



DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

---

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## RAPPORT DE PRÉSENTATION



---

Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 janvier 1986  
Modifié par délibération du Conseil Municipal du 26 avril 1993, du 25 mars 2002, du 26 juin 2013 et du 24 septembre 2014  
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2012  
Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 22 juillet 2015  
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 février 2016

---





## SOMMAIRE

### CHAPITRE I – DIAGNOSTIC ÉTABLI AU REGARD DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES, BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, D'AGRICULTURE, D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE COMMERCE, DE TRANSPORTS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES.

1 - POPULATION : ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE.....	11
1.1 - Les évolutions de la population de la commune.....	11
1.2 - Sanary dans l'unité urbaine toulonnaise.....	14
1.3 - Le profil de la population et évolutions en cours.....	20
1.4 - Le profil des ménages.....	24
1.5 - Perspectives d'évolution.....	26
2 - HABITER A SANARY.....	27
2.1 - Histoire.....	27
2.2 - Structure et évolution du parc de logements à Sanary.....	31
2.3 - Caractéristiques des résidences principales.....	34
2.4 - Un parc de logements sociaux sous-représenté.....	36
2.5 - Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.....	37
3 - OCCUPATIONS DU SOL ET EQUIPEMENTS.....	44
3.1 - Occupation du sol.....	44
3.2 - Le niveau d'équipement sur la commune.....	54
3.3 - La répartition des équipements dans le tissu urbain.....	55
3.4 - Inventaire des capacités de stationnement.....	59
4 - LE TISSU ECONOMIQUE SANARYEN.....	60
4.1 - Agriculture et terroir agricole.....	60
4.2 - La présentation des secteurs d'activité sur la commune de Sanary.....	62
4.3 - Quelques éléments sur la fréquentation touristique.....	66
5 - L'EMPLOI SUR SANARY.....	70
5.1 - La population active.....	70
5.2 - L'offre d'emplois sur la commune.....	72
5.3 - Les déplacements domicile – travail.....	73
6 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX .....	74
6.1 - Equipements d'infrastructures routières et ferroviaires.....	74
6.2 - Alimentation en eau potable.....	80
6.3 - Réseau d'eaux usées.....	81
6.4 - Réseau pluvial.....	83
6.5 - Déchets.....	83
6.6 - Les réseaux de communication numériques.....	85

### CHAPITRE II - ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES.....87

### CHAPITRE III - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE.....	99
1.1 - Topographie.....	99
1.2 - Géologie.....	101
1.3 - Climat.....	101
1.4 - Qualité de l'air.....	102
1.5 - Analyse de la consommation de l'espace.....	109

2 - L'EAU SUR LE TERRITOIRE.....	111
2.1 - Hydrogéologie.....	111
2.2 - Hydrographie.....	112
3 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	116
3.1 - Origine de l'eau potable.....	116
3.2 - Qualité de l'eau prélevée et distribuée.....	116
3.3 - Le réseau d'eau potable.....	117
3.4 - Consommation.....	118
3.5 - Sécurisation et diversification de la ressource.....	118
4 - L'ASSAINISSEMENT.....	119
4.1 - La réglementation.....	119
4.2 - L'assainissement collectif.....	119
4.3 - L'assainissement non collectif.....	121
4.4 - L'assainissement des eaux pluviales sur la commune.....	123
5 - RISQUES ET NUISANCES .....	126
5.1 - Le risque inondation.....	126
5.2 - Le risque mouvement de terrain.....	128
5.3 - Le risque sismique.....	133
5.4 - Le risque eu de forêt.....	134
5.5 - Les risques technologiques.....	138
5.6 - L'ambiance sonore.....	141
5.7 - Sites et sols pollués.....	144
5.8 - Carrières.....	145
6 - LA GESTION DES DECHETS.....	146
6.1 - La filière déchets.....	147
6.2 - Sensibilisation au tri des déchets.....	151
7 - ENERGIE.....	152
7.1 - Gaz à effet de serre.....	152
7.2 - Le développement des énergies renouvelables.....	153
8 - LES TRANSPORTS.....	154
8.1 - Un trafic important.....	154
8.2 - Les transports en commun.....	155
8.3 - L'absence de mode de déplacements doux.....	156
8.4 - Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération Toulonnaise.....	156
9 - AGRICULTURE.....	157
9.1 - Evolution de l'agriculture.....	157
9.2 - Typologie des cultures.....	159
9.3 - Classification des cultures irrigables au regard de la qualité des sols.....	160
9.4 - Les AOC et IGP.....	161
9.5 - Le devenir de l'agriculture.....	162
10 - PAYSAGE ET PATRIMOINE .....	168
10.1 - Le patrimoine archéologique.....	168
10.2 - Les unités de paysage.....	173
10.3 - Quelques originalités paysagères locales.....	175
10.4 - Visualisation des unités de paysage (planches photos).....	178
10.5 - Les entrées de ville.....	201
11 - RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE.....	208
11.1 - Milieux naturels riches inventoriés et protégés.....	208

11.2 - Les ZNIEFF terrestres.....	210
11.3 - Les ZNIEFF géologiques.....	212
11.4 - Les ZNIEFF marines.....	213
<b>12 - LES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....</b>	<b>216</b>
12.1 - Eléments de contexte.....	216
12.2 - Prise en compte du SRCE.....	217
12.3 - Une approche par grands continuums.....	219
12.4 - La trame verte et bleue communale.....	222
<b>13 - SYNTHESE DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>225</b>
13.1 - Les atouts et les faiblesses de la commune.....	225
13.2 - Les 17 enjeux majeurs d'un point de vue environnemental.....	227
13.3 - Les 6 grandes zones d'enjeux majeurs sur Sanary.....	229

#### **CHAPITRE IV - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

1 - EVALUATION GENERALE DES INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	232
2 - EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	245

#### **CHAPITRE V - CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, ET MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.**

1 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	258
2 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	259
2.1 - Equilibre et renouvellement urbain.....	259
2.2 - Utilisation économe et équilibrée des espaces.....	268
2.3 - Délimitation des zones.....	282
2.4 - Les emplacements réservés.....	293
2.5 - Les espaces boisés classés.....	295
2.6 - Surfaces des zones.....	301
2.7 - Capacité d'accueil.....	303
3 - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES AUTRES NORMES.....	304
3.1 - Loi littoral.....	304
3.2 - Les autres normes.....	3012

#### **CHAPITRE VI - EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NATURA 2000.....315**

#### **CHAPITRE VII - MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....319**

#### **CHAPITRE VIII - CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN.....321**

#### **CHAPITRE IX - ANALYSE DE LA FACON DONT L'ENVIRONNEMENT A ETE PRIS EN COMPTE ET PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE EMPLOYEE.....325**

#### **CHAPITRE X - RESUME NON TECHNIQUE.....329**



## PREAMBULE

Le rapport de présentation d'un P.L.U. est régi par l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme. Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.151-4 :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

Par délibération en date du 7 janvier 1986 a été approuvé le Plan d'occupation des Sols de la commune actuellement en vigueur. Le POS a été modifié le 26 avril 1993, le 25 mars 2002, le 26 juin 2013 et le 24 septembre 2014.

La présente révision du P.L.U. a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2012

Les objectifs de la révision, son contenu ainsi que les motivations, sont exposés dans le présent rapport de présentation.





## CHAPITRE I

**DIAGNOSTIC ÉTABLI AU REGARD DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES, BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, D'AGRICULTURE, D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE COMMERCE, DE TRANSPORTS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES.**





# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.1 Les évolutions de la population de la commune

### 1.1.1 Les dernières évolutions démographiques

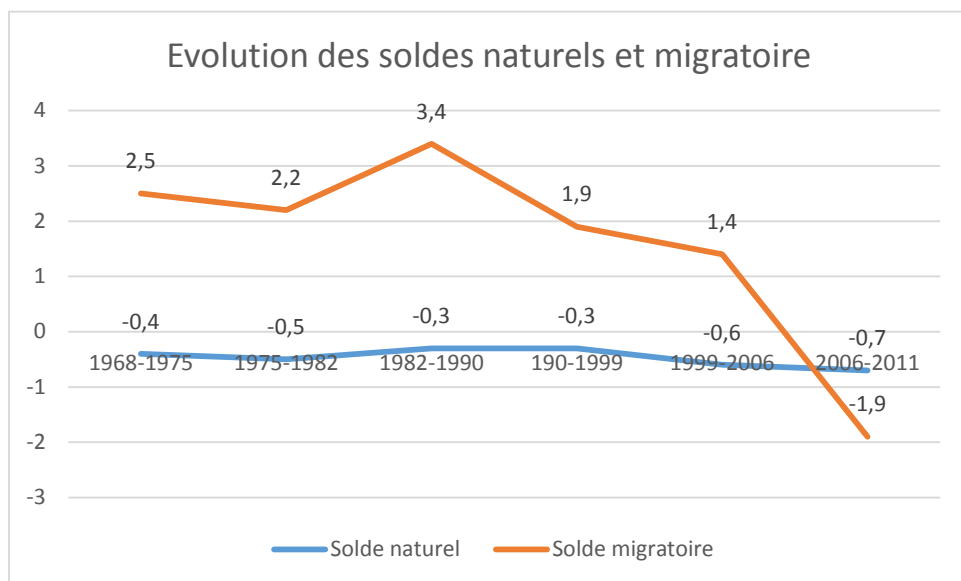
La commune de Sanary comptait en 2012 lors du dernier recensement publié en 2015, 16 295 habitants soit une perte de 7 %. La ville a perdu plus de 730 habitants en un peu plus de 10 ans. Cependant, si on compare la population actuelle à celle de 1975, on peut considérer que la population a connu une évolution relativement importante : + 6031 habitants, soit une évolution de 37 %.

### 1.1.2 Une croissance démographique qui ralentit :

Parmi les six départements de la région PACA, le Var est celui qui a enregistré la plus forte croissance démographique avec un taux de variation de 1,08% par an.

Cela le classe, malgré un ralentissement de la croissance, parmi les départements français les plus dynamiques démographiquement.

Les progressions les plus importantes concernent la bordure Ouest du département avec Saint-Maximin-la-Saint-Baume ou la Cadière par exemple. Les croissances fortes sont dues pour toutes les communes et unités de références, à un excédent des arrivées sur les départs ; excédent conforté pour certaines unités par un solde naturel positif.



Source : INSEE

	Sanary		Saint Maximin		La Cadière		Six Fours	
	solde naturel	solde migratoire	solde naturel	solde migratoire	solde naturel	solde migratoire	solde naturel	solde migratoire
1975-1982	-0,5	2,2	0,26	4,35	-0,28	2,65	-0,1	3,56
1982-1990	-0,3	3,4	0,5	6,68	0,05	3,31	-0,05	1,64
1990-1999	-0,3	1,9	0,25	2,64	0,13	3,26	-0,09	1,46
1999-2009	-0,6	0,5	0,4	1	0,1	2,1	-0,2	0,9

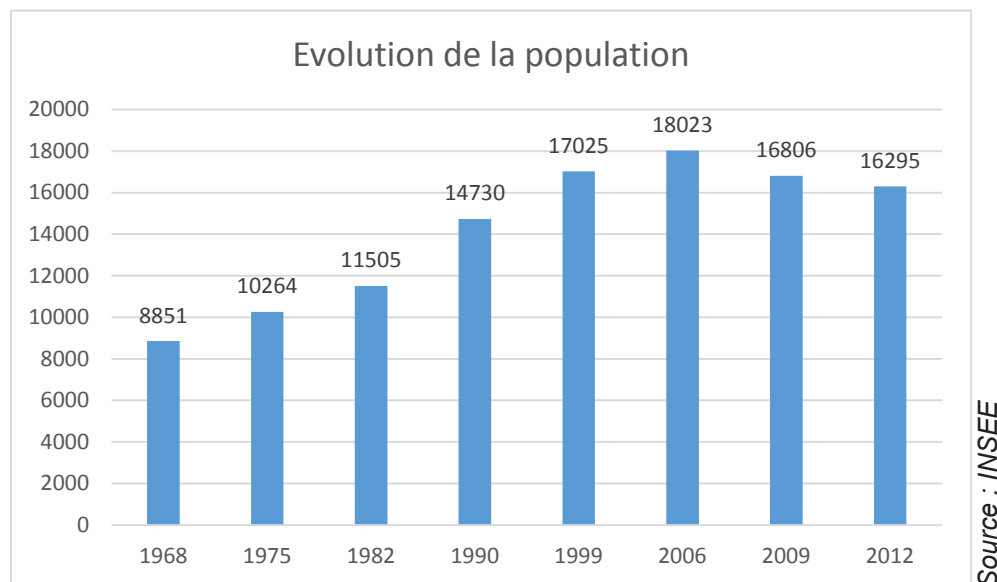
TPM		Var		Région PACA	
solde naturel	solde migratoire	solde naturel	solde migratoire	solde naturel	solde migratoire
0,2	0,9	0,1	1,7	0,1	1
0,2	0,3	0,2	1,6	0,2	0,7
0,2	0,2	0,1	1	0,2	0,4
0,1	0,3	0,1	1,1	0,2	0,6

Entre 2006 et 2011, la population sanaryenne continue de décroître de manière régulière an raison des soldes naturel et migratoire les plus faibles depuis 30 ans.

# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.1 Les évolutions de la population de la commune

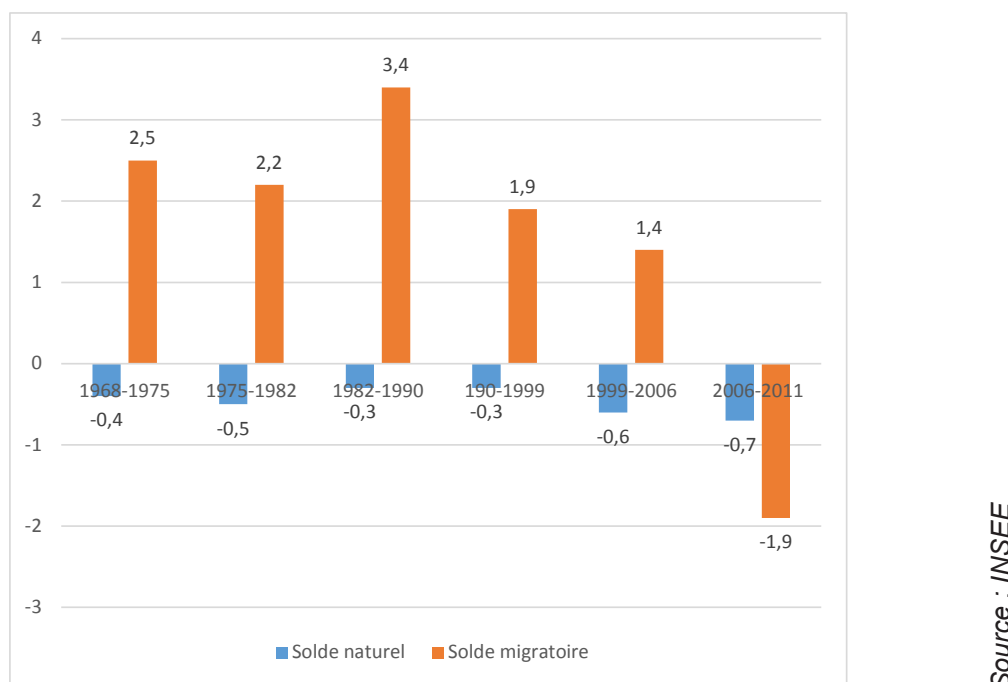
C'est au cours de la période 1982-1990 que l'augmentation de la population de Sanary a été la plus remarquable avec un taux de variation annuel de +3,14%. Entre 1990 et 1999, on assiste à un ralentissement du rythme de la croissance : la population totale de Sanary passe de 14 730 à 17 025 habitants, soit un taux de variation annuel de +1,60%, équivalent au taux de 1975-1982.



Au cours de la dernière période de recensement l'évolution de la population a marqué un fléchissement avec une perte de 1217 habitants.

### 1.1.3 Un solde naturel déficitaire compensé par un solde migratoire positif

Sanary-sur-Mer a vu sa population augmenter du seul fait d'un solde migratoire important, depuis 1968. Cet excédent des arrivées sur les départs compensait un déficit des naissances sur les décès.



Mais, ce solde migratoire positif n'a pas suffi au cours de l'avant dernière période de recensement, à compenser le solde naturel négatif. Entre 2006 et 2011 cette tendance s'accroît et se confirme.

# **1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution**

## **1.1 Les évolutions de la population de la commune**

La dynamique démographique de la commune de Sanary-sur-Mer, marquée par un fléchissement au cours de la dernière période de recensement, repose essentiellement sur un solde migratoire irrégulier mais excédentaire au cours de ces quarante dernières années.

# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.2 Sanary dans l'unité urbaine toulonnaise

### I.1.2.1 L'étalement de l'unité urbaine toulonnaise

Evolution de l'agglomération toulonnaise



Sanary fait partie d'un territoire (l'unité urbaine) dont la délimitation a été fixée par l'INSEE à l'occasion du dernier recensement de la population en 1999. En presque vingt-cinq ans (1975-1999), l'unité urbaine s'est développée autour de Toulon. Elle est passée de 18 à 26 communes regroupant ainsi une population de 559 246 habitants en 2009, soit une augmentation de 73 % par rapport à 1975 (408 407 habitants). On assiste toutefois à un ralentissement du rythme de la croissance depuis 1982.



Par ailleurs, on peut noter que sur les 559 246 habitants de l'unité urbaine de Toulon 554 238 sont dans le périmètre du SCOT Provence Méditerranée.

# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.2 Sanary dans l'unité urbaine toulonnaise

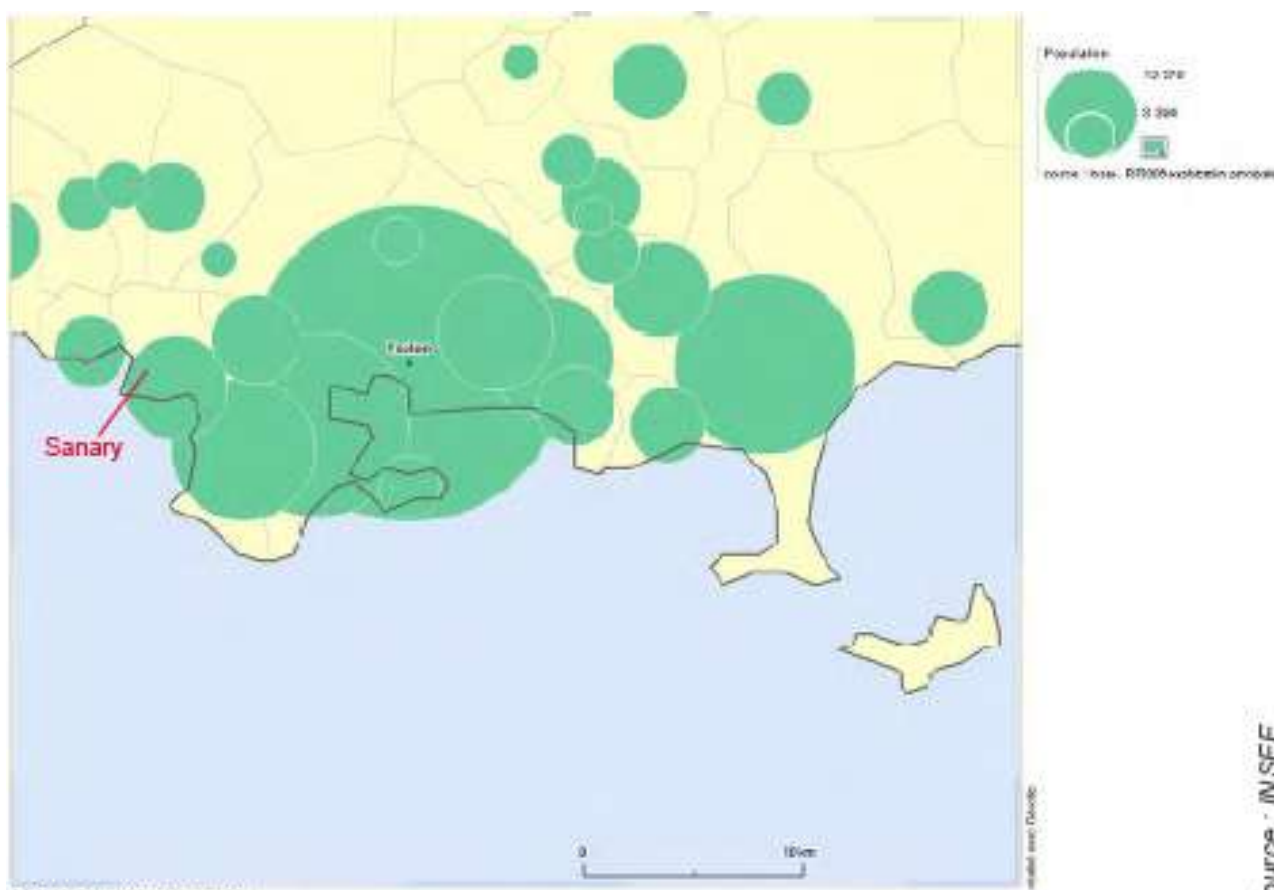
Depuis 1975, il faut noter que ce sont les communes de périphérie qui contribuent à la croissance de l'ensemble de l'unité urbaine car la commune centre voit son évolution démographique chuter (- 0,47% entre 1990 et 1999). La ville de Toulon perd près de 7 000 habitants depuis 1990 et plus de 20 000 habitants en 25 ans. Elle représente à peine un tiers de la population du bassin, contre 43% en 1975. Ce processus de croissance démographique de Toulon profite inégalement aux communes périphériques de l'ensemble du bassin qui gagnent près de 162 500 habitants.

- La partie Nord-Ouest de Toulon composée par la Communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume (excepté Le Beausset qui enregistre une augmentation moindre) se distingue particulièrement des autres secteurs. On y note une augmentation de population annuelle de plus de 5 400 habitants entre 1990 et 1999, alors que cette Communauté d'agglomération concentre à peine 5% de la population de l'aire urbaine.

- Les communes de la seconde couronne au Nord de Toulon (4,7% de la population de l'aire urbaine), de Revest-les-Eaux à La Crau, ont aussi connu une augmentation non négligeable depuis 1990 : + 5 229 habitants.

- Les autres communes au Sud-Ouest et à l'Est de Toulon ne connaissent qu'une croissance modérée : à peine 2 300 habitants de plus par an depuis 1990 alors qu'elle concentre plus de la moitié de la population de l'aire urbaine en 1999.

On note un important mouvement de péri-urbanisation qui semble affecter la ville centre au profit des communes de la deuxième et troisième couronne au Nord et Nord Est de l'aire urbaine principalement.



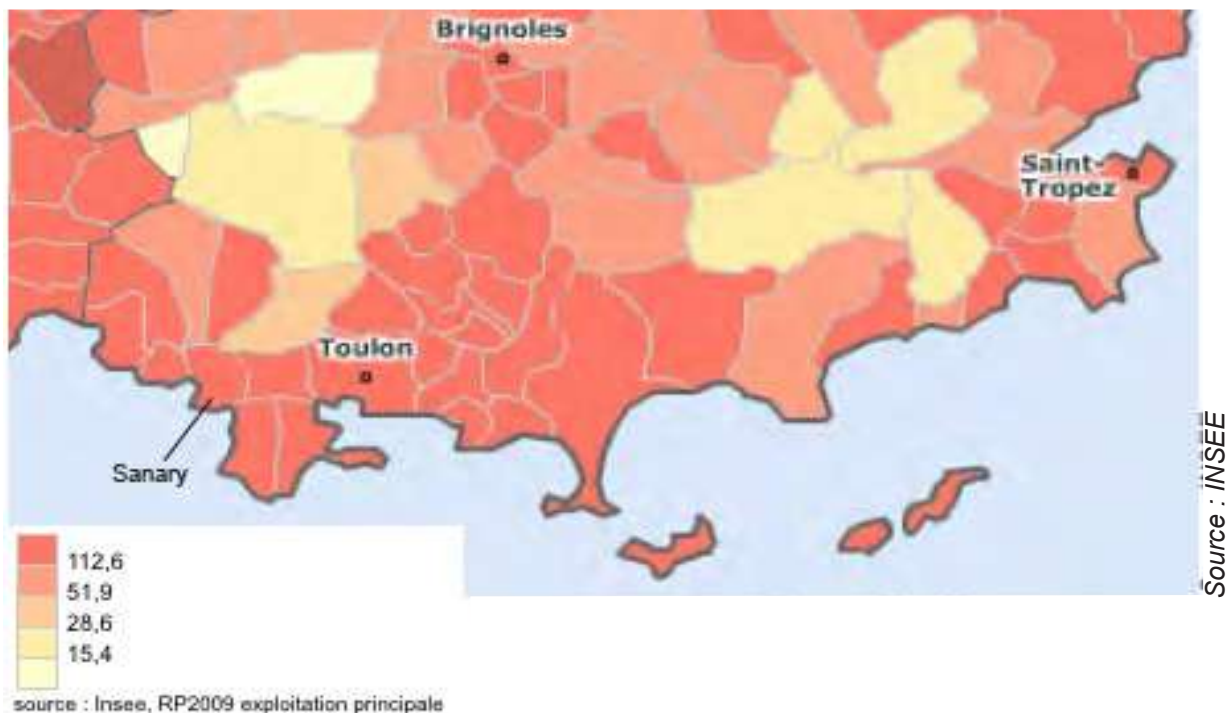


# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.2 Sanary dans l'unité urbaine toulonnaise

La densité de la population en 2009 pour :

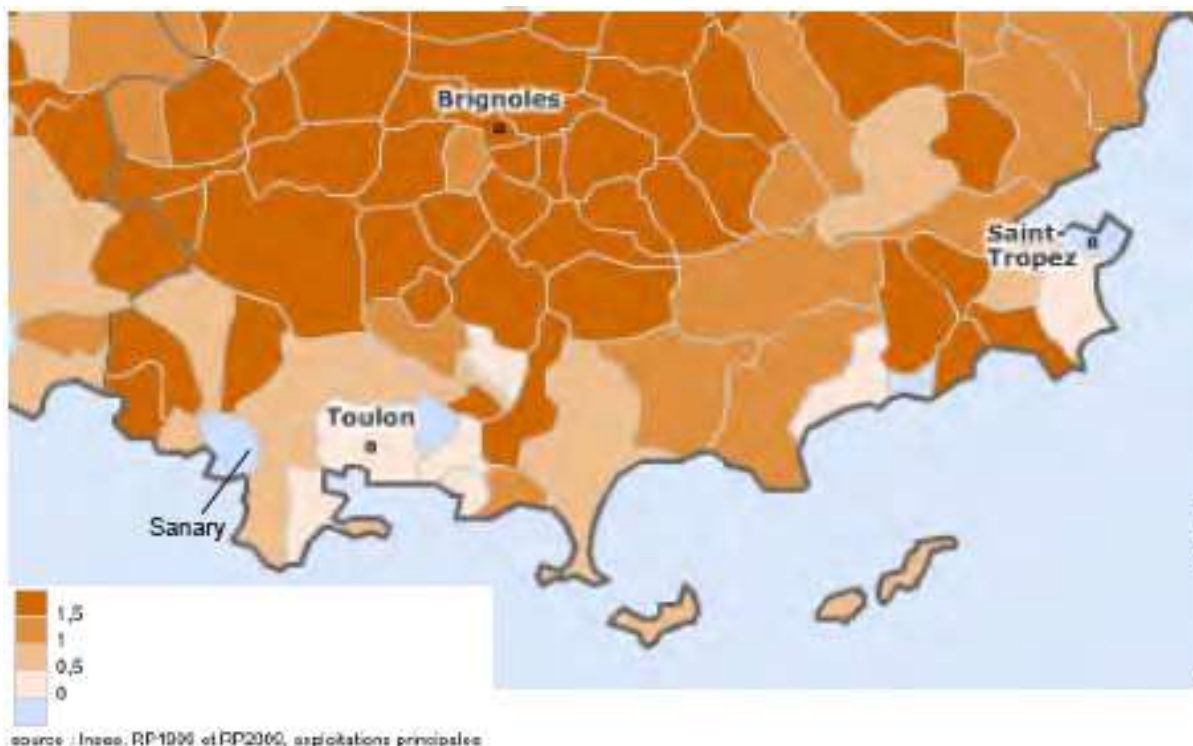
- la CA TPM : 1 158 hab/km<sup>2</sup>
- le département du Var : 168,7 hab/km<sup>2</sup>
- Sanary-sur-Mer : 873,9 hab/km<sup>2</sup>



Source : INSEE

La variation annuelle moyenne de la population en 2009 :

- la CA TPM : 0,4 %
- le département du Var : 1,2 %
- Sanary-sur-Mer : - 0,1 %



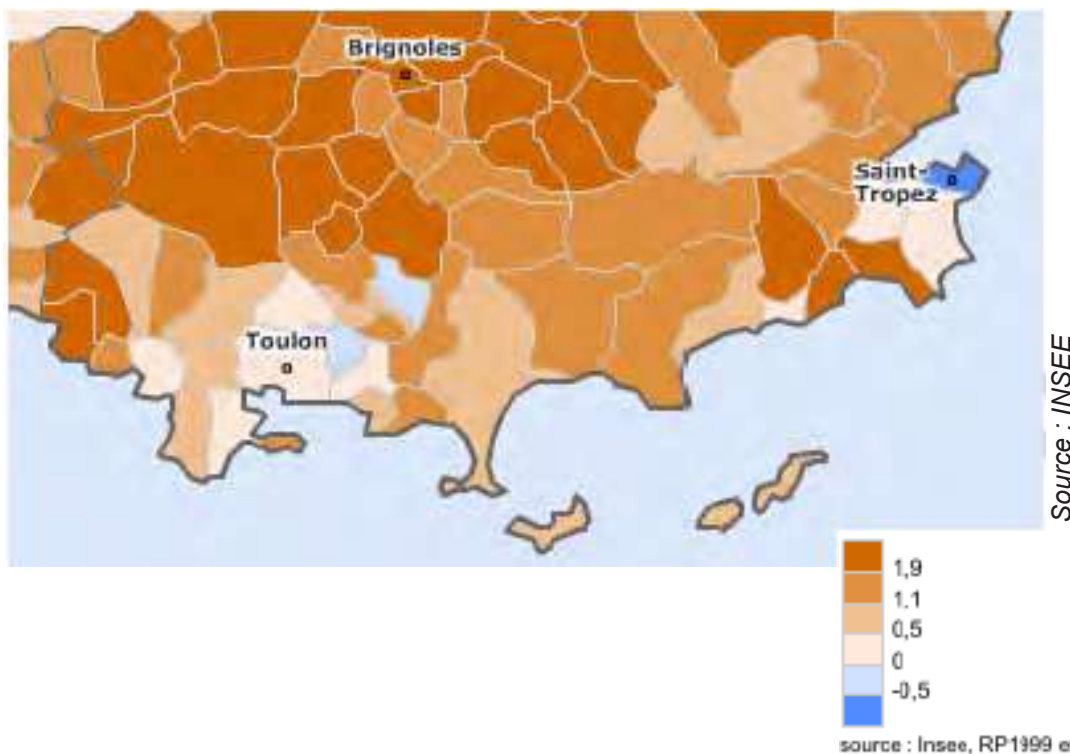
Source : INSEE

# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.2 Sanary dans l'unité urbaine toulonnaise

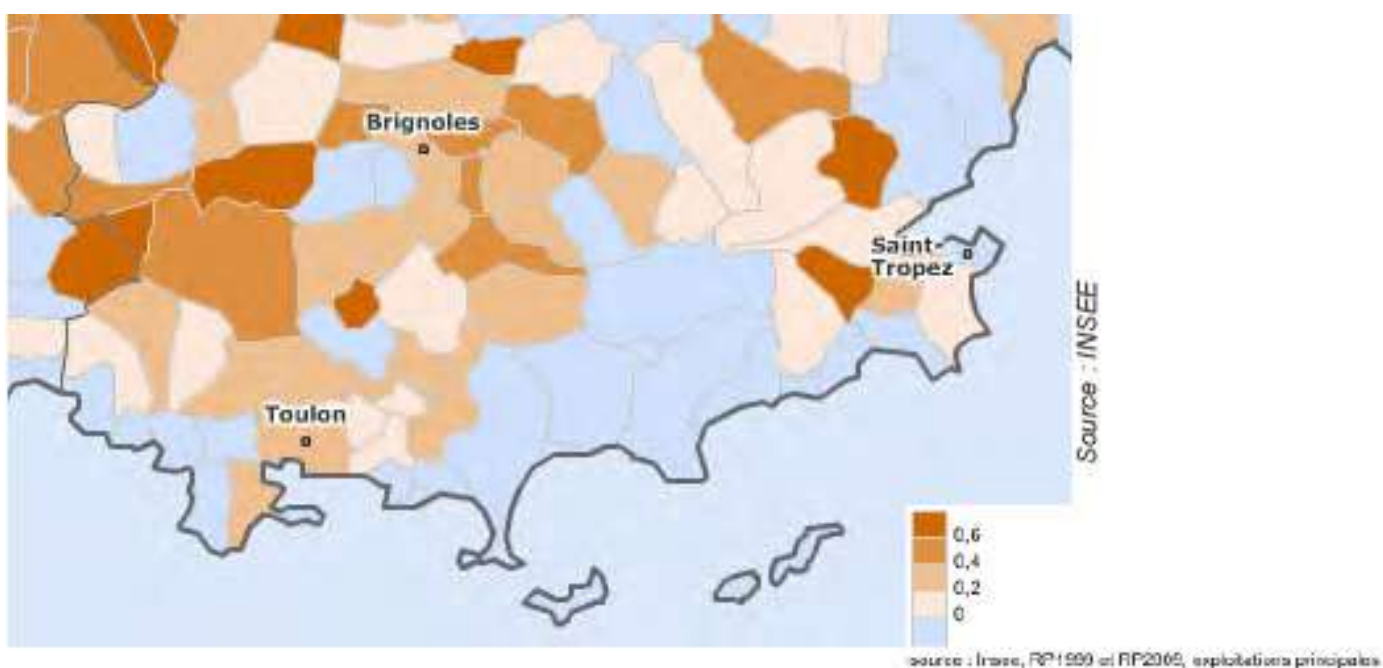
La variation (entre 1999 et 2009) de la population liée au solde migratoire est la suivante :

- pour la CA Toulon Provence Méditerranée : 0,3 %
- pour le département du Var : 1,1 %
- pour Sanary-sur-Mer : 0,5 %



La variation (entre 1999 et 2009) de la population liée au solde naturel est la suivante :

- pour la CA Toulon Provence Méditerranée : 0,1 %
- pour le département du Var : 0,1 %
- pour Sanary-sur-Mer : - 0,6 %



# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.2 Sanary dans l'unité urbaine toulonnaise

### 1.2.2 L'Ouest Toulonnais

Il s'agit d'un ensemble formé par les communes de Sanary, Bandol, Saint-Cyr, Evenos, Le Beausset, La Cadière, Le Castellet et Signes.

L'évolution démographique de ce secteur fait état d'une augmentation de près de 50% en plus 25 ans (36 097 habitants en 1982, 53 509 en 1999 et 60 514 en 2009).

Les raisons d'une telle évolution sont principalement dues à l'arrivée d'une population extérieure. On remarque essentiellement la moyenne du solde migratoire annuel entre 1982 et 1990 de plus de 3% pour ce secteur. Seules les communes du Beausset, du Castellet et d'Evenos ont un solde naturel positif qui conforte l'augmentation de leur population.

Ces évolutions se traduisent par d'autres tendances :

- une forte proportion de personnes âgées constituant une part non négligeable des migrants 31,2% ont plus de 60 ans contre 24% sur l'aire urbaine.

- un taux d'activités faible : 40% contre une moyenne départementale de 41% et régionale de 51,9%, mais comparable à celui de l'aire urbaine (38%).

### 1.2.3 Spécificité de Sanary dans l'Ouest Toulonnais

La comparaison de l'évolution de population des communes de l'Ouest toulonnais fait apparaître un développement plus modéré de la population de Sanary: -2,25 % d'évolution entre 1999 et 2009 contre + 33% pour Saint-Cyr, +25% pour La Cadière.

Par ailleurs, Sanary accentue les caractéristiques que nous avons repérées à l'échelle de l'Ouest toulonnais :

- la population est plus âgée que dans le reste du secteur : les plus de 60 ans représentent 44,1% de la population contre 30,7% en moyenne sur l'ouest toulonnais, les moins de 20 ans représentent 15,7 % de la population contre 21,16 % pour l'Ouest toulonnais,

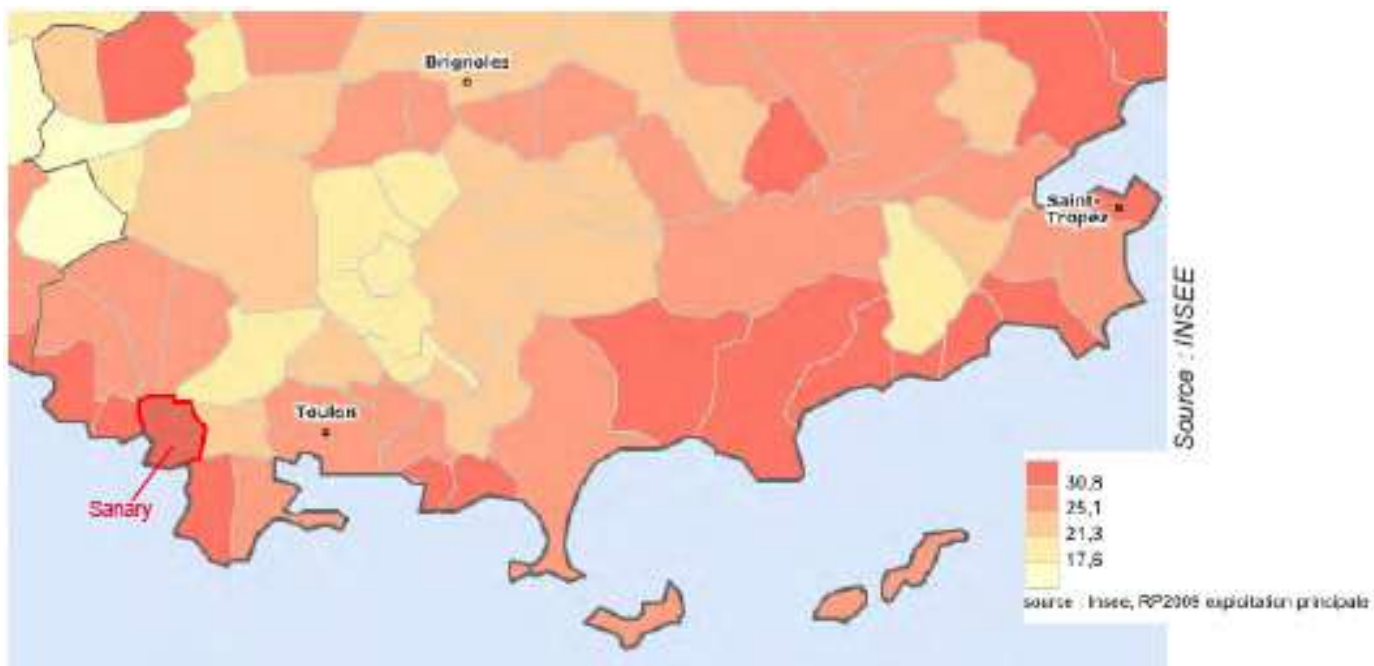
- un taux d'activité des 15-64 ans logiquement plus faible compte tenu de la composition de la population : 64,7% d'actifs contre 69,4% pour l'ensemble du secteur.

- les ménages sont de taille plus réduite : 1,9 personnes/famille contre une moyenne de 2,4 dans l'Ouest toulonnais.

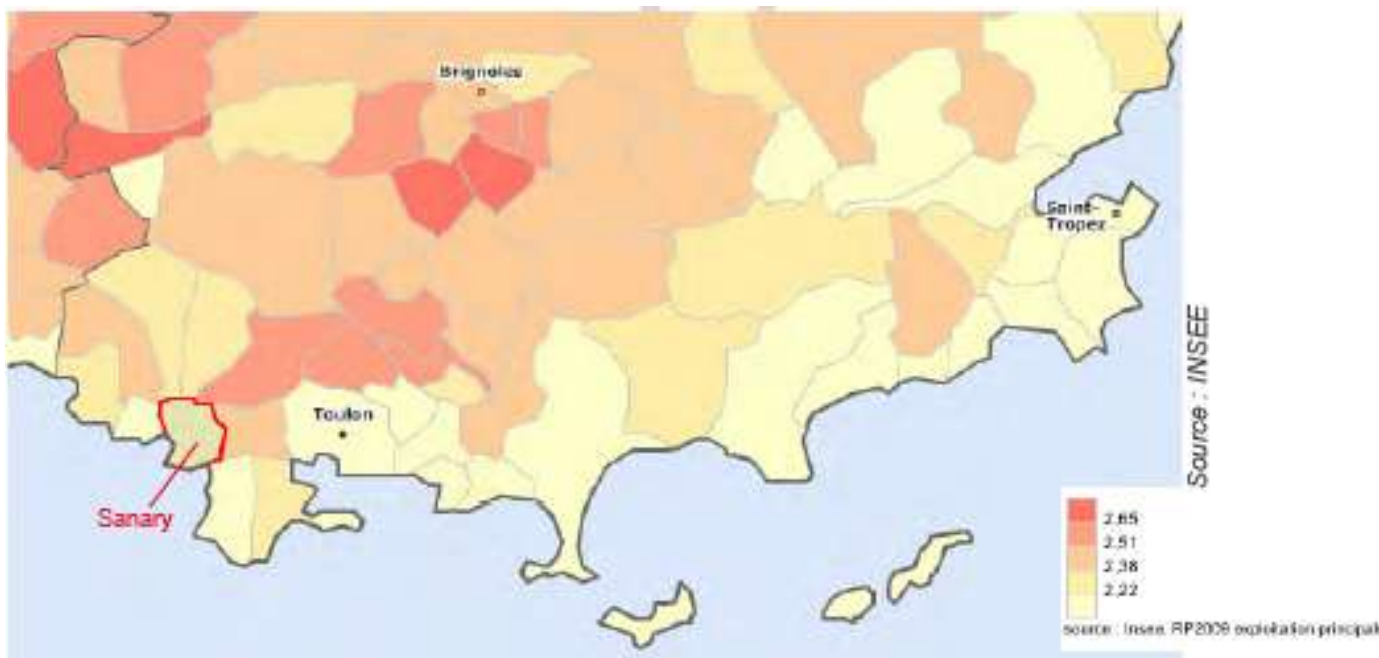


# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.2 Sanary dans l'unité urbaine toulonnaise



La population des plus de 60 ans sur la commune est fortement représentée (supérieure à 44,1 %).



Le nombre de personnes qui constituent les ménages de la commune est l'un des plus faibles de l'aire toulonnaise (1,94 personnes par ménage).

# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.3 Le profil de la population et évolution en cours

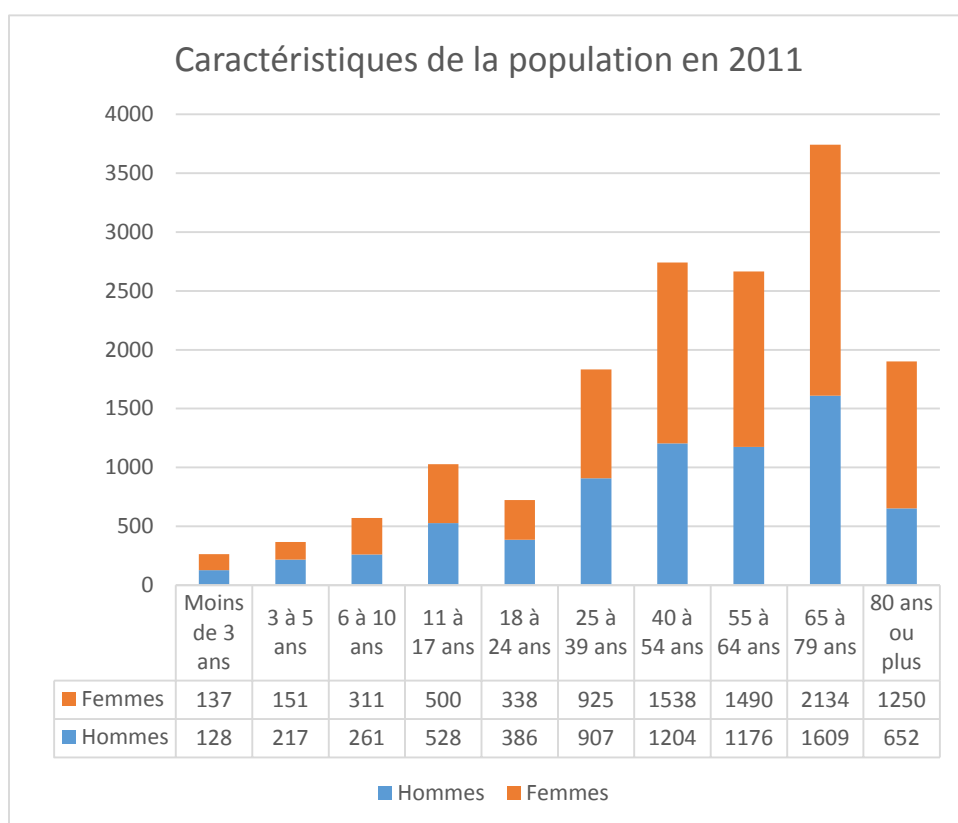
### 1.3.1 Les mouvements de population

Le bilan des échanges de population entre 1990 et 1999 sur la commune permet de constater deux tendances essentielles :

- la mobilité des plus jeunes est souvent liée à la poursuite des études supérieures ou à l'entrée dans la vie active. Ainsi, 64% d'actifs quittent la région PACA pour l'Île de France. Il s'agit surtout de jeunes adultes concernés par un premier emploi,
- parmi les retraités récemment installés dans la région, 29% sont originaires d'Île de France pour la majorité suivi de la région Nord Pas de Calais. Pour certains, c'est un retour au pays : 17% d'entre eux sont nés dans la région.

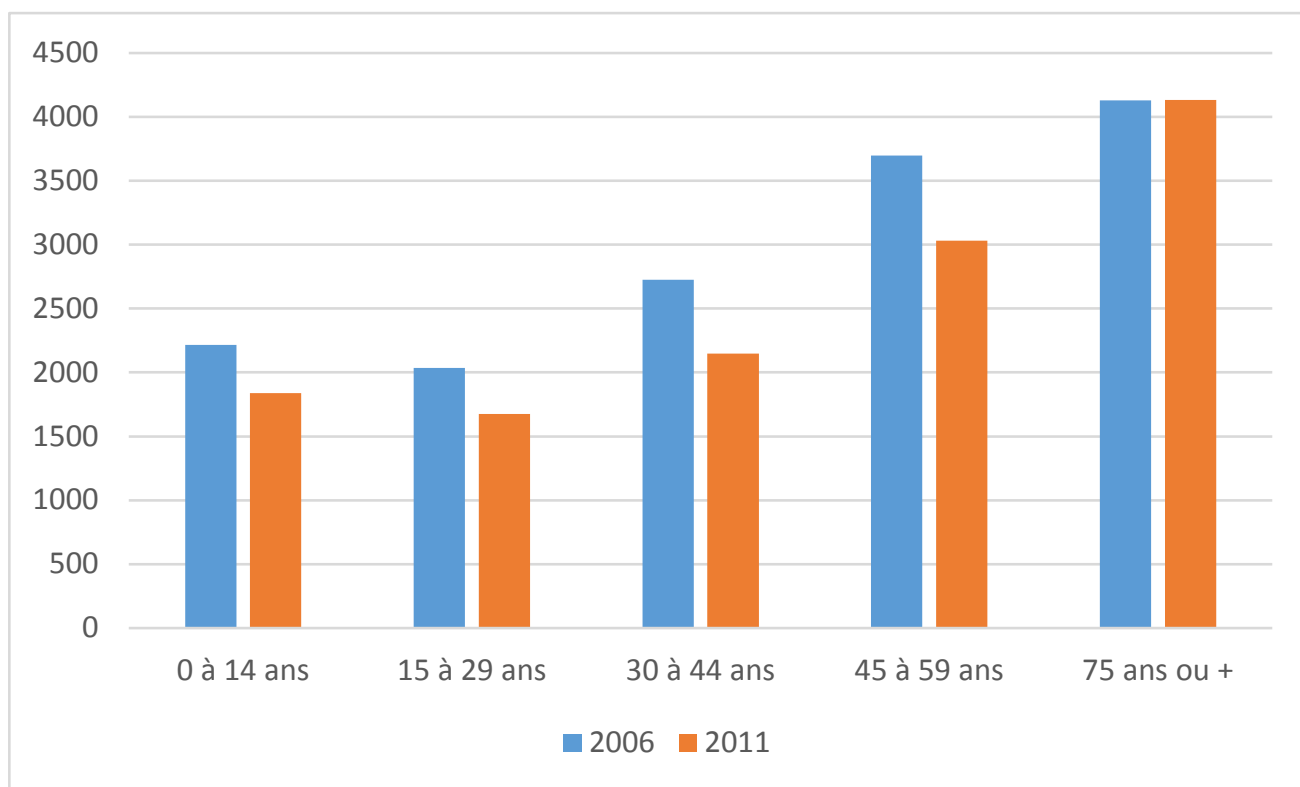
### 1.3.2 Les caractéristiques de la population

Une population vieillissante : Sanary se distingue des moyennes de l'aire urbaine et de l'Ouest toulonnais mais également des moyennes départementale et régionale concernant la part de population de 60 et plus.



# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.3 Le profil de la population et évolution en cours



Ces graphiques mettent en lumière deux points essentiels :

- une diminution de la population de Sanary.
- les catégories de personnes qui ont le plus augmenté correspondent aux tranches d'âge supérieures à 45 ans.

En effet, par rapport à l'évolution générale de la population, on note que :

- la classe des jeunes de 0-29 ans régresse entre 1999 et 2009,
- la tranche de la population représentée par les personnes en âge de pleine activité 30-59 ans, est partagée en deux : une baisse est notée pour les personnes ayant entre 30 et 44 ans et une augmentation des personnes ayant entre 45 et 59 ans.
- la classe des 60 ans et plus, est marquée par une augmentation supérieure aux autres tranches d'âge.

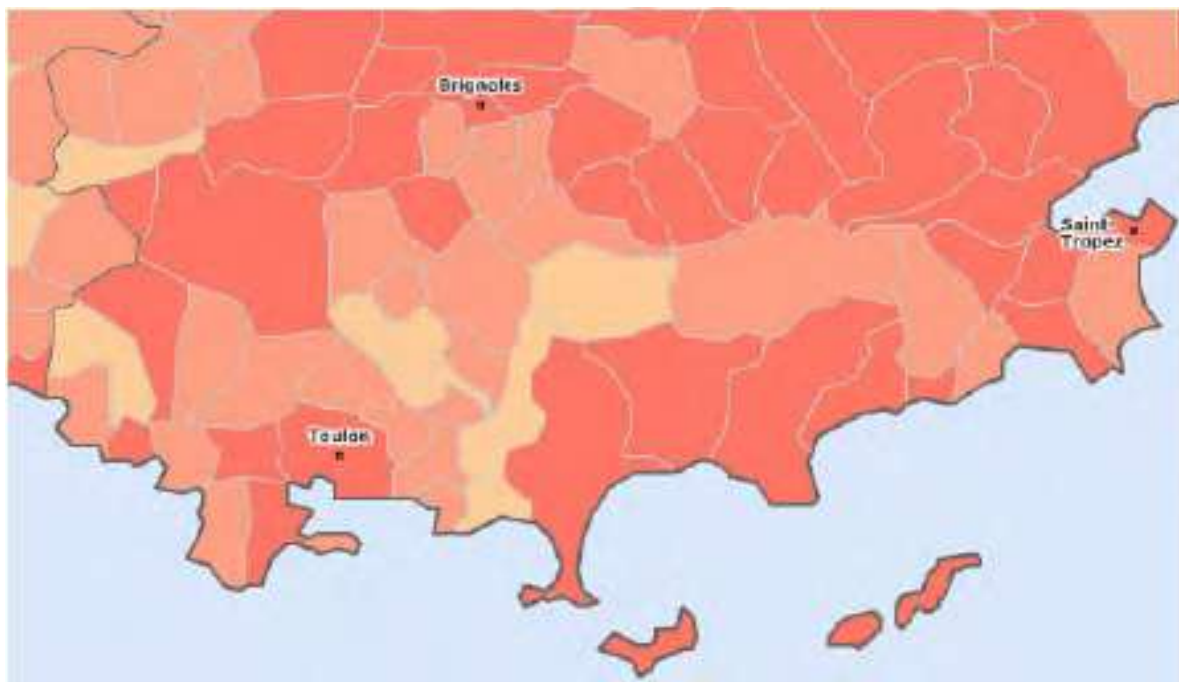
# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.3 Le profil de la population et évolution en cours

### 1.3.3 Une faible augmentation des actifs

L'étude de l'évolution de la population active révèle que le nombre d'actifs sur la commune progresse difficilement. On note une augmentation du taux d'activité parmi les 15 ans ou plus qui passe de 57,4 % à 64,7 % entre 1999 et 2006.

Sanary se distingue des autres communes de l'Ouest toulonnais avec un des taux d'activités parmi les plus faibles.



Source : INSEE

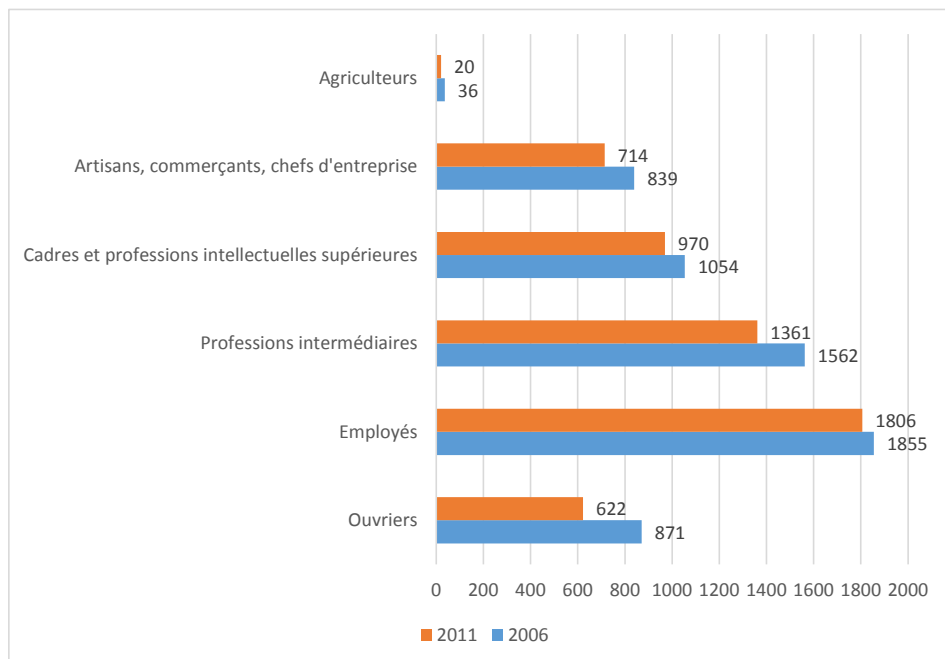
Le taux de chômage des 15 à 64 ans sur la commune de Sanary reste important, cependant il diminue entre les 2 dernières années de recensement : 11,3 % en 1999 contre 7,3 % en 2009, soit une diminution de 4 %.

# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.3 Le profil de la population et évolution en cours

### 1.3.4 Une forte augmentation des cadres supérieurs et professions intermédiaires

La tendance du taux d'activité relativement faible sur la commune de Sanary peut se traduire par l'analyse du graphique suivant.

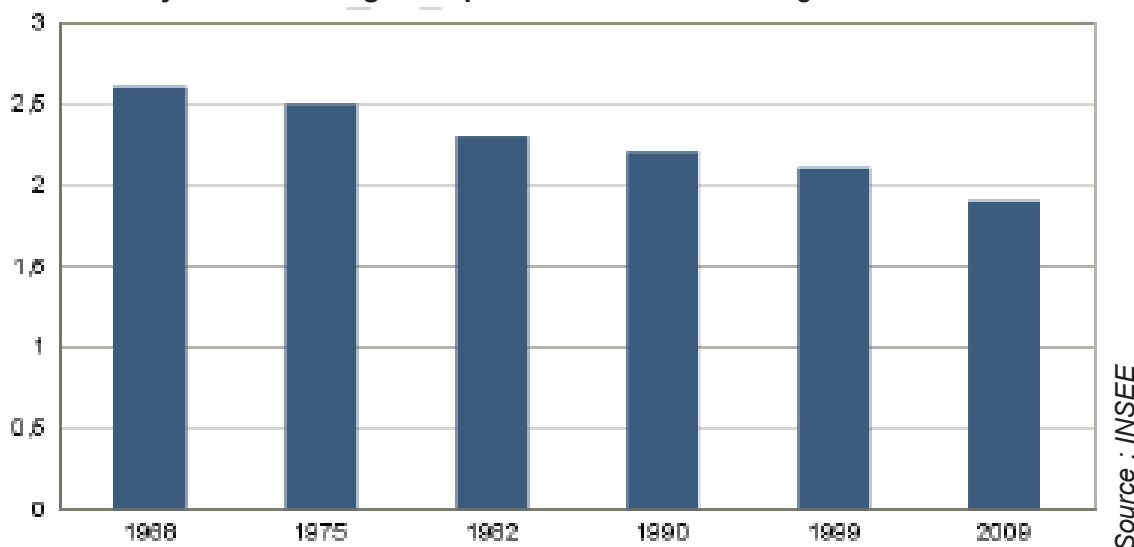


Source : INSEE

On constate une diminution variable de toutes les catégories socio-professionnelles entre 2006 et 2011.

## 1.4. Le profil des ménages

### 1.4.1. Une majorité de ménages de petite taille : 8 416 ménages ont été recensés en 2009



Source : INSEE

La taille des ménages ne cesse de diminuer depuis 40 ans pour atteindre en 2009, 1,9 occupants en moyenne par résidence principale.

Soit une diminution de la taille des ménages d'environ 30 %.

# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.4. Le profil des ménages

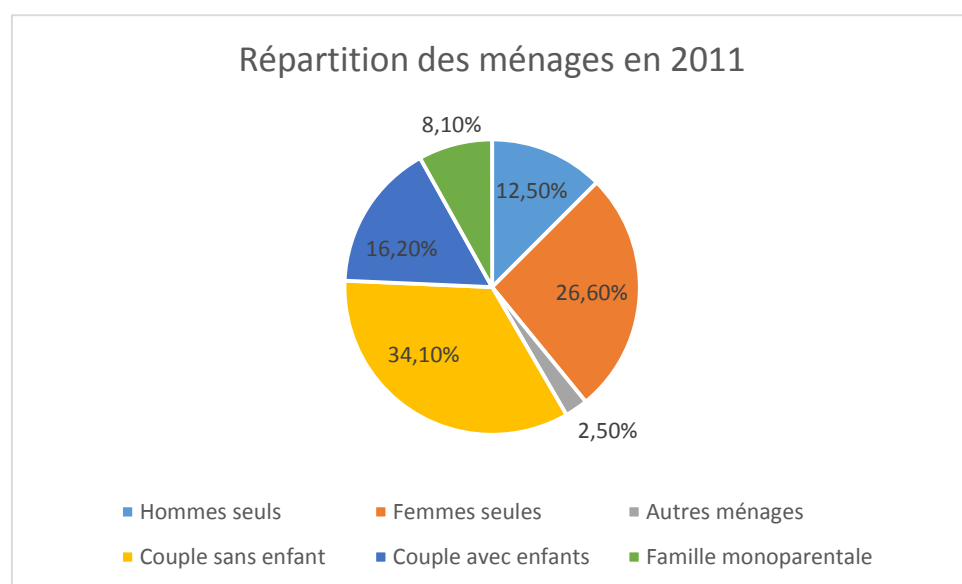
73% de ces ménages sont composés d'une ou deux personnes. Ce qui correspond à la moyenne départementale de 74%.

La structure des ménages reste relativement stable depuis le début des années quatre-vingt. On note aussi une nette tendance à la sous-représentation des ménages de plus de trois personnes. La part des ménages de quatre ou cinq personnes tend même à diminuer depuis 1990.

Cette forte proportion des ménages de petite taille doit être prise en compte pour proposer une offre adaptée à une demande particulière en logements.

### 1.4.2 Une sur-représentation des familles sans enfant

En conséquence directe, le graphique suivant illustre une autre tendance forte pour la commune : une sous-représentation des couples avec enfants. Il apparaît en effet qu'à peine 16,3 % des ménages sont des couples avec au moins un enfant contre 23,8% en 1999, près de 26,3% en moyenne régionale et 25,9% pour le département du Var.



# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.4. Le profil des ménages

### 1.4.3 Une faible représentation des couples bi-actifs

Autre caractéristique de la commune de Sanary :

- la forte présence de ménages sans actifs s'explique par la présence de couples retraités
- une sous-représentation des ménages bi-actifs.

### 1.4.4 Les tendances socio-démographiques de la commune

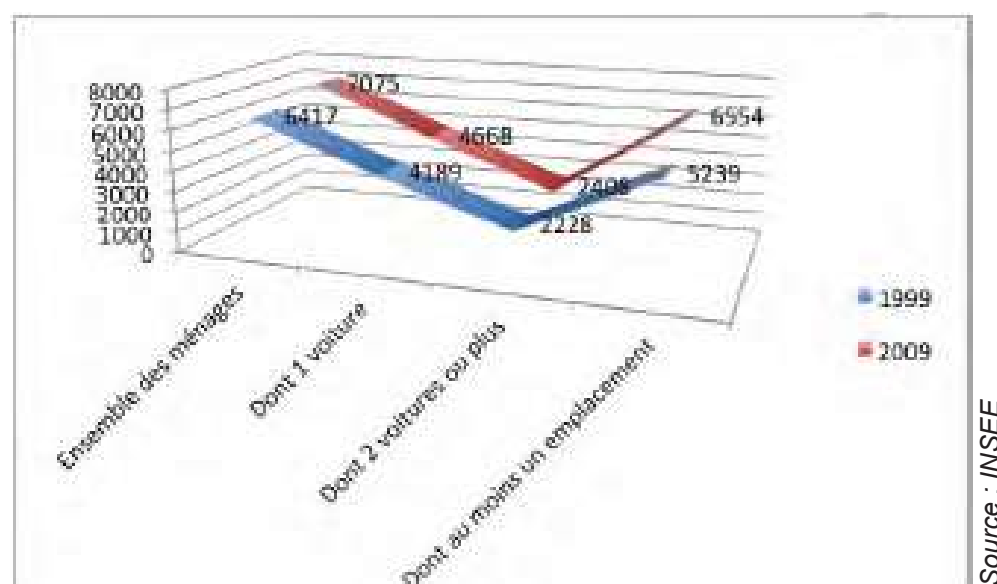
L'évolution démographique de la commune de Sanary dépend pour les dix années à venir de l'évolution de la croissance naturelle et du taux migratoire. Il reste difficile de prévoir vers quelles évolutions ces deux facteurs de croissance tendront.

Toutefois, le taux annuel en 1999 était de 0,8 % , il est actuellement négatif.

Aujourd'hui les sanaryens sont moins nombreux qu'en 1999, cependant on peut imaginer que la population retrouve une courbe ascendante avec environ 80 personnes supplémentaires par an et puisse atteindre 17 500 habitants d'ici 10 ans.

Sanary est un espace attractif qui s'est destiné principalement à une fonction de villégiature depuis quelques décennies.

### 1.4.5 Taux de motorisation des ménages



On remarque une utilisation de la voiture par les ménages assez marquée :

- 84 % des ménages sanaryens sont propriétaires de véhicules.
- 34 % de ces ménages motorisés ont au moins 2 véhicules
- 521 véhicules n'ont pas d'emplacement de stationnement réservé



# 1 - Population : analyse de la situation actuelle et perspectives d'évolution

## 1.5. Perspectives d'évolution

Lors de l'élaboration d'un P.L.U. il est nécessaire d'estimer le nombre d'habitants prévisible à moyen terme (horizon 2020). Cet exercice permet de confronter les chiffres obtenus au dimensionnement notamment des zones d'habitat et d'activités futures, de vérifier la capacité des équipements publics.

Cependant, cet exercice reste théorique. Les paramètres pouvant influencer sur le développement d'une commune sont multiples et souvent de caractère exogènes échappant parfois au contrôle et à la volonté des acteurs locaux.

Quatre scénarios sont envisagés, ils sont calculés en appliquant l'évolution annuelle moyenne des périodes 1982-1990, 1990-1999, 1999-2006 et 2006-2012. Les 2 premiers scénarios sont plutôt dynamiques, alors que les deux autres reflètent une stabilisation de l'évolution annuelle.

Variation annuelle moyenne de 2,73 % - soit le taux annuel moyen de Sanary entre 1982 et 1990

Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Pop	16295	16740	17197	17666	18149	18644	19153	19676	20213	20765	21332	21914	22512	23127	23758	24407	25073	25758	26461	27183	27925

Variation annuelle moyenne de 1,48 % - soit le taux annuel moyen de Sanary entre 1990 et 1999

Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Pop	16295	16536	16781	17029	17281	17537	17797	18060	18327	18599	18874	19153	19437	19724	20016	20312	20613	20918	21228	21542	21861

Variation annuelle moyenne de 0,81 % - soit le taux annuel moyen de Sanary entre 1999 et 2006

Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Pop	16295	16427	16560	16694	16829	16966	17103	17242	17381	17522	17664	17807	17951	18097	18243	18391	18540	18690	18842	18994	19148

Variation annuelle moyenne de 0,46 % - soit le taux annuel moyen de Sanary entre 2006 et 2012

Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Pop	16295	16370	16445	16521	16597	16673	16750	16827	16904	16982	17060	17139	17218	17297	17376	17456	17537	17617	17698	17780	17861

Résultats :

- 1er scénario : 27 295 habitants en 2032 soit + 11 630 habitants
- 2ème scénario : 21 861 habitants en 2032 soit + 5 566 habitants
- 3ème scénario : 19 148 habitants en 2032 soit + 2 853 habitants
- 4ème scénario : 17861 habitants en 2032 soit + 1 566 habitants

L'objectif communal de «maîtriser l'afflux migratoire important que la commune a connu dans les décennies 1970 à 1990», constant depuis la 1ère élaboration du PLU en 2006 a été atteint.

La maîtrise des limites des zones urbaines et l'abandon de la zone NA du Grand Vallat se justifient donc pleinement.

Il est vraisemblable que jusqu'en 2032 la population augmente légèrement à l'image des deux derniers scénarios.

Soit une évolution comprise entre 1560 habitants et 2850 habitants, **une évolution transitoire d'environ 2000 habitants est privilégiée représentant un taux de variation annuelle de 0.55 %, soit un besoin d'environ 1 000 logements.**

La capacité résiduelle des zones Urbaines existantes, qui est pour mémoire de 974 logements pour 1 889 habitants, serait donc suffisante.

Cette capacité figure à la suite des explications sur les choix retenus pour élaborer le zonage, chapitre 5 du présent rapport de présentation.



## 2. Habiter à Sanary

### 2.1. Histoire



Les principales époques qui constituent l'histoire de Sanary-sur-Mer (source : histoire de la commune sur le site de Sanary-sur-Mer) :

#### ■ Néolithique

La première fréquentation humaine du secteur remonte à cette époque. D'où la présence de quelques grottes situées dans la falaise du Gros Cerveau. Durant cette période, la pratique de la chasse s'exerçait à proximité immédiate des vallats ou des anciens cours d'eau.

#### ■ Epoque romaine (du 1er siècle avant Jésus au IIème siècle après Jésus Christ)

1er et IIème siècles

Mise en exploitation du terroir agricole de notre région.

C'est aussi à cette période que le temps du drainage et des aménagements est terminé. Les plaines littorales sont exploitées elles aussi.

De grandes villas s'installent au centre des zones cultivables et regroupent en leur sein toutes les infrastructures nécessaires à la récolte des produits agricoles mais également à leur conditionnement. Autour des habitations des espaces sont réservés au stockage des récoltes : le chai ou la cave, indispensable à la fermentation du raisin.

Les secteurs amont et aval de l'exploitation sont pour la plupart couverts par le même exploitant : le terrain aménagé est planté de vignes et d'oliviers, le raisin et les olives sont récoltés, écrasés dans des pressoirs installés dans la villa, le jus et l'huile y sont stockés, le contenant est fabriqué sur place et ensuite, les produits sont prêts à être commercialisés.

La deuxième moitié du 1er siècle et début du suivant

Correspond à l'époque d'extension maximale de l'habitat dispersé, conséquence de la romanisation. En effet, l'habitat s'installe en plaine et sur les coteaux. C'est durant cette période que la plupart des villas ont été construites comme dans les quartiers de Logis-Déprat ou encore de la Vernette à Sanary.

Ces créations ou selon les cas, ces transformations sont permises essentiellement par les revenus tirés de la commercialisation de l'exploitation de l'olivier et l'intégration de la région, dans l'économie de marché du monde romain.

Certains sites comme la Millière et les Picotières semblent être de nature plus modeste et dépendent des proches villas importantes.

A côté de l'habitat en zone rurale, Telo-Martius (Toulon) et Tauroentum (Le Brus) se développent. A la fin du IIe et au début du IIIe siècle, les sites occupés sont moins nombreux.

Cette diminution est due à une régression économique émanant d'une baisse démographique significative.

Du IIIème au Vème siècle

## 2. Habiter à Sanary

### 2.1. Histoire

Vers la fin du II<sup>e</sup> siècle, c'est à cette période que les changements radicaux dans l'utilisation de l'espace se réalisent.

L'implantation d'une officine de potier à Portissol et à La Gorguette s'opère sur le site même de l'ancienne villa maritima.

Des fours sont construits et proposent une abondante production de céramiques, dont l'ère de répartition couvre le port de Bandol, le territoire de l'ancien Tauroentum (Le Brusç, Six-Fours) et les modestes habitats ruraux de l'intérieur des terres (l'Huide, la Millière, les Picotières), qui continuent d'être occupés.

#### ■ Epoque Médiévale (du XII<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle)

En 1156, la limite entre les territoires d'Ollioules et de Six-Fours est fixée à La Reppe.

La chapelle Sancti Nazari et le territoire de l'actuel Sanary appartiennent désormais à Ollioules.

La tour de guet est mentionnée pour la première fois en 1323, dans l'inventaire des fortifications de Provence que fait Robert de Millet, sénéchal (officier du justice de la cour) de Provence pour le comte Robert. Sa construction se situe certainement à la fin du XII<sup>e</sup> ou au tout début du XIV<sup>e</sup> siècle. Des archives mentionnent que dès le début du XV<sup>e</sup> siècle des maisons existent à proximité immédiate de la tour et qu'un noyau urbain s'y développe.

Seules quelques traces d'occupations fugaces d'époque médiévale ont été recensées sur le flanc sud du Gros-Cerveau, probablement des exploitations temporaires.

En 1426, le risque d'incursions incite le Roi René à renforcer les défenses de la tour de Guet à Oliolis (Ollioules).

#### ■ Epoque moderne (du XVI<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle)

La communauté formée autour de la tour s'agrandit.

En 1507, notamment les seigneurs Bertrand de Ventimille et Guiran de Simiane accordent des terres à seize nouvelles familles venues accroître le nombre d'habitants et certaines d'entre elles sont autorisées à construire à l'intérieur des fossés. Le port voit bientôt la construction d'un premier quai venant s'ajouter au débarcadère proche de la tour.

Il devient plus fréquenté, mais sa faible profondeur l'empêche de se développer comme ses habitants l'auraient souhaité.

La population saint-nazairienne, alors étoffée par des familles bourgeoises entreprenantes, manifeste tout au long du XVII<sup>e</sup> siècle clairement ses désirs d'autonomie vis-à-vis d'Ollioules en intentant plusieurs procès en séparation.

En 1649, 1663, 1673, et en 1678, sans succès les syndics du lieu multiplient les interventions auprès du Parlement de Provence, et à la cour de France. Ils sont encouragés dans leur démarche par la séparation récente de la Seyne et de Six-Fours (1657) et de La Ciotat et Ceyreste (1675). Les notables, appuyés par des capitaines marchands qui fréquentent le port font pression et essaient d'avoir des appuis haut-placés, comme le Duc de Beaufort, l'intendant Arnould et le marquis de Centurioni. Pierre Puget viendra même à leur demande dessiner le futur port en 1672.

Tout cela devrait fournir un lourd dossier susceptible de convaincre le roi Louis XIV de concéder l'autonomie au bourg. Colbert, quant à lui, vient d'entreprendre de gros travaux pour l'aménagement du port et de l'arsenal de Toulon et ne tient pas à ce que Saint-Nazaire puisse le concurrencer.

En 1668 enfin, après la mort de Colbert, la communauté obtient le détachement de la ville d'Ollioules. L'édit, signé le 10 juillet parviendra 10 jours plus tard à Saint-Nazaire. La borne élevée au quartier des Prats pour l'occasion et visible de l'entrée de la tour, marque le point de rencontre entre les villes d'Ollioules, de Saint-Nazaire et de Six-Fours.

La limite intercommunale reprend curieusement dans sa partie médiane, un axe de cardo d'époque romaine, ce qui accrédirait l'existence dans le quartier de la Tourelle d'une borne antique encore en place à cette

## 2. Habiter à Sanary

### 2.1. Histoire

époque. La première préoccupation de la nouvelle communauté, qui a élu à sa tête Barnabé Infernet, sera l'approfondissement du port. Une des obligations imposées par le roi pour la séparation est en effet, l'accès éventuel du port à treize galères royales. Le désenvasement du port permettra en outre l'accès de navires plus importants et favorisera le commerce maritime et le développement du bourg.

Le début du XVIII<sup>e</sup> siècle amène une série de troubles contre lesquels la jeune communauté devra réagir.

En 1707, le Duc de Savoie assiège Toulon et une escadre vient mouiller en Baie de Saint-Nazaire avec l'intention d'y débarquer des troupes. Les batteries côtières feront échouer cette tentative. Le terrible hiver 1709, cause de très importants dégâts à l'agriculture provençale, la vigne et les oliviers. Les sources de richesse gèlent et il faudra plusieurs années pour s'en remettre.

En 1720-1721, c'est la peste qui ravage la Provence de Marseille à Toulon et n'épargne pas le petit port où on dénombre une cinquantaine de victimes.

La Révolution Française apportera au bourg son lot de victimes. En 1793, par exemple lors de la prise de Toulon passée aux royalistes, les maires de Sanary et de Six-Fours seront guillotines, car accusés d'avoir fournis des armes aux anglais.

#### ■ Epoque contemporaine (XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle)



Carte d'état major - source Géoportail

Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, le port s'est de nouveau envasé, il n'est plus fréquenté que par une douzaine de bâtiments de commerce. Quelques travaux de voirie sont néanmoins entrepris pour améliorer le confort des habitants.

En 1810, un pont de pierre enjambe la Reppe et l'ancien cimetière qui se situait à l'angle des rues Gueirard et de la Prudhommie (anciennes rues Clastres et Saint-Pierre), succédera celui de l'avenue du 2<sup>e</sup>me Spahis.

En 1809, au sortir de la période révolutionnaire Sanary retrouve son ancienne appellation : Saint-Nazaire.

En 1859, le train reliant Marseille à Toulon fait son premier voyage. Ce nouveau mode de transport va porter un coup fatal aux trois activités économiques principales que sont la meunerie, l'huilerie et les transports maritimes. Le port va décliner doucement. Avec le ralentissement de la culture des oliviers, l'importance de la viticulture va s'accroître

même si le phylloxera affecte, en 1877, terriblement le terroir.

Sous le Second Empire, Sanary se tourne résolument vers une nouvelle industrie, le tourisme. Des hôtels sont construits pour accueillir une clientèle hivernale. Michel-Pacha, maire de Saint-Nazaire élargit les quais, installe de nouvelles fontaines et procède à des plantations d'arbres, afin de donner au port une belle promenade.

Avec le XX<sup>e</sup> siècle, Sanary qui a retrouvé son nom le 12 novembre 1890, devient une petite ville. Les travaux d'embellissement se poursuivent, de nouveaux hôtels sont construits et des villas se répandent dans l'arrière-pays.

Dès les années 1930, le tourisme hivernal se mute en tourisme d'été avec un nouvel engouement pour les bains de mer.

Durant la seconde guerre mondiale, de nombreux étrangers vont venir se réfugier à Sanary. Des écrivains allemands célèbres comme Thomas Mann, Alma Mahler, Werner Herzog ou Lion Feuchtwanger, fuyant le régime nazi séjournent quelques temps dans la petite ville.

## 2. Habiter à Sanary

### 2.1. Histoire

Durant l'occupation de la zone libre, les forces allemandes et italiennes entreprennent de fortifier la côte varoise. Pour cela, de nombreuses maisons seront détruites à l'explosif, le port interdit et les rues du village barrées à l'aide de blockhaus. La population se réfugie à l'intérieur des terres ou dans d'autres départements moins exposés. Avec la paix retrouvée, le tourisme et les résidences secondaires chassent peu à peu l'agriculture, Sanary-Sur-Mer se transforme pour donner le visage qu'elle porte aujourd'hui.

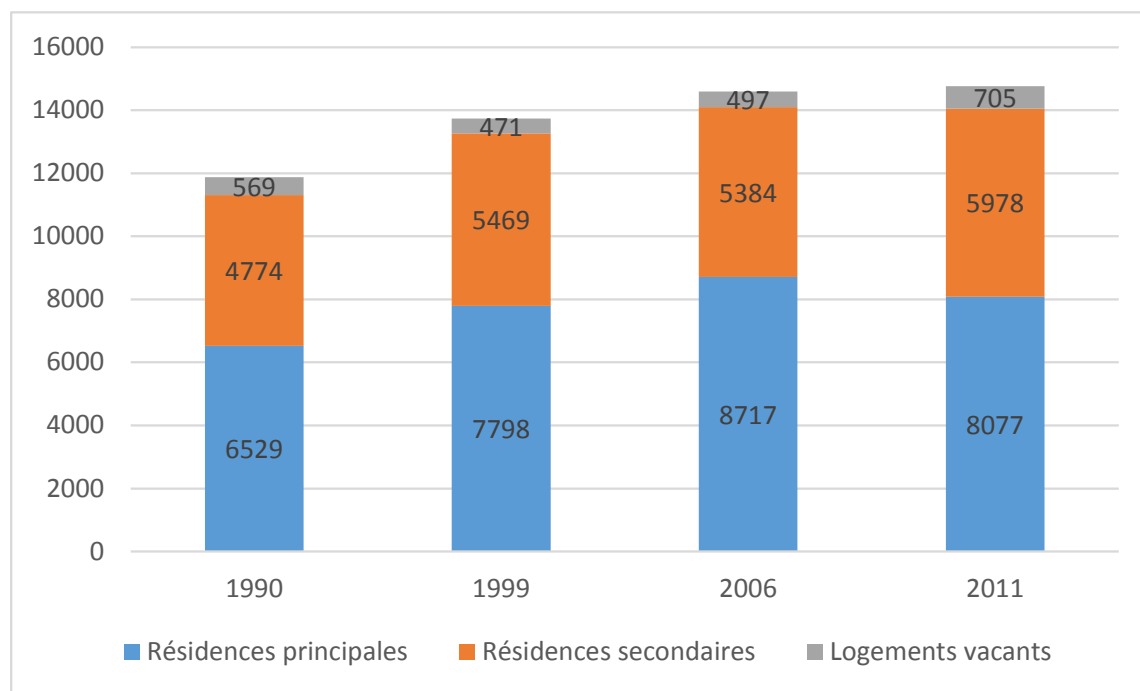
Quelques éléments sur les rues et l'origine de leur nom :

- Albert Cavet (Place Albert Cavet) né le 14/09/1918 à Sanary. Mort le 01/04/1945. Pilote en Angleterre dès 1942 dans l'escadrille «Cigognes». Mort en mission en Hollande.
- André Dumerc (Avenue André Dumerc) Directeur de l'école communale de 1935 à 1952
- André Tassy (Rue André Tassy) né à Sanary le 13/10/1914. Pilote militaire mort en 1949.
- Barthelemy De Don (Rue Barthélémy De Don) né à Sanary le 27/03/1650. Mort en mer en 1710 et Capitaine de la marine royale de Louis XIV.
- La Baou (Chemin de La Baou) Du provençal bau (ou baou) : rocher, escarpement.
- Tousque (Chemin de la Tousque) mot provençal qui désigne des touffes d'arbres, d'arbustes ou de buissons.
- Tamaris Tamarix (Allée des Tamaris), famille des tamaricacées : arbuste des rivages.
- Raphael Boyer Médecin (Boulevard Docteur Raphaël Boyer) de campagne sanaryen dans les années 1900 et Chevalier de la légion d'honneur.
- Rouve Chêne Rouvre (allée de Rouve) ou chêne blanc.
- Rue Félix Pijeaud né à Sanary le 12/12/1904. Mort le 6/01/1946. Officier pilote de l'armée de l'air, titulaire de la Légion d'Honneur et de la croix de guerre.
- Général Rose (Avenue du Général Rose) né à Toulon le 25/09/1812. Mort le 02/08/1899. Propriétaire du Château de la Millière. Une grande carrière militaire qui dura 38 ans.
- Jules Jean Louis (Rue Jules Jean Louis) né à Antibes le 28/10/1916 et mort le 8 mai 1951. Officier, Chevalier de la Légion d'Honneur et médecin militaire. Emprisonné pendant la seconde guerre mondiale dans un stalag où il fut le médecin des camps. Médecin commandant pendant la guerre d'Indochine. Il trouvera la mort dans un champ de mines en Corée.
- Laget (Rue Laget) Origine de la famille LAUGIER, leur 7 enfants furent tués en 1610 à Sanary par les Maures.
- Lauzet Ainé (Rue Lauzet ainé) né à la Seyne le 20/06/1756. Mort le 4/04/1799 au champ d'honneur. Navigateur et écrivain, engagé dans la marine royale.
- Lou Cigaloun (Allée Lou Cigaloun) : les cigales en provençal.
- Lou Mistralet (Impasse Lou Mistralet) : le mistral (vent d'ouest) en provençal.
- Nazaire (Rue Nazaire Fournier) Fournier : bienfaiteur Sanaryen.

## 2. Habiter à Sanary

### 2.2 Structure et évolution du parc de logements à Sanary

#### 2.2.1 Les caractéristiques du parc de logements



Source : INSEE

La commune de Sanary a vu son parc de logements tripler en l'espace de 40 ans, mais depuis les années quatre-vingt-dix, le parc connaît un ralentissement dans son évolution.

Au cours de la dernière période les résidences principales ont diminué, les résidences secondaires ont augmenté de 2,1 % et les logements vacants de 23 %.

#### 2.2.2 Presque 60% de l'offre de logements consacrée à l'habitation principale

La commune avait un parc de 14 616 logements en 2009 il est de 14 760 en 2011, dont 54.72 % de résidences principales, 40.5 % de logements occasionnels ou résidences secondaires et 4.77 % de logements vacants.

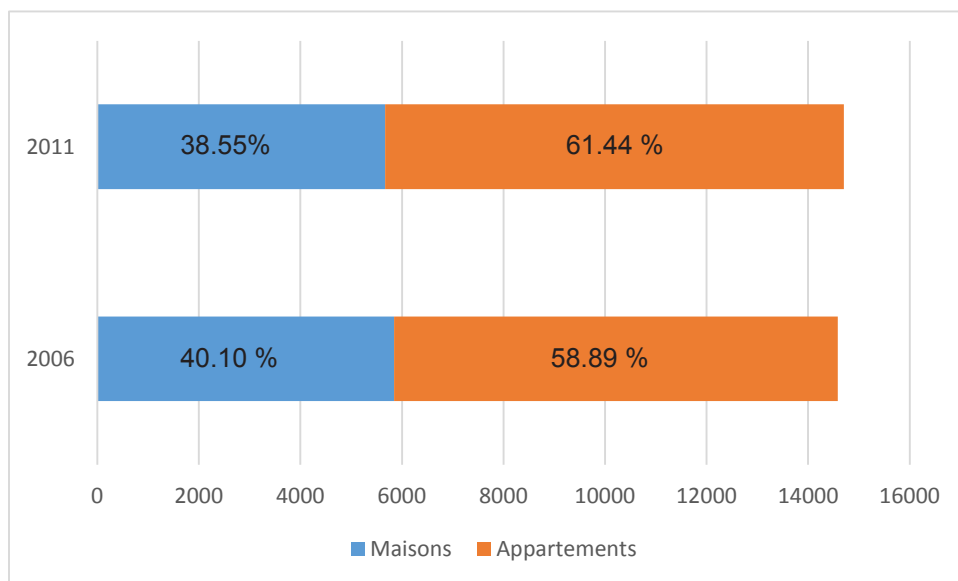
Il apparaît que la fonction d'accueil de résidents permanents tend à décroître depuis 2006 (- 640 unités) par rapport aux résidences secondaires (+ 594 unités), par rapport à la période précédente.

Les logements vacants après une régression en 1999, augmentent de nouveau en 2006 puis en 2011 : + 208 unités.

**Aujourd'hui, à l'image de la majorité des communes de l'Ouest toulonnais, Sanary s'inscrit dans une double vocation résidentielle et touristique. Dans le secteur de l'Ouest toulonnais, seule la commune de Bandol a un parc de logements davantage orienté vers la fonction touristique.**

## I.2. Habiter à Sanary

### 2.2 Structure et évolution du parc de logements à Sanary

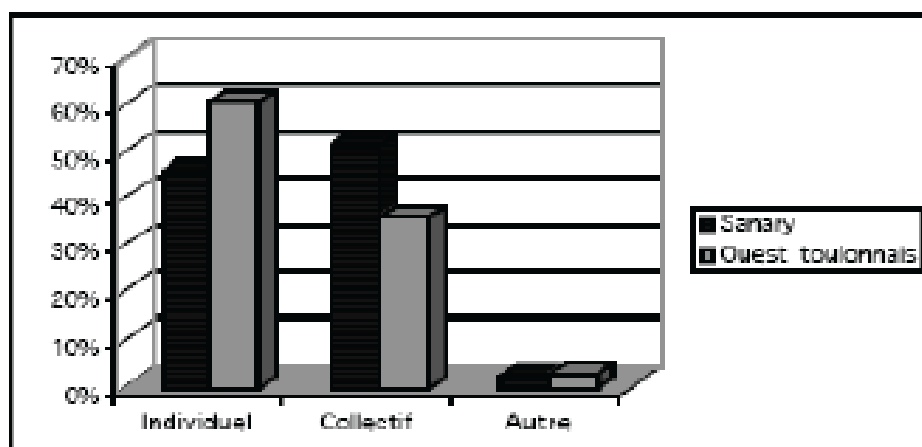


En 2006, on comptait 5847 maisons contre 8 734 appartements.  
En 2011, on dénombre 5669 maisons et 9033 appartements.

La tendance reste la même qu'en 1999, les appartements sur le territoire de Sanary sont plus nombreux que les maisons individuelles.

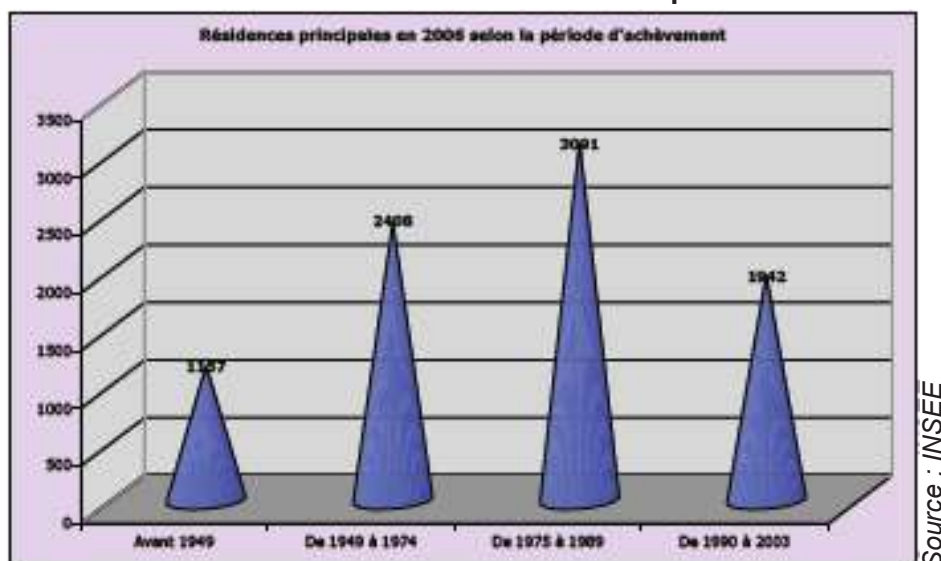
Selon le graphique suivant, on constate que Sanary se distingue fortement de la plupart des autres communes de l'Ouest toulonnais où les proportions s'inversent : plus de 60% des résidences principales sont des maisons individuelles contre 36% de logements collectifs. Mais Sanary reste dans des proportions comparables à celles de l'aire urbaine : 39,2% de maisons individuelles contre 58,4% de collectifs.

Comparaison du parc de logements en 1999 : Sanary - l'Ouest toulonnais





#### 2.2.3 Un ralentissement dans la construction depuis 1990



En 2006 plus de 75% du parc de logements actuel a été achevé au cours des vingt dernières années. Toutefois, l'évolution a été irrégulière car depuis 1990, on constate une chute de 37% de la construction neuve : seulement 1 942 logements ont été construits après 1990, contre 3 091 entre 1975 et 1989.

*Nota* : dans la même période, il faut également prendre en compte les logements qui ont fait l'objet de divisions et qui contribuent à l'augmentation du nombre de résidences sur la commune.

**Cette évolution dans la construction est corrélée à l'évolution démographique qu'a connue la commune :**

- la forte poussée démographique (3,14% de variation annuelle) des années quatre-vingt, correspond donc à la production de plus de 35% du parc de logements,
- le ralentissement de la production, après le début des années quatre-vingt-dix, correspond au ralentissement démographique de la même époque (1,6% de variation annuelle).

#### 2.2.4 Un taux de vacance croissant :

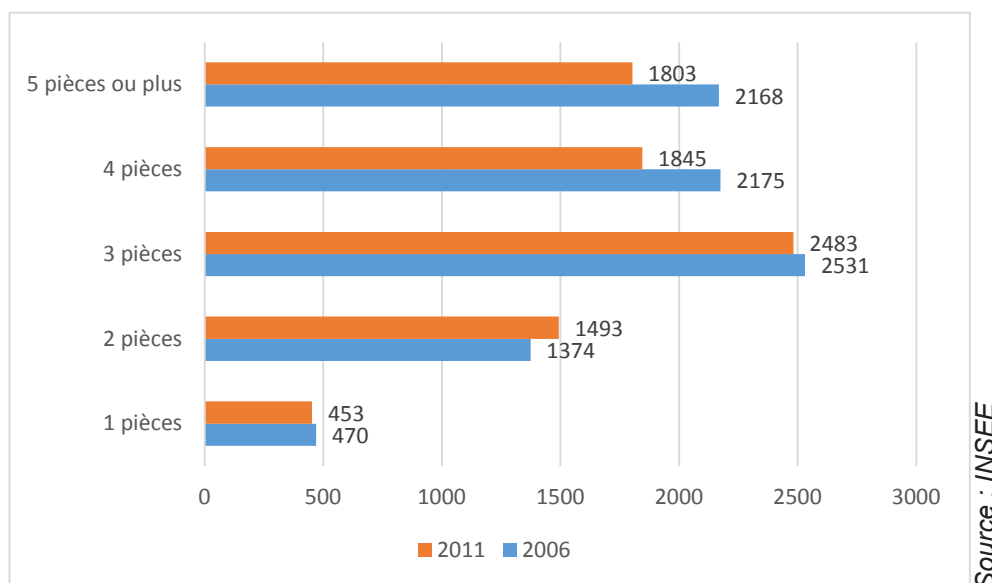
Lors du recensement de 1999, 471 logements étaient vacants, soit 3,4% du parc de logements. Aujourd'hui, on dénombre 705 unités vacantes soit 4,77%.

Il s'agit d'un des taux les plus faibles du secteur : on note une moyenne de 6,4% de logements vacants pour les communes de la CA TPM.

## 2. Habiter à Sanary

### 2.3 Caractéristiques des résidences principales

#### 2.3.1 Une part importante de T3 et T4 sur Sanary en 2009

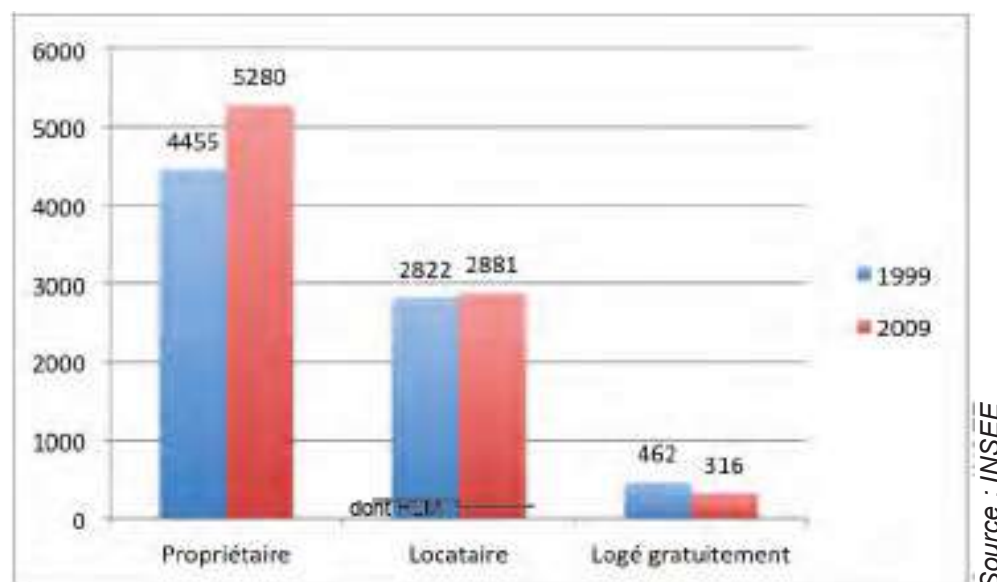


L'analyse du graphique permet de constater une part non négligeable de logements de taille moyenne : 31,6 % sont des 3 pièces et un quart sont des 4 pièces.

Cette proportion est comparable à la moyenne des communes de l'Ouest toulonnais. 29,8% pour les 3 pièces et 29% pour les 4 pièces, mais également à la moyenne départementale : 27% (3 pièces) et 29% (4 pièces). Notons toutefois que la part des petits logements dans l'offre est faible par comparaison à la structure des ménages : les trois quarts des ménages (73 %) sont composés de une ou deux personnes et seulement moins d'un quart des résidences principales (22,6%) sont des 1 pièce ou 2 pièces.

#### 2.3.2 L'importance du parc locatif privé

En 2009, plus de 62,7% des résidences principales (5 280 unités) sont occupées par des propriétaires occupants et 34,2% sont en location. Entre 1999 et 2009, le parc occupé par des propriétaires augmente de 825 unités, alors que le parc locatif augmente très faiblement de 59 unités (2 881 logements en 1999).





## 2. Habiter à Sanary

### 2.3 Caractéristiques des résidences principales



En 2006, sur le marché des logements en location, le locatif privé concerne 2 739 logements soit 95% du parc locatif. Ce secteur enregistre une augmentation de 2% depuis 1999.

En ce qui concerne le parc HLM de la commune, il représentait environ 3.5 % du parc locatif en 2014.

Par conséquent, la commune de Sanary regroupe une proportion de logements HLM nettement moins importante que :

- la CA Toulon Provence Méditerranée (11,4%)
- le Var (7,7%),
- la région (11,4%).

## 2. Habiter à Sanary

### 2.4 Un parc de logements sociaux sous-représenté par rapport à la moyenne nationale

Au 1er janvier 2014, la commune compte **337 logements locatifs sociaux** (au lieu de 2019) soit 3.5 % des résidences principales.

Nom du propriétaire	Nom du programme	Localisation	Nombre de logements locatifs sociaux
COMMUNE	Fleur de Mai	AV. 2ème Spahis	1
COMMUNE	le Rosaire	Quartier Portissol	64
LOGIREM	l'Albatre	Av. de la Résistance	10
LOGIREM	Les Lentiques	ch. de le Milhière	39
LOGIREM	L'Huide	COrniche du soleil	14
LOGIREM	L'Huide	Corniche du soleil	9
SFHE Arcade	l'Eupalinos	Av. de la Résistance	44
SFHE Arcade	le Clos Veronique 1 et 2	Imp. Veronique	42
Var HABITAT	La Guicharde	Av. du Stade	32
Var HABITAT	Le Mortier	Ch. de la Millière	48
Var HABITAT	Les Picotières	Ch. de l'Huide	24
Var HABITAT	Résidence le 102	Rue Spahis	6
Logements Conventionnés ANAH			4

Il apparaît que cette sous-représentation est commune à l'ensemble du secteur de l'Ouest toulonnais, car ce sont les pôles urbains qui concentrent l'essentiel du parc locatif social. Elle propose aujourd'hui un logement HLM pour 48 habitants.

A cet inventaire il faut ajouter **les logements locatifs sociaux livrés récemment** :

Site		Nbr Logements
Secteur de l'Huide	Secteur UBa	35 dont 23 déjà livrés
La pinède - EHPAD		50 chambres
Les Tartanes		4

Il est rappelé que la commune totalise 8077 résidences principales (dernier recensement INSEE 2011) et devrait compter 2019 logements sociaux. **Le solde théorique est donc de 1 570 logements sociaux manquants.**

**Les sous-secteurs qui prévoient un pourcentage de logement social plus important devrait permettre une production de 290 logements sociaux.**

Nom de l'opération	Adresse	Secteur	% de log.soc.imposé dans le règlement du PLU	Nb log. sociaux
Stade des Picotières	Imp. J. Tisseyre	UBb	50 %	20
Carbone	Rue Jean Carbone	UBb		46
Angle Buge/Europe Unie	chemin de la Buge	UBb		20
ER 69	ch. de la Marine	UD	opération tout social	15
Pierredon	Ch. de Pierredon sud	UDa1	70 %	80
Camping Beaucours	Route de Bandol	UDa2	50 %	73
Secteur Allée des Cyprès	Allée des Cyprès	UDa2		13
Bellevue	Route de Bandol	UDa3		23

Au total, il restera théoriquement à réaliser encore 1 270 logements sociaux.

Avec l'augmentation du pourcentage de logements sociaux qui passe à 40 % dans toutes opérations de plus de 5 logements et compte tenu de la rareté du foncier on peut estimer qu'une vingtaine de logements sociaux sera livrée chaque année dans le cadre d'opérations privées.

## 2. Habiter à Sanary

### 2.5 Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

#### 2.5.1 Le Centre Ville

Le centre ville et sa proche périphérie ont connu ces dix dernières années une évolution de leur tissu urbain. Ces évolutions découlent principalement d'opérations qui ont permis de densifier des secteurs et parcelles et dans une moindre mesure de changements de destination. Afin d'identifier le potentiel de renouvellement urbain, cette étude s'attache dans un premier temps à lister ce qui a été réalisé et dans un second temps à repérer les espaces mutables : les projets communaux et les autres secteurs mutables.

Le périmètre d'étude s'étend depuis le chemin de la Buge à l'Est jusqu'à l'avenue de la Résistance à l'Ouest, en incluant l'îlot Portissol, du quai Charles de Gaulle au Sud jusqu'aux avenues Maréchal Leclerc et du Deuxième Spahis au Nord. Il correspond aux zones IUA, IIUA et une partie de la zone UB au POS actuel et aux zones UA et une partie de la zone UB au projet de PLU.

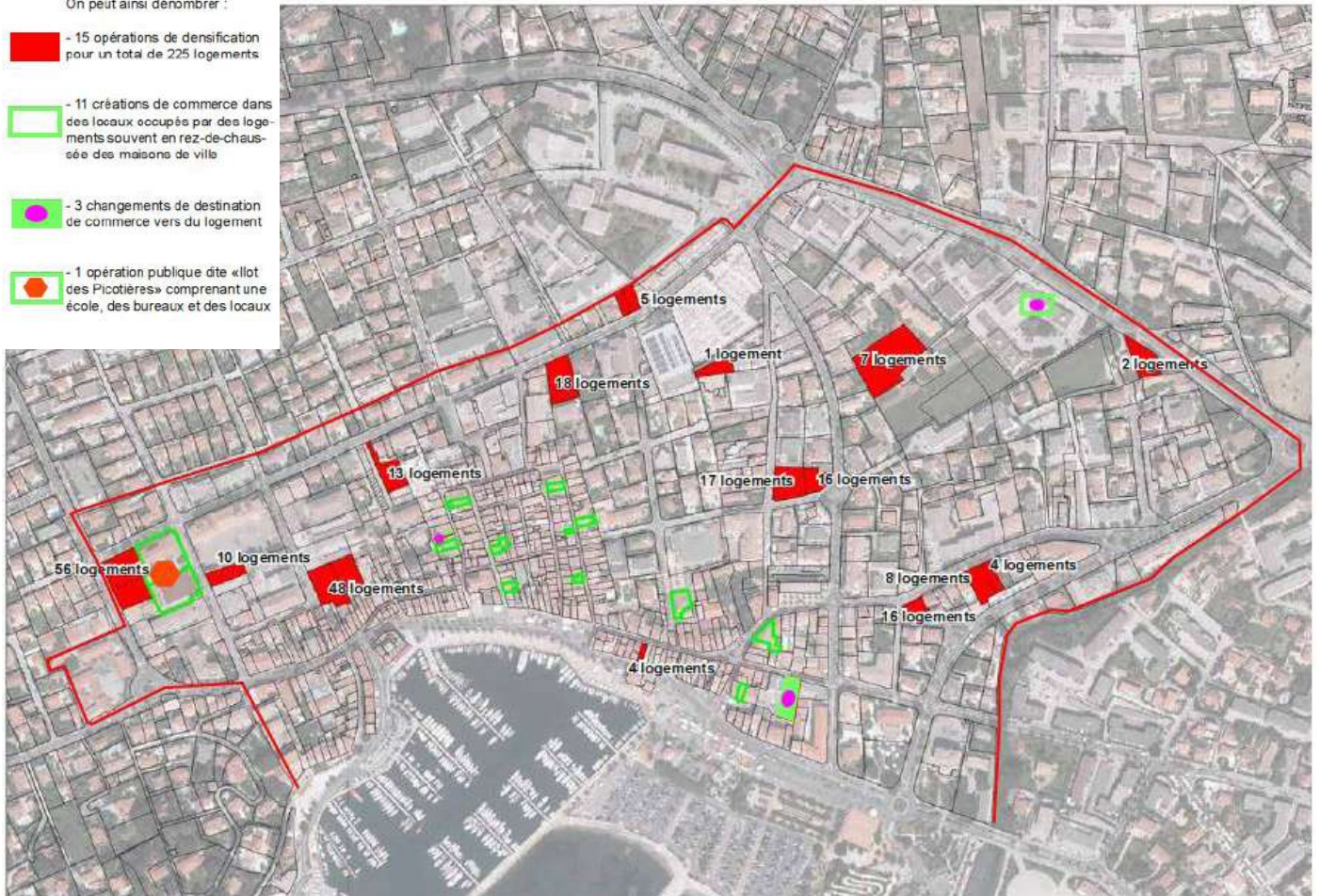


La carte ci-après comprend toutes les opérations réalisées depuis 2006 classées selon qu'il s'agit d'opérations de densification pour la création de logements ou de changement de destination de locaux commerciaux vers du logement ou inversement.

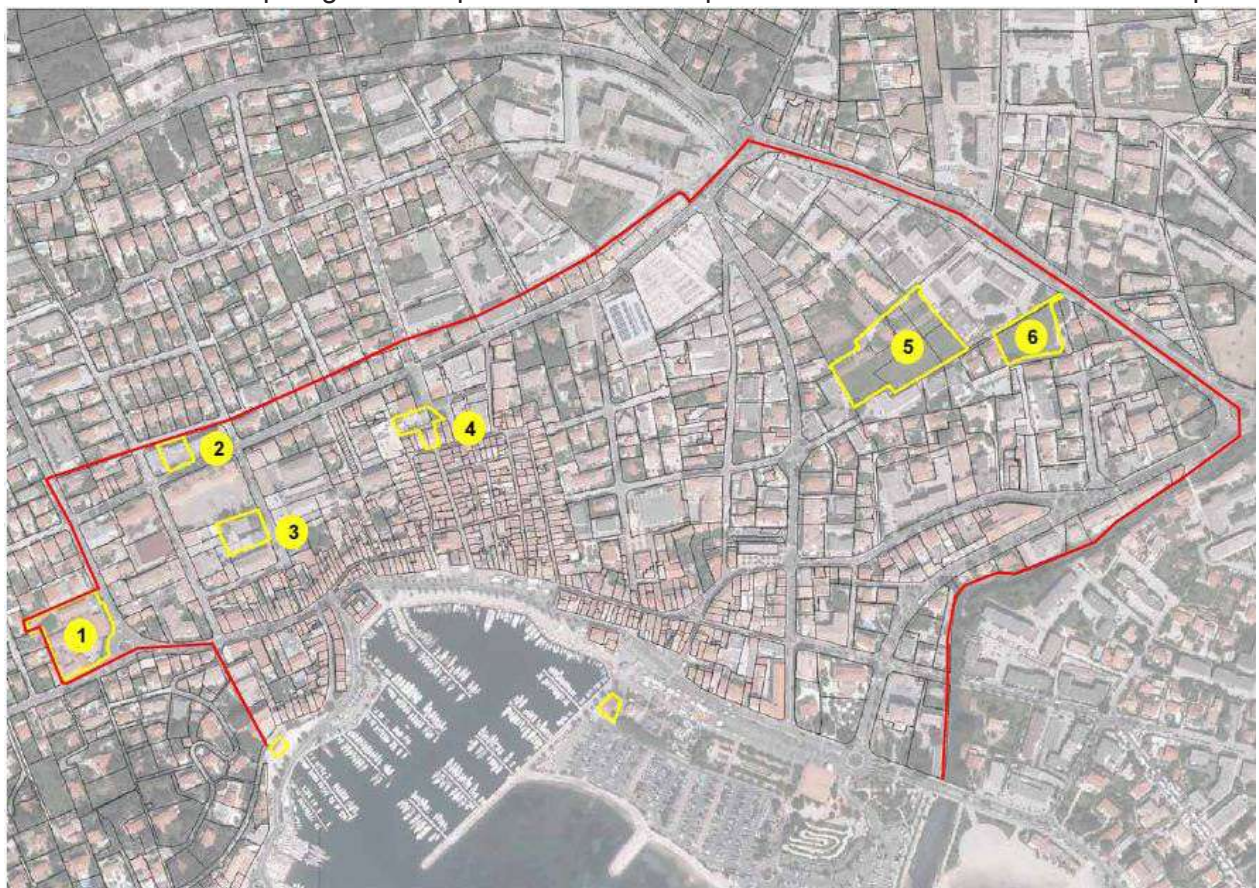


On peut ainsi dénombrer :

-  - 15 opérations de densification pour un total de 225 logements
-  - 11 créations de commerce dans des locaux occupés par des logements souvent en rez-de-chaussée des maisons de ville
-  - 3 changements de destination de commerces vers du logement
-  - 1 opération publique dite « lot des Picotières » comprenant une école, des bureaux et des locaux



L'analyse de ces espaces mutables nous a conduit à différencier les secteurs de projets communaux des autres secteurs dont le repérage et la capacité doivent être pondérés en raison de leur caractère privé.





#### 1- Ilot Portissol

La commune envisage sur ce secteur la création d'un pôle de commerces et services composé d'un parking, d'un cinéma, de commerces, et d'une résidence services en lieu et place de l'actuelle école maternelle de Portissol.

#### 2- Requalification du centre culturel

Dans le cadre de la rationalisation des bâtiments communaux et suite à la délocalisation des associations au sein de l'Ilot des Picotières, il est prévu une réhabilitation de l'actuel centre culturel. Ainsi la commune souhaite y transférer les locaux de la police municipale (sur le site n°3 actuellement) en rez-de-chaussée et réaliser des logements sociaux au-dessus.

#### 3- Aménagement du site de l'Agora

Lorsque les locaux de la police municipale se trouveront sur le site n°2, la commune envisage d'aménager sur ce 3ème secteur un parking en sous-sol, un espace polyvalent au rez-de-chaussée et des logements sociaux dans les étages supérieurs.

#### 4- Commissariat de Police

Le déplacement du commissariat de police sur le site n°6 permettra de réaliser une opération de logement et d'accueillir la poste dans des locaux plus adaptés.

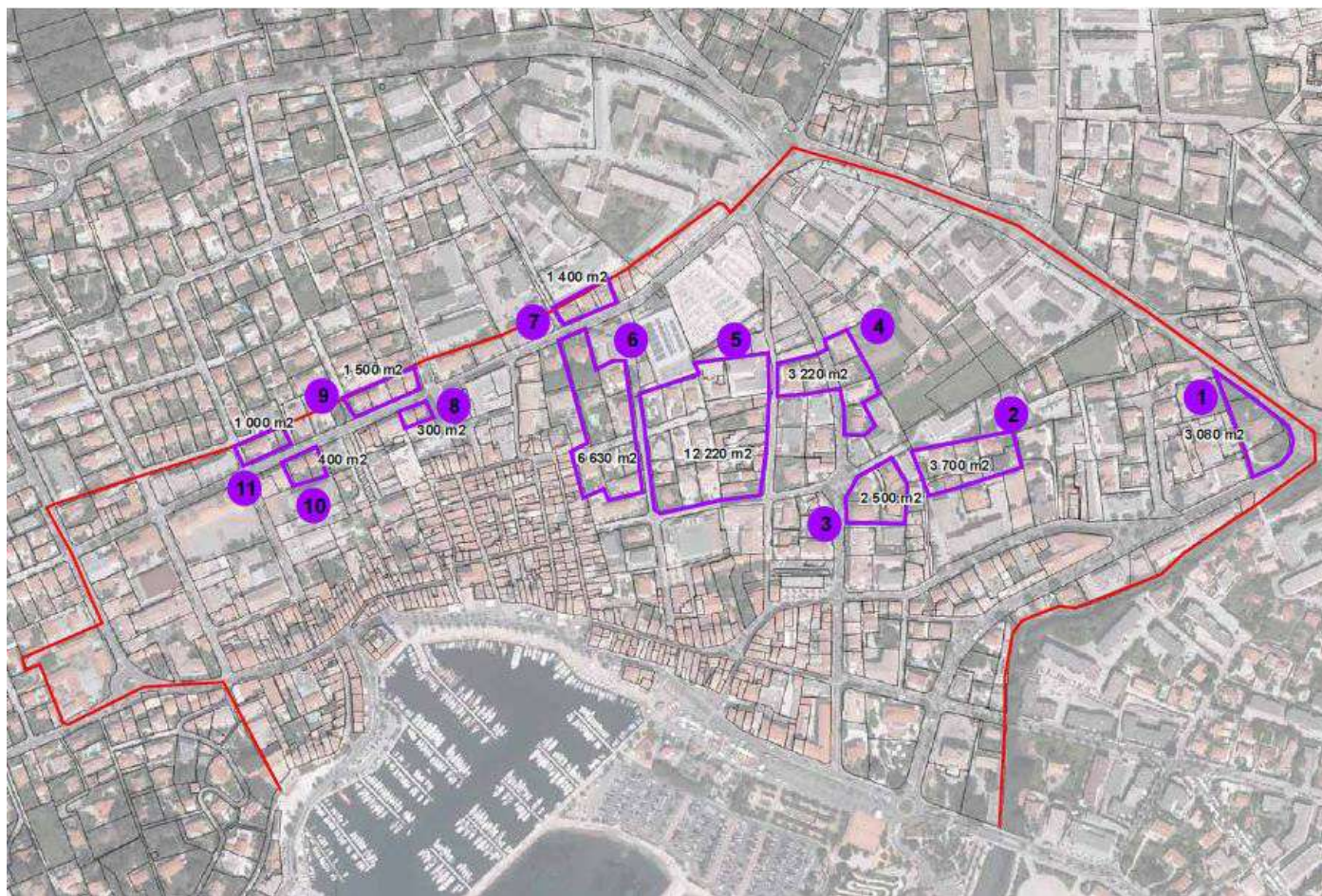
#### 5- Secteur Carbone

Il s'agit d'un site que l'on peut qualifier en dent creuse au sein d'un tissu urbain dense, sur lequel la commune souhaite créer un équipement public et des logements. Ce site fait l'objet d'un emplacement réservé dans le projet de PLU

#### 6- Allée des Champs Fleuris

Localisation du nouveau commissariat. Les 4 premiers projets communaux correspondent à un changement de destination de locaux publics accompagné d'une densification. Les deux derniers secteurs sont des opérations présentant un intérêt général sur des secteurs formant des dents creuses.

La carte ci-dessous recense les espaces potentiellement mutables en périphérie du centre ancien. Nous avons exclu de cette analyse le centre ancien, parce que le recensement des opérations réalisées depuis 2006 montre que dans le coeur de ville seuls des changements de destination ont été réalisés. Les difficultés liées à la trame extrêmement dense du bâti sans dent creuse, à l'impossibilité de réaliser du stationnement et à la voirie exclusivement piétonne expliquent sans doute que les opérations de logement se sont plutôt réalisées hors centre ancien.



Les 11 secteurs repérés sont de taille variable mais tous composés de maisons individuelles.

Il est probable que plus les secteurs sont vastes plus il est complexe de réaliser une opération globale. Mais dans l'hypothèse où des opérations immobilières seraient édifiées sur l'ensemble de ces secteurs et en appliquant le projet de règlement du PLU on peut estimer que :

- sur les secteurs 1 et 2 situés en zone UB du projet de PLU avec une emprise au sol des constructions fixé à 40%, ils pourraient recevoir respectivement 20 et 23 logements.

- sur les secteurs 3 à 11 situés en zone UA du projet de PLU, l'estimation est plus complexe. Il n'y a pas d'emprise au sol dans cette zone et le nombre de logement par opération fluctue.

Néanmoins, en appliquant un ratio moyen de logements découlant des opérations déjà réalisées, ainsi qu'un coefficient pondérateur découlant de la rétention foncière et de la complexité d'aménagement :

. un logement pour 55 m<sup>2</sup> de surface foncière, pour une opération en cours avenue du 2ème Spahis de 18 logements.

. coefficient de pondération estimé à 50 % : ce seraient environ 160 logements qui pourraient être réalisés.

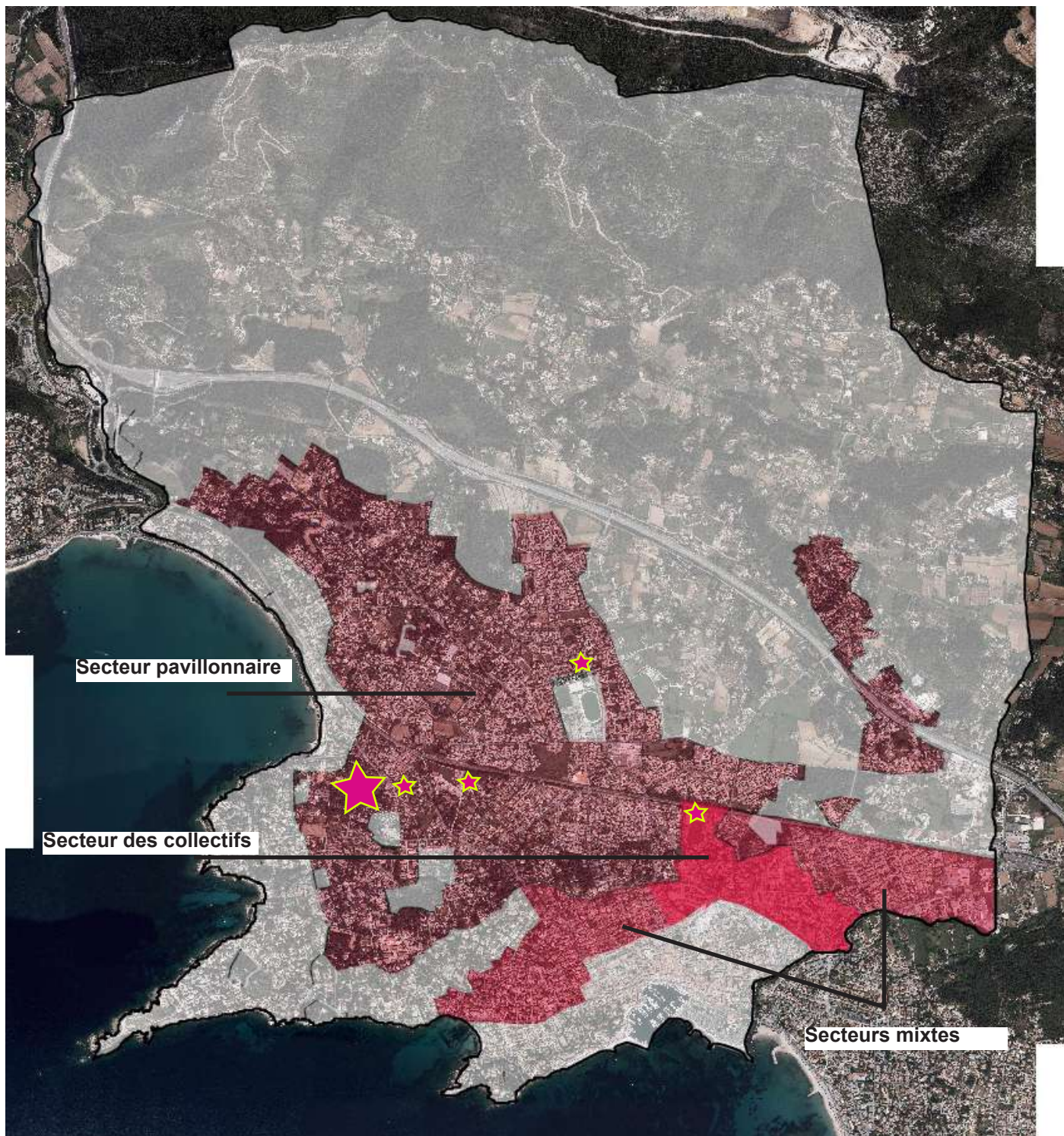


## 2.5.2 Les autres quartiers



Au-delà du centre-ville d'autres quartiers de Sanary peuvent évoluer. Dans les réflexions qui ont été menées ont été exclus : les espaces habités proches du rivage, les espaces destinés à des activités économiques ou qui comprennent des équipements publics (collège, piscine...), ceux qui se trouvent en zone agricole ou en zone naturelle et enfin ceux qui sont concernés par un espace boisé classé.





Trois densités différentes émergent de l'analyse des quartiers :

- secteur des collectifs : dense
- secteur mixte : semi-dense
- secteur pavillonnaire : moyennement dense

Les objectifs communaux sont :

- 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,
- Favoriser la construction de logements sociaux.

Au regard des densités existantes et des objectifs communaux lors de la prescription de l'élaboration du PLU, dans les secteurs des collectifs un secteur comportant des logements sociaux a été identifié comme pouvant évoluer. Il est ainsi inscrit en zone UBb dont la densité est un peu plus élevée que dans le reste de la zone : hauteur à 12 mètres au lieu de 10 mètres et coefficient d'emprise au sol non réglementé.

Dans les secteurs mixtes, il n'existe pas de dent creuse et le morcellement parcellaire existant ne permet pas de voir émerger de véritable espace pouvant être densifié.

Après analyse de la capacité d'accueil environ 70 logements pourront être construits à terme.

Dans le secteur pavillonnaire, il reste encore quelques opportunités qui présentent un potentiel de densification sans que l'équilibre de chaque quartier ne soit perturbé (capacité des réseaux d'eau, d'assainissement, voirie, ambiance architecturale et paysagère).

La commune en partenariat avec l'Établissement Public Foncier Régional ont réfléchi à des partis d'aménagement cohérents, viables et qui présentent toutes les garanties d'insertion dans le contexte environnant avec pour condition principale la construction d'opérations mixtes incluant la création de logements sociaux. Ainsi environ 200 logements pourront être construits dans ces espaces dédiés.











### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.1 Occupation du sol

##### Occupation du sol de la commune de Sanary-sur-Mer



-  Espace boisé plus ou moins dense
-  Zone agricole
-  Zone d'activités
-  Zone habitée très éparse
-  Zone habitée moyennement dense
-  2ème couronne urbaine et autre zone aux habitats similaires (habitat dense)
-  1ère couronne urbaine (habitat dense)
-  Zone portuaire très dense

### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.1 Occupation du sol

La commune de Sanary-sur-mer s'étend sur une superficie de 1977 ha.

##### Les zones naturelles (49 % du territoire communal) :

Elles sont représentées par le massif du Gros Cerveau (qui concentre à lui tout seul près de la moitié des espaces naturels recensés sur la commune de Sanary) et par des espaces boisés plus ponctuels et parfois même peu boisés.

Les espaces ponctuels sont : La Bernarde, Pierredon, La Vernette, Beaucours, La Morvenède, Le Colombet,

....



*Le Gros Cerveau*

##### Les zones agricoles :

Elles représentent 14 % du territoire et se trouvent sur le côté Est de la commune et au centre.



*Zone du Lançon*

*Zone du Jacquet*

##### Les zones urbanisées (37 % du territoire de la commune) :

###### *Les zones d'activités :*

On les retrouve à l'est de la commune et au sud de l'autoroute, mais aussi à l'ouest au niveau du péage et sur la coopérative agricole.

###### *Les zones éparses :*

Pour la plupart, ce sont d'anciennes zones agricoles gagnées par les habitations notamment celles d'agriculteurs qui n'exercent plus.



### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.1 Occupation du sol



*Quartier du Jacquet*



*Quartier du Lançon*

#### *La zone moyennement dense :*

L'espace le plus éloigné de la zone concentrée du port.



*Quartier de l'Aricot*

#### *Les zones denses (résidences) :*

Ce sont pour l'essentiel les deux couronnes qui sont les témoins directs de l'extension du centre portuaire et qui se sont développées au fur et à mesure du temps et des opportunités foncières.



*Quartier de l'Huide*



*Quartier Saint-Roch*

### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.1 Occupation du sol

*La zone portuaire :*

Première zone habitée de l'histoire de la commune.



*Quartier de la Médiathèque*



*Avenue de l'Europe-Unie*



*Le port*

Cette dernière tient une place très importante et mérite un aménagement soigné et réfléchi.



### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.1 Occupation du sol

##### Les projet du Port :

##### - Création de la base nautique :

La Commune souhaite se doter depuis de nombreuses années d'un équipement de qualité pour permettre aux jeunes de pratiquer les activités maritimes et sportives dans de bonnes conditions de confort et de sécurité.

Un projet initié en 1991 à l'Est du port, au départ de la Corniche des Baux, n'a pu aboutir, notamment du fait de la présence de posidonies à proximité du rivage.

L'extrémité Sud-est de l'Esplanade présente les caractéristiques géographiques adéquates pour permettre l'implantation de la base nautique grâce, en particulier à l'existence de cales de mise à l'eau donnant accès à une partie du plan d'eau abritée du mistral.



En l'état, le projet de base nautique a une emprise au sol d'environ 2 420 m<sup>2</sup> permettant la création :

- d'un bâtiment de plain pied comportant : une partie chauffée de 324m<sup>2</sup> (accueil / club house, salle de cours, vestiaires, partie administrative), une partie fermée et ventilée (atelier, voilerie et armement) de 150m<sup>2</sup>, deux zones couvertes aux extrémités de 40m<sup>2</sup>
- d'une zone de stockage en plein air de 500 m<sup>2</sup> minimum.
- d'une cale de mise à l'eau avec une pente inférieure à 5% issue de la réunification des cales existantes et ponton flottant.

La base nautique permettra d'offrir une palette large des activités nautiques et sa partie extérieure pourra accueillir 36 optimists, 20 catamarans, 10 dériveurs et 20 kayaks de mer.

Elle doit permettre entre autre d'initier à l'activité nautique les enfants des écoles élémentaires et du collège de la Commune, des deux accueils de loisirs dont un pour adolescent et du futur centre d'hébergement.

En outre, l'aménagement de la base nautique peut permettre la mise à l'eau d'embarcations de personnes extérieures dont la gestion doit être assurée sans nuire au bon fonctionnement des activités ni à la sécurité des pratiquants.

La gestion et exploitation de l'ouvrage pourront être confiées à un opérateur extérieur au cours d'une procédure de délégation de service public.

La surface totale des locaux habitables est estimée à 324 m<sup>2</sup>. La surface des locaux techniques est de 150 m<sup>2</sup>. L'aire de stockage extérieure : 500 m<sup>2</sup>

Le bâtiment s'organisera sur un niveau pour une meilleure insertion dans le site et une accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) maximale.

La question du foncier : le terrain concerné a un statut «Domaine Public Maritime» et fait l'objet d'une concession d'utilisation du domaine public maritime depuis le 5 mai 2015 pour 30 ans.

La phase travaux a été estimée, à 12 mois.

Afin de respecter les prescriptions de l'Agenda 21, Le bâtiment utilisera des systèmes favorisant l'économie d'énergie (pompe à chaleur, éclairage LED...) et doté d'une isolation renforcée. .

Les espaces verts et matériels seront arrosés avec de l'eau «brute» et les matériaux utilisés auront un impact très limité sur l'environnement.





### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.1 Occupation du sol

- Aménagement de l'esplanade du Centre Ville :



#### Situation





### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.1 Occupation du sol



L'esplanade se localise au Sud-Est de la commune, limitée à l'Est par l'exutoire de la Reppe, au Nord par le cours d'Estiennes d'Orves et à l'Ouest par le Port.

Sa superficie totale est de 54 825 m<sup>2</sup>.

Elle se compose de 5 zones principales :

1 - un parc de stationnement payant qui s'étend sur 19 627 m<sup>2</sup> et compte 840 places, (l'été sur l'extrémité ouest du parking, des concerts non payant sont organisés par la ville),

2 - la promenade appelée «Allée d'Estienne d'Orves» est bordée de part et d'autre par des allées de platanes qui accueille quotidiennement le marché de Sanary, mais aussi des concerts non payants dans un kiosque à musique, les familles qui viennent s'y promener profitant du cadre très agréable qu'offre ce cours,



3 - d'espaces aménagés : un jardin public le «Jardin des enfants d'Izieu», un terrain de jeux de boules, une piste pour l'initiation au BMX, une aire de skate board et de rollers,

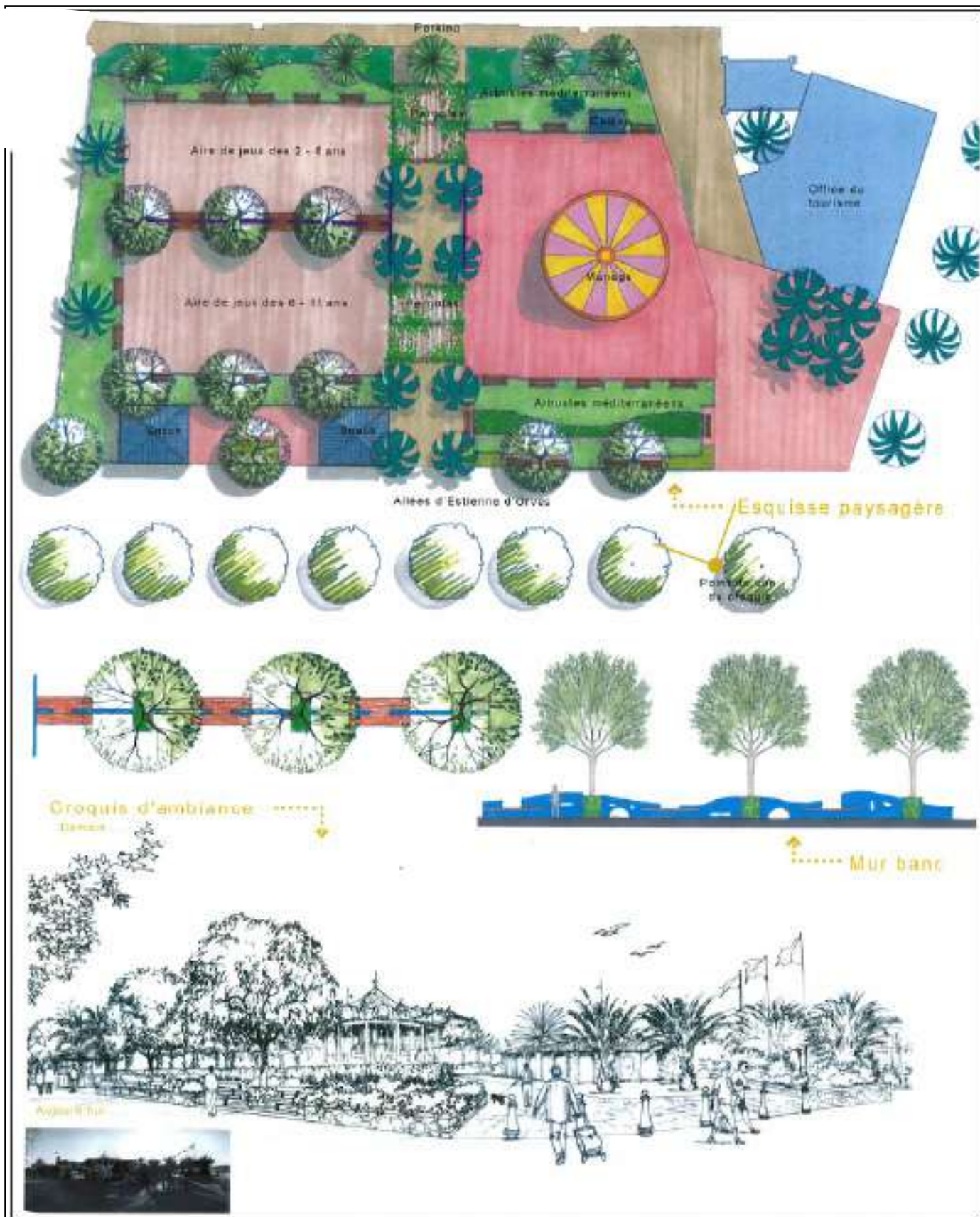
4 - d'une voie d'accès à ces différents espaces à partir du carrefour «Popielusko»,

5 - d'une «voie d'accès d'urgence» pour les secours. Cette voie contourne l'esplanade à l'ouest et au sud.

### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.1 Occupation du sol

Exemple de requalification pour le «Square des enfants d'Izieu»





### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.1 Occupation du sol

Les jardins et les espaces publics ont été soignés. Il forment une vitrine à l'entrée de ville à partir de la promenade du Général de Gaulle.



L'esplanade du centre ville a été constituée par des remblais déposés avant les années 50 et ce, jusqu'aux années 80. Ces avancées s'ajoutant ont fini par modeler cet espace qui est aujourd'hui complètement intégré à la façade maritime du centre-ville.

Les équipements réalisés par la commune sur le site, depuis sa création, permettent d'affirmer le caractère urbain du site. L'impact sur l'environnement marin est depuis de nombreuses années stabilisé et il n'évoluera plus grâce aux différents règlements en vigueur interdisant tout agrandissement.

De plus, tous les aménagements fortement paysagers créés sur l'esplanade du port font de cette dernière un lieu de promenade très apprécié.

## 3. Occupation du sol et équipements

### 3.2 Le niveau d'équipements sur la commune

L'INSEE a fixé une liste d'une vingtaine d'équipements qui permet de déterminer le «niveau d'équipement» de chaque commune.

#### Une inégale répartition des fonctions « commerces – services »

Les fonctions commerciales et de services sont très inégalement réparties sur l'ensemble du territoire communal. On constate en effet une forte concentration de commerces et de services dans le centre ancien et la première couronne, alors que seuls certains quartiers périphériques bénéficient de la présence de commerces dits de proximité.

Les services publics (la Poste, la mairie, les centres sociaux...) se regroupent principalement dans le centre ancien. Il est important de noter qu'il n'existe aucun tissu de centre de service de proximité en dehors du centre historique.

Dans les quartiers périphériques, il faut également noter une différence entre les secteurs de La Cride et du Rosaire qui n'ont aucun équipement commercial et les quartiers de Saint Roch, le Colombet, Poussaraque ou celui de La Baou qui ont un niveau d'équipement commercial suffisant.

On y trouve essentiellement des zones commerciales (Casino dans le quartier des Prats ou Intermarché dans la zone d'activités de La Baou) mais également des commerces de proximité tels qu'une pharmacie, boulangerie ou supérette comme c'est le cas pour le quartier de La Poussaraque et le complexe commercial du rond-point de la Lange.

Le centre ancien concentre une fonction commerciale axée sur les petits commerces et la restauration. Toutefois, c'est aussi le lieu où se répartit la majorité des équipements culturels (cinéma, théâtre, médiathèque, musée...), et donc où se concentrent les principaux lieux de vie et d'animation de la ville.

### 3.3 - La répartition des grands équipements sur la commune

Un inventaire des grands équipements permet de souligner un nombre d'équipements relativement bien réparti sur l'ensemble du territoire communal (voir les cartes de répartitions des équipements page suivante).

#### • Equipements scolaires et de petite enfance :

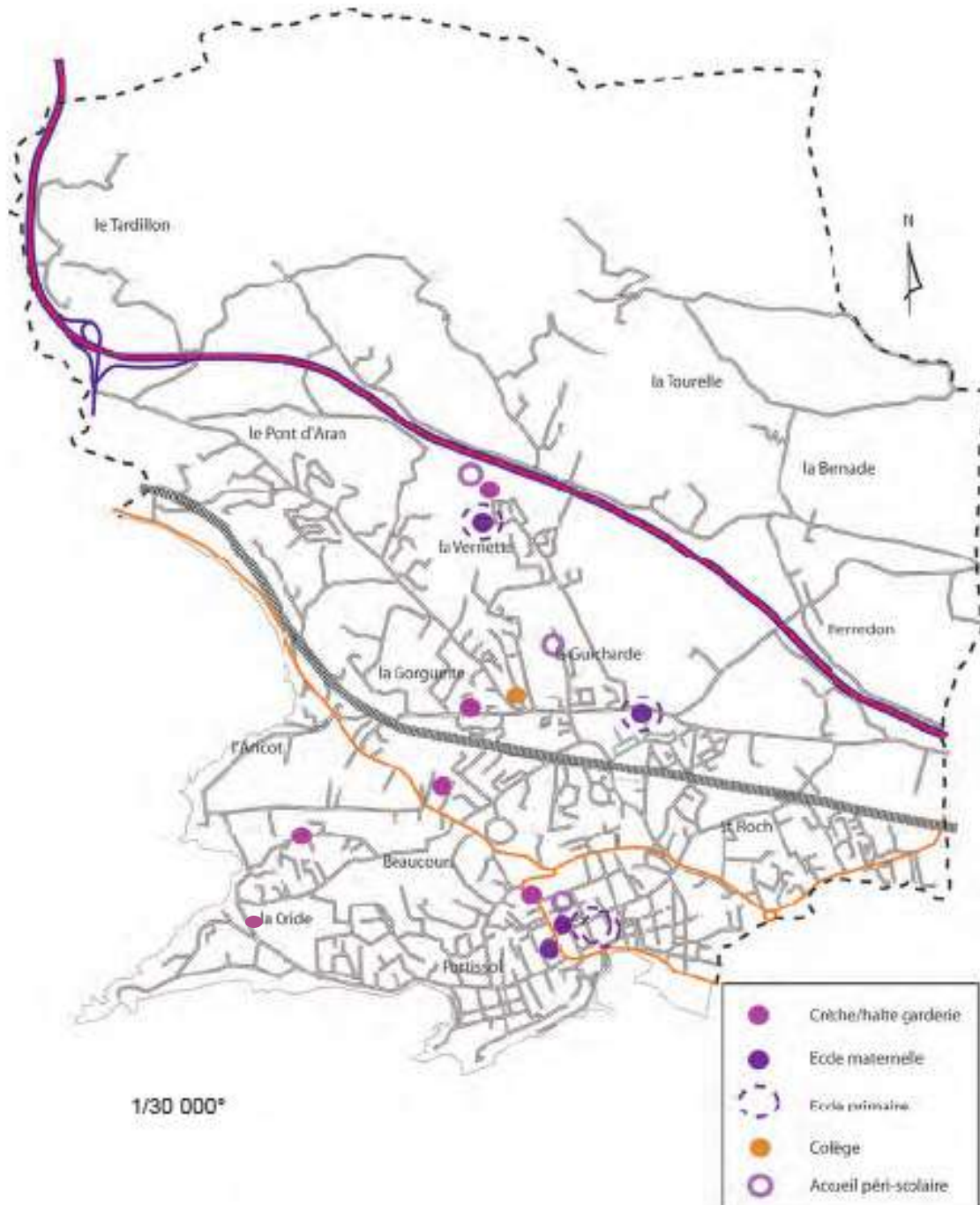
On dénombre :

- 1 centre aéré situé à la Vernette,
- 5 crèches : «les Canailloux» (La Poussaraque), «les Bambinoux» (l'Huide), «la Petite Etoile» (Beaucours), «Un Petit Coin de Paradis» (Gorgette), «le Petit prince du verger» (La Cride). Au total les 5 structures offrent 112 places.
- la commune dispose de trois écoles maternelles, représentant un total de 18 classes (15 publiques et 3 privées) et trois écoles élémentaires représentant 34 classes au total (29 publiques et 5 privées).
- un collège d'enseignement général incluant une Section d'Enseignement Spécialisé (S.E.S.). Ce complexe scolaire est situé à la Guicharde.

### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.3 La répartition des grands équipements sur la commune

##### Equipements scolaires et pré-scolaires





## 3. Occupation du sol et équipements

### 3.3 La répartition des grands équipements sur la commune

#### • Equipements administratifs :

En 1985, la commune disposait d'un niveau d'équipement suffisant (une mairie, un bureau de poste central, un syndicat d'initiatives et un commissariat) compte tenu du nombre d'habitants (11 505 au RGP 1982). Il semble que ces équipements soient devenus aujourd'hui en nombre insuffisant par rapport à l'importance de l'évolution démographique de la commune. Effectivement, plus de quinze ans après, on retrouve le même nombre de services sur Sanary, avec toutefois des évolutions pour certaines structures ( Office du Tourisme...).

#### • Equipements sportifs :

Compte tenu de l'augmentation et de la diversification de la population, la municipalité propose des structures variées telles que deux stades, trois gymnases, une piscine, deux sites d'escalade et des terrains de tennis pour l'essentiel. On note une nette augmentation dans la création des structures sportives depuis 1985, date à laquelle la population bénéficiait d'un terrain de sport, d'un stade et d'un court de tennis. Nous pouvons déduire que la plupart de ces équipements est de bonne qualité car ils ont été construits après 1985.

Un véritable complexe sportif est mis à la disposition de la population; situé à la Guicharde, cet ensemble de structures sportives est composé d'un stade, d'un gymnase, d'une piscine. Les courts de tennis sont situés au Rosaire. La piscine a fait 260 000 entrées depuis sa création.

#### • Equipements socio-éducatifs :

La commune de Sanary dispose de services sociaux très développés, variés et de grande qualité compte tenu de leur mise en place plus ou moins récente. En 1985, la commune ne proposait qu'un établissement de repos privé, un centre d'action sociale et une M.J.C.

Compte tenu de l'évolution démographique d'une part et de l'évolution de la structure de la population d'autre part, on a assisté à une forte augmentation du nombre d'équipements socioéducatifs. Aujourd'hui, 5 maisons de retraite ou maisons médicalisées sont mises à disposition de la population et une en construction dans le quartier de La Cride. Comme le souligne la carte de la page suivante, les équipements socio-éducatifs sont principalement regroupés dans la partie Sud-Ouest de la commune, à savoir les quartiers de la Cride, Beaucours et Portissol.

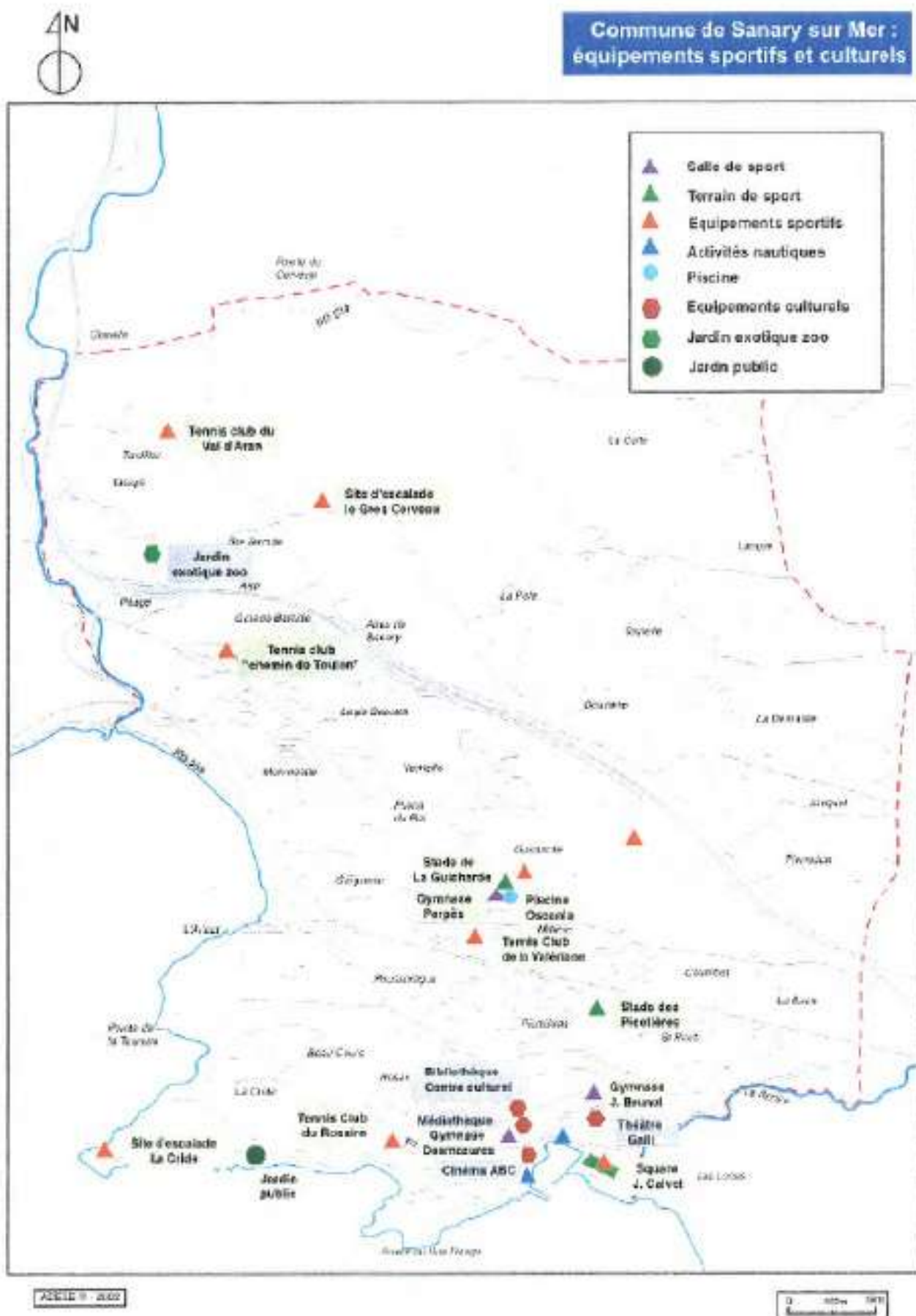
#### • Equipements culturels :

On constate la présence d'équipements variés tels que le cinéma, le Théâtre Galli, la salle polyvalente et la médiathèque. Depuis sa création et son ouverture, la médiathèque compte près de 4 000 abonnés.

Le théâtre Galli est le théâtre municipal de Sanary-sur-Mer. Subventionné entre autres par le Conseil Général du Var, il en reçoit le label Var en Scène. En collaboration avec ses nombreux partenaires ( dont les écoles de la commune et de l'extérieur), le théâtre Galli monte des projets d'actions culturelles. Différents thèmes de soirées ainsi que des conférences y sont aussi organisés en complément des programmes de la saison.

### 3. Occupation du sol et équipements

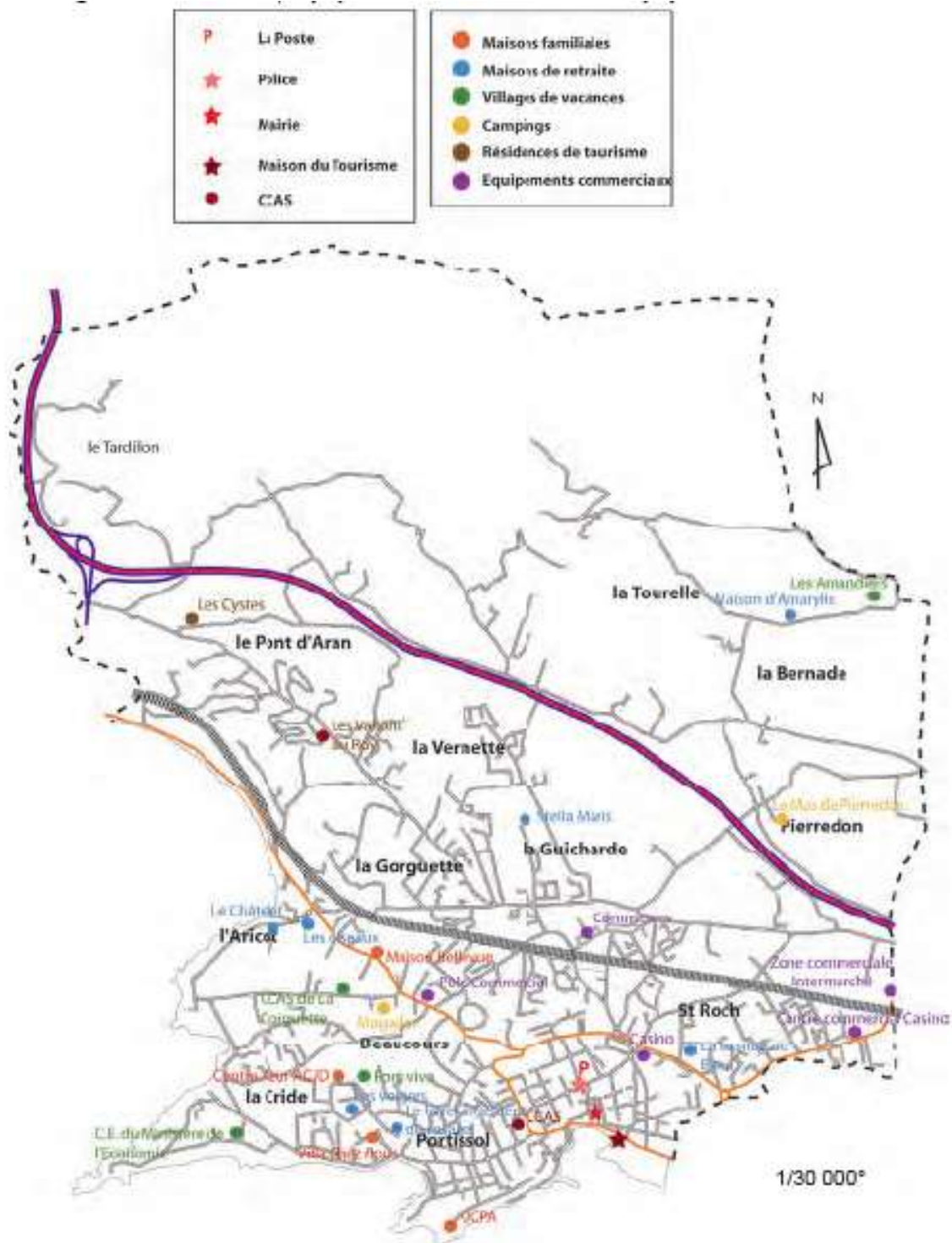
#### 3.3 La répartition des grands équipements sur la commune



### 3. Occupation du sol et équipements

#### 3.3 La répartition des grands équipements sur la commune

##### Herbergements collectifs, équipements commerciaux et équipements divers



### 3.4 Inventaire des capacités de stationnement

- Parc de Stationnement de l'Esplanade : 845 Places
- Parc de Stationnement Arnaldi : 225 Places.
- Parc de Stationnement des Picotières : 114 Places.
- Parc de Stationnement des Leclerc/Picotières : 74 Places.
- Parc de Stationnement Quai Wilson : 69 Places
- Parc de Stationnement Moquet : 13 Places
- Parc de Stationnement Brunel : 11 Places

Soit un total de **1 351 Places de Stationnement Payantes.**

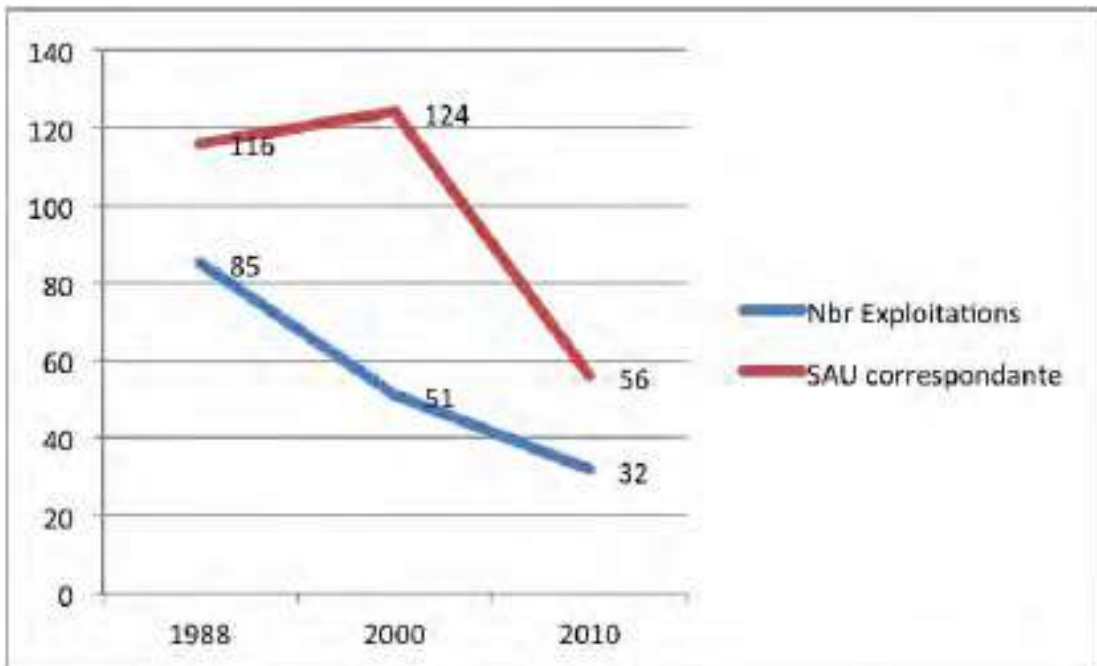
- Plage de Portissol : 40 Places
- La Cride : 35 Places
- La Vernette (école) : 70 Places
- La Guicharde (Collège) : 65 Places
- La Millière (centre commercial) : 20 Places.

**Soit un total de 230 Places de Stationnement non payantes.**

La commune ne dispose pas de stationnement dédié aux véhicules hybrides ou électrique.

## 4 Le tissu économique sanaryen

### 4.1 L'agriculture – faiblesse de l'emploi et du terroir AOC



Source : recensement général agricole 2010

Le nombre d'exploitations agricoles sur la commune de Sanary a diminué de 40% entre 1988 et 2000 et de 37 % entre 2000 et 2010.

Les exploitations agricoles en 1988, avaient une surface moyenne de 1 ha. Dans les années 2000, les surfaces des exploitations ont été multipliées par 2, principalement pour les exploitations professionnelles puisqu'en moyenne, on compte pour ces dernières des Superficies Agricoles Utilisées de 4 ha en moyenne.

En 2010 le total de la SAU se répartit comme suit :

- 12,9 hectares de la SAU sont irrigables
- 41,6 hectares des terres exploitées sont la propriété des agriculteurs recensés sur le territoire
- 8,6 hectares sont en fermage

Ce type de terre représentait 53,6 hectares en 2000, il y a donc eu une perte sèche de 45 hectares de terres louées à des agriculteurs en 10 ans.

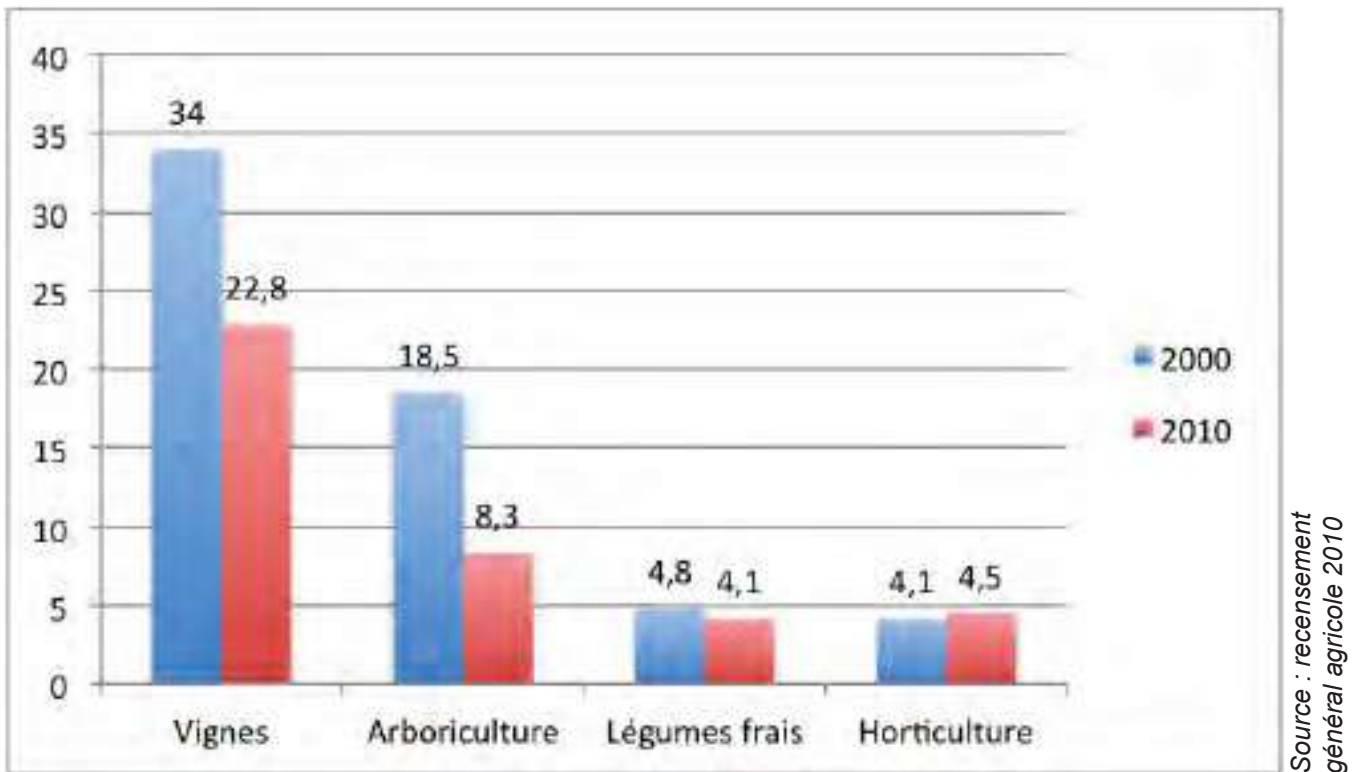
C'est un revirement important puisqu'en 1988, 2 hectares étaient en fermage, il y avait donc eu un pic important de terres louées à des agriculteurs. Or, dans la seconde période la tendance s'inverse.

*NB : La méthode statistique employée en 2010 diffère de celles employées pour les autres périodes.*



## 4 Le tissu économique sanaryen

### 4.1 L'agriculture – faiblesse de l'emploi et du terroir AOC



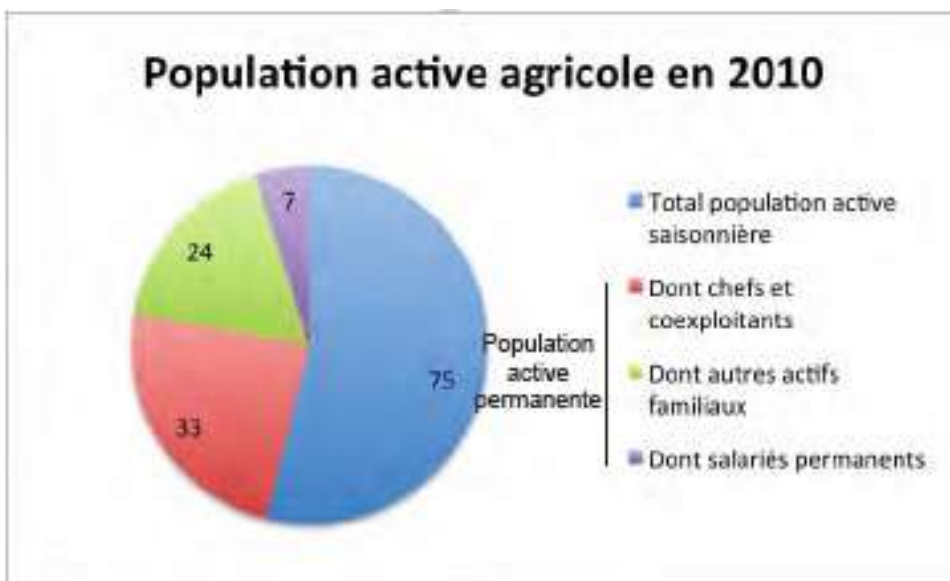
La surface de la Surface Agricole Utile sur l'ensemble de la commune a diminué de 54,8% sur la période considérée.

La culture de la vigne est la plus représentée sur ces 2 périodes mais elle diminue de 33 %

L'arboriculture dont l'oléiculture diminue de 55 %.

Ce sont les cultures de légumes frais et l'horticulture qui restent les plus stables, avec respectivement une perte de 0,7 hectare pour la première et une augmentation de 0,4 hectare pour l'horticulture, qui compte 5 exploitations sur le territoire contre 11 en 2000. Le nombre d'exploitation horticole a été diminué par 2 en 10 ans mais pas la superficie agricole utilisée correspondante.

Il convient également de noter que 4 exploitations vendent leurs produits en circuit court. Ce type de vente n'avait pas été encore recensé sur le territoire.

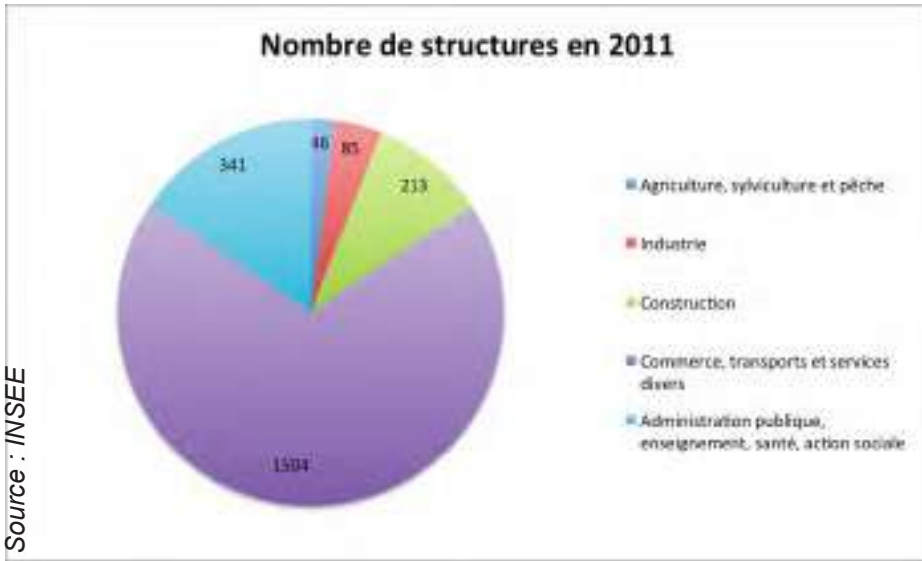


A Sanary, il y a 139 actifs agricoles au total. 75 sont saisonniers et ce nombre est en augmentation depuis 2000 (67).

Les autres emplois et actifs sont permanents et sont moins nombreux par rapport à 2000.

## 4 - Le tissu économique sanaryen

### 4.2 Présentation des secteurs d'activités sur la commune de Sanary

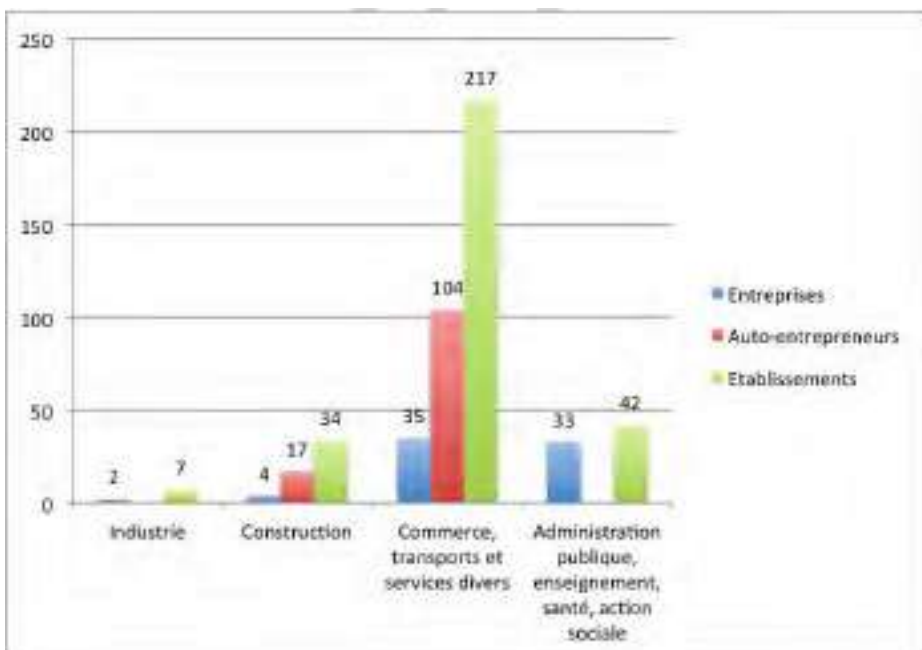
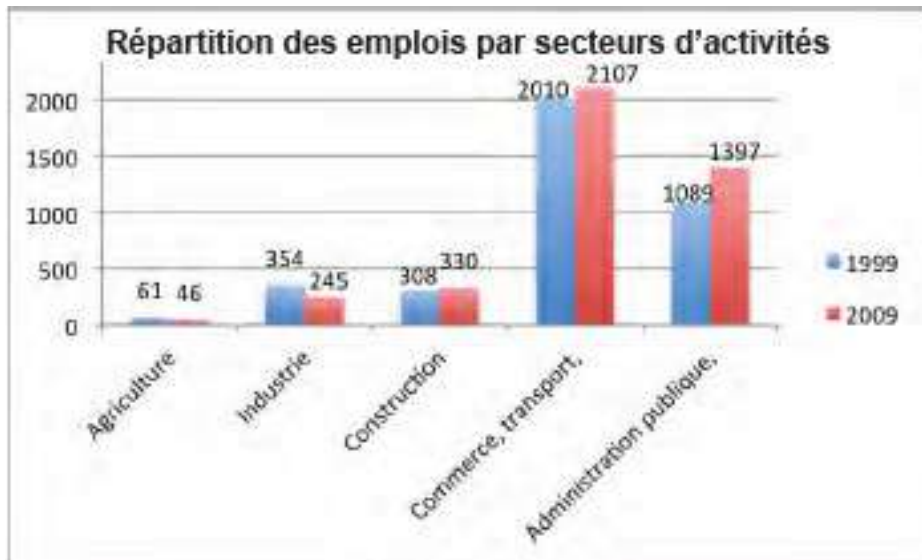


On observe que le secteur tertiaire constitue l'activité dominante à Sanary.

On constate une petite évolution des emplois du secteur des commerces et transports (54,5% des actifs recensés travaillent dans ce secteur).

En revanche, le nombre d'actifs ayant un emploi liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale augmente plus sensiblement.

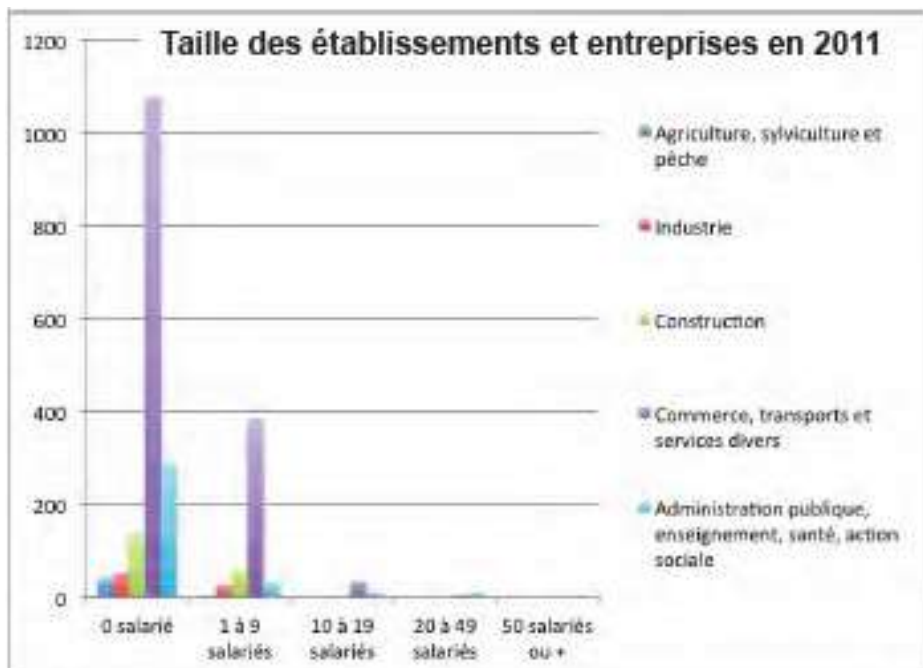
Dans le même sens, les créations en 2011, concernent en grande majorité les secteurs des commerces, transports et services divers quelque soit le statut (entreprises, auto-entrepreneurs ou établissements).





## 4 - Le tissu économique sanaryen

### 4.2 Présentation des secteurs d'activités sur la commune de Sanary



Source : INSEE

#### I.4.2.1 Un tissu de petites entreprises :

On compte sur Sanary quelques entreprises de plus de cinquante salariés :

- La mairie emploie 290 salariés,
- L'entreprise Bénéventi liée à la construction,
- Le groupe Casino,
- L'entreprise Littoral Car,
- Le groupe ESCOTA.

## 4 - Le tissu économique sanaryen

### 4.2 Présentation des secteurs d'activités sur la commune de Sanary

#### I.4.2.2 Le tissu industriel et la construction :

En 2011, à Sanary, la plus grande partie des établissements du secteur industriel concerne l'industrie de la construction et l'industrie agro-alimentaire. La commune regroupe 85 entreprises industrielles au total représentant environ 277 emplois.

**Entre 2000 et 2011, on observe une diminution de 1,8% du nombre d'entreprises industrielles sur le territoire sanaryen.**

**Le 31 décembre 2010, 3,9% des entreprises sur la commune faisaient partie du secteur industriel.**

#### I.4.2.3 Le tissu commercial et artisanal

**En 2007, on compte dans le secteur du commerce 736 emplois pour 345 entreprises ; soit, une augmentation de 10,6% entre 2000 et 2007.**

**Le 31 décembre 2006, 26,7% des entreprises sur la commune faisaient partie du secteur commercial et de la réparation domestique.**

#### I.4.2.4 Les services

Le secteur des services regroupe essentiellement les activités liées aux transports, aux activités immobilières, financières, les postes et télécommunications...L'ensemble des activités offre près de 914 emplois sur la commune de Sanary.

On constate que ce secteur d'activités a connu une évolution positive depuis 2000, due sans doute à la légère augmentation des activités immobilières, mais aussi à l'évolution des nouvelles entreprises liées à l'informatique, qui est venue renforcer les activités des entreprises de transport.

Entre 2000 et 2007, le nombre d'entreprises dédiées aux services a augmenté de 32,1%.

Toutefois, la rubrique «services» regroupe d'autres activités et notamment :

##### **\*Les services aux entreprises**

Il s'agit d'un secteur qui regroupe des activités de services de conseil et d'assistance et de services opérationnels. Avec 376 emplois en 2006, soit une augmentation de 24,2% depuis 1999.

##### **\*Les services aux particuliers**

Cette terminologie regroupe les services personnels d'une part mais également les activités récréatives, culturelles et sportives et les activités audiovisuelles d'autre part. On observe une légère diminution dans les emplois proposés entre 1999 (574 emplois) et 2006 (538).

*Une précision doit être apportée : dans la nomenclature de l'INSEE, les activités liées aux commerces et à la restauration sont rattachées aux services aux particuliers. Pour plus de cohérence dans notre exposé, nous avons préféré les comparer aux activités liées au commerce et à l'artisanat.*

##### **\*Les services liés à l'administration publique**

Avec 477 salariés en 2006, le secteur des services liés à l'administration reste stable par rapport à 2000 (477 emplois). Il s'agit d'un secteur d'activités qui regroupe plusieurs niveaux économiques dont :

## 4 - Le tissu économique sanaryen

### 4.2 Présentation des secteurs d'activités sur la commune de Sanary

#### • **L'éducation, la santé et le social**

255 emplois en 2000 contre 215 en 1996. Cette augmentation est probablement liée à la structure de la population qui engendre des besoins particuliers : aide à domicile, soins...

• **L'administration** : 35 employés en 1996 contre 60 en 2000. Les 60 salariés représentent uniquement les employés des activités associatives. En 1996, les organismes extra - territoriaux étaient combinés, mais ils ont disparu.

Il est indéniable que l'emploi offert sur la commune de Sanary n'a pas connu d'évolution fulgurante au cours des cinq dernières années. Toutefois, l'analyse réalisée révèle une accentuation des caractéristiques précédemment développées :

• La vocation touristique de Sanary qui se traduit par le développement des activités liées à l'hôtellerie et la restauration

• Le caractère vieillissant de la population que l'on retrouve à travers le développement des services aux particuliers.

#### 4.2.5 Les espaces d'activités dans l'Ouest toulonnais :

La fermeture des chantiers de la Seyne a marqué le paysage de l'aire toulonnaise et plus particulièrement sa partie Ouest. Des zones d'entreprises ont été mises en place dans le cadre de la reconversion du secteur, les principaux espaces d'activités de l'Ouest toulonnais se concentrent à Bandol et Signes.

• Le parc d'activités du plateau de Signes concentre 185 hectares avec des entreprises industrielles type Coca Cola, Orcea, Pharma Biotech...

• La zone d'activités de Bandol (centre d'entreprises de Val d'Aran) est plus modeste car elle ne regroupe que 3 hectares à vocation tertiaire et commerciale. L'autre zone d'activité de Vallongue est quant à elle inoccupée (12 hectares) et doit changer d'affectation. Toutefois, Bandol développe surtout une activité tertiaire liée au tourisme et notamment une forte activité commerciale.

• La commune de Sanary possède également une zone d'activité : la zone de La Baou d'une vingtaine d'hectares sur laquelle quelques entreprises sont installées. Toutefois, ce n'est pas cette zone qui engendre le plus d'emplois sur la commune. En effet, la commune est surtout pourvoyeuse d'emplois dans le secteur des services marchands et du commerce.

## 4 - Le tissu économique sanaryen

### 4.3 Quelques éléments sur la fréquentation touristique

#### 4.3.1 Etat de la fréquentation touristique et de la capacité d'accueil du territoire

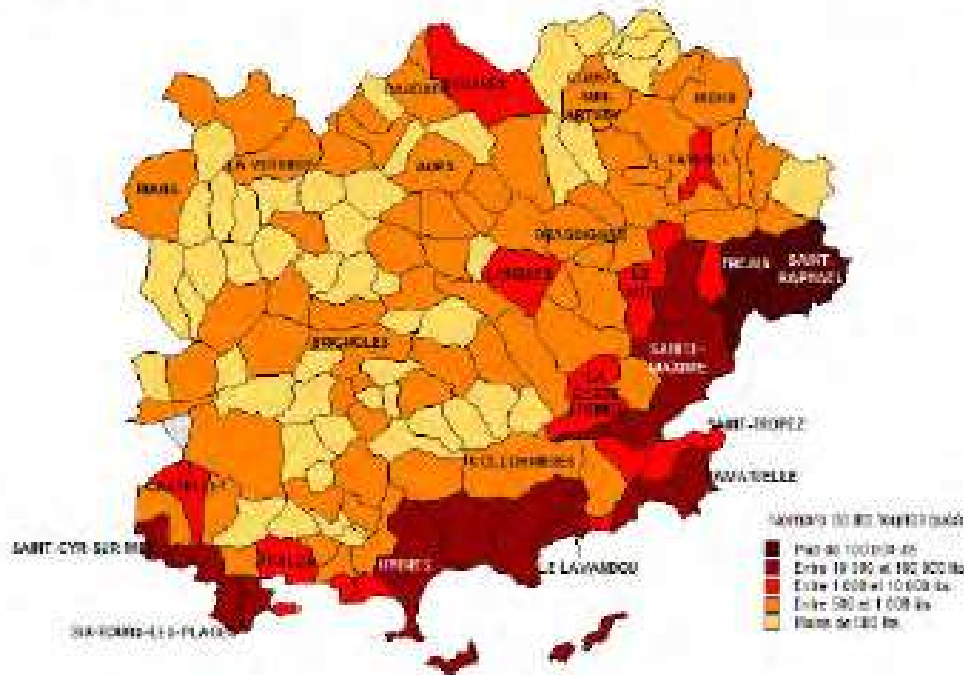
L'observatoire régional du tourisme et l'observatoire départemental du tourisme permettent de suivre l'évolution des fréquentations touristiques régionales, départementales et par pôles touristiques.

Chiffres clés du Var en 2011 :

- . 9 millions de touristes
- . 68 millions de nuités

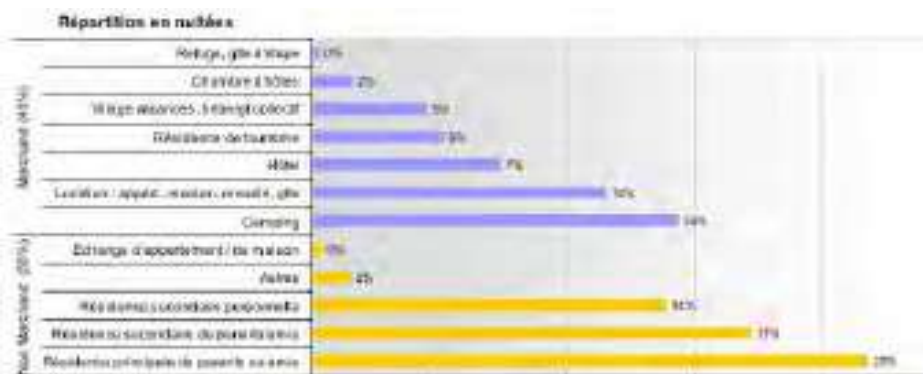
Sanary-sur-Mer appartient au secteur touristique «Provence Méditerranée» qui a accueilli 4 millions de touristes en 2011 pour 29,2 millions de nuités.

Capacité d'accueil en lits touristiques dans les communes varoises durant l'année 2011 (tous modes d'hébergement confondus)



Sanary fait partie des 17 communes varoises qui ont la plus forte capacité d'accueil en lits touristiques. Cette capacité peut se répartir en 2 catégories : les hébergements marchands (chambre d'hôtes, village vacances, résidences de tourisme, hôtel, camping, location d'appartements, meublés...), et les hébergements non marchands (échanges d'appartements, résidences secondaires personnelles....).

Il apparaît que le poids des hébergements non marchands est important dans le Var (55 % des nuités) et sur le secteur Provence méditerranée.



Source : CDT

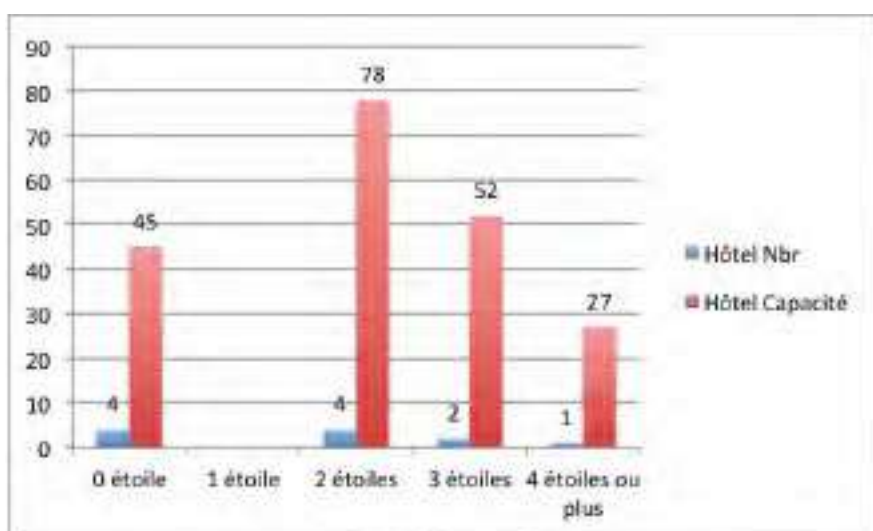




## 4 - Le tissu économique sanaryen

### 4.3 Quelques éléments sur la fréquentation touristique

	Nombre	Chambre/emplacement	Capacité	
			Connu	Estimé
Hôtels	11	205		x2 pers = 410
Campings	2	282		x 3 pers = 846
Résidences de tourisme	2	129	505	
Village vacances	1	101 lits bungalows et 16 emplacements		158
Chambres d'hôtes		31		62
Meublés classés	311			x 4 pers = 1244
Meublés non classés	649			x 4 pers = 2596
Port de plaisance	2	655		1 pers pour 5 bateaux = 131
			5 952 personnes	



Repartition de l'offre hôtelière varoise par catégorie en 2011 (en % sur 11)



En prenant en compte les différents modes d'hébergement marchands et non marchands sur la commune de Sanary la capacité d'accueil totale s'élèverait en moyenne à 40 000 personnes.

## 4 - Le tissu économique sanaryen

### 4.3 Quelques éléments sur la fréquentation touristique

Les motivations des séjours touristiques sont essentiellement liées à la pratique d'activité de loisirs associée au repos et à la détente. Toutefois, ce motif de séjour peut être légèrement inférieur localement, au profit d'un tourisme motivé par la visite à des parents ou amis.

Comme le montre le graphique précédent, les motivations semblent avoir deux incidences fortes :

- elles influent sur le poids du secteur non marchand : celui du Littoral Ouest étant plus élevé que celui observé à l'échelle varoise.

- elles renforcent la proportion des nuitées passées en résidences principales ou secondaires passées chez les parents ou amis.

#### 4.3.2 Les apports financiers pour la commune

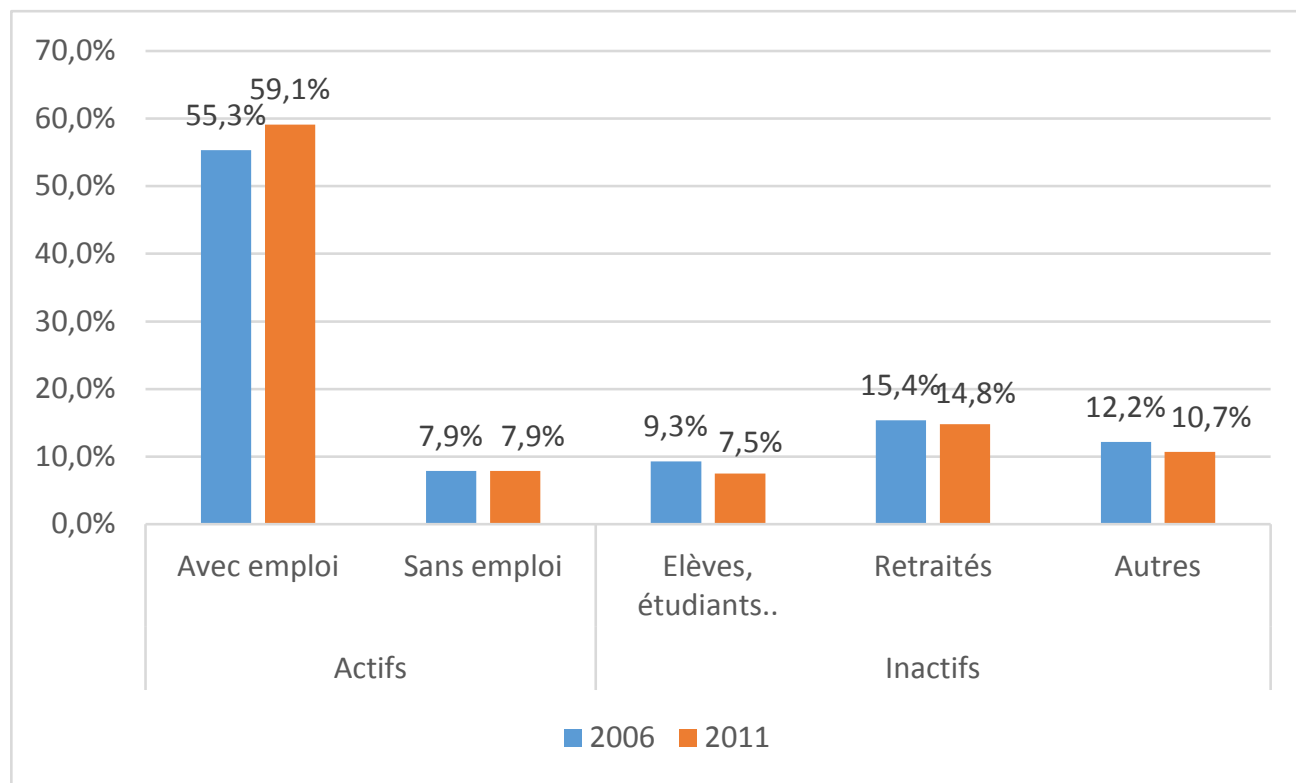
La dépense moyenne par personne, par jour et par poste de consommation s'élève à 19 euros pour le Littoral Ouest contre 22,1 Euros pour le Var. La différence notable de la dépense touristique journalière (-16%) est liée à la prépondérance du secteur non marchand sur le Littoral Ouest d'une part mais également au fait que les touristes français, plus nombreux sur le Littoral Ouest, dépensent en moyenne moins que la clientèle étrangère (18 Euros contre 30 Euros) d'autre part.

## 5 - L'emploi sur Sanary

### 5.1 La population active

Parmi les 16 295 habitants, 9 004 sont en âge d'avoir un emploi (15-64 ans).

L'activité de cette tranche d'âge se répartit comme suit :



Source : INSEE

La part des retraités, dans cette tranche d'âge, sur la commune est importante : 14.8%. Et, plus importante aussi par rapport aux autres zones géographiques :

- CA TPM avec 9,2%
- le département avec 10,2%
- la Région avec 8,5%.

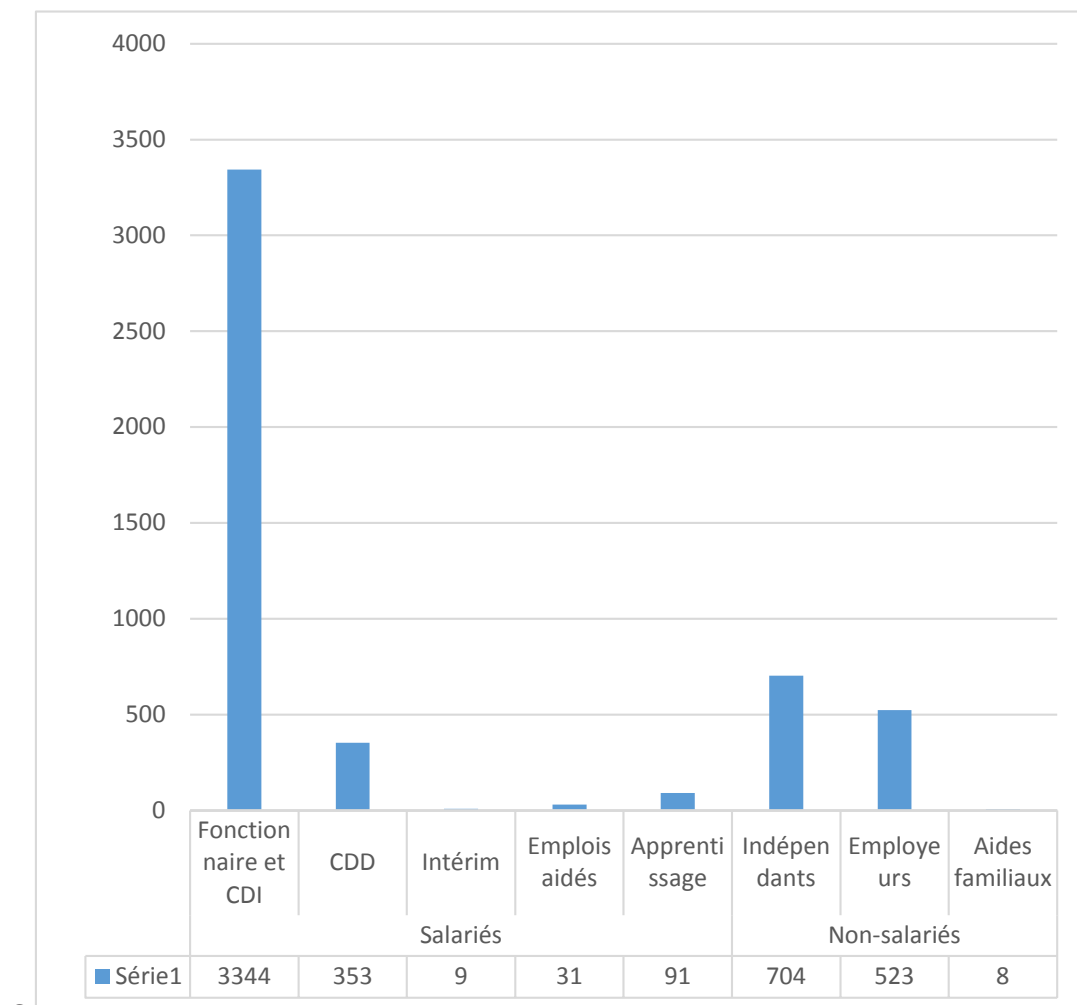


Source : INSEE



## 5 - L'emploi sur Sanary

### 5.1 La population active

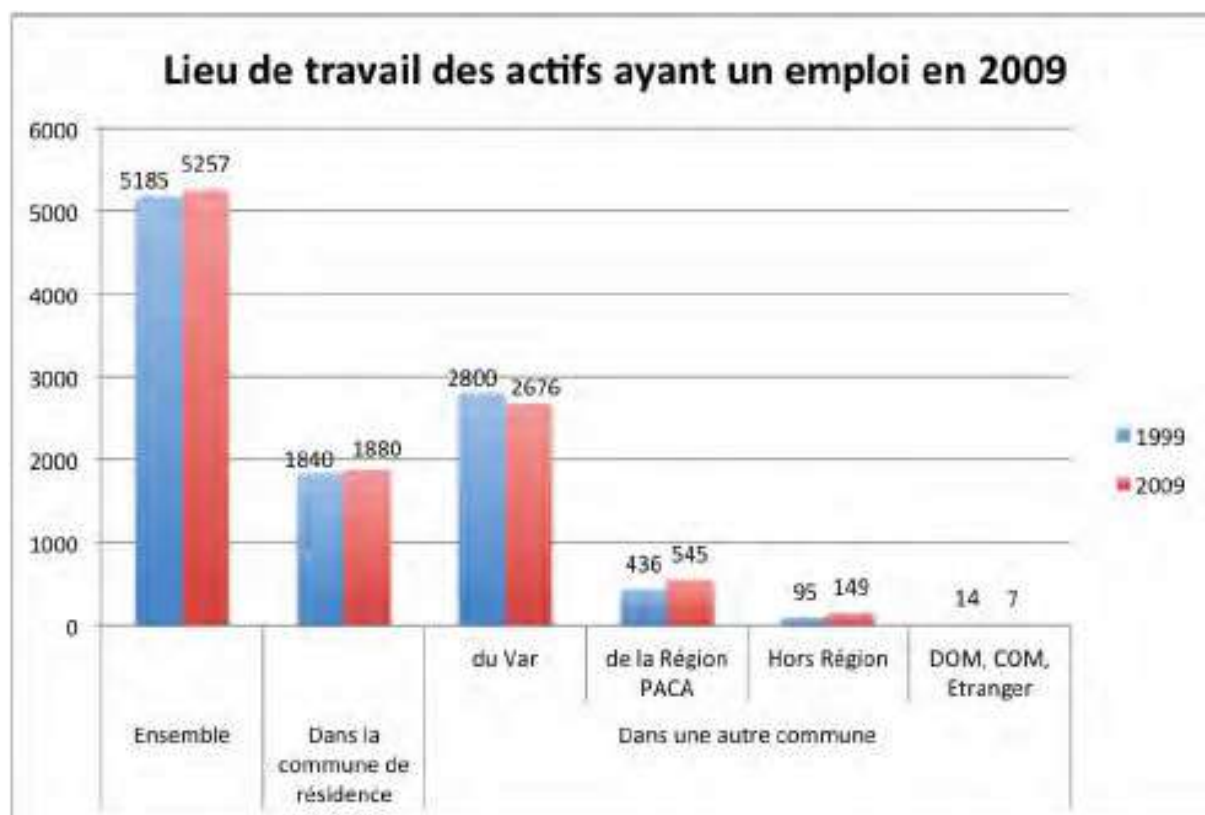


Sur les 99.1 % des Sanaryens actifs ayant un emploi :

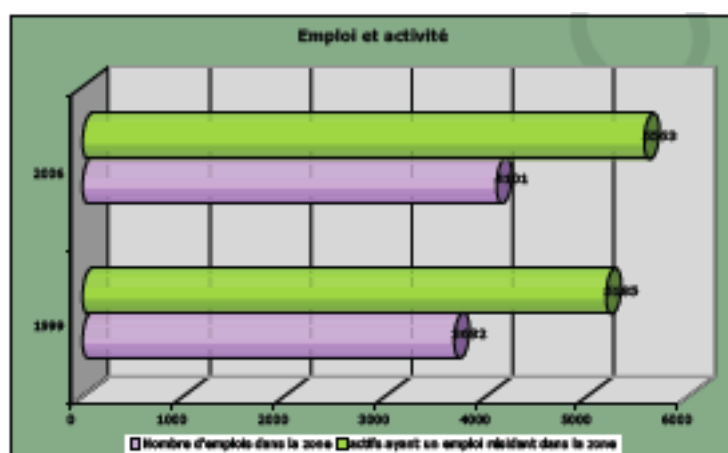
- 66 % sont fonctionnaires ou titulaires d'un CDI
- 7 % sont en CDD
- 0.2 % sont intérimaires

## 5 - L'emploi sur Sanary

### 5.2 L'offre d'emplois sur la commune



Source : INSEE



Source : INSEE

	1999	2006
Indicateur de concentration d'emploi	71	73,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	43,4	40,2

On assiste à une augmentation du nombre des actifs de 6,78% entre 1999 et 2006.

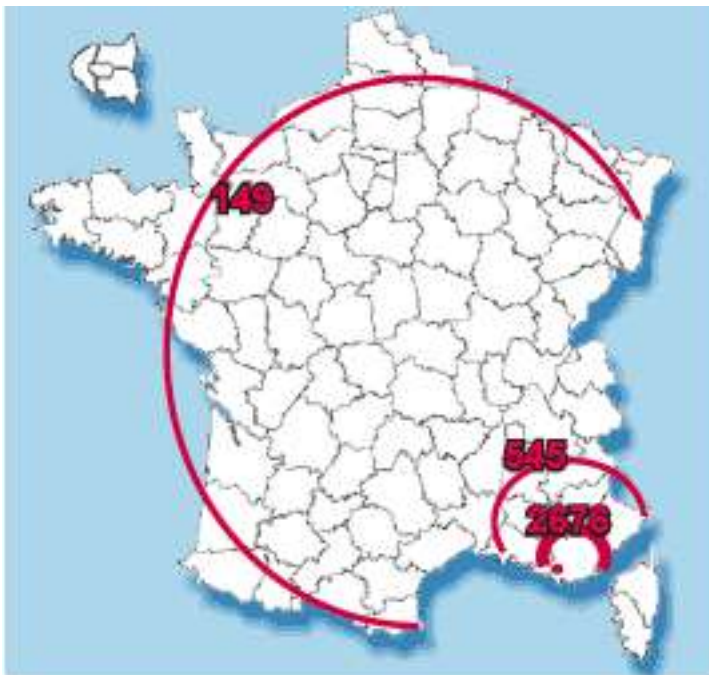
Les lieux de travail restent équivalents.

Les actifs qui travaillent dans la commune, dans un autre département de la région PACA ou dans une autre région sont plus nombreux qu'en 1999.

Les lieux de travail des actifs sanaryens sont situés en grande partie : sur une autre commune pour 50.9 %, sur la commune de Sanary pour 37.7 % et dans un autre département pour 10.4%.

## 5 - L'emploi sur Sanary

### 5.3 Les déplacements domicile - travail



En 2009, 1880 actifs sanaryens de plus de 15 ans résident et travaillent sur la commune.

Les autres actifs sont 3 377 à travailler hors du territoire soit 64 % :

- 2 676 dans le département du Var
- 545 dans un autre département de la région PACA
- 149 dans une autre région
- 7 dans les DOM, les COM ou à l'étranger

Par rapport à 1999, les proportions d'actifs travaillant sur le territoire et hors du territoire communal sont les mêmes.

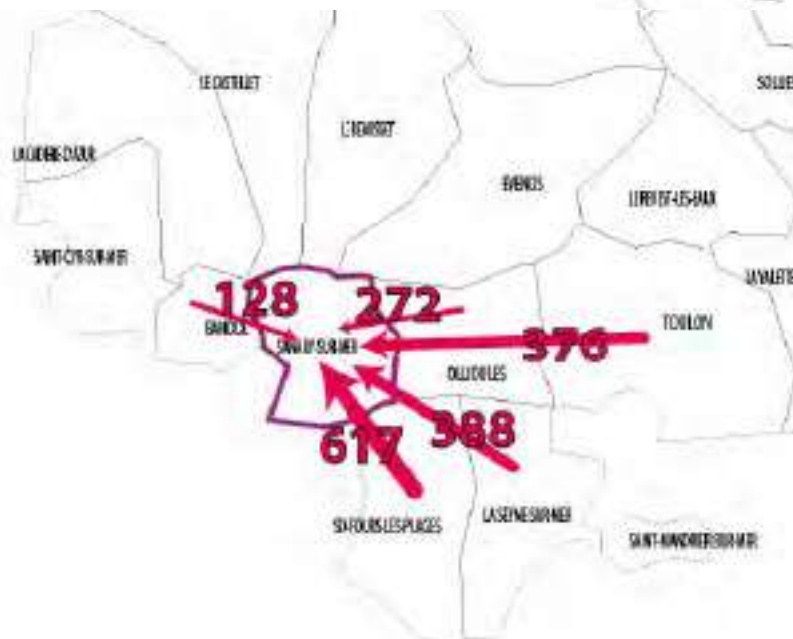
En revanche, ils sont moins nombreux à travailler dans le département du Var (-3 %) et plus nombreux à travailler dans un autre département de la région PACA (+2%).

A l'échelle intercommunale les flux de mobilité correspondant aux déplacements domicile-travail (seuil : supérieur ou égale à 100) constatés en 2011 sont :

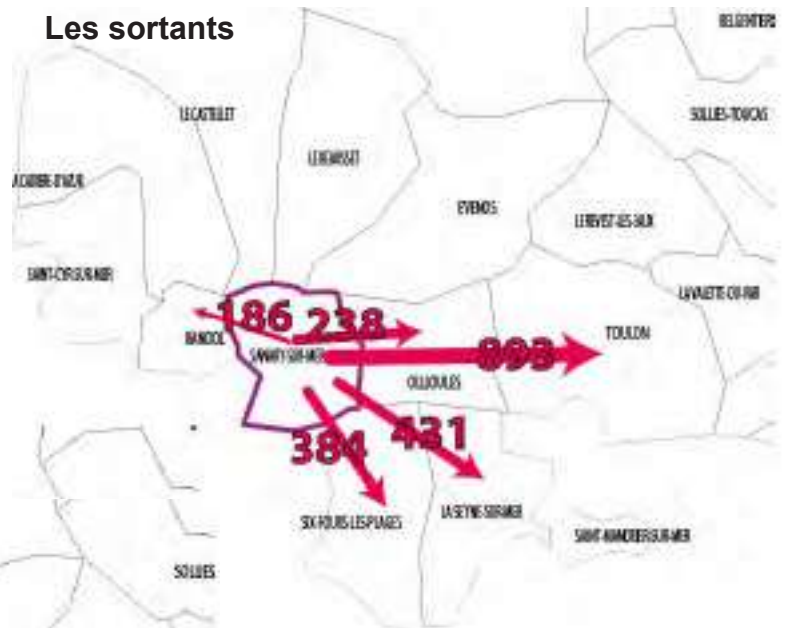
- 2132 sanaryens travaillent dans une commune limitrophe : 41 % à Toulon, 20 % à la Seyne, 18 % à Six-Fours, 11 % à Ollioules et 8,7 % à Bandol.

- 1787 habitants des communes voisines viennent travailler à Sanary : 34,5 % de Six-Fours, 21,7 % de Seynois, 21 % de Toulonnais, 15,2 % d'Ollioulais et 7 % de Bandolais.

#### Les entrants



#### Les sortants



Les études préliminaires du SCOT Provence Méditerranée ont démontré qu'à l'échelle de l'aire toulonnaise 84 000 navetteurs, soit 4 actifs sur 10, quittent chaque jour leur commune de résidence pour travailler dans une autre commune de Provence Méditerranée. Pour la commune de Sanary cette proportion est de 6,5 actifs sur 10.

Source : INSEE

## 6 - Infrastructures et réseaux

### 6.1 Equipements d'infrastructures viaires et ferroviaires

#### 6.1.1 – Les infrastructures viaires

La commune de Sanary/Mer possède une trame routière simple, organisée autour de deux «entrées» principales. On y retrouve des infrastructures d'envergure départementale mais aussi nationale voire sud – européenne. Le grand axe national qui dessert la commune de Sanary/Mer est l'autoroute A50. Elle relie les deux agglomérations de Marseille et Toulon via Aubagne et elle traverse entièrement le territoire communal du Nord-Ouest au Sud-Est. L'échangeur et le péage se situent sur la commune de Sanary/Mer.

D'après les derniers résultats fournis par le service SERT/CDES de la DDTM 83, plus de 36 000 véhicules par jour empruntent en moyenne cette partie d'autoroute. Des pics de 48 000 véhicules sont observés au mois d'août, insistant sur le caractère touristique des communes de Sanary et Bandol. Plus à l'Est, ce sont près de 81 000 véhicules qui ont été comptabilisés au niveau de Beaucaire-Mère, commune située à l'Est de l'échangeur d'Ollioules-la Seyne. Cette augmentation de trafic s'explique par la proximité de la ville de Toulon : les actifs des communes de l'agglomération empruntent l'A50 quotidiennement pour travailler dans la ville centre.

Il convient de noter le projet d'échangeur autoroutier supplémentaire qui serait réalisé au droit du croisement de la RD11 avec l'autoroute, sur la limite communale avec Ollioules. Aujourd'hui il est avéré que de nombreux habitants de Bandol (travaillant sur Toulon) traversent aujourd'hui le territoire par « l'ancien chemin de Toulon », en étant sortis de l'autoroute par l'échangeur gratuit de La Seyne. Ils débouchent sur Bandol au niveau du carrefour situé sous le péage de Pont d'Aran.

Les autres infrastructures inscrites sur le territoire sont des routes départementales : elles jouent un rôle dans le fonctionnement de la commune.

- **La RD 559** correspond à l'ancienne route nationale 559 qui reliait Marseille à Nice et San Remo par Cassis, la Ciotat, Toulon, etc... Aujourd'hui, la route, devenue départementale, pénètre sur Sanary par l'extrême Ouest (Bandol Est) en suivant le bord de mer jusqu'au centre historique où ensuite elle rejoint la commune de Six-Fours-les-Plages avant de relier la commune de Hyères.

Sur l'année 2011, **17 960 véhicules** en moyenne journalière annuelle ont été dénombrés sur cette route. Le trafic a diminué de 5,2 % depuis 2006.

- **La RD 11** permet de relier le centre ville de la commune au centre d'Ollioules.

- **La RD 211** évite le centre historique et le quartier du port de Sanary/Mer, par le Nord. Elle correspond au chemin de la Buge et à la corniche du Soleil.

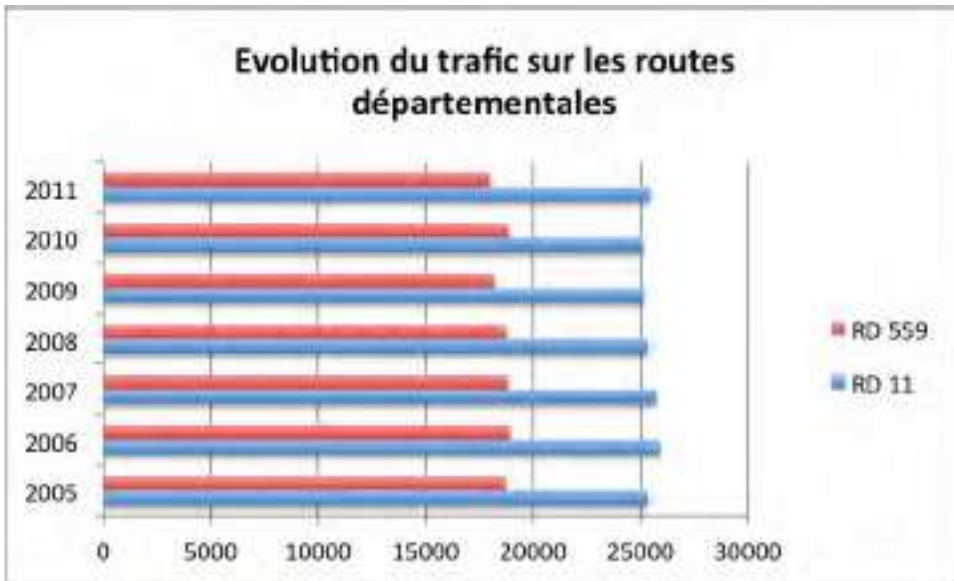
Pour accéder à Ollioules, le franchissement de la voie SNCF est une contrainte à prendre en compte. Toutefois, cette route supporte en moyenne un trafic journalier annuel de 25 432 véhicules en 2011, soit une évolution en hausse de 3% par rapport à l'année 2001.

Le graphique illustre l'évolution du trafic que les deux routes départementales connaissent depuis 2004.



## 6 - Infrastructures et réseaux

### 6.1 Equipements d'infrastructures viaires et ferroviaires



	RD 11	RD 559
<b>2005</b>	25330	18742
<b>2006</b>	25893	18945
<b>2007</b>	25707	18844
<b>2008</b>	25341	18774
<b>2009</b>	25153	18168
<b>2010</b>	25127	18852
<b>2011</b>	25432	17960

Toutefois, on constate que les deux routes départementales n'ont pas la même vocation dans la mesure où la RD 11 connaît un trafic particulièrement important les jours ouvrables et les samedis ou veilles de fêtes alors que la RD 559 connaît un trafic plus important les jours fériés.

Il semble donc en première analyse que la RD 559 soit davantage un accès emprunté par les touristes et les visiteurs et la RD 11, un axe de transit pour les actifs.

**De plus, toujours concernant les axes routiers et particulièrement la RD 11 et la RD 559, un nouvel échangeur entre Ollioules et Sanary va être réalisé.**

**Ce diffuseur s'accompagne de la réalisation de deux giratoires de part et d'autre de l'autoroute A50 et de deux gares de péages situées au Nord et au Sud de l'autoroute.**

Le travail de terrain nous permet de constater et de mettre en évidence une hiérarchie de la trame viaire sur le territoire de Sanary. En effet, sur la commune, on observe toute une série de voies communales qui desservent l'ensemble des quartiers de la ville. Certaines, comme «le chemin des roches» ou l'ancien Chemin de Toulon, jouent un rôle dans le fonctionnement urbain plus important que d'autres. L'observation du trafic sur ces infrastructures traduit tout leur intérêt pour le fonctionnement de la commune.



## 6 - Infrastructures et réseaux

### 6.1 Equipements d'infrastructures viaires et ferroviaires

L'ancien chemin de Toulon est une route classée intercommunale mais qui supporte un trafic similaire à une route départementale. On remarque que le tracé de cette infrastructure est quasiment parallèle à celui de la RD 559 (route de Bandol) : chacune, en un point différent, relie la route du Beausset, située sur la commune de Bandol à proximité de l'échangeur, à la RD 11 sur la limite communale d'Ollioules. L'analyse du trafic atteste que l'utilisation de l'ancien chemin de Toulon reste toutefois préférée par un nombre important d'automobilistes dans la mesure où il dessert les quartiers au Nord de la voie de chemin de fer : Pont d'Aran, Morvenède, la Guicharde...

Les dessertes inter-quartiers, souvent plus étroites, sont des voies essentiellement empruntées par les habitants de la commune. Le trafic y est donc peu dense. Par ailleurs, la dénomination de ces liaisons dénote leur caractère « rural » : chemin de Bacchus, chemin de l'Huide, chemin de La Tourelle... Outre la desserte des quartiers (Lançon, Beaucours, La Cride, Morvenède ...), ces routes assurent également leur liaison.

A celles-ci, viennent également s'ajouter des voies qui ne sont pas encore goudronnées mais qui irriguent aussi des quartiers de la commune. Ainsi, dans le quartier de Beaucours, nous traversons l'allée Mireille, l'allée Marie-Antoinette, l'allée Thérèse ou l'allée Anna et d'autres encore.

L'aménagement futur d'un échangeur autoroutier situé en limite communale au nord du futur quartier d'activités de La Baou est programmé. L'accessibilité de Sanary depuis le reste de l'aire toulonnaise sera donc très facilitée.

Trois effets principaux peuvent être avancés :

- En nouvel ouvrage doit engendrer sur la RD 11 Nord (direction Ollioules depuis l'échangeur) une baisse de trafic conséquente, et sur la RD 11 Sud (direction Sanary depuis l'échangeur) une augmentation qui reste limitée.
- Cet aménagement doit permettre d'améliorer les déplacements domicile/travail de plus de 3500 Sanaryens qui travaillent sur les communes de l'Ouest Toulonnais alors que 2000 autres personnes viennent travailler sur Sanary depuis l'extérieur.
- Ce nouvel échangeur va raccourcir les parcours des usagers qui empruntent aujourd'hui l'échangeur autoroutier de Bandol.
- L'attractivité du futur espace d'entreprises de la Baou sera considérablement renforcée.

#### 6.1.2 - La voie SNCF

Depuis la mise en place du chemin de fer, Sanary est desservie dans son ensemble par les chemins de fer P.L.M (de Paris à Lyon et à la Méditerranée). Il s'agissait, au début du siècle dernier, de la grande ligne de Paris à Vintimille via Marseille. Une station desservait simultanément les communes d'Ollioules et Sanary pour les touristes faisant une excursion le long de la côte, entre autres utilisateurs. La gare était distante de 2 kilomètres du centre, de ce fait un autobus était mis à leur disposition.

Aujourd'hui, de nombreux TER s'arrêtent dans cette gare. Les Sanaryens vont éventuellement à Toulon pour prendre les TGV.

## 6 - Infrastructures et réseaux

### 6.1 Equipements d'infrastructures viaires et ferroviaires

#### 6.1.3 - Déplacements Urbains et Agglomération toulonnaise

L'agglomération toulonnaise a mis en place un Plan de Déplacement Urbain (PDU) qui sera appliqué de 2005 à 2015. Ce plan prévoit une nouvelle approche dans la mise en oeuvre des politiques de déplacement en tentant de reconquérir le terrain de l'automobile, sur l'ensemble du territoire de l'agglomération toulonnaise. Il s'agit dans ce cadre de privilégier les transports en commun et les modes doux de déplacement dans les grandes agglomérations. Une des réflexions porte notamment sur la place à rendre au fer. A ce titre, il est prévu que des gares et leurs abords soient rénovées dans le département.

**La gare d'Ollioules – Sanary** est concernée par ce programme et pour laquelle les aménagements ont eu lieu et sont terminés.

Les projets portent également sur le renforcement de la ligne Marseille – Aubagne – Toulon via les gares des petites communes intermédiaires. Il s'agirait de multiplier les trajets entre ces deux agglomérations et d'inciter les habitants et particulièrement les actifs à moins utiliser leur véhicule.

Ce Plan ne concerne pas directement la commune de Sanary mais elle doit en tenir compte pour établir une cohérence entre ses propres objectifs en terme de déplacements et ceux définis par l'agglomération toulonnaise.



## 6 - Infrastructures et réseaux

### 6.2 Alimentation en eau potable

#### 6.2.1 – La ressource

Le dernier recensement publié en janvier 2015 donne une population permanente de 16 295 habitants, et une capacité d'accueil estivale d'environ 40 000 personnes.

La consommation en eau des habitants est estimée :

2015	
Population permanente	16 295
Consommation hivernale	environ 4 100 m <sup>3</sup> /j
Population saisonnière	40 000
Consommation estivale	8 500 m <sup>3</sup> /j

Les ressources de la commune ont deux origines :

- . une dotation du syndicat intercommunal Bandol/Ollioules/Six-Fours/Sanary, : 90 l/j ou 7 800 m<sup>3</sup>/j
- . une prise d'eau sur le Canal de Provence : 60 l/s soit 5 200 m<sup>3</sup>/j dont 30 l/s en usage normal et 30 l/s en usage saisonnier.

#### 6.2.2 – Le réseau, les réserves

En 2015, les réserves de la commune sont organisées comme suit :

- réservoirs de Desmazures : 1800 m<sup>3</sup>
- réservoirs de Pierredon : 2000 m<sup>3</sup>
- réservoirs de la Piole : 2100 m<sup>3</sup>
- réservoir de la Vernette : 2 000 m<sup>3</sup>
- soit un total de : 7 900 m<sup>3</sup>

Le réseau d'adduction est donc structuré à partir des deux points d'alimentation : la station de pompage de la Baou, à l'est de la commune, et l'arrivée de la canalisation SCP en piémont du Gros Cerveau, et qui dessert les réservoirs de la Piole.

Les réservoirs de Desmazures et de Pierredon sont en partie alimentés par la station de pompage intercommunale.

Quatre étages de distribution correspondent à quatre niveaux de relief du territoire communal :

- un réseau haute pression alimenté par les réservoirs de La Piole alimente les constructions situées entre les cotes 100 et 176. L'eau du canal de Provence est dirigée sur le réservoir de la Piole, de celui-ci part une conduite Ø 600 jusqu'aux réducteurs, 600 mètres en aval, puis une conduite Ø 400 de 1500 mètres de longueur, puis sur une conduite de Ø 300 après réducteur.

- un réseau moyenne pression alimenté par les réservoirs de Pierredon alimente les constructions situées entre les cotes 60 et 100. Il comprend au départ des réservoirs de Pierredon une conduite maîtresse en Ø 400 qui se divise en 2 x Ø 250 par la desserte des secteurs nord et sud de cette zone. Des canalisations secondaires en Ø 125, 100 et 80 se branchent sur des deux conduites et irriguent l'ensemble des quartiers concernés.

- un réseau basse pression alimenté par le réservoir de Desmazures alimente les constructions situées sous la cote 60. Il comprend une conduite principale en Ø 300 et Ø 200 en direction de l'agglomération et de Portissol. Sur cette ossature sont branchées des canalisations secondaires en Ø 125, 100 et 80 qui irriguent l'ensemble des quartiers bas de la ville.

## 6 - Infrastructures et réseaux

### 6.2 Alimentation en eau potable

- un réseau basse pression alimenté par le réservoir de Vernette dessert les constructions situées sous la cote des 50 m. Ce réseau comprend une conduite principale en  $\varnothing$  300 mm et alimente les quartiers sud-ouest de la commune. Celle-ci est alimentée par une conduite en  $\varnothing$  200 mm au départ du réservoir de Vernette et par une conduite en  $\varnothing$  400 mm issu du réseau haute pression via un réducteur de pression.

Le gestionnaire du réseau d'eau potable a réalisé en 2009 pour le compte de la commune le schéma directeur d'alimentation en eau potable faisant état d'un programme de travaux afin d'améliorer, d'optimiser et de sécuriser la distribution en eau potable de la commune.



## 6 - Infrastructures et réseaux

### 6.3 Réseau d'eaux usées

En 2009, le syndicat intercommunal d'assainissement de Sanary/Bandol a réalisé le schéma directeur d'assainissement pour les réseaux d'assainissement des communes de Sanary et Bandol et pour la station de traitement des eaux usées (il est annexé au dossier de PLU).

#### 6.3.1 – Le traitement

La station de traitement des eaux usées intercommunale de Bandol/Sanary, située sur la Pointe de la Cride, a une capacité de 60 000 EH et est dotée d'un système épuratoire de type biofiltre. Des travaux d'extension et de mises aux normes ont été réalisés.

Ces travaux ont consisté en la mise en place d'une deuxième file de traitement de biofiltre, de deux centrifugeuses pour le traitement des boues, une unité de ventilation et de désodorisation, un dispositif de supervision général de l'ensemble des ouvrages de traitement, un dispositif de réception des matières de vidange, un dispositif de lavage des sables et un ouvrage de traitement biologique des graisses.

Les eaux usées traitées de la station sont rejetées en mer via un émissaire de rejet de 1 540 m de longueur située à une profondeur de 45 m (diamètre 700).

#### 6.3.2 – Le réseau, quartiers desservis

Le réseau d'assainissement est du type séparatif.

Dans le centre ville, il subsiste quelques vieux collecteurs en grès, mais pour le reste, l'essentiel du réseau est constitué de canalisations amiante ciment ou P.V.C. dont le diamètre varie de 150 à 600 mm.

Compte tenu de la topographie de la commune, le réseau comporte de nombreuses stations de relevage fonctionnant en série :

- Station de Galliéni : Cette station est équipée de deux pompes de 130 L/s et d'une pompe de 160 L/s, d'un groupe électrogène et d'un dispositif de traitement des sulfures au chlorure ferrique. En cas de dysfonctionnement des stations, situées en aval, il est possible de refouler les effluents dans l'ancien émissaire, ce qui permet d'éviter un rejet dans le port.
- Station de Baie de Cousse : Deux pompes de 90 L/s, pouvant fonctionner simultanément, et une pompe de 120 L/s. La surverse de la fosse de pompage est reliée à un émissaire de secours. Un groupe électrogène permet d'alimenter cette station, mais également les stations de Cécile Sorel et de Corniche.
- Station de Cécile Sorel : Cette station est équipée de trois pompes de 130 L/s, dont une en secours et d'un dispositif de traitement des sulfures au chlorure ferrique.
- Station de la Corniche : Cette station, a été supprimée en 2013 suite à la réalisation d'un forage.
- Station de la Plage de la Gorguette : Deux pompes de 10 L/s, dont une en secours, et une unité de traitement des sulfures au chlorure ferrique.
- Station de L' Aricot : Deux pompes de 25 L/s, dont une en secours, et un groupe électrogène qui permet d'alimenter également la station de Juliette et de Gorguette.
- Station de Juliette : Deux pompes de 20 L/s, dont une en secours.
- Station de Canolle : Deux pompes de 5 L/s, dont une en secours.
- Station du Grand Vallat (viaduc): Deux pompes de 5 L/s, dont une en secours.

D'autre part une canalisation Ø 500 recueille l'ensemble des eaux usées de la commune voisine de Bandol, et traverse la baie de Bandol pour diriger les eaux usées de cette commune vers la station intercommunale de La Cride.

Le schéma directeur d'assainissement fait état d'un programme de travaux afin d'améliorer et d'optimiser les réseaux, de prendre en compte les extensions de réseaux :

\* Les travaux de remise à niveau sont listés en page 211 et suivantes du schéma.



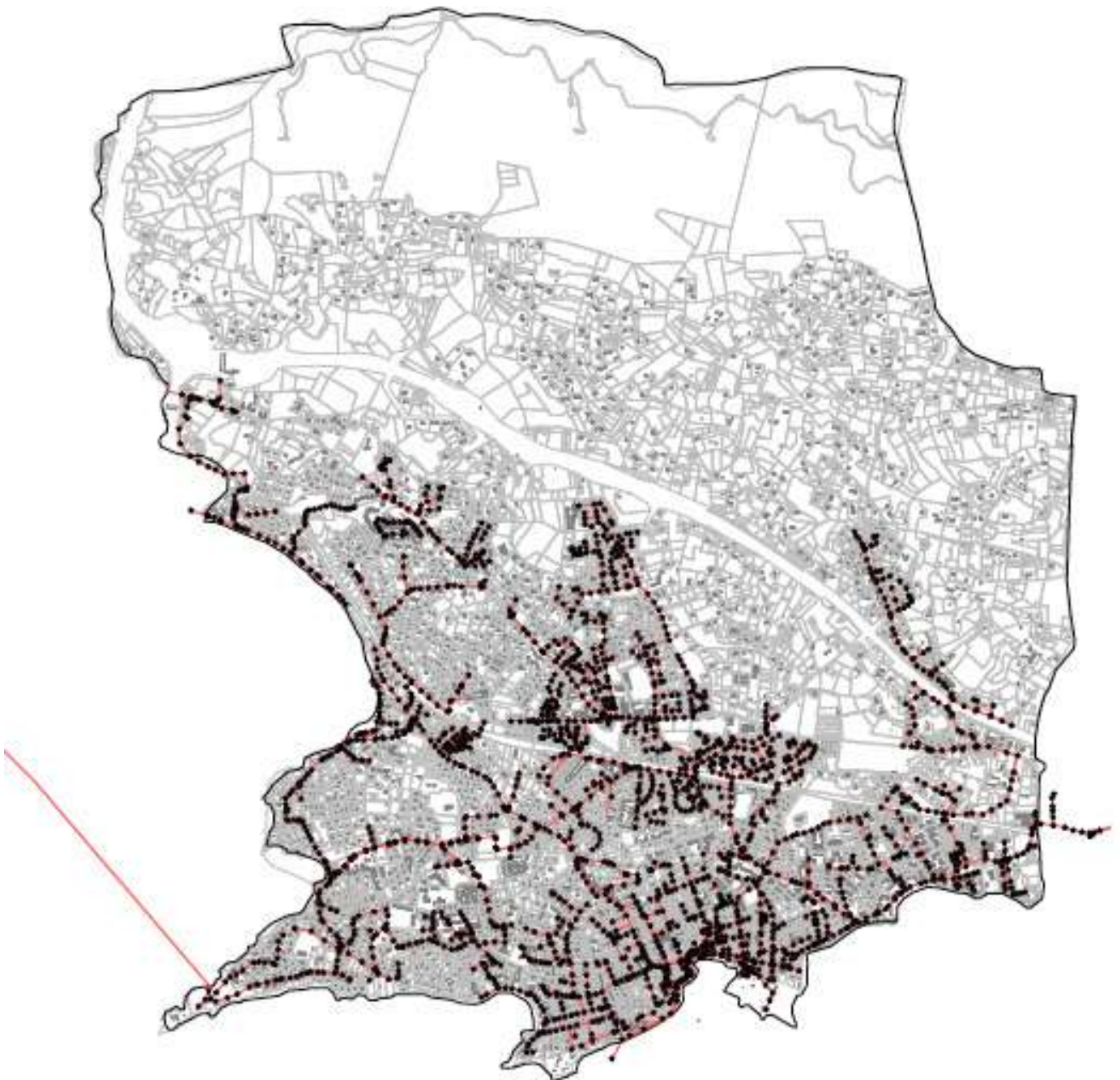
## 6 - Infrastructures et réseaux

### 6.3 Réseau d'eaux usées

\* Les travaux d'extension sont listés en 187 et suivantes. Il est prévu notamment :

- d'étendre le réseau route de la Gare sur environ 350 ml. Ces travaux sont en cours de réalisation.
- d'étendre le réseau aux chemin de la Bergerie et sur l'impasse Pandora sur environ 800 ml. Ces travaux sont en cours de réalisation.
- de créer un poste de relevage situé au niveau de la digue du phare, qui pourra refouler les effluents jusqu'à la station d'épuration de la Crède. Ceci permettra de diminuer fortement les débits transitant par les postes de relevage de Baie de Cousse et Cécile Sorel.

**Toutes les zones urbaines sont aujourd'hui raccordées au réseau d'assainissement public, certains travaux sont ou seront réalisés très prochainement, conformément au programme de travaux qui a été voté par le Conseil Municipal le 16 décembre 2009. Il n'y a par conséquent aucune superficie minimale fixée dans le règlement de ces zones.**





## 6 - Infrastructures et réseaux

### 6.4 Réseau pluvial

les quartiers les plus récents ayant bénéficié d'un réseau séparatif. Un axe majeur du pluvial est le réseau qui part du quartier de Vernette au nord, et suit :

- l'avenue du Stade, le chemin des Mas de l'Huide, le chemin des Roches, qui se jette dans :
- le réseau situé sous le chemin de l'Huide (passage sous la voie SNCF),
- le réseau situé sous le chemin de la Buge, pour se jeter dans la Reppe au niveau du carrefour Bad Sackingen. Ce système est le plus important en terme de bassin versant, puisqu'il correspond au bassin agricole de la Piole.

D'autres réseaux moins développés se jettent dans la Reppe :

- l'avenue des Prats,
- l'avenue du Moulin Neuf,

Alors que d'autres se jettent dans le port :

- l'avenue de la résistance et l'est du chemin de Portissol,
- l'avenue Guy Mocquet

Trois autres petits bassins versants moins imperméabilisés débouchent dans les trois petites baies qui enserrant le plateau de Beaucours : Aricot, La Tourette et Portissol.

Un schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune de Sanary a été réalisé en 2009 et présente l'état des lieux de la commune : La commune de Sanary-sur-Mer possède un réseau d'assainissement pluvial séparatif composé de 47 km de collecteurs enterrés, un faible linéaire de fossés (9.3 km) dans les zones urbanisées et neuf bassins de rétention.

Suite à l'état des lieux de l'assainissement pluvial le réseau semble adapté à l'urbanisation actuelle de la commune, aussi bien en termes de structure que de dimension. Après enquêtes, il s'avère tout de même que des problèmes existent, notamment chemin de l'Huide. Un programme de travaux a été établi afin d'optimiser les réseaux, de traiter les dysfonctionnements et d'atteindre les objectifs fixés.

Les objectifs recherchés sont :

- protection des habitations et des voiries pour une occurrence de pluie définie en fonction des enjeux ;
- non aggravation de la situation en aval ;
- compensation de l'augmentation des débits liée à l'urbanisation future.

### 6.5 les Déchets

Un Plan Interdépartemental d'élimination des Déchets ménagers du Var a été élaboré. Il doit permettre d'aboutir à une gestion coordonnée des types de déchets suivants :

les déchets « ménagers » :

- les ordures ménagères des résidents et touristes,
  - les encombrants ménagers, gravats et déchets verts,
  - les déchets spéciaux,
  - les déchets verts des services techniques des collectivités,
  - les déchets industriels et commerciaux banals collectés avec les déchets ménagers
- les déchets industriels :
- les déchets industriels spéciaux,
  - les déchets toxiques en quantité dispersée,
  - les déchets d'activités de soins (notamment hospitaliers),
  - les déchets industriels banals,
  - les déchets d'équarrissage,
  - les déchets du bâtiment et des travaux publics.

## 6 - Infrastructures et réseaux

Sur Sanary, la collecte des déchets ménagers est réalisée par un prestataire privé «SITA SUD» avec une fréquence décrite ci-après.

### Prestation de collecte des déchets ménagers

Les prestations qui sont assurées par l'entreprise SITA SUD sont les suivantes :

- collecte des ordures ménagères
- collecte du tri sélectif
- collecte des encombrants
- collecte des déchets.

La commune est divisée en 6 zones :

- Zone 1: Au nord de l'autoroute
- Zone 2: Quartier de la Millière, de la Guicharde, de la Vernette, de la plaine du Roy, de Beaucours, de la Cride, du Rosaire, de Portissol, la Poussaraque, la Gorguette
- Zone 3: Quartier Saint Roch, des Prats, Nord du Centre ville
- Zone 4: Est du Centre ville
- Zone 5: Hyper Centre et Ouest du Centre ville
- Zone 6: Grands Axes: (Ancien chemin de Toulon, route de la Gare, route de Bandol, chemin de la Buge et Corniche du Soleil)

La fréquence des collectes, dépend de la période de l'année.

### Collecte des déchets verts et encombrants

La collecte des déchets verts et des encombrants se fait sur rendez vous.

### La collecte sélective

La collecte sélective en porte à porte a été mise en place dans l'ensemble de la commune.

### Déchèterie

Il n'y a pas d'activités industrielles produisant des déchets spécifiques sur la commune. Par contre la commune a mis en place une déchèterie située dans le quartier de la Baou, et qui peut accueillir, en vue de recyclage :

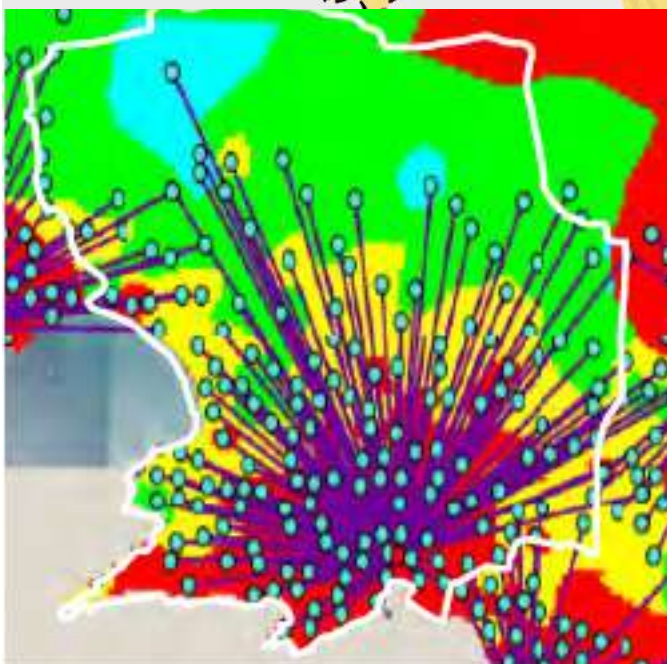
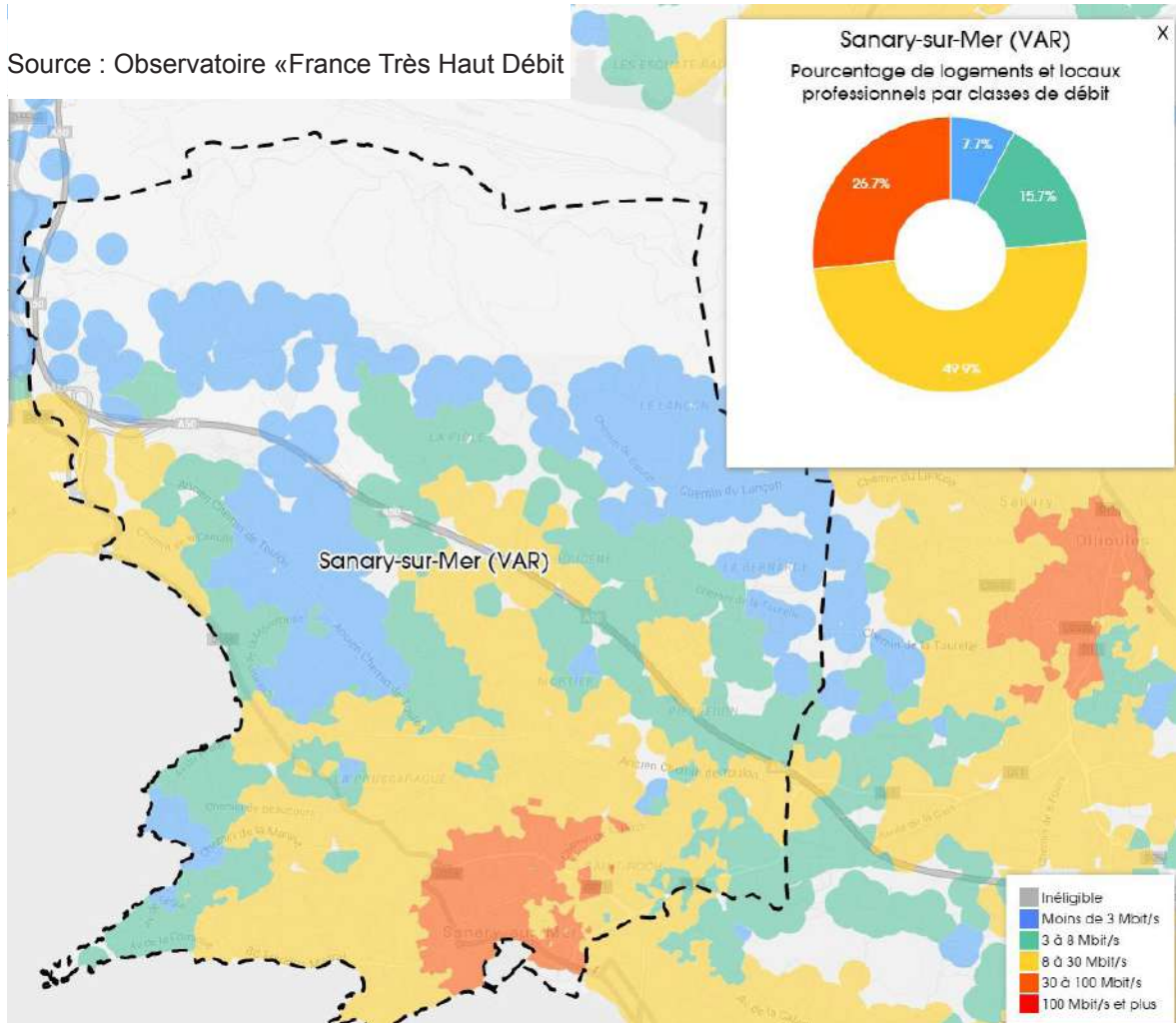
- L'huile minérale de vidange usagée
- L'huile végétale de friture usagée
- Les gravats
- Les déchets de tailles, de tonte et de coupe des végétaux
- Les déchets incinérables ou monstres
- Le carton
- La ferraille
- Les matelas et coussins de canapé
- Le verre et le verre plat
- Le plastique
- Les piles
- Les batteries
- Les textiles
- Les DMS (Déchets Ménagers Spéciaux): bidons de peinture, de solvants, acides et bases, produits phytosanitaires, aérosols, produits pâteux autres que peinture, etc....
- Le Placoplatre
- Les pneumatiques

## 6 - Infrastructures et réseaux

### 6.6 les réseaux de communication numériques

La loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique prévoit notamment la mise en place des schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique. Ces schémas permettront sur la base de cartes d'état des lieux de la couverture DSL d'élaborer des stratégies afin d'améliorer cette dernière, de l'étendre.... afin de réduire la fracture numérique.

Source : Observatoire «France Très Haut Débit



#### Zoom de la cartographie de la couverture DSL en PACA sur le territoire communal

26.7 % des habitations et des entreprises bénéficient d'un débit de 30 à 100 mégabit/s, 49.9 % de 8 à 30 mégabit/s, 15.7 % d'un débit de 3 à 8 mégabit/s et 7.7 % d'un débit de moins de 3 mégabit/s.







## **CHAPITRE II**

### **ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES**

## **LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (SRADDT)**

Le SRADDT est un document qui évalue l'offre et la demande concernant les besoins présents et futurs, et permet pour les aménageurs partenaires des régions et de l'Etat, de définir les principaux objectifs relatifs à une localisation plus cohérente des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général, afin que ceux-ci concourent mieux à l'efficacité des services publics. Il doit prendre en compte les «zones en difficulté» et encourager les projets économiques permettant un développement plus harmonieux des territoires urbains, périurbains et ruraux.

Il s'agit donc d'un document de référence pour la région, élaboré pour une période de 5 ans. Il détermine les objectifs en matière de :

- Localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général.
- Développement des projets économiques porteurs d'investissements et d'emplois.
- Développement harmonieux des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Protection et mise en valeur de l'environnement, des sites, des paysages et du patrimoine naturel et urbain.
- Réhabilitation des territoires dégradés.
- Prise en compte de la dimension interrégionale et transfrontalière.

Le SRADDT de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur a été adopté le 10 novembre 2006. Après cinq années de mise en pratique, en tant que véritable cadre stratégique du projet territorial, le Schéma est aujourd'hui en cours de réactualisation.

Le document de 2006, adopté par le Conseil régional avait justifié sept grands enjeux :

- Gérer l'attractivité du territoire tout en préservant le cadre de vie
- Concilier valorisation des espaces et protection de l'environnement
- Favoriser le développement économique dans une dynamique de développement durable
- Favoriser les transports publics et organiser la mobilité
- Accompagner le développement solidaire et favoriser les dynamiques d'innovation
- Maîtriser les conflits d'usage et la pression foncière
- Accompagner le renouvellement urbain

Ceux-ci restent d'actualité, mais sont complétés par de nouvelles problématiques concernant :

- L'importance du changement climatique ou la crise de l'énergie,
- L'impact de la crise économique mondiale et ses effets sur notre territoire, son économie, son tissu social
- L'accélération inattendue de la croissance démographique et de l'attractivité migratoire de la région (5 millions d'habitants prévus en 2020 déjà problématique),
- Les enjeux sociaux et sociétaux de plus en plus préoccupants,
- Les nouvelles logiques de territoires liées au développement de l'intercommunalité mais également aujourd'hui à la réforme territoriale et aux recompositions qui sont en jeu,
- La question des services, qui prend une dimension particulière dans notre région, fortement structurée par l'économie résidentielle.

Le PADD de la commune de Sanary, et le PLU qui en découle, veillent donc à être en parfaite compatibilité avec le SRADDT et à intégrer l'ensemble de ses recommandations.

## **LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)**

Le SRCE est le document régional qui identifie la Trame Verte et Bleue régionale.

Le SRCE est opposable aux documents d'urbanisme. Il est opposable selon le niveau de «prise en compte», le niveau le plus faible d'opposabilité après la conformité et la compatibilité.

La trame verte et bleue du territoire communal de Sanary a été définie en s'appuyant sur les éléments cartographiques du SRCE afin de s'assurer de la cohérence entre les deux échelles d'analyse.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du SRCE PACA ont été affinés afin d'être lisibles et pertinents à l'échelle communale.

De plus le PADD prévoit plusieurs mesures qui participent à la fonctionnalité de la trame verte et bleue :

- 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.

## **LE SCOT**

Le SCoT créé par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), est un outil de conception et de mise en oeuvre d'une planification intercommunale. Il présente les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un projet stratégique d'aménagement et de développement. Il intervient sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'un manière générale, et assure la cohérence de ces politiques sur son territoire.

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme établit les objectifs des SCoT :

- fixer les orientations générales de l'organisation et de la restructuration de l'espace,
- déterminer les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers,
- déterminer les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et en définir la localisation ou la délimitation.

Le document a également pour objectif de veiller à :

- l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux,
- l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
- l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces,
- la protection des paysages,
- la mise en valeur des entrées de ville,
- la préservation à l'égard des risques.

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme précise également que le SCoT doit être compatible avec d'autres documents de gestion de l'espace, tels que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)...

Le SCoT Provence-Méditerranée a été approuvé le 16 octobre 2009. Il est composé de 32 communes, regroupées en 4 intercommunalités (la communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée, la communauté de communes de la Vallée du Gapeau, la communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume et la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures). C'est un document majeur pour la planification territoriale, et le PLU de Sanary doit porter une attention particulière à la transcription des prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.



Orientations fondamentales du SCoT	Compatibilité du PLU de Sanary
<p><b>Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise</li> <li>- organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise</li> </ul>	<p>Le PLU de Sanary, a pour ambition de maîtriser le développement sur la commune. Le PADD prévoit donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de protéger strictement le massif du Gros Cerveau,</li> <li>- de protéger les boisements intermédiaires en limites des zones urbaines,</li> <li>- de maintenir la trame des zones agricoles,</li> <li>- de préserver les paysages littoraux,</li> <li>- de préserver les caractéristiques des paysages ruraux,</li> <li>- préserver les derniers bassins agricoles dont les surfaces autorisent un maintien de la viabilité économique,</li> <li>- valoriser et réorganiser le port et le front de mer (vecteur majeur du développement de la commune).</li> </ul>
<p><b>Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- affirmer une ambition métropolitaine</li> <li>- élaborer une stratégie de développement économique</li> <li>- répondre aux besoins en logements</li> <li>- promouvoir une offre de transports collectifs performants</li> </ul>	<p>La volonté du PADD de la commune est de maintenir et poursuivre le développement des activités économiques. Le PADD porte aussi une importance particulière à la desserte du territoire communal. Il précise notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'économie agricole sera redynamisée, en remettant en culture des secteurs de restanques par exemple,</li> <li>- que le secteur du port sera valorisé et réorganisé,</li> <li>- que les activités hôtelières seront favorisées</li> <li>- que l'offre en logements sociaux et la mixité seront développées,</li> <li>- que les déplacements doux seront favorisés et leur accès facilité,</li> <li>- que le réseau viaire sera réaménagé et sécurisé,</li> </ul>
<p><b>Promouvoir un cadre de vie de qualité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- apaiser la ville,</li> <li>- entretenir une qualité paysagère au sein des espaces urbains,</li> <li>- concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques,</li> <li>- gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine</li> </ul>	<p>Le PADD de la commune a pour objectif de préserver une bonne qualité de vie pour ses habitants. Pour cela, il vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir les formes urbaines caractéristiques du centre-ville et de certains quartiers touristiques anciens</li> <li>- préserver les principaux quartiers à grands jardins</li> <li>- inventorier le patrimoine bâti</li> <li>- prendre en compte les nuisances sonores.</li> </ul>

## **LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)**

Issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour chaque bassin hydraulique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 novembre 2009, et fait suite au SDAGE de 1996. Appliqué pour une période de 6 ans, sa révision a permis notamment d'intégrer les objectifs de la directive cadre européenne sur l'eau qui fixe notamment un bon état d'équilibre pour tous les milieux aquatiques d'ici 2015.

D'un point de vue juridique, le SDAGE est opposable à l'administration (Etat, collectivités locales et établissements publics), mais pas aux tiers. En effet, la loi sur l'eau n'envisage de relation pour le SDAGE qu'avec «les programmes et les décisions administratives». Dans ce cadre, personne ne peut se prévaloir de la violation du SDAGE par un acte privé. Par contre, toute personne peut contester la légalité de la décision administrative qui accompagne cet acte, ou toute décision administrative qui ne prend pas suffisamment en considération les dispositions du SDAGE.

Le SDAGE détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre. Ces orientations sont déclinées en objectifs et règles de gestion précises. Elles sont l'expression politique de la volonté de tous les indicateurs et gestionnaires de l'eau. Aujourd'hui, le SDAGE constitue la référence commune pour tous les acteurs de l'eau, puisqu'il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique.

Le PLU doit donc être compatible avec le SDAGE des bassins Rhône-Méditerranée-Corse, au titre de la reprise en compte de ses huit orientations fondamentales et des mesures opérationnelles territoriales.

Orientations fondamentales du SDAGE	Compatibilité du PLU de Sanary
<p><b>Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afficher la prévention comme un objectif fondamental</li> <li>- Mieux anticiper</li> <li>- Rendre opérationnel les outils de la prévention</li> </ul>	<p>Le PLU de Sanary, en tant que document de planification, se construit fondamentalement dans cette ambition de prévention à la source.</p>
<p><b>Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte la non dégradation lors de l'élaboration des projets et de l'évaluation de leur compatibilité avec le SDAGE</li> <li>- Anticiper la non dégradation des milieux en améliorant la connaissance des impacts des aménagements et de l'utilisation de la ressource en eau et en développant ou renforçant la gestion durable à l'échelle des bassins versants</li> </ul>	<p>Aucune orientation du PADD ni aucune mesure du règlement ne contredit cet objectif.</p>
<p><b>Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieux connaître et mieux appréhender les impacts économiques et sociaux</li> <li>- Développer l'effet incitatif des outils économiques en confortant le principe pollueur-payeur</li> <li>- Assurer un financement efficace et pérenne de la politique de l'eau</li> </ul>	<p>Le PLU de Sanary, en tant que document d'urbanisme, ne possède que peu de leviers d'actions dans ce domaine. Aucune orientation du PADD ni aucune mesure du règlement ne contredit cet objectif.</p>
<p><b>Renforcer la gestion locale de l'eau, assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la gouvernance locale dans le domaine de l'eau,</li> <li>- Renforcer l'efficacité de la gestion locale dans le domaine de l'eau,</li> <li>- Assurer la cohérence entre les projets eau et hors eau</li> </ul>	<p>Le PLU de Sanary prévoit de prendre en compte les capacités d'assainissement afin de pouvoir envisager une augmentation des capacités d'accueil de certaines zones.</p>
<p><b>Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la politique d'assainissement des communes,</li> <li>- Adapter les exigences de traitement aux spécificités et enjeux des territoires fragiles,</li> <li>- Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques,</li> <li>- Améliorer la connaissance</li> <li>- Réduire les émissions,</li> <li>- Sensibiliser et mobiliser les acteurs,</li> <li>- Lutter contre la pollution par les pesticides,</li> <li>- Engager des actions pour protéger la qualité de la ressource destinée à la consommation humaine,</li> <li>- Progresser dans la lutte contre les nouvelles pollutions chimiques</li> </ul>	<p>Le PLU de Sanary projette de mieux maîtriser les principales nuisances de son territoire.</p>

Orientations fondamentales du SDAGE	Compatibilité du PLU de Sanary
<p><b>Préserver et redévelopper les fonctions naturelles des bassins et des milieux aquatiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agir sur l'espace de bon fonctionnement (EBF) et les boisements alluviaux</li> <li>- Restaurer la continuité biologique et les flux sédimentaires</li> <li>- Maîtriser les impacts des ouvrages pour ne pas dégrader les fonctionnements et l'état des milieux aquatiques</li> <li>- Améliorer la connaissance et faire connaître les zones humides</li> <li>- Préserver et gérer les zones humides</li> <li>- Développer la mise en oeuvre d'actions locales de gestion des espèces</li> <li>- Agir pour la préservation et la valorisation des espèces autochtones</li> <li>- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes</li> </ul>	<p>Le PLU communal vise à préserver le paysage littoral en limitant les possibilités de densification dans les quartiers proches de la mer.</p>
<p><b>Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieux connaître l'état de la ressource</li> <li>- Mettre en oeuvre les actions de résorption des déséquilibres qui s'opposent à l'atteinte du bon état</li> <li>- Prévoir pour assurer une gestion durable de la ressource</li> </ul>	<p>Aucune orientation du PADD ni aucune mesure du règlement ne contredit cet objectif.</p>
<p><b>Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire l'aléa</li> <li>- Réduire la vulnérabilité</li> <li>- Savoir mieux vivre avec le risque</li> <li>- Connaître et planifier</li> </ul>	<p>Le PADD de la commune prévoit de prendre en compte le risque inondation dans les vallées de la Reppe et du Grand Vallat.</p>

## **LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est issu de la loi sur l'eau de 1992. Il correspond à un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Le SAGE est un document élaboré par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat...) réunis au sein de la commission locale de l'eau (CLE). ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau.

La commune de Sanary n'est couverte pas aucun SAGE.

## **PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN**

Il définit à l'échelle de la commune ou d'une intercommunalité l'organisation du transport des personnes et des marchandises, ainsi que la circulation et le stationnement.

Il concourt à l'aménagement du territoire en améliorant la cohérence entre les déplacements et l'urbanisme, par la mise en place de mesures et d'outils concernant la desserte, tous modes confondus, des pôles d'emplois, centres urbains et villageois, zones de loisirs, équipements...

Il n'y a pas de PDU concernant Sanary sur Mer

## **PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE RANDONNEE MOTORISEE (PDRIM)**

Ce plan régit par l'article L 361-2 du code de l'environnement, doit être mis en place par le département après avis des communes.

Il permet d'inscrire plusieurs itinéraires empruntant des voies publiques, des chemins privés, des chemins ruraux.

Il n'y a pas de PDRIM dans le département du Var.



## **PLAN DEPARTEMENTALE D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

Ce plan comprend les mesures recommandées pour prévenir l'augmentation de la production des déchets ménagers. Il a été approuvé dans le département du Var en janvier 2004.

Les principaux objectifs dans le département sont :

- supprimer les décharges brutes
- rechercher des solutions de valorisation ou de mise en décharge pour gravats et inertes
- développer les collectes sélectives de verre, carton, plastiques et métaux
- collecter séparément les déchets fermentescibles contenus dans les ordures ménagères
- collecter séparément les déchets verts
- séparer les déchets industriels banals
- réutiliser et recycler les emballages et matériaux recyclables, déchets organiques, boues d'épuration
- récupérer et réutiliser l'énergie contenue dans les déchets
- valoriser les mâchefer
- stocker les déchets ultimes

## **PLAN DEPARTEMENTALE DE GESTION DES DECHETS DU BTP**

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a imposé l'élaboration de plans de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du BTP. Ces plans devront être établis pour juillet 2013 par chaque département. Dans le département du Var ce plan a été actualisé le 19 avril 2010.

Le plan préconise de réduire les déchets à la source, de mettre en place une bonne pratique des maîtres d'ouvrage, des entreprises et des marchands de matériaux (cahier des charges...). Il fixe une méthode pour la recherche de nouveaux sites.

A l'échelle communale, le territoire dispose d'une déchetterie, aucune demande n'est pour l'instant à prendre en compte par le PLU pour la création d'une nouvelle installation.

## **PLAN REGIONAL D'ELIMINATION DES DECHETS INDUSTRIELS SPECIAUX**

C'est un outil de gestion pour assurer la meilleure méthode d'élimination des déchets industriels.

Dans la région PACA il a été approuvé en août 1996 et fixe comme objectifs :

- assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement après évaluation des flux de production actuels et prévisibles
- promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pour les déchets industriels spéciaux et déchets ultimes pour toute la région PACA
- mettre en oeuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires
- veiller à une bonne information des partenaires concernés et de la population, tout en assurant les concertations souhaitables.

Ces plans sont établis par le ministre chargé de l'environnement, pour certaines catégories de déchets dont la liste est établie par décret en conseil d'état, comme par exemple les déchets radioactifs.

La commune n'est pas concerné par ces plans nationaux.

## **SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES**

Ce schéma, établi par la commission départementale des carrières, fixe les conditions générales d'implantation de ce type d'installation dans le département.

Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources, les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Dans le département du Var il a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2001 et mis à jour par arrêté préfectoral du 7 mars 2011.

Aucune carrière n'est aujourd'hui en activité sur le territoire communal.

## **LES PROGRAMMES D' ACTIONS POUR LA PROTECTION DES EAUX CONTRE LA POLLUTION DES NITRATES**

Issu d'une directive européenne de 1993, ils permettent d'identifier les zones vulnérables où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et l'alimentation en eau potable. Dans ces zones les agriculteurs doivent respecter un programme d'action qui comporte des prescription de gestion.

Dans le département du Var plusieurs zones vulnérables ont été identifiées par arrêté préfectoral du 17 juin 2009.

Il s'agit des communes de Hyères, la Crau, Carqueiranne, le Pradet, la Garde.

Aucune zone vulnérable n'a été identifiée sur le territoire communal.

## **DIRECTIVE REGIONALE D'AMENAGEMENT DES FORETS DOMANIALES**

Ces directives ont été instituées par la loi d'orientation forestière de 2001 et sont régies par l'article L4 du code forestier.

Elles permettent d'encadrer l'élaboration des aménagements forestiers à l'échelle de chaque région administrative.

Aucune forêt domaniale concernent le territoire

## **SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DES FORETS DES COLLECTIVITES**

Ce schéma est applicable aux forêts soumises au régime forestier autres que domaniales. Il fixe les principaux objectifs de gestion durable :

- Conservation et amélioration des ressources forestières et de leur contribution aux cycles modiaux du carbone
- Maintien de la santé et de la vitalité des écosystèmes forestiers
- Maintien et encouragement des fonctions de production des forêts
- Maintien, conservation et amélioration appropriée de la diversité biologique dans les écosystèmes forestiers
- Maintien et amélioration appropriée des fonctions de protection dans la gestion des forêts



### **CHAPITRE III**

## **ANALYSE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**





# 1.Caractéristiques du territoire

## 1.1.Topographie

La morphologie du territoire sanaryen est assez contrastée entre une crête sommitale relativement proche du littoral (moins de 2 km vers La Clavelle), et une vaste plaine littorale qui correspond environ à la moitié de la superficie de la commune. Entre ces deux extrêmes des petites plaines intérieures cloisonnées par un système d'arêtes et de collines offre une variété de paysages relevant souvent plus d'un « arrièrepays » que d'une zone littorale.

Le point culminant de la commune de Sanary, 429 m, est situé en limite nord-est (territoires d'Evenos et d'Ollioules) alors que la crête du Gros Cerveau continue vers l'ouest entre 300 et 320 m d'altitude jusqu'à l'ouvrage de la pointe. En dehors de cette crête (qui fait partie de l'ensemble composé par le Baou de 4 Aures, le Faron et le Coudon) il n'y a pas véritablement de grand relief sur Sanary. Toutefois une série de crêtes (de moins de 150 mètres d'altitude) cloisonnent la commune d'Est en Ouest, prenant appui sur le piémont du Gros Cerveau pour se prolonger parfois jusqu'en petites falaises littorales :

- «Chaîne» de La Vernette au Rosaire (de 50 à 120 m) qui coupe en deux le territoire au sud du Gros Cerveau : à l'ouest la baie de Bandol, à l'Est la baie de Sanary/Les Lonnes.
- «Chaîne» de Boucène / La Piote, qui isole deux vallons dont celui de Lançon à l'Est.

Alors que d'autres petites collines ponctuent le territoire et forment parfois des plateaux dominant la mer :

- La Bernarde (150 mètre d'altitude) qui sépare Ollioules de Sanary,
- Pierredon (105 m) et Colombette, qui dominent légèrement l'est de la plaine littorale de la Reppe.

Deux grands bassins intérieurs sont nettement délimités par ces collines : le bassin de Lançon (fermé par le passage de Jacquet), et le bassin de Ste Ternide.

La partie littorale de la commune est une alternance :

- de profondes baies adossées à des versants assez irréguliers (baie de Bandol, adossée au plateau de Morvenède : 60 mètres d'altitude),
- de baies ouvertes sur des parties basses de la commune (baie de Sanary, vallée de la Reppe),
- de petites baies situées au débouché de fleuves côtiers comme le Grand Vallat,
- de très petites baies encadrées de petites falaises : la Gorguette, Baie de la Cousse, Baie de Portissol,
- de zones abruptes où l'accès à la mer est difficile : pointe de la Cride, pointe du Bau Rouge,



Le support géologique sanaryen comprend environ 7 grandes classes de substrats :

- des calcaires du Lias qui forment une bande d'est en ouest entre La Cride et Pierredon, à l'origine de ces petits reliefs,
- des calcaires et marno-calcaires du Jurassique moyen, en piémont du Gros Cerveau, dans le secteur de Boucène, sous le plateau de Beaucours/L'Aricot, avec un petit secteur sur la Pointe du Bau Rouge ;
- des calcaires et dolomies du Jurassique supérieur (notamment du Portlandien) sur le versant sud du Gros Cerveau, ce sont des calcaires blancs assez fins,
- des calcaires du Barrémien se rencontrent uniquement sur la partie sommitale du Gros Cerveau, sur une épaisseur assez variable,
- des calcaires et argiles de l'Oligocène moyen qui encadrent la baie de Bandol, et forment le substrat du plateau de Morvénède,
- une plaine alluviale qui comprend le centre-ville et la plaine de la Milhière, composée d'alluvions fluviales récentes, rencontrées également dans le Grand Vallat, et le long de la Reppe, c'est dans ce secteur que l'on rencontrait les zones agricoles les plus riches (aujourd'hui en grande partie urbanisées) ;
- des colluvions encore plus récentes occupent le fond du bassin de la Grande Bastide, et le nord de la vallée de la Reppe.

## 1.3.Climat

La commune de Sanary sur Mer se situe dans l'espace climatique, privilégié littoral méditerranéen qui va de la côte bleue à l'Estérel, et où l'on trouve une petite bande côtière particulièrement protégée.

Ainsi, la température annuelle observée sur une profondeur de 350 mètres (piémont du Gros Cerveau) dépasse 15°C. Dès que l'altitude s'élève vers le Gros Cerveau, les températures moyennes annuelles baissent jusqu'à un niveau de 13 °C.

La commune ne connaît pas de "facteur limitant froid" (seuls les secteurs situés au-dessus d'une altitude de 300 mètres révèlent 2 à 3 mois où les températures moyennes sont inférieures à 7°). En revanche, les mois "secs" (Pluviométrie < 2 x température) sont importants : 4 mois dans l'année sur le littoral, 3 dans l'arrière-pays. Les gelées sont très rares puisqu'on ne relève que 0 à 2 jours de gel par an.

Les étés sont particulièrement chauds et les amplitudes de températures observées entre le jour et la nuit ne tombent pas en dessous de 10 °. A l'inverse les minimas absolus observés depuis le début du XXème siècle (février 1956) sont de l'ordre de - 10 à -15°C.

### *Précipitations*

Les moyennes des précipitations dépassées 9 années sur 10 sont faibles et Sanary sur Mer bénéficie des effets du Mistral qui chassent rapidement les épisodes pluvieux : en effet sur la bande littorale les précipitations ne dépassent pas 400 mm par an pour un peu plus de 450 mm dans l'intérieur des terres.

Les variations annuelles peuvent toutefois y être assez fortes et certaines années (une année sur dix en moyenne) les précipitations atteignent près de 900 mm. Les vents les plus violents observés sur Sanary sur Mer sont de régime sud-est (grandes dépressions et précipitations) suivis par les régimes ouest et nord-ouest du Mistral.



Les activités humaines sont génératrices de nombreux polluants atmosphériques qui dégradent fortement la qualité de l'air que nous respirons, provoquant des incidences sur la santé humaine et l'environnement. Parmi les pollutions incriminées nous retrouvons celles issues de l'industrie, du transport (routier et non routier), du résidentiel et du tertiaire ainsi que celles issues de la production et de l'acheminement d'énergie.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit, en tant que document de planification, identifier les sources de polluants atmosphériques responsables de la dégradation de la qualité de l'air, afin d'anticiper dans les modes d'aménagement qu'il proposera et d'influer positivement par son projet de développement sur la qualité de l'air ambiant. L'État Initial de l'Environnement (EIE) doit ainsi caractériser la qualité de l'air de la commune de Sanary, base future de l'évaluation environnementale qui tentera d'évaluer l'influence du PLU sur cette composante de l'environnement, en identifiant et hiérarchisant clairement les causes de la dégradation de la qualité de l'air du territoire.

### **Généralités sur l'air et les polluants atmosphériques**

L'air n'est jamais totalement pur. Le diazote (N<sub>2</sub>) et le dioxygène (O<sub>2</sub>) représentent environ 99 % de sa composition. Dans le pourcentage restant, se trouve une grande variété de composés plus ou moins agressifs pour l'homme ou son environnement.

Les polluants sont libérés dans l'air par :

- des sources naturelles : volcans, océans, végétation, animaux...
- des sources liées aux activités humaines : industrie, transport, chauffage...

Il existe 2 catégories de polluants :

- ceux qui sont émis directement par une source, comme le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) ou le monoxyde d'azote (NO) ; ce sont des polluants dits primaires.
- ceux qui ne sont pas émis directement par une source mais qui sont le résultat d'une transformation chimique des polluants primaires émis dans l'air. Il s'agit des polluants secondaires. C'est le cas de l'ozone (O<sub>3</sub>) qui résulte, sous l'action du rayonnement solaire, de la transformation chimique des oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>) et des Composés Organiques Volatils (ou COV) ; on parle des précurseurs de l'ozone.

Les particules en suspension (PM) et les PM<sub>10</sub> lorsque le diamètre est inférieur à 10 micromètres sont d'origine anthropique et/ou naturelle.

- Des particules d'origine naturelle mesurées en haute et moyenne altitude proviennent principalement d'éruptions volcaniques et de l'érosion éolienne naturelle. Les incendies et feux de forêts en sont une autre source.
- Des particules d'origine anthropique proviennent notamment des émissions du trafic routier, des activités industrielles et artisanales, du chauffage des maisons et bâtiments, de l'agriculture...

Le transport et la transformation chimique des polluants dépendent des paramètres suivants :

- source du polluant (hauteur de rejet, débit, température...),
- conditions météorologiques et climatiques (rayonnement solaire, température, turbulence, vitesse et direction du vent...),



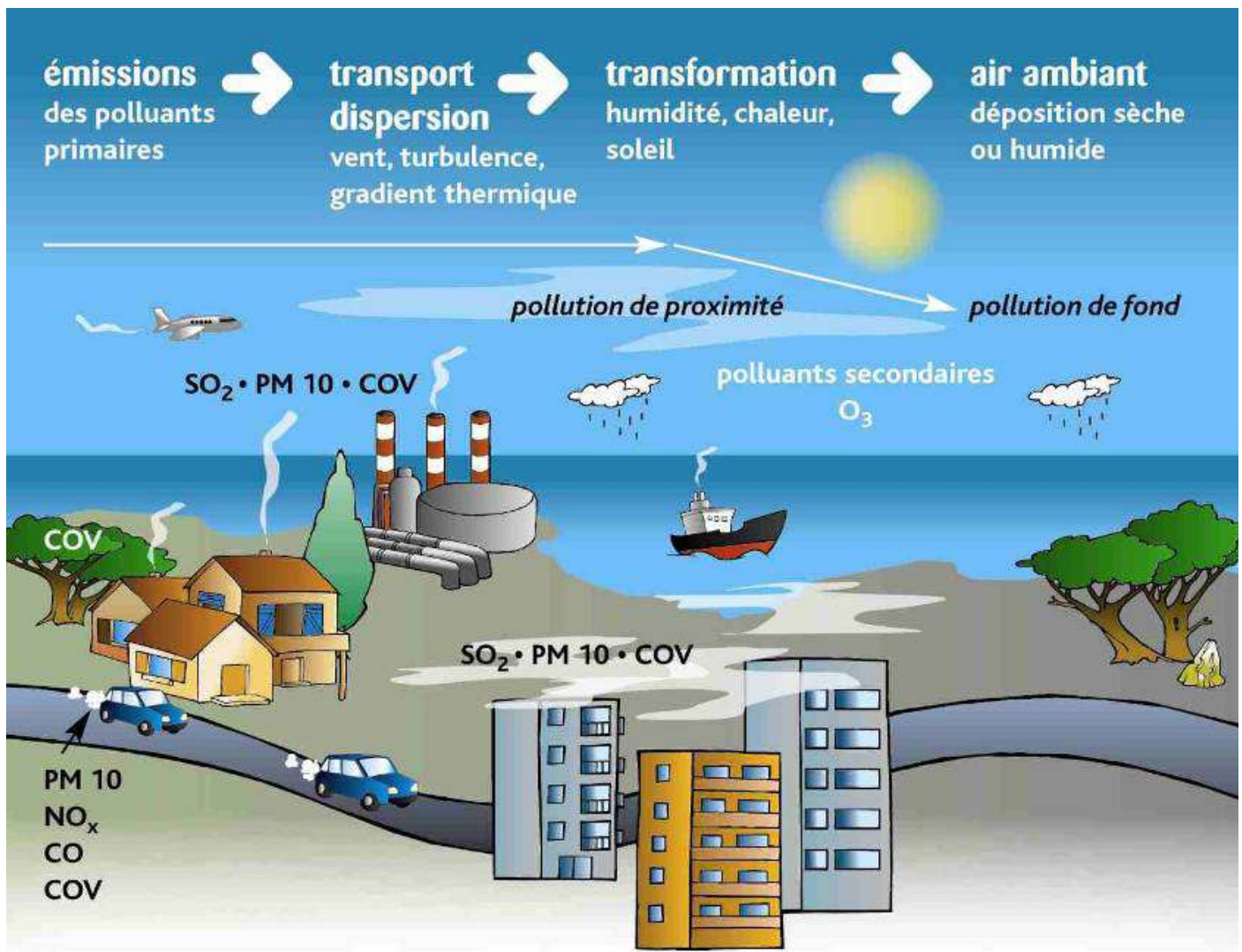


Figure 1: Cycle de la pollution atmosphérique (source Airfobep)

Ces paramètres ont une incidence importante sur les niveaux de pollution observés au sol. Les conditions météorologiques et climatiques varient fortement en fonction des saisons, expliquant certaines fluctuations des concentrations saisonnières des polluants primaires et secondaires.

La concentration des polluants dans l'air ambiant ou immission est variable :

- concentrations maximales à proximité des sources,
- concentrations en baisse avec la distance car dilution des polluants dans l'air.

L'évaluation de la qualité de l'air repose sur une comparaison des concentrations de polluants mesurés dans l'air ambiant avec des valeurs réglementaires de référence. Ces valeurs sont des indicateurs représentatifs soit d'une pollution dite de fond, soit de pointe de pollution.

La pollution de fond correspond à des niveaux de polluants dans l'air sur des périodes de temps relativement longues et s'exprime généralement par des concentrations moyennées sur une année. Il s'agit des niveaux de pollution auxquels la population est exposée le plus longtemps et auxquels il est attribué l'impact sanitaire le plus important.

La pollution de pointe reflète des variations de concentrations de polluants sur des périodes de temps courtes et s'exprime généralement par des concentrations moyennées sur la journée ou l'heure.

## Qualification de l'air sur la commune de Sanary-sur-Mer

Sur le Var, 8 stations de mesures permanentes sont installées. Les stations les plus proches de la commune de Sanary-sur-Mer se situent sur la commune de la Seyne sur Mer et sur Toulon. La station de la Seyne permet de mesurer les oxydes d'azote(NOx), le benzène et l'ozone (O3) alors que celle de Toulon Foch mesure leNO2 et les PM10.0

### La pollution photochimique

La pollution chronique à l'ozone est atteinte sur une grande partie du territoire de la région PACA. Ce type de pollution est confirmé et mesuré par le non-respect de la valeur cible européenne pour la protection de la santé qui est de 120 µg/m<sup>3</sup>. Les zones les plus impactées par cette pollution à l'ozone sont les zones périurbaines des grandes agglomérations et les zones rurales.

La campagne de mesures réalisée sur plusieurs stations du Var en 2011 a montré que la valeur cible a été dépassée sur la majorité des stations y compris Hyères, site urbain représentatif du niveau d'exposition moyen dans l'agglomération Toulonnaise, avec un maximum de 164 µg/m<sup>3</sup> mesuré pendant la campagne.

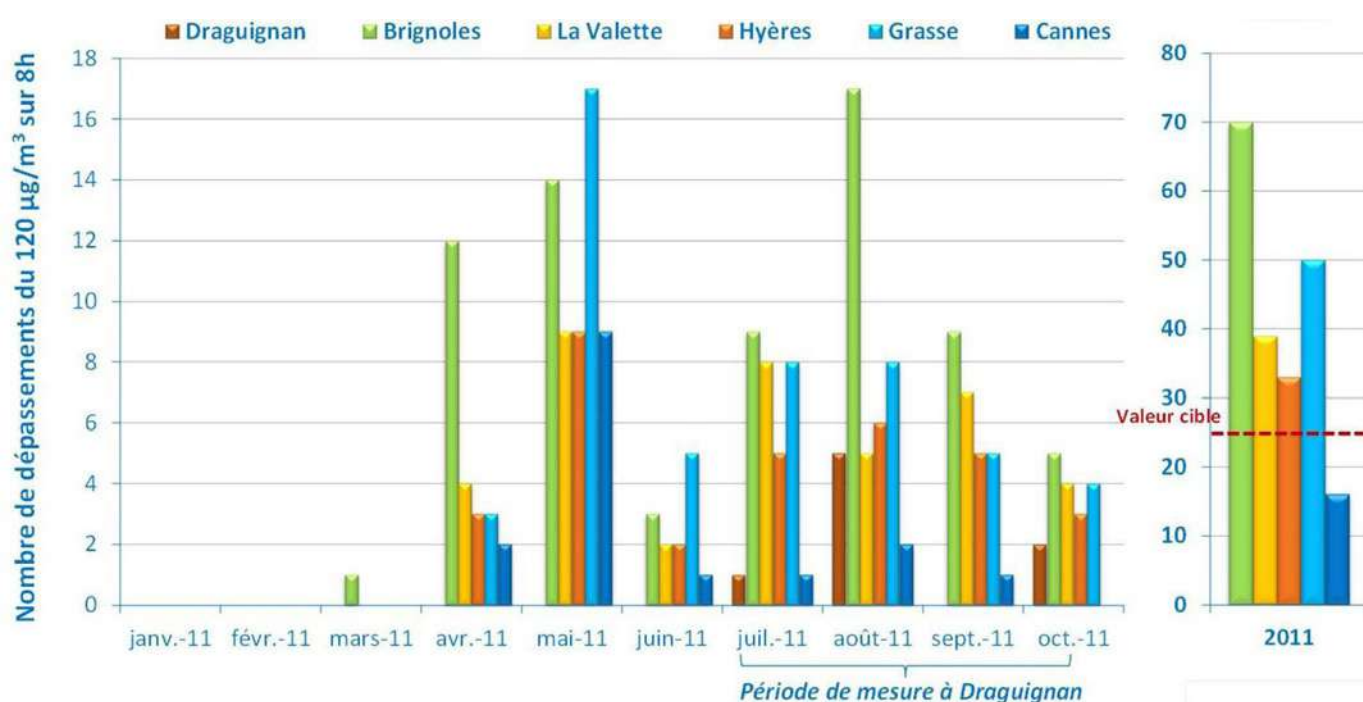


Figure 2: Pollution photochimique sur le Var en 2011 (source : ATMOPACA)

## Le dioxyde d'azote

Les concentrations moyennes annuelles en 2010 en dioxyde d'azote sur les stations du Var dépendent des environnements considérés. Les teneurs les plus élevées sont enregistrées en grande proximité du trafic routier.

### Evolution des niveaux annuels de NO<sub>2</sub>

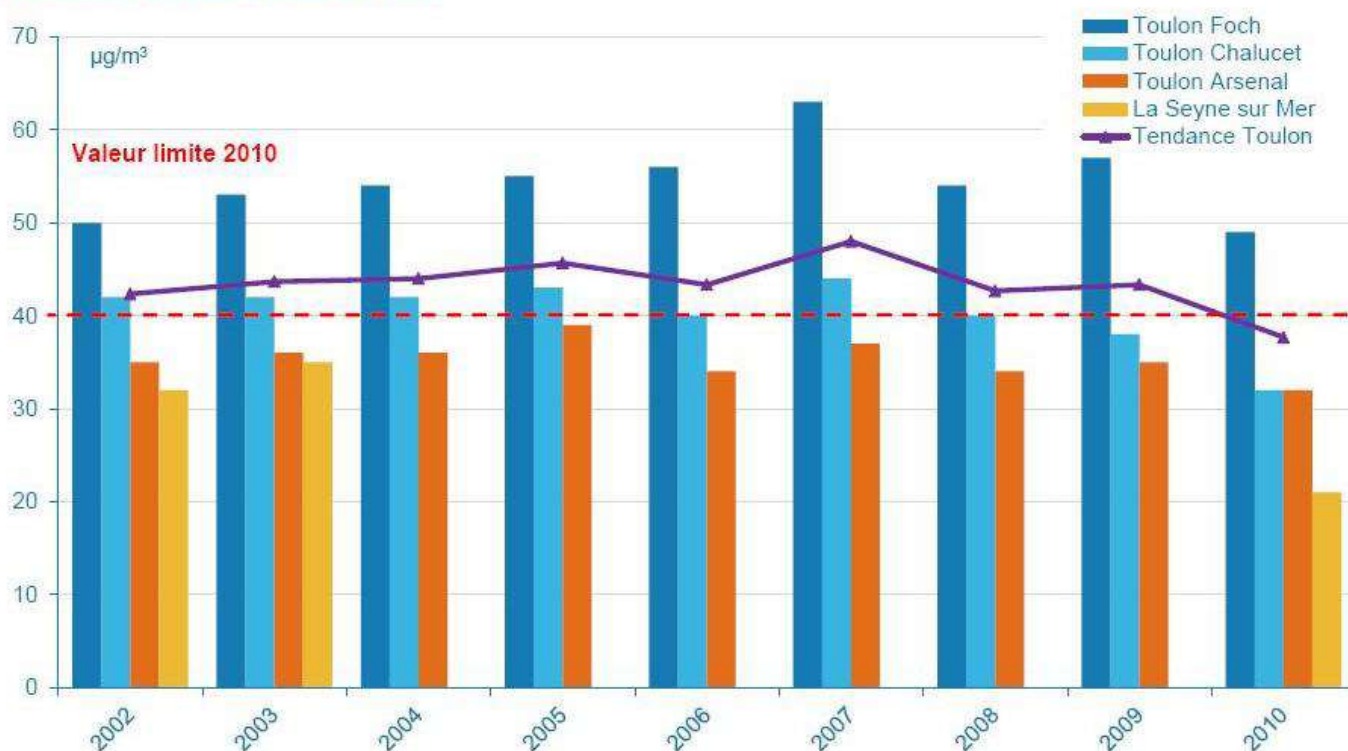


Figure 3: Evolution des niveaux annuels en NO<sub>2</sub> dans 5 stations de mesure du Var (source: ATMO PACA)

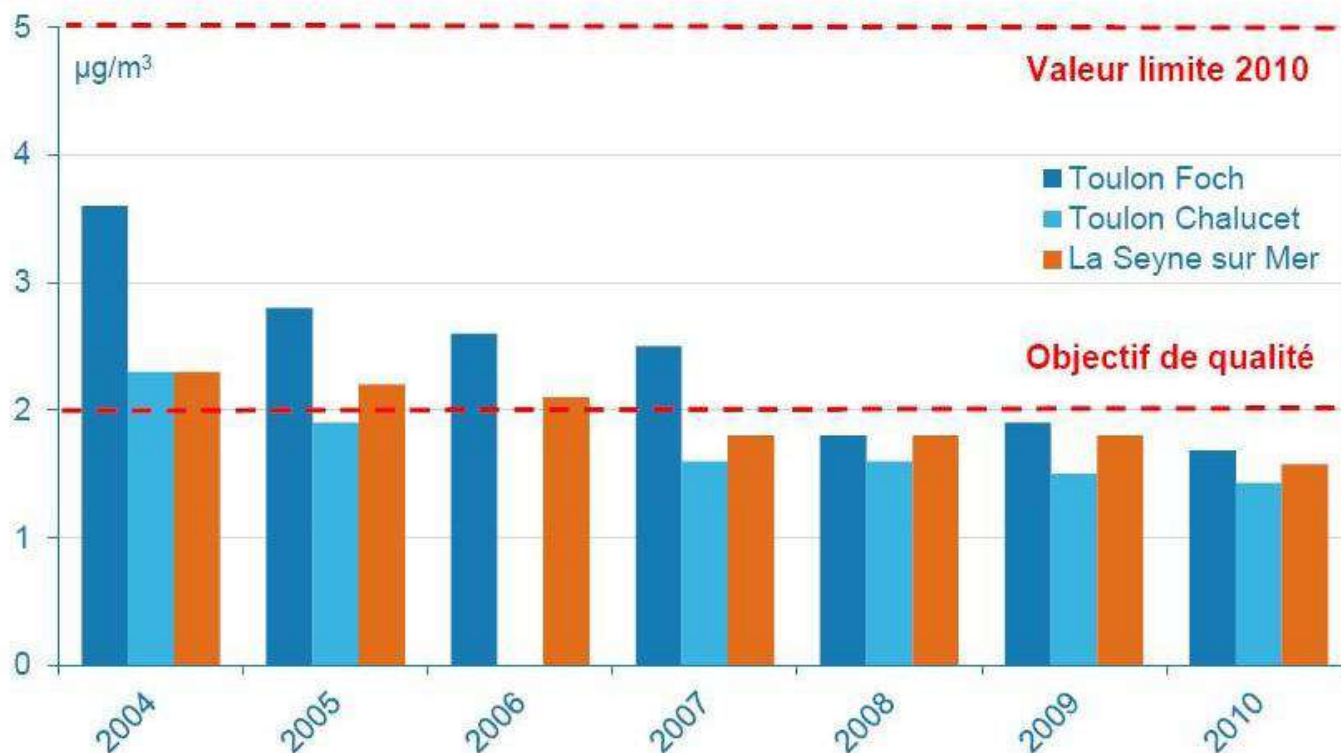
La valeur limite annuelle pour la protection de la santé humaine de 40 µg/m<sup>3</sup>, est respectée sur la station de la Seyne sur Mer (21 µg/m<sup>3</sup>), comme le montre l'histogramme ci-dessus.

Depuis 2007, année avec les niveaux de dioxyde d'azote les plus élevés, une diminution des concentrations moyennes est observée sur l'ensemble des sites de l'agglomération toulonnaise. La pollution chronique en dioxyde d'azote a diminué, mais elle reste supérieure à la valeur limite en proximité des grands axes routiers.

## Le Benzène

En 2010, les concentrations en benzène sur le site de la Seyne sur Mer ( $1,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) respectent l'objectif de qualité annuel de  $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . C'est ce que montre l'historique des tendances d'évolution dans le Var ci-dessous.

### Evolution des niveaux annuels de benzène sur le Var de 2004 à 2010



## Les sources d'émissions de polluants sur Sanary

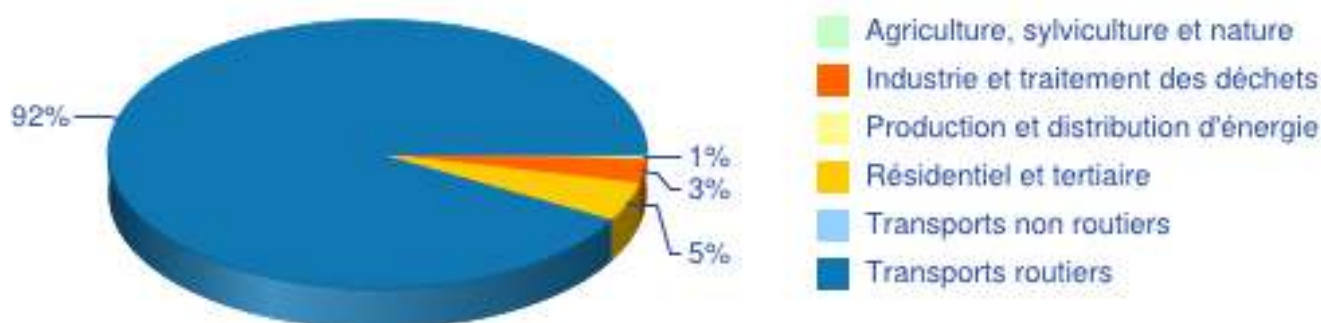
Les résultats des inventaires des émissions sur la région PACA sont disponibles via la base de données EMIPROX sur le site de AIRPACA.

Sur la commune de Sanary-sur-Mer, la répartition des sources d'émissions pour les principaux polluants est la suivante :

Commune : Sanary-sur-Mer

Oxydes d'azote (322 t)

Inventaire des émissions 2010 Air PACA (Version provisoire)

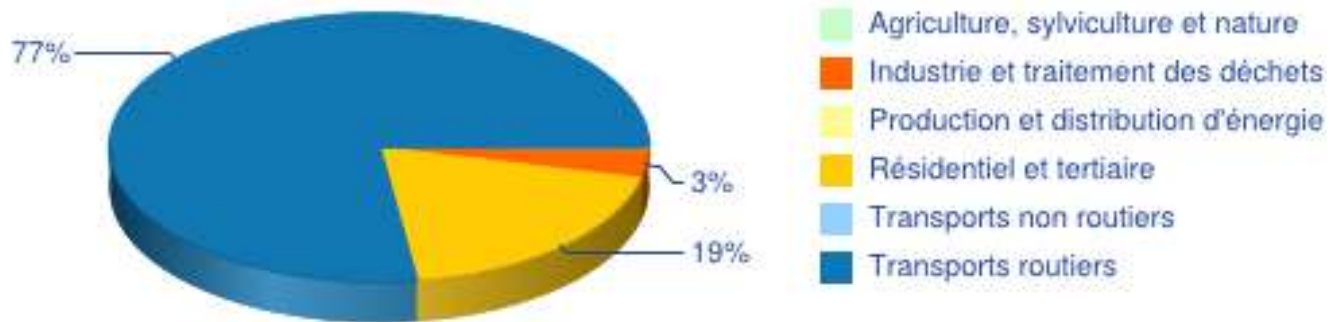




Commune : Sanary-sur-Mer

Dioxyde de carbone (88 kt)

Inventaire des émissions 2010 Air PACA (Version provisoire)

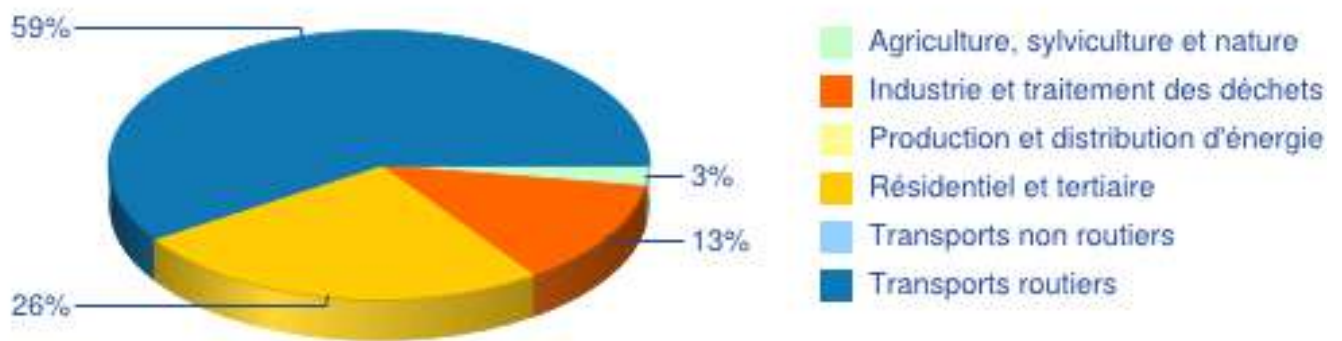


Sanary émet donc 2% de CO2 du département et 0,21% de la région

Commune : Sanary-sur-Mer

Particules inférieures à 10 µm (54 t)

Inventaire des émissions 2010 Air PACA (Version provisoire)

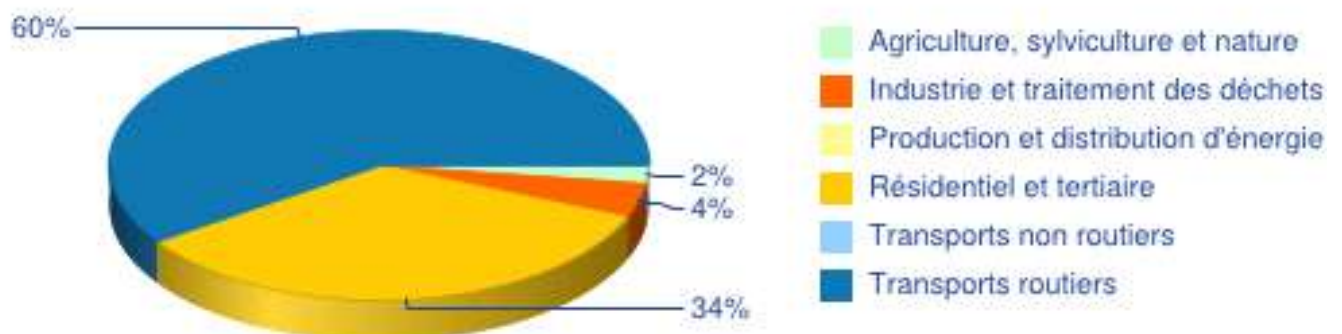


Sanary émet donc 1% de PM10 du département et 0,26% de la région

Commune : Sanary-sur-Mer

Particules inférieures à 2.5 µm (40 t)

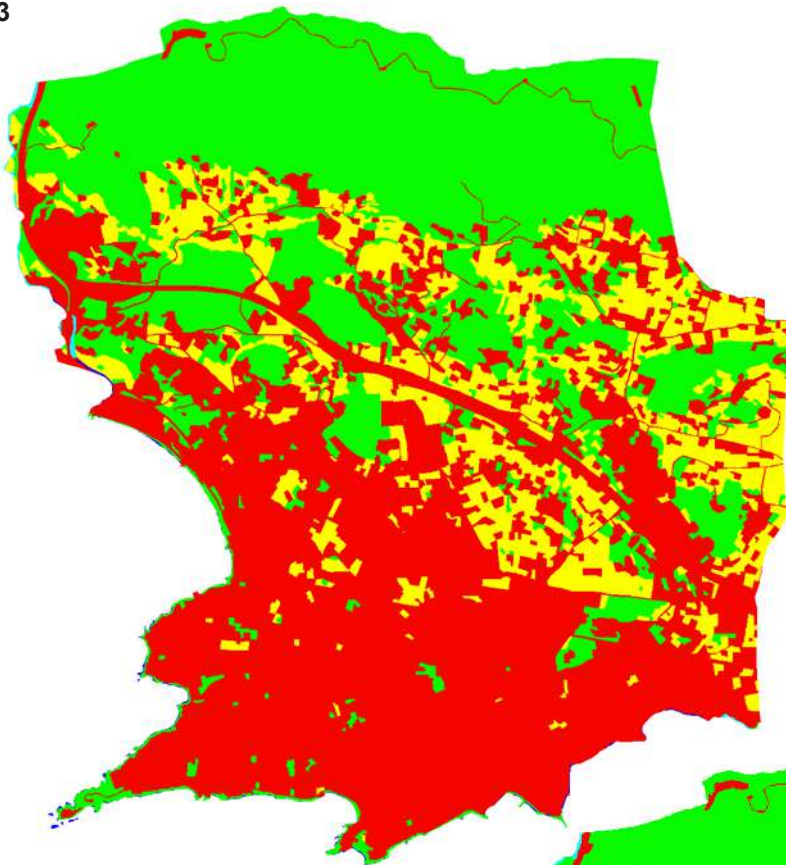
Inventaire des émissions 2010 Air PACA (Version provisoire)



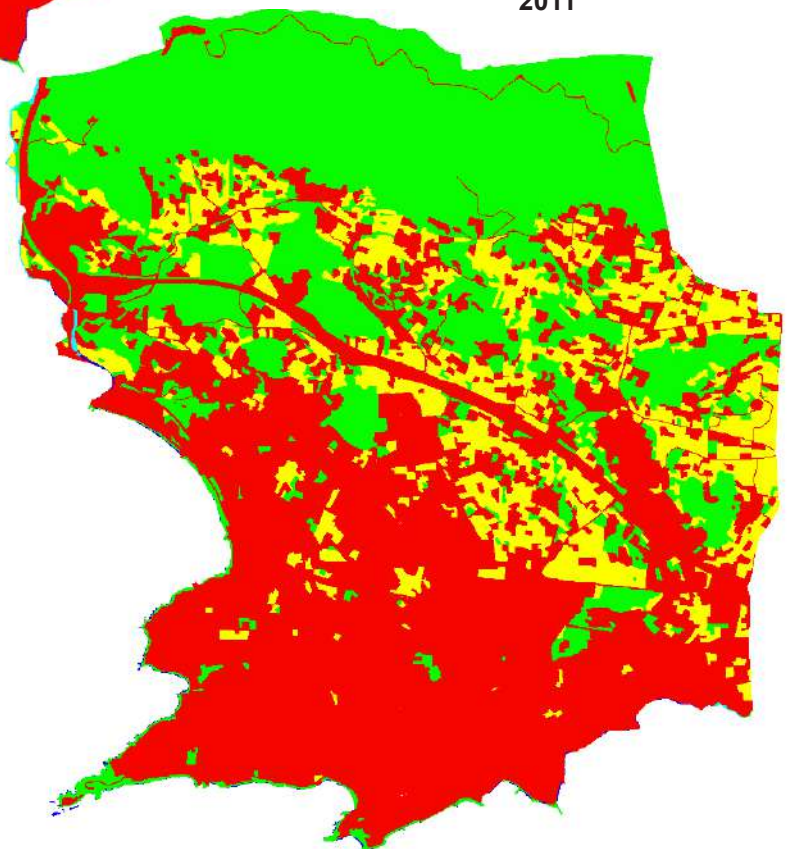
Sanary émet donc 1% de PM2.5 du département et 0,27% de la région

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
-	Peu de dispositifs de mesures et de connaissances sur la qualité de l'Air sur le territoire communal	↘	Aucune mis en place de dispositif prévu
-	Territoire fortement soumis à la pollution photochimique « Ozone »	↘	Augmentation des phénomènes climatiques favorisant l'ozone attendu
+	Concentrations des autres polluants globalement inférieures en moyenne aux normes en vigueur	↘	Augmentation des activités humaines favorisant la pollution






2003



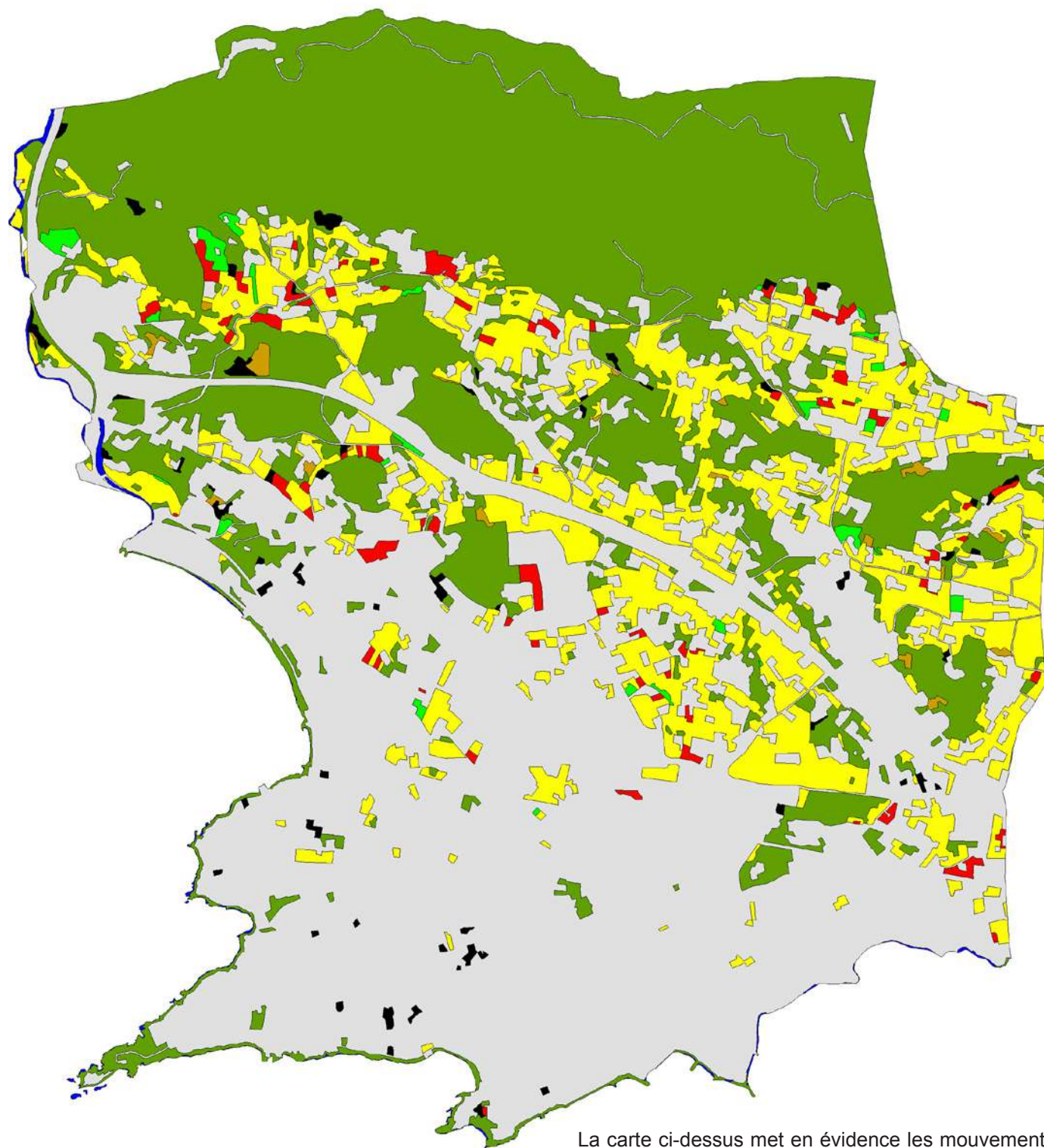
2011



Source : Bases de donnée OCCSOL 2003 et 2011 (en cours de finalisation) - SCOT Provence Méditerranée - AUDAT

	En 2003	En 2011	
 Espaces artificialisés	= 953.7 hectares	= 986.1 hectares	➔ + 32.4 hectares
 Milieux naturels et forestiers	= 708.4 hectares	= 701.5 hectares	➔ - 6.9 hectares
 Espaces agricoles	= 312.3 hectares	= 286.5 hectares	➔ - 25.8 hectares
 Zones humides	= 5.6 hectares	= 5.6 hectares	➔ =
 Surfaces toujours en eau			





- Espaces artificialisés gagnés sur les espaces agricoles = 21,4 ha
- Espaces artificialisés gagnés sur les milieux naturels et forestiers = 12,14 ha
- Espaces agricoles sans évolutions = 280,7 ha
- Espaces agricoles gagnés sur les milieux naturels et forestiers = 5,8ha
- Milieux naturels et forestiers sans évolutions = 691,1
- Milieux naturels et forestiers gagnés sur les espaces agricoles = 10,4 ha
- Zones humides et surfaces en eau = 5,6 ha

La carte ci-dessus met en évidence les mouvements qui ont été réalisés entre 2003 et 2011 dans les 3 principales catégories d'occupation du sol (espaces artificialisés, espaces agricoles et milieux naturels et forestiers).

L'application du POS, particulièrement dans les zones NB, a accru le mitage des espaces compris entre l'autoroute et le massif du Gros Cerveau, qui étaient en 2003 des espaces agricoles ou des espaces naturels. Le PLU marquera un «cout d'arrêt» dans la progression de ce mitage.

De plus, la perte d'espaces agricoles entre l'autoroute et la voie ferrée est la conséquence d'opérations de construction en zone urbaine sur des parcelles encore cultivées.



## 2.L'eau sur le territoire

### 2.1.Hydrogéologie

Le fonctionnement hydrogéologique de Sanary est fortement marqué par le pendage général de la commune, entre le Gros Cerveau au nord et le littoral au sud. Ainsi on retrouve :

- un littoral marqué par deux petites baies sous lesquelles on rencontre des petites nappes locales discontinues, essentiellement alimentées par les petits fleuves littoraux (Reppe et Grand Vallat). Ce secteur contient un certain nombre de petits captages alimentant certaines anciennes exploitations agricoles aujourd'hui noyées dans l'urbanisation,
- des plateaux et massifs calcaires et dolomitiques généralement karstiques, où les eaux souterraines sont généralement profondes (notamment entre Gorguette et La Bernarde),
- des secteurs correspondant aux marnes à lentilles gypseuses, où les nappes sont locales et discontinues,
- le secteur du Gros Cerveau, où une nappe étendue est en liaison avec une forte résurgence située au débouché des gorges d'Ollioules, d'un débit allant de 500 à 2000 l/s.

Plusieurs forages sont présents sur le territoire communal :

- dans la basse vallée du Grand Vallat : un forage en exploitation y est situé en partie basse (points rouges sur la carte),
- dans la partie haute de la plaine de la Reppe, près de la gare de Sanary, le débit atteint 160 l/s.- dans la plaine de Lançon.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification décentralisé instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il est élaboré sur le territoire du grand bassin hydrographique du Rhône (partie française), des autres fleuves côtiers méditerranéens et du littoral méditerranéen. Le SDAGE bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique.

Le 20 novembre 2009, le Comité de bassin Rhône - Méditerranée - Corse (RMC), où sont représentés tous les acteurs de l'eau, a adopté à l'unanimité le SDAGE Rhône - Méditerranée - Corse, faisant suite au SDAGE de 1996. Son contenu a fait l'objet de 2 arrêtés ministériels en date du 17 mars 2006 et du 27 janvier 2009. Il intègre les objectifs de la directive cadre européenne sur l'eau qui fixe notamment un bon état d'équilibre pour tous les milieux aquatiques d'ici 2015. Le SDAGE définit, à partir du 21 décembre 2009 et pour une période de 6 ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin, ainsi que les actions à entreprendre pour atteindre ces objectifs.

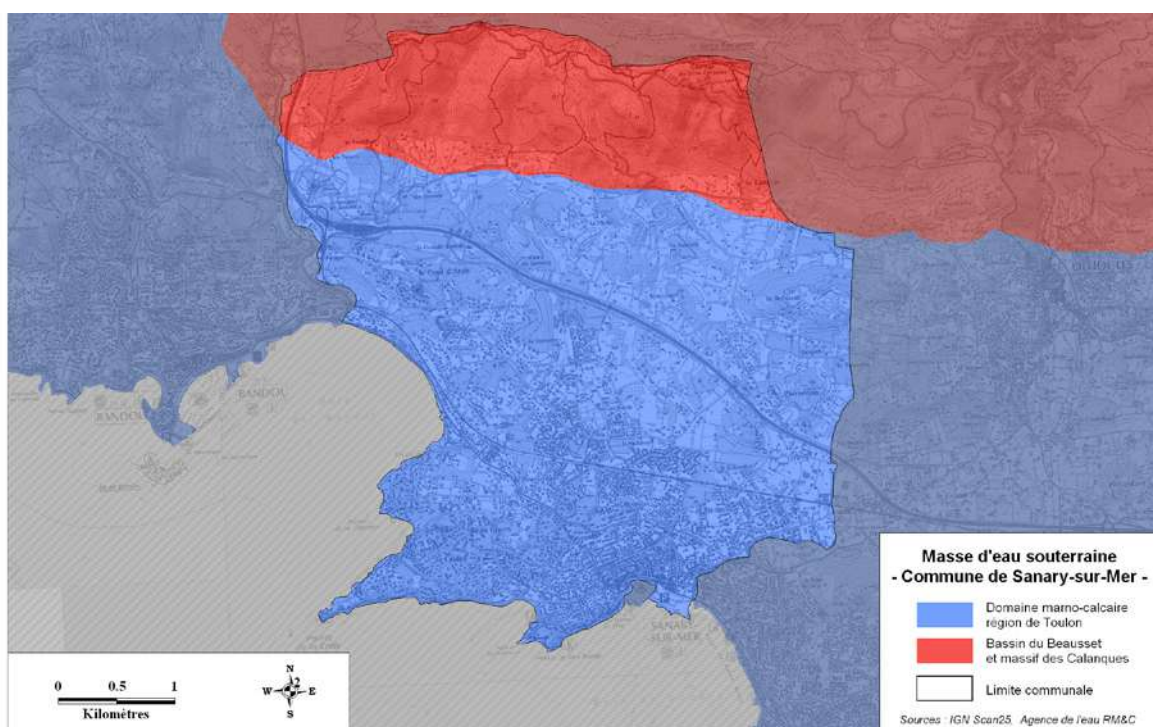
### **La ressource en eaux souterraines**

Les eaux souterraines proviennent de l'infiltration de l'eau issue des précipitations et des cours d'eau. Cette eau s'insinue par gravité dans les pores, les microfissures et fissures des roches, jusqu'à rencontrer une couche imperméable. Là, elle s'accumule, remplissant le moindre vide et formant ainsi un réservoir d'eau souterraine. En revanche dans les aquifères karstiques, les eaux s'engouffrent rapidement dans le sous-sol pour rejoindre des conduits et galeries de drainage souterrain structurés de la même manière que les réseaux hydrographiques de surface. Les eaux cheminent en sous-sol, parfois pendant des dizaines voire des centaines de kilomètres, avant de ressortir à l'air libre, alimentant une source, un cours d'eau ou la mer.

Les eaux souterraines représentent une ressource majeure pour la satisfaction des besoins et en particulier l'alimentation en eau potable. Les eaux souterraines ont également un rôle important dans le fonctionnement des milieux naturels superficiels : soutien des débits des cours d'eau, en particulier en période d'étiage, et maintien des zones humides dépendantes. Suivant le niveau de la ligne d'eau, et les saisons, la nappe alimente le cours d'eau ou est alimentée par celui-ci notamment lors des inondations.

D'après le SDAGE, la commune de Sanary-sur-Mer est concernée par 2 masses d'eau souterraines :

- Domaine marno-calcaires de la région de Toulon (FRDG514)
- Bassin du Beausset et massif des calanques (FRDG137)



## **Domaine marno-calcaires de la région de Toulon**

Cette masse d'eau de 182 km<sup>2</sup>, est délimitée au Sud et à l'Ouest par la mer, de la baie de la Ciotat (pointe Grenier) à la presqu'île de Giens (Hyères plage) ; sa limite Nord va de la baie de la Ciotat à l'Ouest jusqu'à La Valette-du-Var, puis remonte vers le Nord jusqu'au Sud de Cuers. A l'Est, sa limite s'étend du Sud de Cuers jusqu'à Hyères plages.

Cette masse d'eau est composée de structures en écaille, formant un ensemble très complexe et compartimenté, et surmonte les formations du Beausset. Il s'agit de calcaires du Lias et de marno-calcaires du Dogger et du Lias.

On distingue plusieurs aquifères plus ou moins indépendants les uns des autres. Les principaux aquifères sont présents au sein du Lias calcaire (Rhétien et Hettangien), avec notamment le synclinal de Sanary-sur-Mer qui contient une réserve importante au niveau d'un paléokarst. Deux sous-secteurs sont individualisés, séparés par le Lias : ce sont les sous-secteurs d'Ollioules et de Toulon.

La masse d'eau « Domaine marno-calcaires de la région de Toulon » entre dans le périmètre du SAGE du Gapeau (en cours d'élaboration) et du contrat de milieu Rade de Toulon (en cours d'exécution).

La masse d'eau présente un bon état quantitatif. Elle subit cependant une forte pression urbaine et agricole dans la partie aval et surtout dans la région toulonnaise. Des forages ont été implantés à proximité de certaines sources afin de compenser les baisses de débit des sources à l'étiage mais la nappe n'apparaît pas déséquilibrée.

L'aquifère présente un bon état quantitatif et chimique avec l'objectif d'atteinte du bon état à l'horizon 2015.

## **Bassin du Beausset et massif des calanques**

Cette masse d'eau souterraine est rattachée à la masse d'eau Massif Calcaire de Sainte- baume, Agnis, Sainte-Victoire, Mont Aurélien, Calanques et bassin du Beausset interne. Cette masse d'eau, d'une superficie totale de 1330 km<sup>2</sup>, composé du bassin du Beausset, des massifs de la Sainte Baume, de l'Agnis et des Calanques s'étire d'Ouest en Est depuis Marseille jusqu'à Toulon, parallèlement au littoral, en remontant au Nord jusqu'à Pourcieux (à l'est de Trets). Le massif de la Sainte-Victoire s'étend d'Ouest en Est depuis Aix-en-Provence jusqu'au début de la vallée de l'Argens. Il s'agit d'un aquifère karstique constitué de marnes pour l'essentiel, et pouvant être considéré comme imperméable.

Cette masse d'eau se décompose en quatre sous-secteurs, dont la masse d'eau Bassin du Beausset et massif des calanques qui concerne la commune de Sanary-sur-Mer.

Les calanques sont compartimentées du fait de la présence de niveaux imperméables faisant office d'écran mais aussi du fait de la structuration du massif (séries renversées, écaillage).

Selon les secteurs, la karstification est inégale dans son évolution au regard des comportements hydrologiques observés sur différentes sources. On distingue en effet des zones de très faible karstification, des zones d'intense karstification, et enfin un karst profond qui se vidange localement par un réseau de drainage très évolué.

De manière globale, il existe 2 niveaux de karstification :

- un niveau superficiel qui comprend un réseau karstique bien développé et qui alimente divers exutoires de bordure,
- un niveau profond, complexe et étendu qui semble participer à l'alimentation du karst des Calanques aboutissant à des sources sous-marines (Port Miou étant un exutoire principal).

Dans la continuité du secteur précédent, la limite nord de ce sous-secteur est constituée par les marnes du Gargasien et les calcaires du Bédoulien. Cette limite, peu étanche, assure probablement une communication entre les deux sous-secteurs.

De façon générale, la partie superficielle du karst représente une ressource non négligeable pour l'alimentation en eau potable. En outre, les réserves profondes, inexploitées à ce jour, constituent une ressource très intéressante, avec cependant un risque d'intrusion saline qui reste à déterminer.

Les secteurs de Sainte-Beaume, de Beausset, d'Agnis sont ainsi des zones karstiques offrant des potentialités localement intéressantes à étudier et exploiter au gré de la demande.

Par ailleurs, cette masse d'eau « Massif calcaire de Sainte Baume, Agnis, Sainte Victoire, Mont Aurélien, Calanques et bassin du Beausset interne » entre dans le périmètre des SAGE du Gapeau (en cours d'élaboration) et de l'Arc Provençal (en cours de révision).



Ces massifs karstiques, occupés essentiellement par des broussailles et des affleurements calcaires subissent peu de pressions.

La masse d'eau présente un bon état quantitatif et chimique avec l'objectif d'atteinte du bon état à l'horizon 2015.

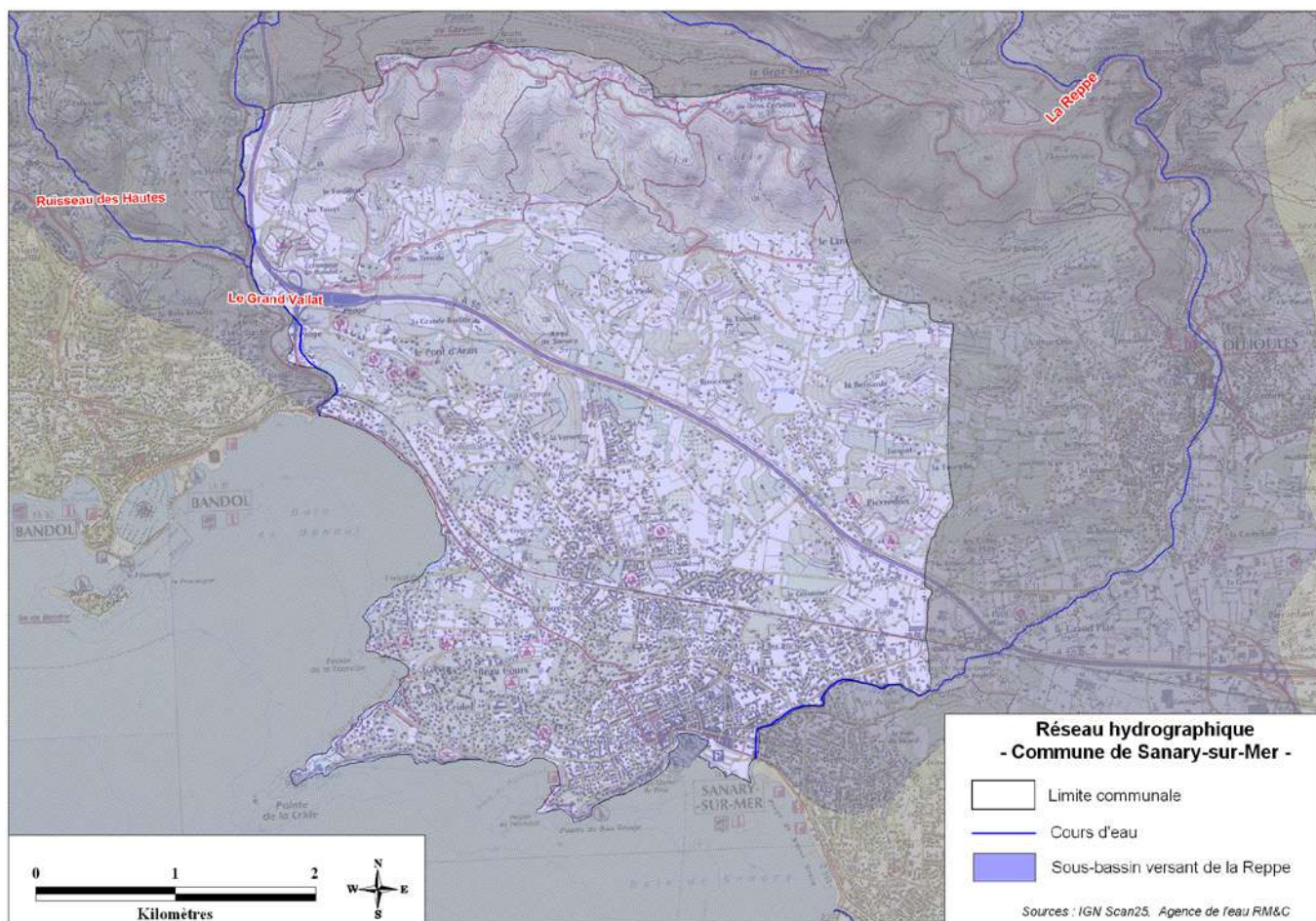
### La ressource en eaux superficielles

Deux cours d'eau délimitent le territoire communal à l'ouest et au sud-est : La Reppe et le Grand Vallat. Ce sont les seuls cours d'eau permanents de la commune. Pratiquement à sec en fin de saison estivale, ils peuvent toutefois atteindre des niveaux de crue importants et inonder une grande partie de leur « lit majeur » qui comprend des zones urbanisées de Saint-Roch à l'est.

La vallée du Grand Vallat constitue un couloir de communication entre le littoral et la plaine du Plan du Castellet.

Le reste du territoire communal est drainé par des vallats le plus souvent à sec, dont celui qui part du bassin de la Piole au nord pour atteindre la Milhière (réseau pluvial enterré) et déboucher dans la baie de Sanary.

D'après le SDAGE Rhône Méditerranée, la commune de Sanary-sur-Mer est entièrement comprise dans le périmètre du sous-bassin versant de la Reppe.



Carte 2: réseau hydrographique sur la commune de Sanary-sur-Mer



## Les eaux marines

La qualité des eaux marines dépend essentiellement du traitement des eaux usées et de la gestion des eaux pluviales. Le SDAGE indique une assez bonne qualité des eaux marines entre la pointe Cacau de la Ciotat et la pointe de l'Eperon sur la commune de Six-Fours.

## Les eaux de baignade

Afin d'assurer la protection sanitaire des baigneurs, les six zones de baignades de Sanary font l'objet d'un contrôle régulier de mai à septembre par l'Agence Régionale de Santé. Le contrôle sanitaire est réalisé selon deux catégories d'indicateurs : paramètres microbiologiques et paramètres physico-chimiques.

En 2012, l'ensemble des eaux de baignades de Sanary ont été une nouvelle fois classées A (Bonne Qualité). A la fin de l'année 2013, le classement de l'eau de baignade prendra aussi en compte les résultats des 3 années précédentes.

## Grille AFOM

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Les masses d'eaux souterraines présentent un bon état écologique et chimique.	↗	La mise en place et l'application de mesures et d'actions du SDAGE doivent permettre de <u>de</u> maintenir ce bon état.
+	Les eaux souterraines permettent de subvenir aux besoins quantitatifs	↗	Pas de nouveau projet de prélèvement
-	Les eaux superficielles présentent un état écologique moyen à bon.	↗	La mise en place et l'application de mesures et d'actions du SDAGE doivent permettre de d'atteindre le bon état écologique d'ici 2015.
+	Les eaux marines et les eaux de baignades sont de bonne qualité.	↗	Les contrôles réguliers de la qualité des eaux doivent permettre de maintenir ce bon état

## 3. Alimentation en eau potable

### 3.1. Origine de l'eau potable

Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (S.I.A.E.P.) a pour missions de mener à bien des études, de réaliser et d'exploiter les captages et la livraison d'eau aux quatre communes membres à partir des installations existantes. Ces communes membres sont Sanary-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Bandol et Ollioules.

Le SIAEP exploite quatre forages dans la zone de la Baou et un au Lançon, qui participent majoritairement à l'alimentation des communes membres.

Les ressources de la commune de Sanary-sur-Mer ont deux origines :

- une dotation du SIAEP Bandol/Ollioules/Six-Fours/Sanary : 90 l/s ou 7 800 m<sup>3</sup>/j
- une prise d'eau sur le Canal de Provence ( Station de traitement S.C.P Hugueueuve à Toulon): 60 l/s soit 5 200 m<sup>3</sup>/j dont 30 l/s en usage normal et 30 l/s en usage saisonnier.

### 3.2. Qualité de l'eau prélevée et distribuée

#### Caractéristiques physico-chimiques de l'eau brute

Paramètres	Syndicat (1)	Valeur moyenne eau Canal de Provence (2)	Décret 2001-1220 du 20/12/2001(3)
Turbidité - NFU	0.28	1.12	
Ph (potentiel hydrogène) acide, neutre, basique	7.18	8.13	6,5 < Ph < 9
Dureté (TH) - en degrés français	45.6	18.90	
Calcium - en mg par litre	159	62.33	
Magnésium - en mg par litre	22.1	5.80	< 50
Nitrates - en mg par litre	21.4	0.79	< 50

(1) Eau en provenance de la station de pompage Syndicat Intercommunal Sanary/Ollioules/Six Fours/Bandol

(2) Eau en provenance de la station de traitement S.C.P Hugueueuve à Toulon.

(3) Décret applicable à l'eau filtrée

L'eau des ressources souterraines est minéralisée, calcaire, bicarbonatée et chargée en nitrates.

L'eau du Canal de Provence est très minéralisée, calcaire, bicarbonatée et très peu chargée en nitrates.

- Traitement

L'eau prélevée subit un léger traitement par chloration

Des prélèvements réguliers sont réalisés par l'Agence régionale de santé (ARS) et la Société des Eaux de Marseille (SEM). L'eau traitée a toujours été conforme aux soixante critères en vigueur.

- Qualité de l'eau distribuée

Le responsable de la distribution de l'eau sur la commune est la SEM. L'eau distribuée est analysée régulièrement par l'ARS qui a conclu en 2013 à une parfaite conformité de l'eau d'alimentation aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

En 1986, les réserves de la commune étaient distribuées comme suit :

- réservoirs de Desmazes : 1800 m<sup>3</sup>
- réservoirs de Pierredon : 2000 m<sup>3</sup>
- 4 réservoirs de la Piole : 2100 m<sup>3</sup>, 1500 m<sup>3</sup> et 2 x 6 500 m<sup>3</sup>
- réservoir de la Vernette : 2 000 m<sup>3</sup>

soit un total de : 22 400 m<sup>3</sup>

Le réseau d'adduction est donc structuré à partir des deux points d'alimentation : la station de pompage de la Baou, à l'est de la commune, et l'arrivée de la canalisation SCP en piémont du Gros Cerveau, et qui dessert les réservoirs de la Piole.

Les réservoirs de Desmazes et de Pierredon sont en partie alimentés par la station de pompage intercommunale.

Quatre étages de distribution correspondent à quatre niveaux de relief du territoire communal :

- un réseau haute pression, alimenté par les réservoirs de La Piole, alimente les constructions situées entre les cotes 100 et 176. L'eau du canal de Provence est dirigée sur le réservoir de la Piole, de celui-ci part une conduite Ø 600 jusqu'aux réducteurs, 600 mètres en aval, puis une conduite Ø 400 de 1500 mètres de longueur, puis sur une conduite de Ø 300 après réducteur.
- un réseau moyenne pression alimenté par les réservoirs de Pierredon alimente les constructions situées entre les cotes 60 et 100. Il comprend au départ des réservoirs de Pierredon une conduite maîtresse en Ø 400 qui se divise en 2 x Ø 250 par la desserte des secteurs nord et sud de cette zone. Des canalisations secondaires en Ø 125, 100 et 80 se branchent sur deux conduites et irriguent l'ensemble des quartiers concernés.
- un réseau basse pression, alimenté par le réservoir de Desmazes, alimente les constructions situées sous la cote 60. Il comprend une conduite principale en Ø 300 et Ø 200 en direction de l'agglomération et de Portissol.

Sur cette ossature sont branchées des canalisations secondaires en Ø 125, 100 et 80 qui irriguent l'ensemble des quartiers bas de la ville.

- un réseau basse pression, alimenté par le réservoir de la Vernette, dessert les constructions situées sous la cote des 50 m. Ce réseau comprend une conduite principale en ø 300 mm et alimente les quartiers sud-ouest de la commune. Celle-ci est alimentée par une conduite en ø 200 mm au départ du réservoir de Vernette et par une conduite en ø 400 mm issu du réseau haute pression via un réducteur de pression.

Le gestionnaire du réseau d'eau potable a réalisé en 2009 pour le compte de la commune le schéma directeur d'alimentation en eau potable faisant état d'un programme de travaux afin d'améliorer, d'optimiser et de sécuriser la distribution en eau potable de la commune.

### 3.4. Consommation

Le dernier recensement de l'INSEE donne une population permanente de 18 023 habitants en 2008, et une capacité d'accueil estivale d'environ : 41 000 personnes.

La consommation en eau des habitants en 2008 est estimée comme suit :

Population permanente : 18 023 habitants

Consommation hivernale : 4 300 m<sup>3</sup>/j

Population saisonnière : 41 000 habitants

Consommation estivale (juin, juillet, août, septembre) : 13 000 m<sup>3</sup>/j

La consommation d'eau par habitant et par jour en hiver est donc estimée à 238,5 L/hab/jr. En été elle est de 317L/jr ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale (150L/hab/jr).

### 3.5. Sécurisation et diversification de la ressource




L'étude hydrogéologique menée en 2011 a montré que, bien que possédant une capacité de production capable de répondre aux besoins de pointe du Syndicat, le captage de La Baou est limité dans son exploitation par un risque de remontée du biseau salin, conduisant à une dégradation de la qualité de l'eau pompée qui se charge en chlorure de sodium.

L'utilisation de ressources alternatives (forages de Lançon Nord et de lançon sud), outre le fait qu'elle permettra de diversifier les ressources alimentant le Syndicat en faveur d'une sécurisation de son alimentation, est donc indispensable pour économiser l'aquifère de la Baou et préserver ainsi la qualité des eaux issues de la principale ressource syndicale en période estivale.

Afin de protéger cette ressource en eau destinée à la consommation humaine, une procédure de sécurisation de ces forages a été engagée et a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 24 septembre 2012 au 09 octobre 2012, dans les communes d'Ollioules et de Sanary-sur-Mer.

Dans le même temps, une demande de création d'un forage au Lançon Nord, destiné à sécuriser et à diversifier cette ressource a été formulée. Les périmètres de protection ont été instaurés par arrêté préfectoral du 13 août 2013.

#### Grille AFOM

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
-	La pression s'exerçant sur le captage de la Baou engendre un risque de contamination de l'eau.		Le projet d'utilisation de ressources alternatives permettra de sécuriser la ressource en eau.
-	La consommation moyenne par jour s'élève à environ 238.5 litres (moyenne nationale = 150 l/jour).		Sans action pour changer les habitudes de consommation, généralisées dans la région, la consommation d'eau par jour par habitant devrait rester élevée.
+	L'eau distribuée est 100 % conforme en qualité physicochimique et bactériologique.		Les mesures mises en place pour le suivi de la qualité devraient permettre de maintenir ce niveau de qualité.



## 4.L'assainissement sur la commune de Sanary-sur-Mer

### 4.1.La réglementation

Les lignes directrices de la politique d'assainissement française découlent de la Directive Européenne du 21 mai 1991 relative à la collecte et au traitement des eaux résiduaires urbaines transposée par la loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992 et actualisée suite à la loi sur l'eau de 2006.

La responsabilité de la commune en matière d'assainissement a considérablement été accrue. Elle est ainsi tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées. Elle est compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

La réglementation, et notamment l'article 2210 du Code général des collectivités territoriales, stipule que chaque commune doit, après enquête publique fournir :

- Les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux ;
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

### 4.2.L'assainissement collectif

L'assainissement collectif désigne l'ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour une station d'épuration traitant les rejets urbains. En général, les stations d'épuration reçoivent à la fois les eaux usées domestiques et les eaux issues des activités.

La directive impose à toutes les agglomérations de plus de 2 000 équivalents - habitants (EH) de mettre en œuvre la collecte et le traitement de leurs eaux usées conformément à des exigences définies par celle-ci. Les agglomérations de moins de 2 000 EH sont également soumises à cette directive lorsqu'elles ont mis en place un assainissement collectif. Les échéances de la directive dépendent de la taille et du lieu de rejet de chaque agglomération et sont fixées :

- au 31/12/1998 pour les agglomérations d'assainissement de plus de 10.000 EH en zone sensible;
- au 31/12/2000 pour les agglomérations de plus de 15 000 EH hors zone sensible 1998 ;
- au 31/12/2005 pour toutes les agglomérations d'assainissement 2 000 EH à 10 000 EH et celles de 10 000 à 15 000 EH hors zones sensibles 1998 ;
- au 31/12/2005 pour toutes les agglomérations d'assainissement de moins de 2 000 EH.

#### **Le traitement**

C'est le Syndicat Intercommunal d'Assainissement (SIA) Sanary-Bandol qui assure la gestion de l'assainissement. La prestation de ce service a été délégué à Veolia Eau. En 2009, le syndicat intercommunal d'assainissement de Sanary/Bandol a réalisé le schéma directeur d'assainissement pour les réseaux d'assainissement des communes de Sanary et Bandol et pour la station de traitement des eaux usées (il est annexé au dossier de PLU).

Mise en service en 1993, la station de traitement des eaux usées intercommunale de Bandol/Sanary, située sur la Pointe de la Cride, a une capacité de 60 000 EH. Elle est dotée d'un système épuratoire de type biofiltre. Des travaux d'extension et de mises aux normes ont eu lieu en 2009-2010.

Ces travaux consistent en la mise en place d'une deuxième file de traitement de biofiltre, de deux centrifugeuses pour le traitement des boues, une unité de ventilation et de désodorisation, un dispositif de supervision général de l'ensemble des ouvrages de traitement, un dispositif de réception des matières de vidange, un dispositif de lavage des sables et un ouvrage de traitement biologique des graisses.

Les eaux usées traitées de la station sont rejetées en mer via un émissaire de rejet de 1 540 m de longueur située à une profondeur de 45 m (diamètre 700).

En 2011, la STEP a produit 835 tonnes de matière sèche. La totalité des boues est évacuée en décharge.

La STEP a été déclarée conforme en 2011.

### **Le réseau et les quartiers desservis**

Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

Dans le centre-ville, il subsiste quelques vieux collecteurs en grès, mais pour le reste, l'essentiel du réseau est constitué de canalisations amiante ciment ou P.V.C. dont le diamètre varie de 150 à 600 mm.

Compte tenu de la topographie de la commune, le réseau comporte de nombreuses stations de relevage fonctionnant en série :

- Station de Galliéni : Cette station est équipée de deux pompes de 130 L/s et d'une pompe de 160 L/s, d'un groupe électrogène et d'un dispositif de traitement des sulfures au chlorure ferrique. En cas de dysfonctionnement des stations, situées en aval, il est possible de refouler les effluents dans l'ancien émissaire, ce qui permet d'éviter un rejet dans le port.
- Station de Baie de Cousse : Deux pompes de 90 L/s, pouvant fonctionner simultanément, et une pompe de 120 L/s. La surverse de la fosse de pompage est reliée à un émissaire de secours. Un groupe électrogène permet d'alimenter cette station, mais également les stations de Cécile Sorel et de Corniche.
- Station de Cécile Sorel : Cette station est équipée de trois pompes de 130 L/s, dont une en secours et d'un dispositif de traitement des sulfures au chlorure ferrique.
- Station de la Corniche : Cette station, a été supprimé en 2013 suite à la réalisation d'un fonçage par micro tunnelier.
- Station de la Plage de la Gorguette : Deux pompes de 10 L/s, dont une en secours, et une unité de traitement des sulfures au chlorure ferrique.
- Station de L'Aricot : Deux pompes de 25 L/s, dont une en secours, et un groupe électrogène qui permet d'alimenter également la station de Juliette et de Gorguette.
- Station de Juliette : Deux pompe de 20 L/s, dont une en secours.
- Station de Canolle : Deux pompes de 5 L/s, dont une en secours.
- Station du Grand Vallat (viaduc): Deux pompes de 5 L/s, dont une en secours.

D'autre part une canalisation Ø 500 recueille l'ensemble des eaux usées de la commune voisine de Bandol, et traverse la baie de Bandol pour diriger les eaux usées de cette commune vers la station intercommunale de La Cride.

Le schéma directeur d'assainissement fait état d'un programme de travaux afin d'améliorer et d'optimiser les réseaux, de prendre en compte les extensions de réseaux :

- Les travaux de remise à niveau sont listés en page 211 et suivantes du schéma.
- Les travaux d'extension sont listés en 187 et suivantes.

Il est prévu notamment :

- d'étendre le réseau route de la Gare sur environ 350 ml. Ces travaux sont en cours de réalisation.
- d'étendre le réseau aux chemin de la Bergerie et sur l'impasse Pandora sur environ 800 ml. Ces travaux sont en cours de réalisation.
- de créer un poste de relevage situé au niveau de la digue du phare, qui pourra refouler les effluents jusqu'à la station d'épuration de la Cride. Ceci permettra de diminuer fortement les débits transitant par les postes de relevage de Baie de Cousse et Cécile Sorel.

Toutes les zones urbaines sont aujourd'hui raccordées ou en cours de raccordement au réseau d'assainissement public, certains travaux sont ou seront réalisés très prochainement, conformément au programme de travaux qui a été voté par le Conseil Municipal le 16 décembre 2009. Il n'y a par conséquent aucune superficie minimale fixée dans le règlement de ces zones.

### **Performances et conformités**

Le rapport du délégataire fait apparaître que la station d'épuration est tout à fait performante pour l'ensemble des paramètres sur l'année 2011, et que, mise à part le paramètre NGL (azote global), elle dispose d'un bon rendement épuratoire. De plus, les rejets sont conformes vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

	DBO5(Demande Biologique en Oxygène)	DCO (Demande Chimique en Oxygène)	MES (Matières En Suspension)	NGL (azote global)
entrée	1660,85	4254,77	2119,82	456,16
sortie	96,31	676,91	155,17	329,16
abattement (kg)	1564,54	3577,86	1964,64	127,00
taux d'abattement (%)	94,20	84,09	92,68	27,84

**Tableau 1: taux d'abattement des principaux polluants pour la STEP de la Cride en 2011**

### **4.3.L'assainissement non collectif**

#### *Le SPANC*

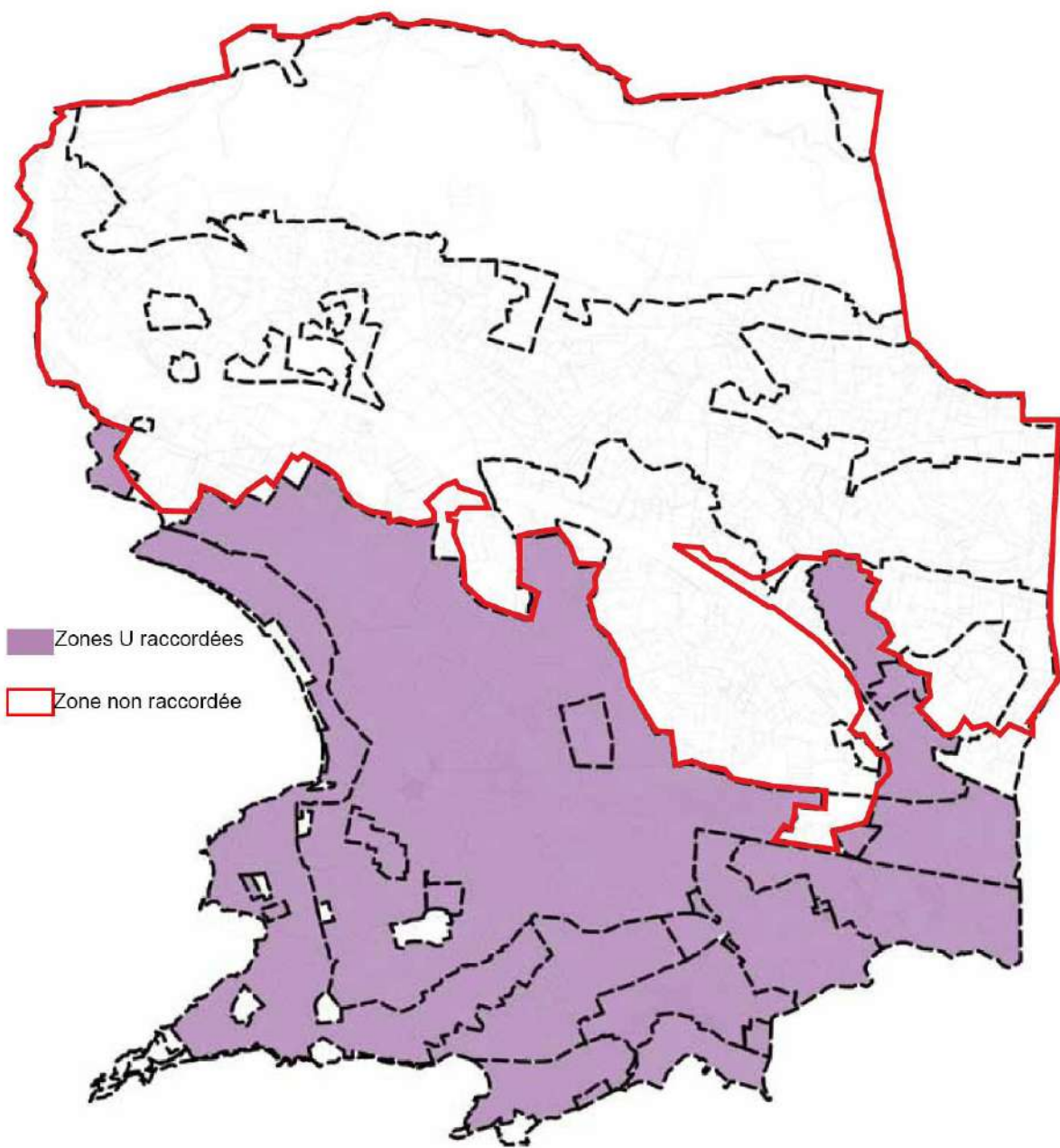
La compétence en termes de Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est du ressort de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume, depuis le 1er janvier 2006.

Concrètement, ce service de proximité assure le contrôle des installations individuelles. Il informe les particuliers et les professionnels sur les aspects techniques et réglementaires liés à l'assainissement non collectif.

#### **Aptitude des sols à l'assainissement autonome**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 dispose dans son article III (L.372-3 du Code des Communes) que "les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.»





La commune de Sanary a réalisé (dans le cadre du Syndicat intercommunal) une étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel comprise dans une démarche plus large de «Schéma d'Assainissement» (Annexé au dossier de PLU). Ses résultats sont pris en compte au présent P.L.U révisé, notamment pour faire correspondre les limites des zones prévues à l'urbanisation avec les limites des zones qui seront desservies par le réseau collectif d'assainissement. Toutes les zones urbaines (en violet sur la carte) sont aujourd'hui raccordées au réseau.

Dans le périmètre des secteurs non assainis (rouge sur la carte) il existe environ 400 habitations. Ce qui peut se traduire localement par des problèmes de micropollution des sols ou des nappes superficielles dans les secteurs où la densité des systèmes d'assainissement individuel est la plus forte. Cette répartition des constructions non raccordées se visualise comme suit :

- environ 80 dans les quartiers de Ste Ternide, Tardillon, Gde Bastide,
- environ 60 dans les quartiers de Guicharde,
- environ 70 dans le quartier de la Piole,
- environ 70 dans le quartier de Lançon,
- environ 30 dans les quartiers de Tourelle, Boucène,
- environ 80 dans les quartiers de Bernarde, Pierredon, Jacquet.

Ces habitations se trouvent au PLU en zone naturelle «N», où seules les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension, et en zone agricole «A», où seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

Les petits secteurs non encore assainis sont en cours de raccordement conformément au plan des travaux actés par le Conseil Municipal.

#### **4.4.L'assainissement des eaux pluviales sur la commune**

Les réseaux de collecte ou «égouts» ont pour fonction de recueillir les eaux usées de toutes origines, dont les eaux pluviales et de les acheminer vers les stations d'épuration. Ces réseaux sont de deux types :

- *Les réseaux unitaires (les plus anciens)*

Dans les réseaux unitaires, les eaux usées et les eaux pluviales sont regroupées. Ce système est le plus ancien et il équipe la plupart des centres villes historiques. Il présente l'inconvénient de court-circuiter une partie de la charge polluante de la station d'épuration par temps de pluie. Les à-coups hydrauliques liés aux flux d'eaux pluviales compliquent la bonne gestion de la station d'épuration.

- *Les réseaux séparatifs (les plus récents)*

Les eaux usées sont captées dans un réseau et les eaux de pluie dans un réseau différent. Par temps de pluie, les eaux usées ne risquent plus d'être court-circuitées et vont toutes en station d'épuration. L'avantage de ce type de réseau est de ne pas introduire de charges de pollution contaminante minérale ou chimique du flux d'eaux pluviales dans la station d'épuration.

En 2003, l'étude du SAEGE réalisée dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Assainissement, a permis en même temps de mener une étude sur le réseau pluvial. Elle permet ainsi de recenser les ponts critiques d'évacuation des eaux pluviales de ruissellement et de proposer des solutions techniques, et d'envisager si besoin, les réserves foncières nécessaires à l'installation d'ouvrages de dépollution ou de stockage des effluents par temps de pluie.

Le réseau d'assainissement de Sanary est majoritairement de type séparatif. Théoriquement, le débit d'eaux reçues à la station d'épuration ne doit donc pas être influencé par la pluviométrie.

Le réseau pluvial enterré concerne en fait essentiellement le centre historique, très imperméabilisé, ainsi que les quartiers les plus récents ayant bénéficié d'un réseau séparatif. Un axe majeur du pluvial est le réseau qui part du quartier de la Vernette au nord, et suit :

- l'avenue du Stade, le chemin des Mas de l'Huide, le chemin des Roches,
- le réseau situé sous le chemin de l'Huide (passage sous la voie SNCF),
- le réseau situé sous le chemin de la Buge, pour se jeter dans la Reppe au niveau du carrefour Bad Sackingen.

Ce système est le plus important en termes de bassin versant, puisqu'il correspond au bassin agricole de la Piole.

D'autres réseaux moins développés se jettent dans la Reppe :

- l'avenue des Prats,
- l'avenue du Moulin Neuf,

Alors que d'autres se jettent dans le port :

- l'avenue de la résistance et l'est du chemin de Portissol,
- l'avenue Guy Mocquet

Trois autres petits bassins versants moins imperméabilisés débouchent dans les trois petites baies qui encerrent le plateau de Beaucours : Aricot, La Tourette et Portissol.

Un schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune de Sanary a été réalisé en 2009 et présente l'état des lieux de la commune. La commune de Sanary-sur-Mer possède un réseau d'assainissement pluvial séparatif composé de 47 km de collecteurs enterrés, un faible linéaire de fossés (9.3 km) dans les zones urbanisées et neuf bassins de rétention.

Suite à l'état des lieux de l'assainissement pluvial le réseau semble adapté à l'urbanisation actuelle de la commune, aussi bien en termes de structure que de dimension. Après enquêtes, il s'avère tout de même que des problèmes existent, notamment chemin de l'Huide. Un programme de travaux a été établi afin d'optimiser les réseaux, de traiter les dysfonctionnements et d'atteindre les objectifs fixés.

Les objectifs recherchés sont :

- protection des habitations et des voiries pour une occurrence de pluie définie en fonction des enjeux ;
- non aggravation de la situation en aval ;
- compensation de l'augmentation des débits liée à l'urbanisation future.

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Station d'épuration conforme et performante	⇒	La poursuite de la surveillance de la STEP doit permettre de garder le contrôle de la situation
+	Les eaux rejetées en sortie de station sont conformes aux Arrêtés de rejet	⇒	La poursuite de la surveillance devrait encore renforcer cette situation de conformité.
-	Environ 400 habitations en assainissement autonome	⇒	Les travaux en cours devraient permettre de raccorder toutes les zones urbaines au réseau d'assainissement
-	Problèmes localisés de ruissellement des eaux pluviales	⇒	Les travaux d'aménagement préconisés par le Schéma directeur eaux pluviales devraient permettre de limiter ces effets

## 5.Risques et nuisances

### 5.1.Le risque inondation

#### **Généralités**

L'inondation est une submersion (rapide ou lente) d'une zone pouvant être habitée. Elle correspond au débordement des eaux lors d'une crue. Les inondations peuvent être de plusieurs types différents.

- **Inondation de type torrentielle** : lorsque des précipitations intenses tombent sur tout un bassin versant, les eaux ruissellent et se concentrent rapidement dans le cours d'eau, d'où des crues brutales et violentes. Le lit du cours d'eau peut être rapidement colmaté par le dépôt de sédiments et des bois morts peuvent former des barrages, appelés embâcles. Lorsqu'ils viennent à céder, ils libèrent alors une vague qui peut être dévastatrice.
- **Inondation de type ruissellement pluvial urbain ou périurbain** : l'imperméabilisation du sol par les aménagements ainsi que certaines pratiques culturelles limitent l'infiltration des eaux et augmentent le ruissellement. Ceci peut occasionner la saturation et le refoulement des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales. Il en résulte des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues (temps de montée des eaux parfois inférieure à une heure).
- **Inondation de type plaine** : chaque cours d'eau, du plus petit torrent aux grandes rivières, collecte l'eau d'un territoire plus ou moins grand, appelé bassin versant. Lorsque des pluies abondantes et/ou durables surviennent, le débit du cours d'eau augmente et peut entraîner le débordement des eaux. Une inondation de plaine est une submersion d'une zone par suite du débordement des eaux d'un cours d'eau de plaine.



## Contexte communal

### Secteurs concernés

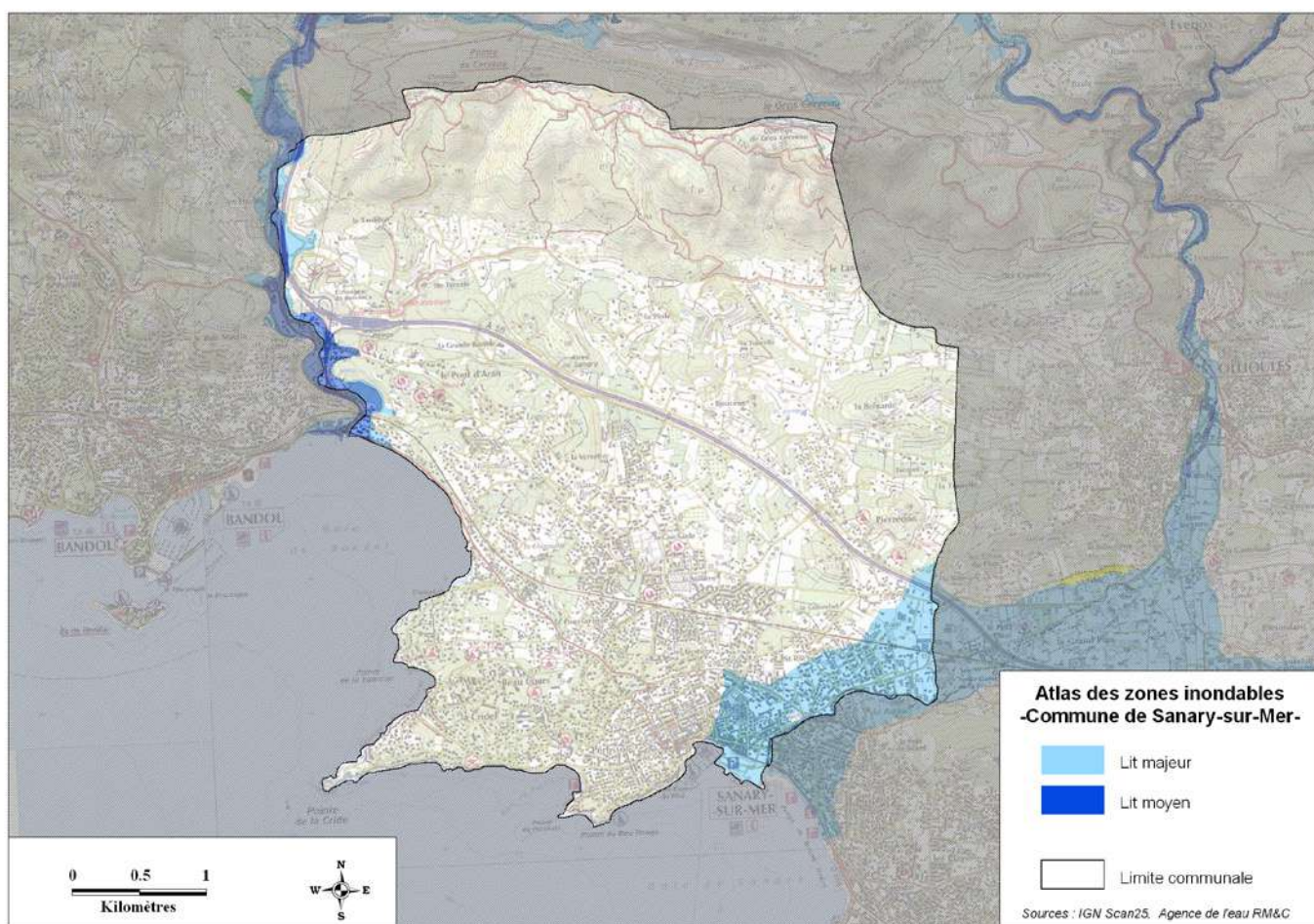
Les deux fleuves qui bordent le territoire communal à l'Est (La Reppe), et à l'Ouest (Le Grand Vallat) ont des débits irréguliers et des phénomènes de crues torrentielles sont possibles, et ont déjà été observés à plusieurs reprises dans l'histoire récente.

Ainsi des études spécifiques de délimitation des zones inondées en cas de crue centennale ont été faites par l'Etat dans le cadre d'une mise en place de Plan de Prévention des Risques (P.P.R.).

Les cartographies ci-après représentent donc les délimitations des espaces soumis à des risques Faible, Moyen ou Fort (en général du bleu clair au bleu foncé, orange et rouge : soit 4 zones).

### La prise en compte des risques dans l'aménagement

Un PPRn Inondation a été prescrit pour le grand Vallat le 11 février 1999 mais n'a pas encore été approuvé à ce jour. En revanche le PPRn Inondation de la Reppe a été approuvé le 25 mars 2010. L'Atlas des zones inondables présente la délimitation des différents lits des cours d'eau sur la commune de Sanary.



Par ailleurs, cinq arrêtés préfectoraux pour inondations et coulées de boue ont été pris dans l'histoire de la commune.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	29/09/1982	30/09/1982	24/12/1982	26/12/1982
Inondations et coulées de boue	23/08/1983	24/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations et coulées de boue	28/08/1983	29/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations et coulées de boue	22/09/1993	23/09/1993	08/03/1994	24/03/1994
Inondations et coulées de boue	17/01/1999	18/01/1999	23/02/1999	10/03/1999

### **Généralités**

Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles.

Ils recouvrent des formes très diverses qui résultent de la multiplicité des mécanismes initiateurs (érosion, dissolution, déformation et rupture sous charge statique ou dynamique), eux-mêmes liés à la complexité des comportements géotechniques des matériaux sollicités et des conditions de gisement (structure géologique, géométrie des réseaux de fractures, caractéristiques des nappes aquifères,...).

### Le risque de chute de bloc

Les chutes de masses rocheuses sont des mouvements rapides, discontinus et brutaux résultant de l'action de la pesanteur et affectant des matériaux rigides et fracturés tels que calcaires, grès, roches cristallines,... Ces chutes se produisent par basculement, rupture de pied, glissement banc sur banc, à partir de falaises, escarpements rocheux, formations meubles à blocs (moraines par exemple), blocs provisoirement immobilisés dans une pente.

Les blocs peuvent rouler et rebondir, puis se stabiliser dans une zone dite d'épandage. La trajectoire la plus fréquente suit en général la ligne de plus grande pente, mais on peut observer des trajectoires très obliques résultant notamment de la forme géométrique de certains blocs (plaque roulant sur la tranche) et de petites irrégularités du versant. Les distances parcourues sont fonction de la taille, de la forme et du volume des blocs éboulés, de la pente du versant, de la nature du sol, et de la densité de la végétation.

Certains éboulements de grande ampleur peuvent mobiliser des volumes de matériaux atteignant plusieurs dizaines de millions de m<sup>3</sup> et semblent obéir à des lois de propagation faisant intervenir des mécanismes complexes. Ces instabilités qui affectent une partie importante du versant peuvent bouleverser le relief de façon notable. Leurs conséquences socio-économiques sont au moins régionales.

La densité, l'orientation des discontinuités, fracturation et stratification, la structure du massif rocheux et la présence de cavités constituent des facteurs de prédisposition à l'instabilité. La phase de préparation, caractérisée par l'altération et l'endommagement progressifs du matériau, et accompagnée de petites fractures difficiles à déceler, peut être longue.

Les principaux facteurs naturels déclenchant sont les pressions hydrostatiques dues à la pluviométrie et à la fonte des neiges, l'alternance gel/dégel, la croissance de la végétation, les secousses sismiques, l'affouillement ou le sapement du pied de la falaise.

Souvent imprévisibles, les chutes de blocs constituent des dangers pour les vies humaines, même pour de faibles volumes (chutes de pierres). Les éboulements, peuvent causer des dommages importants aux structures pouvant aller jusqu'à leur ruine complète, d'autant plus que l'énergie (fonction de la masse et de la vitesse) des blocs est grande.

### L'aléa Retrait-Gonflement des argiles

Le retrait par dessiccation des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface du sol (tassements différentiels). Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales ou plus rarement de phénomènes de fluage avec ramollissement.

La nature du sol est un élément prépondérant à la manifestation du phénomène : les sols argileux sont a priori sensibles, mais dans les faits, seuls certains types d'argiles donnent lieu à des variations de volume non négligeables. Par ailleurs, la présence d'arbres ou d'arbustes au voisinage de constructions constitue un facteur aggravant.

Les effets du phénomène se voient sur le long terme, la sécheresse durable ou simplement la succession de plusieurs années déficitaires en eau sont nécessaires pour voir apparaître ces phénomènes.

La lenteur et la faible amplitude des déformations rendent ces phénomènes sans danger pour l'homme, mais les dégâts aux constructions individuelles et ouvrages fondés superficiellement peuvent être très importants en cas de tassements différentiels



Illustrations du phénomène de retrait gonflement des argiles (source <http://www.argiles.fr/>)

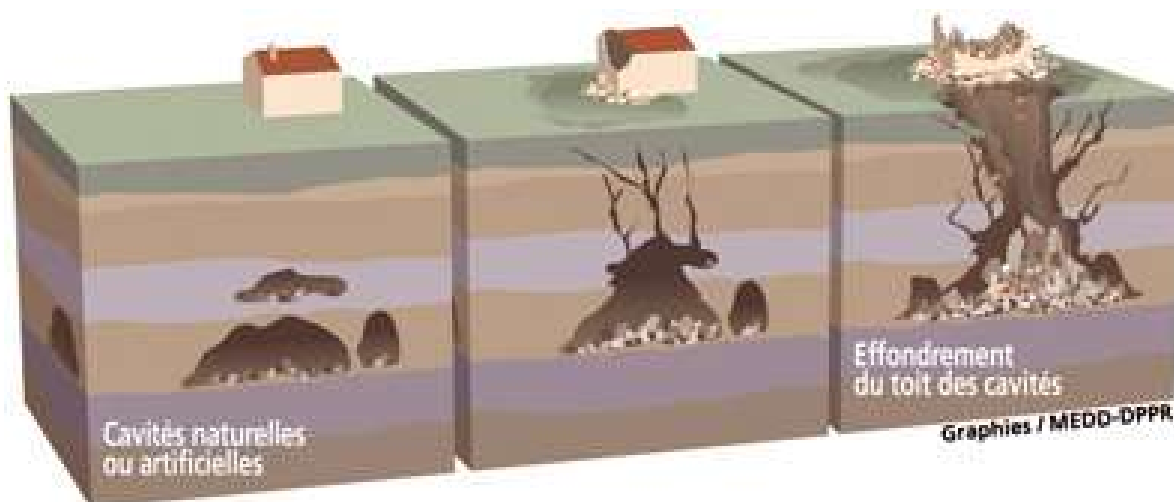
### Le risque de vides souterrains ou « risque carrière »

Ces mouvements gravitaires résultent soit d'un fléchissement de la surface, sans rupture visible, soit de la rupture brutale du toit d'une cavité souterraine ancienne ou en cours de développement localisée dans une roche ou dans un sol.

En surface, la descente du sol en direction du vide sous-jacent peut donc être brutale ou non. Le mouvement commence fréquemment par un fléchissement déterminant une dépression topographique à grand rayon de courbure, puis suivant l'importance de la cavité sous-jacente, il peut y avoir rupture et apparition d'une ouverture.

Les causes sont à rechercher dans les réactions chimiques ou mécaniques avec soit une dissolution des calcaires et des gypses, c'est le phénomène de karstification, soit une érosion mécanique dans les sols hétérogènes à granularité étendue comme les alluvions, c'est le phénomène de suffosion.

Les effondrements brutaux peuvent entraîner la ruine des constructions et causer des victimes. En revanche, les affaissements à grand rayon de courbure, qui affectent les constructions et les ouvrages (fissuration, rupture de canalisations enterrées), présentent rarement un danger pour l'homme.



Illustrations du phénomène de retrait gonflement des argiles (source <http://www.argiles.fr/>)

### Les coulées boueuses et torrentielles

Elles sont caractérisées par un transport de matériaux sous forme plus ou moins fluide. Les coulées boueuses se produisent sur des pentes, par dégénérescence de certains glissements avec afflux d'eau. Les coulées torrentielles se produisent dans le lit de torrents au moment des crues.

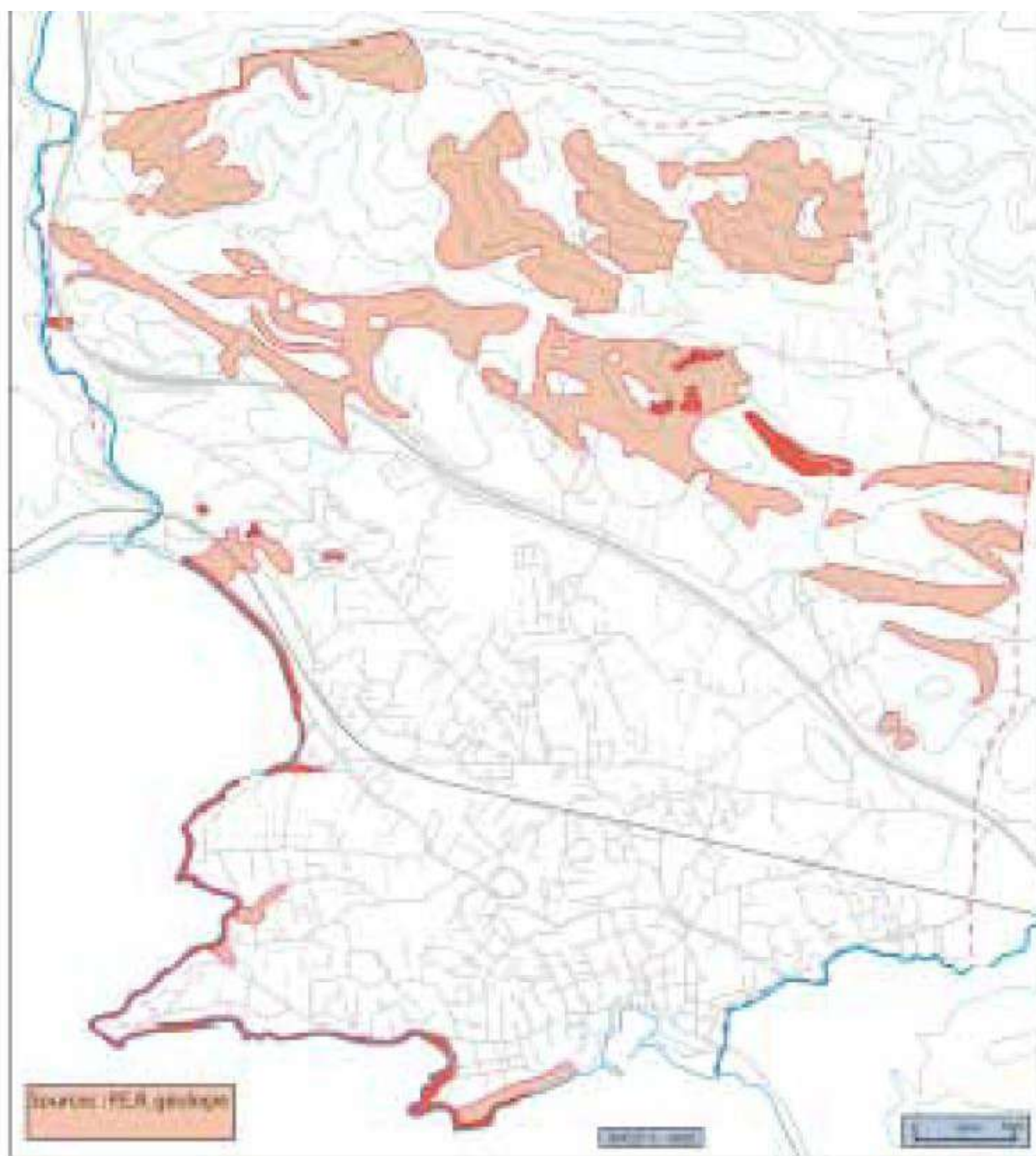


## Contexte communal

### Risques mouvements de terrain

Une partie du territoire communal de Sanary a fait l'objet d'investigations spécifiques quant à la délimitation de quartiers soumis aux risques de mouvements de terrain. Il en a résulté la mise en place d'un Plan d'Exposition aux Risques et la délimitation de secteurs soumis à restrictions spéciales pour l'aménagement ou la construction, notamment d'habitations. Le P.E.R. issu de la mise en œuvre du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 a été pris par arrêté préfectoral en date du 29 octobre 1981.

- Risque faible
- Risque moyen





Deux types de zones apparaissent désormais sur les plans de zonage du PLU.:

- les secteurs soumis à prescriptions (études géotechniques préalables),
- les secteurs où toute construction nouvelle est interdite.

Dans ce dernier cas on trouve notamment :

- l'arrière-plage de Sanary-sur-Mer,
- une étroite bande littorale entre l'Aricot et la pointe de Bau Rouge,
- le sud-est du vallon de Lançon,
- les versants nord et sud de la colline de la Piole,
- une partie non négligeable du versant sud du Gros Cerveau (mais déjà protégé à divers titres).

Par ailleurs, les secteurs constructibles soumis à prescriptions se développent autour des collines situées entre l'autoroute et le pied du Gros Cerveau.

**Les zones 1** : estimées très exposées. Dans ces zones, des mouvements actifs affectent la stabilité du terrain et la menacent de manière indubitable.

**Les zones 2** : estimées exposées à des risques moindres. les nouvelles constructions sont soumises à études géotechniques.

Les zones concernées :

- En zone 1 :

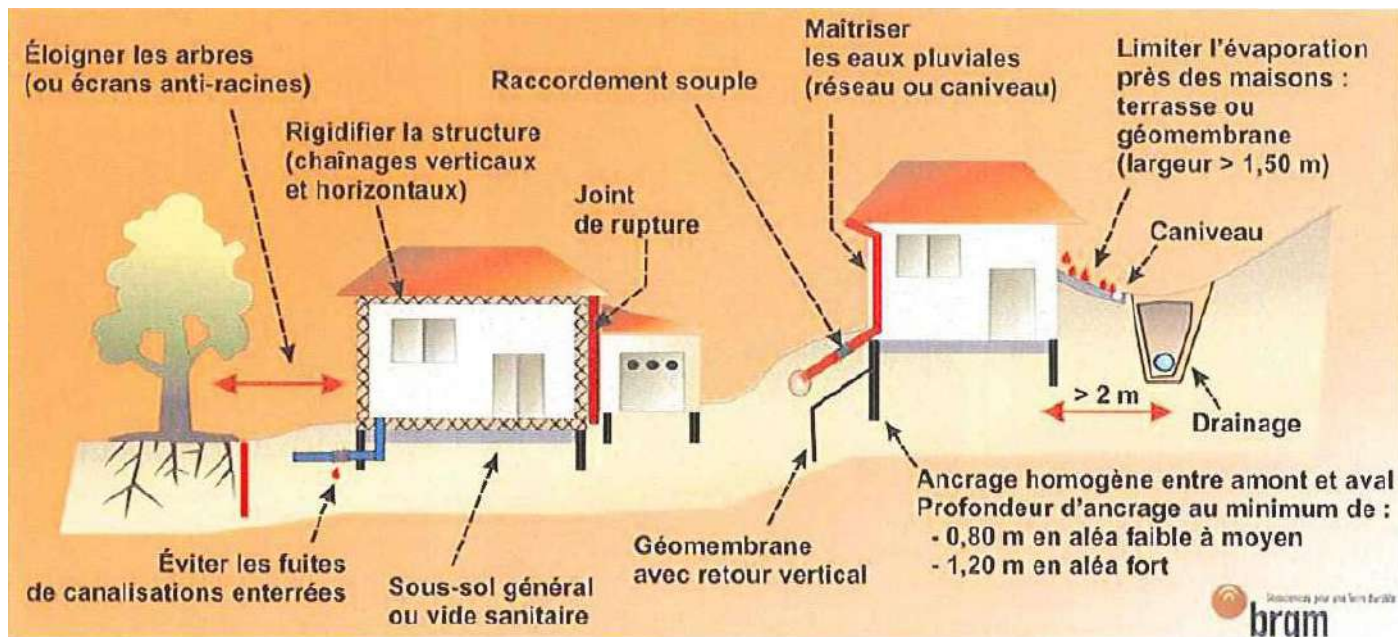
- Les zones qui se localisent sur la partie Nord de La Commune : l'Ouvrage de La Pointe, le Nord de Tassy, le secteur sud des bois de Sanary, l'ouvrage du Gros Cerveau au nord de La Colle et du Lançon,
- A l'est le quartier de La Tourelle,
- En bordure de mer , la zone se localise de l'Ouest jusqu'au sud de la commune.

- En zone 2 :

- les zones au nord-ouest de la commune, au niveau de l'ouvrage de La Pointe, de Bois de Sanary et des Tassy,
- A l'ouest aux lieux-dits le pont d'Aran et du Logis-Déprat,
- Au centre et à l'Ouest de La Vernette, les quartiers de La Piole et du Chemin du Gourg,
- A l'est au niveau de La Bernarde, du Pierredon, au nord de La Colombette.

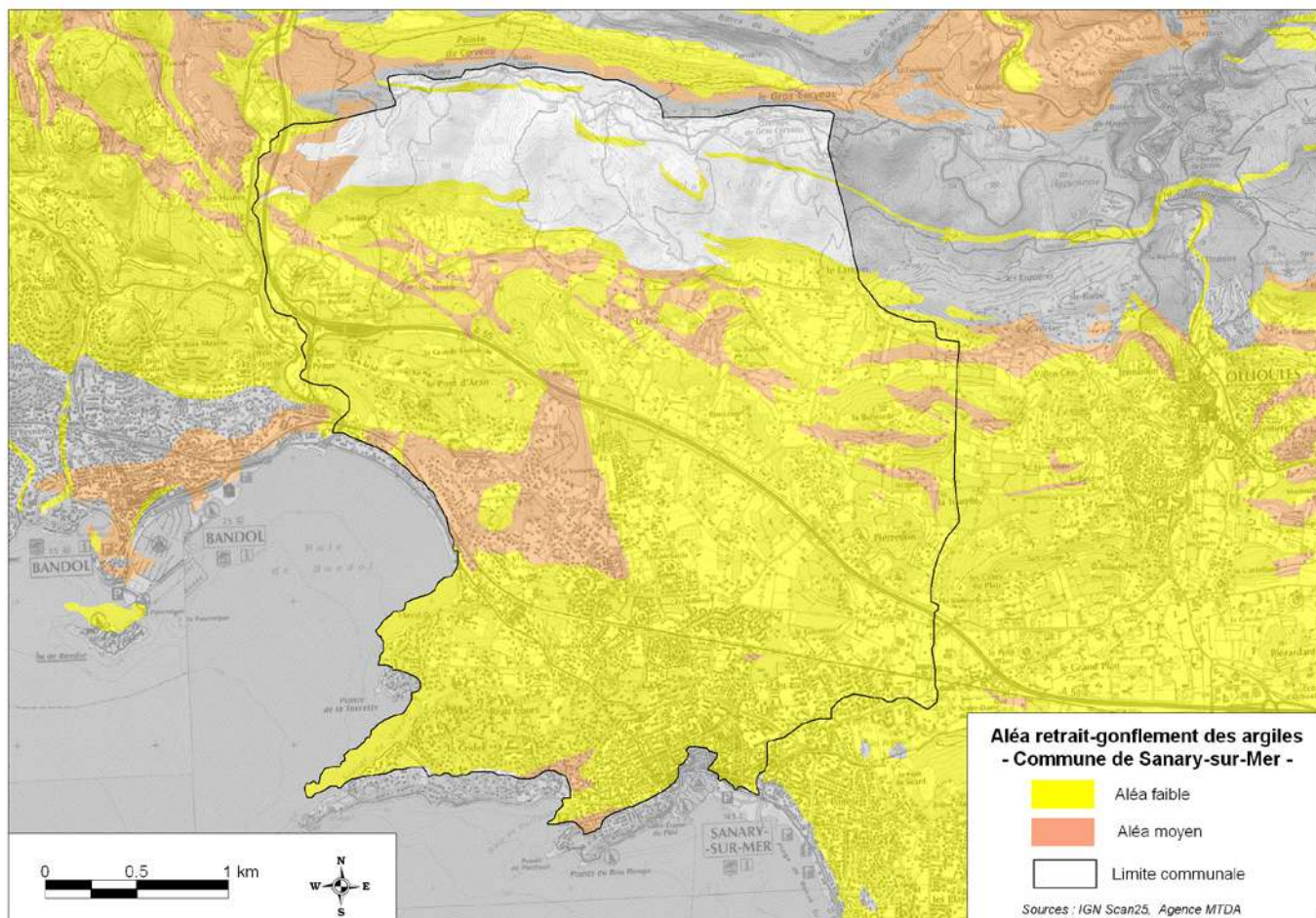
## Mesures de prévention

La prévention passe par la connaissance du phénomène créant le risque. Des dispositions préventives sont généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au retrait-gonflement : fondations suffisamment profondes, structure rigide, éloigner les éléments susceptibles de provoquer des variations saisonnières d'humidité comme les arbres ou les drains...



## Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est largement soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles faible, excepté dans la partie nord correspondant au massif du gros cerveau. Quelques zones au nord et dans la partie urbanisée présente un aléa retrait-gonflement moyen.



### Généralités

#### Définition et causes

Un séisme provient d'une rupture brutale des roches. Il se traduit en surface par une vibration du sol. La faille active est la zone où se génère la rupture. Cette rupture peut se propager jusqu'à la surface du sol, on parle alors de « rupture en surface ».

Les séismes sont, avec le volcanisme, l'une des manifestations de la tectonique des plaques. L'activité sismique est concentrée le long de failles, en général à proximité des frontières entre ces plaques. Lorsque les frottements au niveau d'une de ces failles sont importants, le mouvement entre les deux plaques est bloqué. De l'énergie est alors stockée le long de la faille. La libération brutale de cette énergie permet de rattraper le retard du mouvement des plaques.

#### Les effets

En surface, un tremblement de terre peut dégrader ou détruire des bâtiments, produire des décalages de la surface du sol de part et d'autre des failles. Il peut aussi provoquer des glissements de terrain, des chutes de blocs, une liquéfaction des sols meubles imbibés d'eau, des avalanches ou des raz-de-marée.

La déstabilisation résulte de la sollicitation dynamique du versant par les ondes sismiques. Cette sollicitation peut, même si elle est limitée, produire seulement des modifications dans les écoulements naturels souterrains, dont l'effet est différé. Les chenaux peuvent en effet se trouver obstrués et induire une augmentation progressive des pressions interstitielles, qui provoquera ultérieurement des glissements de terrain ou aggravera des glissements existants.

Ces phénomènes induits peuvent se produire en chaîne et revêtir un caractère catastrophique comme le cas d'un glissement de terrain dans la retenue d'un barrage, consécutif à un séisme et qui, sans briser le barrage, provoque une onde de submersion dévastatrice à l'aval de l'ouvrage.

Faisant suite au Plan Séisme qui s'est étalé sur une période de 6 ans entre 2005 et 2010, le Ministère en charge de l'écologie a rendu publique le nouveau zonage sismique de la France entré en vigueur le 1er mai 2011.

Les différentes zones correspondent à la codification suivante :

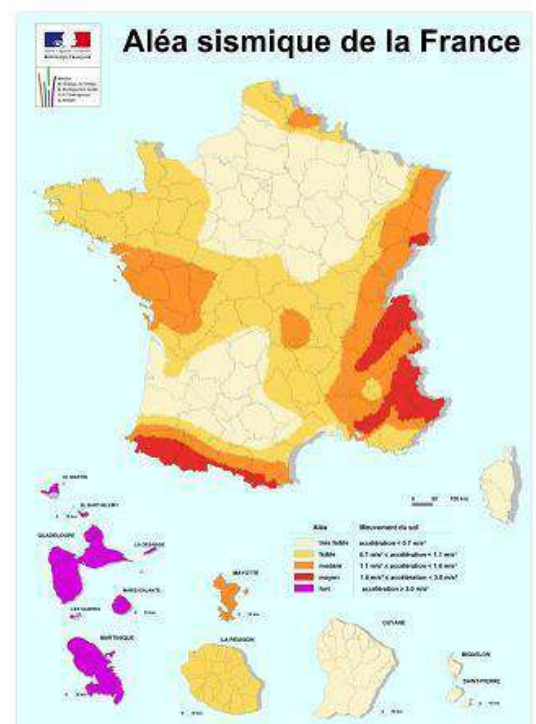
Zone 1 = Sismicité très faible

Zone 2 = Faible sismicité

Zone 3 = Sismicité modérée

Zone 4 = Sismicité moyenne

Zone 5 = Sismicité forte





## Contexte communal

Du point de vue des risques sismiques, la commune de Sanary est située dans un des endroits les moins sensibles de la région PACA, où la carte sismotechnique de la France (source : BRGM) situe l'intensité maximale connue ou supposée de séisme est inférieure à VI sur l'échelle MSK (qui en compte X). Historiquement, l'épicentre d'un séisme historique le plus proche de la commune se situe à Aubagne (niveau V). Ainsi sur la commune de Sanary-sur-Mer il n'y a pas de réglementation pour les constructions parasismiques.

### Mesures de prévention

La prévention consiste à minimiser les effets d'un séisme sur les aménagements par l'application de certaines mesures dont les règles de la construction parasismique. L'objectif principal de la réglementation parasismique est la sauvegarde d'un maximum de vies humaines pour une secousse dont le niveau d'agression est fixé pour chaque zone de sismicité. La construction peut alors subir des dommages importants, voire irréparables, mais elle ne doit pas s'effondrer sur ses occupants. En cas de secousse plus modérée, l'application de ces règles doit aussi permettre de limiter les destructions et donc les pertes économiques.

La prévention concerne aussi l'organisation des secours (d'autant plus importante que la majorité des constructions existantes n'est pas parasismique) et l'information du public, des administratifs et des responsables politiques, voire leur formation aux conduites à tenir en cas de séisme, tant sur le plan individuel que collectif.

## 5.4. Le risque feu de forêt

On définit le feu de forêt comme un incendie qui a atteint une formation forestière ou sub-forestière (garrigues, friches et maquis) dont la surface, d'un seul tenant, est supérieure à 1 hectare.

L'origine des départs de feux est presque exclusivement humaine. C'est en cela que le risque feu de forêt se différencie des autres risques « naturels ». L'imprudence ou l'accident sont à la base d'environ 90 % des départs d'incendie, la plupart due à l'emploi du feu (brûlage, barbecue), aux mégots, aux dépôts d'ordures... Autre cause importante, la malveillance (mise à feu volontaire) qui génère souvent les feux les plus grands.

Cette importance du risque est principalement due à :

- Une hétérogénéité des équipements forestiers et les conditions favorables à la propagation des feux de forêts,
- Une proportion importante d'habitat en sous-bois,
- Une continuité des espaces forestiers sans réelle coupure de combustibles,
- Un maillage forestier favorable à l'éclosion des feux.

Le risque de feu de forêt est aggravé par la conjugaison de facteurs :

- **naturels** : des vents forts (Mistral,...) à grand pouvoir évaporant, la sécheresse estivale (avec un risque non négligeable en d'autres périodes), une végétation fortement inflammable et combustible ;
- **topographiques** : des massifs souvent non isolés les uns des autres facilitant le passage du feu, on trouve aussi un relief quelquefois tourmenté ;
- **d'origine humaine** : l'embroussaillage de zones rurales consécutif à la déprise agricole, une urbanisation diffuse très étendue, des zones habitées au contact direct de l'espace naturel, le débroussaillage réglementaire trop peu respecté. Ces facteurs accroissent la surface de contact entre les espaces naturels combustibles et les habitations et augmentent simultanément les risques d'incendie.

Des feux de forêt se déclarent chaque année. A la différence de la plupart des catastrophes naturelles, les feux de forêt font principalement des victimes parmi les pompiers. Ils sont très coûteux en termes d'impact humain, économique, matériel et environnemental.

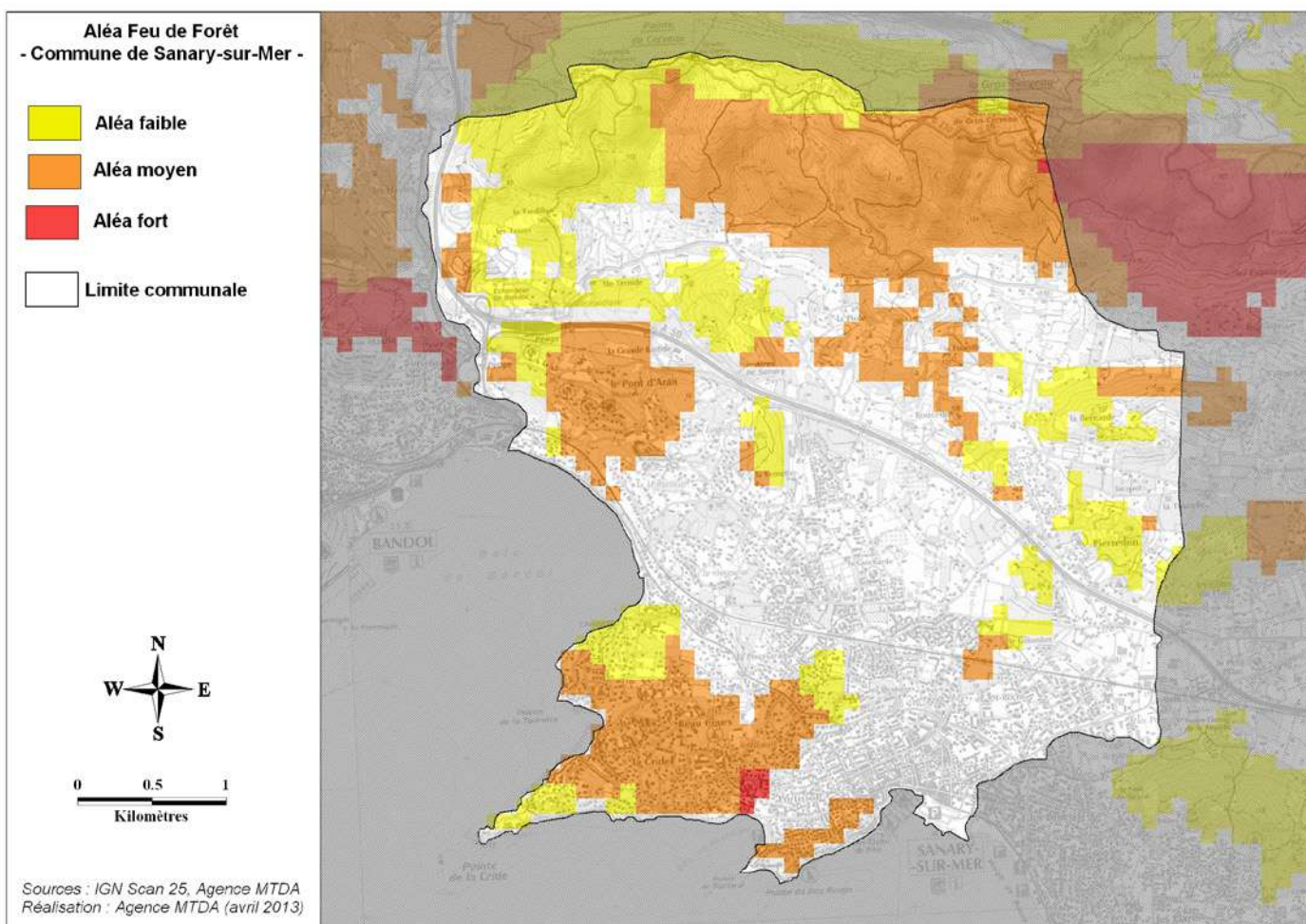
La disparition de la couverture végétale aggrave les phénomènes d'érosion et les conditions de ruissellement des eaux superficielles. La destruction des paysages suite au passage des flammes a une grande répercussion au sein de la population locale. Les incendies répétitifs détruisent de façon quasiment irréversible le patrimoine naturel, entraînant des pertes économiques difficilement chiffrables.



## Contexte communal

Le risque feu de forêt concerne sur le territoire principalement le massif du Gros Cerveau. Ce dernier est classé en zone naturelle inconstructible. Les quartiers au-dessus de l'autoroute se trouvent en zones N1 (naturelle inconstructible), N (dans lesquelles seules les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension dans la mesure où les conditions d'accès sont satisfaisantes) ou Agricole. Les poches comprises entre la voie ferrée et l'autoroute correspondent aux collines boisées de la Vernette, de Pierredon ou du Colombet et sont classées en zone naturelle.

Enfin, le grand secteur au sud-ouest du territoire touche les zones urbaines pavillonnaires des quartiers de Beaucours et la Cride. Il est fortement bâti et bénéficie de bonnes conditions d'accès, de voies larges qui ne se terminent pas en impasse, et de bornes incendies. Le risque doit donc être minoré.



Carte 3: Aléa feu de forêt sur la commune de Sanary-sur-Mer

### Gérer le risque par des outils de prévision, prévention et protection

- Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) par massif

L'ensemble des communes de la Communauté d'agglomération Sud Saint Baume, dont fait partie Sanary-sur-Mer, est concerné par le risque Incendies de Forêt. Dans ce cadre et afin de prévenir ces sinistres, les communes de l'intercommunalité ont mis en place des Plans Intercommunaux de Débroussaillage et d'Aménagement de la Forêt (PIDAF).

Le Code forestier ou les PIDAF ne permettant pas de réglementer l'usage du sol, d'autres outils ont été créés dans ce but. Les efforts de la politique de prévention de l'État se portent prioritairement sur les interfaces habitat-forêt. Ces zones sont en effet les plus propices aux départs de feu, mais également les plus «à risque», en raison de la présence d'enjeux, personnes et biens susceptibles d'être endommagés.

- Les Plans de Prévention des Risques Incendies de forêt et les autres documents d'urbanisme

Afin de diminuer l'aléa (nombre d'éclosion), tout en réduisant la vulnérabilité (zones exposées), il est nécessaire d'y maîtriser l'urbanisation, tout en protégeant l'existant. Les Plans de Prévention des Risques (PPR) sont les outils privilégiés de la prévention.

Le PPR, dont l'élaboration est conduite sous l'autorité du Préfet, permet de délimiter les zones concernées par les risques et d'y définir ou d'y prescrire des mesures de prévention. Il couvre ainsi les domaines de l'utilisation et de l'exploitation du sol, de la construction et de la sécurité publique. Il propose des mesures appropriées à l'importance des risques et proportionnées à l'objectif de prévention recherché.

La commune ne dispose cependant pas de Plan de Prévention des Risques liés aux Feux de Forêts

Le Code de l'urbanisme prévoit également l'élaboration de documents prenant en compte les risques : les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les plans d'aménagement de zone (PAZ) sont des documents de synthèse en matière d'urbanisme. Ils permettent de refuser ou d'accepter sous certaines conditions un permis de construire, dans des zones pouvant être soumises aux incendies.

Enfin, parmi les documents de planification, les directives territoriales d'aménagement (DTA) expriment les orientations fondamentales et les objectifs principaux de l'État dans les domaines du développement économique, social, culturel, urbain et de protection des espaces naturels des sites et des paysages. Elles constituent une stratégie à moyen et long terme d'aménagement du territoire.

- Le réseau de Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI)

L'ensemble de la région PACA est concerné au titre de l'article L. 321-6 du Code forestier, à l'exclusion des secteurs soumis à des risques faibles cartographiés, le cas échéant, en annexe des arrêtés préfectoraux.

La DFCI vise à mettre en place des instruments appropriés de prévention des incendies pour la protection des forêts. Cette action passe par la création de pistes d'accès, la mise en place de point d'eau ou de barrières et l'entretien de ces ouvrages.

Sur la commune de Sanary, une large partie sud de la commune, correspondant aux zones urbanisées, est exclue du périmètre du DFCI.





- Une surveillance des massifs renforcée en périodes à risque

La surveillance consiste en une observation quotidienne de l'ensemble des paramètres pouvant concourir à l'éclosion et à la formation des incendies, principalement lors des périodes les plus critiques de l'année. Les conditions hydrométéorologiques, ainsi que l'état de la végétation, sont régulièrement surveillés, non seulement pour déterminer les situations pour lesquelles le risque est le plus élevé, mais également pour mobiliser préventivement les secours qui seront nécessaires en cas d'incendie.

Le Centre Communal Feu et Forêt (CCFF) présent sur le territoire communal, a pour principales missions la prévention auprès des citoyens, l'information et la sensibilisation sur le débroussaillage, la surveillance des équipements DFCEI, la surveillance des massifs et l'aide à la lutte contre les incendies.

La commune est également soumise aux risques technologiques tels que :

- le risque industriel,
- le Transport de Marchandises Dangereuses

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont considérées comme des établissements présentant un risque technologique, et sont recensées par l'État.

### *Le risque industriel*

#### Généralités

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers.

Les principales manifestations du risque industriel sont :

- l'incendie par inflammation d'un produit au contact d'un autre, d'une flamme ou d'un point chaud, avec risque de brûlures et d'asphyxie;
- l'explosion par mélange entre certains produits, libération brutale de gaz avec risque de traumatismes directs ou par l'onde de choc ;
- la dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux avec toxicité par inhalation, ingestion ou contact.

Ces manifestations peuvent être associées.

#### Contexte communal

Sur la commune le risque industriel est représenté par le passage de la canalisation de transport de gaz Aubagne-Sanary-sur-Mer-Toulon, au Sud de la commune. Ce risque peut également être identifié comme risque TMD.

### ***Le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD)***

#### Généralités

Une matière dangereuse est une substance qui par ses caractéristiques physico-chimiques (toxicité, réactivité ...) peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Tous les jours, une grande variété de matières dangereuses est transportée dans le monde, dont la majeure partie (80%) est destinée à des usages industriels. Ces matières peuvent être transportées sous forme liquide (ex : chlore, propane, soude...) ou solide (ex : explosifs, nitrate d'ammonium...). Ces substances ont souvent une concentration et une agressivité supérieures à celles des usages domestiques.

Les principales conséquences engendrées par la survenue d'un accident lors du transport de matières dangereuses sont :

- un incendie : il peut être dû à l'inflammation du carburant, à l'échauffement anormal d'un organe du véhicule, à un choc contre un obstacle engendrant la production d'étincelles, à l'inflammation d'une fuite de produit inflammable, ou une explosion au voisinage du véhicule accidenté.
- un dégagement de nuage toxique : il peut être dû à une fuite de produit toxique ou des fumées produites lors d'une combustion (même si le produit initial est non toxique). Ce nuage va s'éloigner du lieu de l'accident au gré des vents actifs à ce moment là. Par conséquent, un périmètre de sécurité sera mis en place autour du véhicule accidenté.



- une explosion : elle peut être engendrée par un choc avec production d'étincelles (notamment pour les citernes de gaz inflammable), par l'échauffement d'une cuve de gaz (liquéfié, comprimé ou non), par la mise en contact de plusieurs produits incompatibles ou encore par l'allumage inopiné d'artifices ou de munitions.
- une pollution du sol et / ou des eaux : elle est due à une fuite de produit liquide qui va ensuite s'infiltrer dans le sol et / ou se déverser dans le milieu aquatique proche. L'eau est un milieu extrêmement vulnérable, car elle peut propager la pollution sur de grandes distances et détruire ainsi de grands écosystèmes. Or, l'homme est dépendant de l'eau pour sa boisson, sa nourriture et son hygiène.

Le Transport de Matières Dangereuses (TMD) regroupe aussi bien le transport par route, voie ferrée, avion, voie fluviale et maritime que par canalisation. Comme chaque moyen de transport est très différent des autres, il existe une réglementation propre à chacun. C'est pourquoi la législation existant dans ce domaine est très abondante.

Les outils de prévision, prévention et protection mis en place

Le risque de TMD est très réglementé, ainsi plusieurs mesures de prévention ont été mise en place à plusieurs niveaux :

- Formation des conducteurs,
- Organisation des secours en cas d'accident,
- Test de résistance des contenants (wagon, citerne, ....),
- Visite et vérification des installations par les services de l'État, information préventive.
- Règle de construction des ouvrages de canalisation,
- Contrôle et surveillance des axes de transports.

### Contexte communal

Sur la commune de Sanary-sur-Mer, le transport de matières dangereuses est dû, d'une part au transport routier et ferroviaire avec la traversée de l'A50 et des RD 559 et RD 11 , ainsi que de la voie ferrée Marseille-Vintimille.

D'autre part, la commune de Sanary-sur-Mer est traversée par le gazoduc Aubagne-Sanary-sur-Mer (abandonné en 2015).

### ***Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)***

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Il existe 4 régimes :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

- Autorisation avec servitudes (AS) : Ce sont les installations qui peuvent présenter des risques majeurs, et sont issues de la transcription de la directive SEVESO (Seuil haut).

La base des installations classées du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie recense deux ICPE sur la commune :

- Etablissement RLD1 : blanchisserie, laverie de linge, soumise à autorisation au titre de son activité de blanchisserie
- Le jardin exotique varois, soumis à autorisation pour présentation au public d'animaux d'espèces non domestiques.

Il n'existe pas d'établissement SEVESO sur la commune.

#### Grille AFOM

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau
+	Territoire sensible aux inondations et disposant d'un PPRI prescrit (Grand Vallat) et d'un PPRI approuvé (La Reppe)	L'évolution climatique est susceptible d'aggraver le phénomène sur le territoire de la commune.
-	Territoire sensible aux feux de forêt mais ne disposant pas de PPRIF	L'évolution climatique est susceptible d'aggraver le phénomène sur le territoire de la commune.
+	Territoire soumis au risque mouvement de terrain et disposant d'un PER	L'évolution climatique est susceptible d'aggraver le phénomène sur le territoire de la commune.
+	Territoire peu soumis au risque séisme et ne disposant pas de PPR	L'évolution climatique est susceptible d'aggraver le phénomène sur le territoire de la commune.
-	La commune est soumise aux risques de Transport de Matières Dangereuses	L'amplification des flux de transport risque d'aggraver le phénomène sur la commune.
-	Deux ICPE sont recensées sur la commune mais aucune n'est SEVESO	La réglementation de plus en plus contraignante doit permettre de limiter l'implantation de nouvelles installations

## 5.6.L'ambiance sonore sur le territoire de Sanary-sur-Mer

Le bruit est perçu comme la principale source de nuisance de leur environnement pour près de 40% des français. La sensibilité à cette pollution, qui apparaît comme très suggestive, peut provoquer des conséquences importantes sur la santé humaine (troubles du sommeil, stress...).

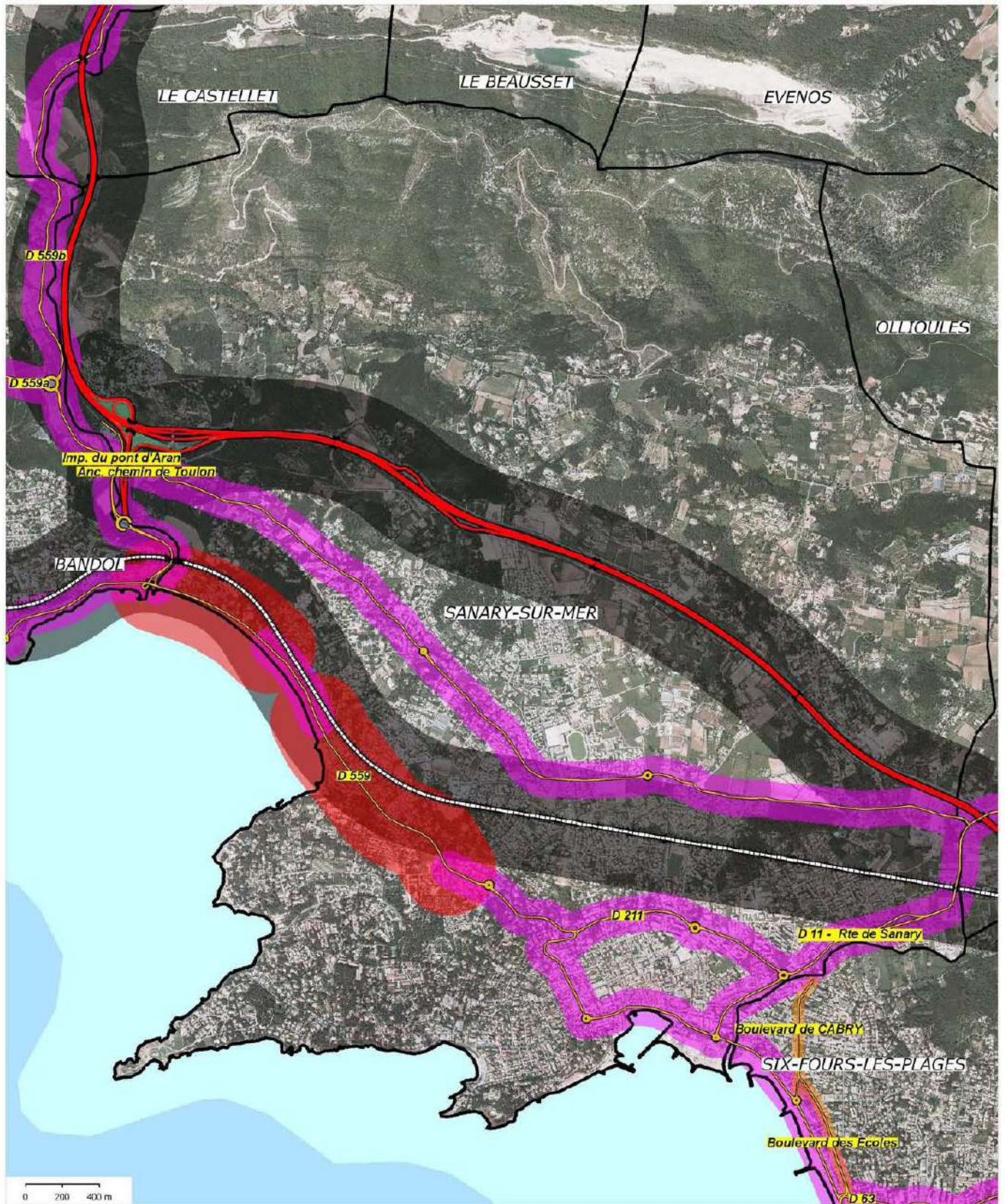
Possibilité de conversation	Sensation auditive	Niveaux sonores en dBA	Sources de bruit
	Seuil de l'audibilité	0	
A voix chuchotée	Très calme	15	Bruissement dans les feuilles
	Calme	25	Conversation à voix calme
A voix normale	Assez calme	40	Bureau
A voix assez forte	Bruits courants	60	Conversation normale, Bateau à moteur
	Bruyant mais supportable	65	Circulation importante
		70	Circulation très importante
Difficile	Pénible à entendre	85	Circulation intense à 1 mètre
		95	
Obligation de crier		100	Marteau piqueur à 5 mètres
		110	Atelier de chaudronnerie
Impossible	Seuil de douleur	120	Moteurs d'avion à quelques mètres
	Lésions irréversibles	130	Explosion violente

Figure 5:Exemple de barème de sensibilité lié aux niveaux sonores

### Les différentes sources de bruit sur la commune

Sur la commune de Sanary, les nuisances dues au bruit émanent essentiellement des diverses infrastructures qui traversent la commune : l'A 50, la RD 559, et la RD 11 ainsi que de la voie ferrée Marseille/Vintimille.





Source : BDOrtho © IGN 2003, BDCarte © IGN 2004, DDE-93.



→ DDE du VAR  
244, avenue de l'infanterie de Marine  
B.P. 501  
83041 Toulon cedex 9

- Voie Bruyante - Cat. 5
- Voie Bruyante - Cat. 4
- Voie Bruyante - Cat. 3
- Voie Bruyante - Cat. 2
- Voie Bruyante - Cat. 1
- N Limites Communes



Carte 4: Classement des voies bruyantes sur la commune de Sanary-sur-Mer (source: DDT Var)



Le bruit de la circulation, qu'elle soit routière ou ferroviaire, est un phénomène essentiellement fluctuant. La mesure instantanée (au passage d'un camion par exemple), ne suffit pas pour caractériser le niveau d'exposition des riverains.

Les enquêtes et études menées ces vingt dernières années dans différents pays ont montré que c'est le cumul d'énergie sonore reçue par un individu qui est l'indicateur le plus représentatif des effets du bruit sur l'homme et, en particulier, de la gêne issue du bruit de trafic. Ce cumul est traduit par le niveau énergétique équivalent noté LAeq. Le Lden, qui est un dérivé du LAeq, donne plus de poids au bruit le soir (on ajoute 5 dB à la valeur mesurée, de 18 à 22h) et la nuit (+10 dB de 22h à 6h) ; il est retenu par la directive européenne n° 2002/49/EC, et est de plus en plus utilisé.

Il peut être caractérisé par une valeur sur un temps donné qui répond à la définition suivante : « le niveau équivalent LAeq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la même période. Il représente l'énergie acoustique moyenne perçue pendant la durée d'observation ». (Norme NF S 31-110 « Caractérisation et mesurage des bruits de l'environnement – Grandeurs fondamentales et méthodes générales d'évaluation »).

Le LAeq s'exprime en dB (A). En France, ce sont les périodes (6h – 22h) et (22h – 6h) qui ont été adoptées comme référence pour le calcul du LAeq : on parle de niveaux diurne et nocturne. Le classement des voies en fonction de leur niveau sonore de référence est résumé dans le tableau ci-après.

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	Catégorie 1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	Catégorie 2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	Catégorie 3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	Catégorie 4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	Catégorie 5	10 m

Sur le territoire communal, on considère ainsi :

- La voie ferrée Marseille-Vintimille, traverse le territoire d'Ouest en Est. Elle est classée en catégorie 1.
- L'autoroute A50, qui traverse la commune d'ouest en est. Elle est classée en catégorie 1.
- La RD 559. Elle pénètre sur Sanary par l'ouest en suivant le bord de mer jusqu'au centre historique où ensuite elle rejoint la commune de Six-Fours-les-Plage. Elle est classée en catégories 2 et 3
- La RD 11 permet de relier le centre-ville de la commune au centre d'Ollioules. Elle est classée en catégorie 3.
- La RD 211 évite le centre historique et le quartier du port de Sanary-sur-Mer par le nord. Elle est classée en catégorie 3.
- L'ancien chemin de Toulon est une route classée communale mais qui supporte un trafic similaire à une route départementale. Il dessert les quartiers au Nord de la voie de chemin de fer : Pont d'Aran, Morvenède, la Guicharde...

D'une manière globale 83% de la population de la commune de Sanary-sur-Mer, soit près de 14 200 personnes sont potentiellement soumis à des niveaux sonores considérés comme acceptables en milieu urbain (niveaux sonores inférieurs à 65 dB(A) selon l'indicateur LDEN. Sur la période nocturne, près de 93% de la population est potentiellement soumise à des niveaux sonores inférieurs à 60 dB(A) en façade.

On observe que 11% de la population est exposé à des niveaux sonores importants liés au bruit routier, tandis que 5% est exposé à des niveaux importants liés au bruit ferroviaire. L'exposition au bruit des populations est donc liée de manière plus forte au bruit routier.

En revanche, 1% de la population de la Commune de Sanary-sur-Mer est exposé à des niveaux sonores, en période LDEN, supérieurs à 75dB(A) pour le bruit ferroviaire.

La population de Sanary-sur-Mer n'est pas soumise au bruit industriel.

Le projet de ligne à grande vitesse PACA pour relier Barcelone à l'Italie en passant par Marseille est en cours d'étude et de concertation. Le tracé de la ligne entre Marseille et Nice est en discussion et pourrait passer par ou près du territoire sanaryen pour rejoindre Toulon. Cette nouvelle ligne TGV risque d'augmenter les nuisances sonores sur la commune. Cependant, la ligne passerait au nord du territoire, zone sur laquelle les populations exposées sont limitées.

#### Grille AFOM

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
-	Forte représentation du bruit lié aux passages routiers et ferroviaire	↘	L'augmentation du trafic routier et le projet LGV PACA risquent d'engendrer de nouvelles nuisances sonores.
+	Une part importante de zones « calmes » sur le territoire et une population peu exposée		

### 5.7.Sites et sols pollués

Les renseignements issus des bases de données BASOL et BASIAS permettent de recenser la liste des sols potentiellement pollués sur un territoire. La base de données BASOL identifie les sites pollués les plus problématiques, et qui nécessitent un traitement particulier. La base de données BASIAS recense quant à elle l'ensemble des sites dont l'activité (actuelle ou passé) est « potentiellement » polluante. Il ne s'agit donc en aucun cas de site où la pollution est avérée.

Sur la commune de Sanary, la base BASOL ne recense aucun site pollué.

La base BASIAS recense, quant à elle, 52 anciens sites industriels et activités de services potentiellement polluant. Au moins trois sont encore en activité. Il s'agit :

- 1 station service Route de Bandol
- d'un garage pour véhicules automobiles, Route de la gare
- d'un dépôt d'essence, Route de la gare

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
-	52 sites potentiellement polluant sur le territoire communal.	↗	Des sites aujourd'hui majoritairement à l'arrêt (ou réaménagé)
		↗	La réglementation de plus en plus stricte doit permettre de contenir l'implantation de nouveaux sites polluants
+	Aucune carrière recensée sur le territoire communal	↗	Les besoins en granulats de la commune sont pris en compte dans le Schéma Départemental des Carrières

## 5.8.Carrières

Le site de la DREAL Provence Alpes Côte d'Azur, ne recense aucune carrière sur le territoire communal. Ses besoins en granulats (un français consomme en moyenne 20 kg de granulats par jour) sont intégrés dans le Schéma Départemental des Carrières du Var, approuvé par le préfet le 22 novembre 2001; sa mise à jour a été approuvée le 07 mars 2011.

### Grille AFOM

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
-	52 sites potentiellement polluant sur le territoire communal.	↗	Des sites aujourd'hui majoritairement à l'arrêt (ou réaménagé)
		↗	La réglementation de plus en plus stricte doit permettre de contenir l'implantation de nouveaux sites polluants
+	Aucune carrière recensée sur le territoire communal	↗	Les besoins en granulats de la commune sont pris en compte dans le Schéma Départemental des Carrières

## 6. La gestion des déchets à Sanary

La communauté d'agglomération sud saint baume qui est chargée de la collecte et du transport des ordures ménagères et des recyclables, a délégué ce service à la société SITA SUD.

Elle tente d'optimiser ses solutions pour les éliminer tout en permettant leur valorisation et donc la préservation de l'environnement. La communauté d'agglomération organise donc la collecte des déchets ménagers, le tri et le recyclage, et développe son réseau de déchetteries tout en organisant des actions de sensibilisation à la réduction des déchets à la source.

### Quelques définitions

**Déchets ménagers et assimilés** : ce sont les déchets produits par les ménages, y compris les déchets dits "occasionnels" tels que les encombrants, les déchets verts et les déchets de bricolage. Ce sont également les déchets industriels banals produits par les artisans, les commerçants et les activités diverses de service, collectés en mélange avec les déchets des ménages. Ils sont collectés soit par la collecte traditionnelle, la collecte sélective et l'apport volontaire en déchèterie.

**Déchets ménagers au sens strict** : ils représentent les tonnages produits par les ménages exclusivement, issus de la collecte traditionnelle, des collectes sélectives et des apports en déchetterie hors gravats.

**Déchets assimilés aux déchets ménagers** : Déchets provenant des entreprises industrielles, des artisans, commerçants, écoles, services publics, hôpitaux, services tertiaires et collectés dans les mêmes conditions que les déchets ménagers.

### Principaux textes réglementaires

Décret n° 92-377 du 1 avril 1992 portant application, pour les déchets résultant de l'abandon des **emballages**, de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 modifiée (JO du 3/04/92), modifié par le décret n° 99-1169 du 21 décembre 1999 (JO du 30/12/99)

Décret n° 94-609 du 13 juillet 1994 portant application de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 modifiée et relatif notamment aux **déchets d'emballages dont les détenteurs ne sont pas les ménages** (JO du 21/07/94)

Décision de la Commission du 3 mai 2000 (2000/532/CE) (JOCE du 6/09/00) établissant une **liste de déchets**, modifiée par les décisions de la Commission du 16 janvier 2001 (2001/118/CE) (JOCE du 16/02/01), du 22 janvier 2001 (2001/119/CE)(JOCE du 16/02/01) et du 23 juillet 2001 (2001/573/CE)(JOCE du 28/07/01)

Décret n° 2000-404 du 11 mai 2000 relatif au **rapport annuel sur le prix et la qualité** du service public d'élimination des déchets (JO du 14/05/00)

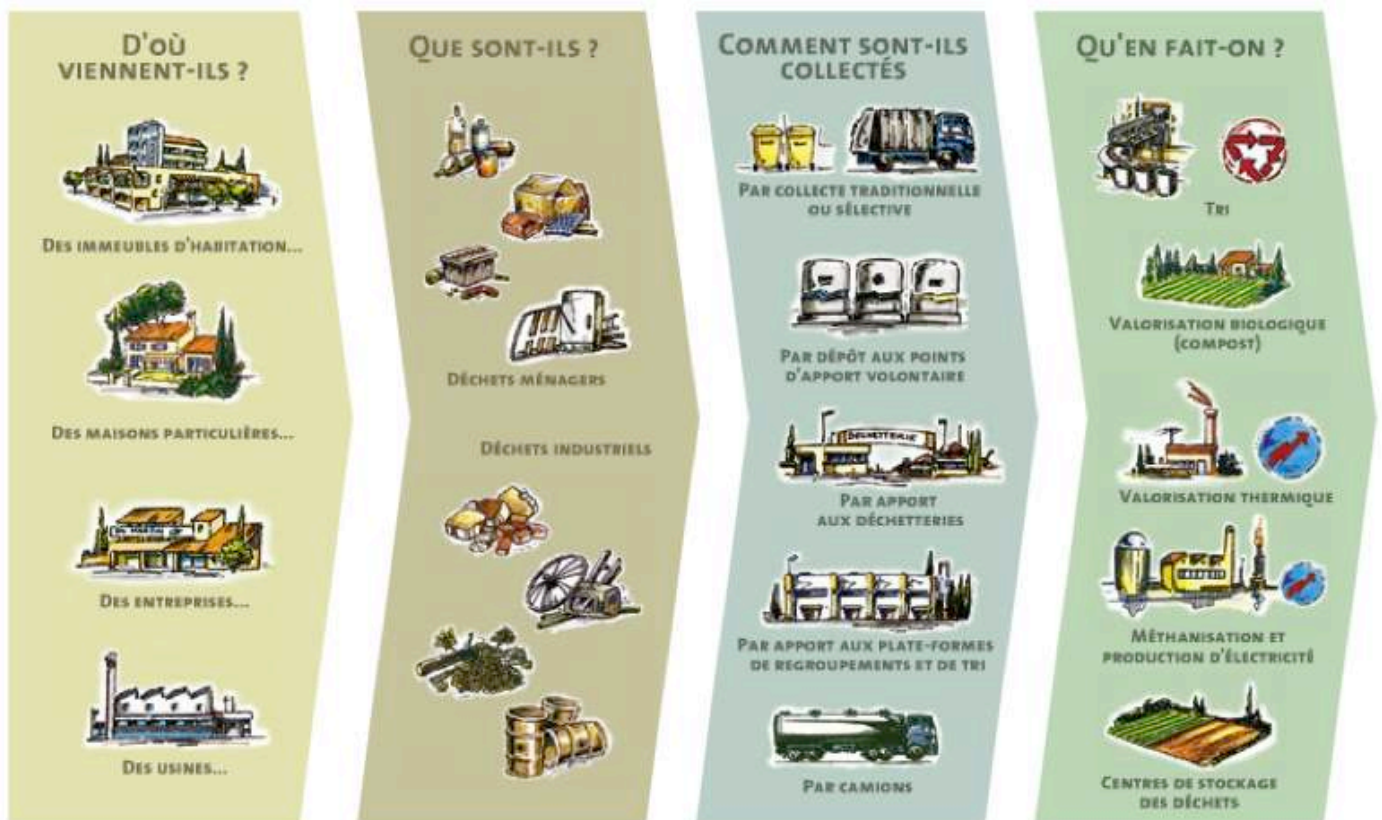
Circulaire du 28 juin 2001 relative à la gestion des **déchets organiques**

Circulaire du 17 janvier 2005 relative à la décentralisation des **plans d'élimination** des déchets ménagers et assimilés (PEDMA) – Bilan planification au 31 décembre 2004 (BOMEDD n° 7 du 15/04/05)

Décret n° 2005-635 du 30 mai 2005 relatif au contrôle des **circuits de traitement** des déchets (JO du 31/05/05)



La filière se divise en trois catégories, la collecte, le transport et le traitement. Le schéma ci-dessous présente de manière simple l'ensemble de la filière.



(source [www.eauxdemarseille.fr](http://www.eauxdemarseille.fr))

Sur le territoire communal, la filière des déchets s'organise de la façon suivante :

Collecte

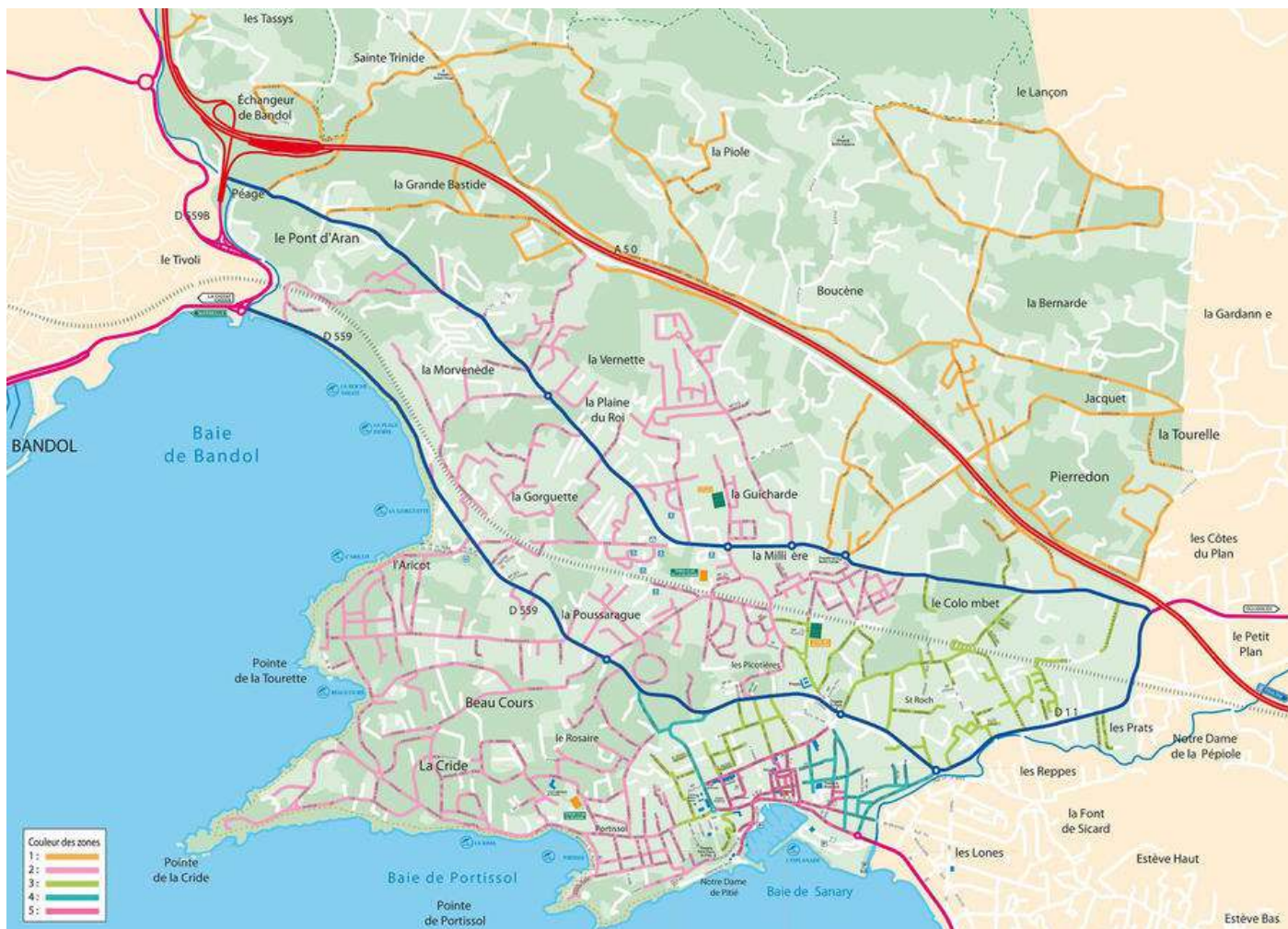
Les prestations qui seront assurées par l'entreprise SITA SUD sont les suivantes :

- collecte des ordures ménagères
- collecte du tri sélectif
- collecte des encombrants
- collecte des déchets.

La commune est divisée en 6 zones :

- Zone 1: Au nord de l'autoroute
- Zone 2: Quartier de la Milhière, de la guicharde, de la vernette, de la plaine du Roy, de Beaucours, de la Cride, du Rosaire, de Portissol, la Poussaraque, la Gorguette
- Zone 3: Quartier Saint Roch, des Prats, Nord du Centre ville
- Zone 4: Est du Centre ville
- Zone 5: Hyper Centre et Ouest du Centre ville
- Zone 6: Grands Axes: (Ancien chemin de Toulon, route de la Gare, route de Bandol, chemin de la Buge et Corniche du Soleil)

La fréquence des collectes, dépend de la période de l'année.



## Fréquence de collecte

### Zone 1 et 2

Période hivernale du 15 septembre au 15 juin : 3 jours de collecte des OM: Lundi, Mercredi et Vendredi

Période Estivale du 15 juin au 15 septembre : 5 jours de collecte des OM: Lundi, Mardi, Mercredi, Vendredi et Samedi

La collecte des emballages ménagers s'effectuera le Jeudi

### Zone 3

Toute l'année: 5 jours de collecte des OM: Lundi, Mardi, Mercredi, Vendredi et Samedi

La collecte des emballages ménagers s'effectuera le Jeudi

### Zone 4

Période hivernale du 15 septembre au 15 juin : 6 jours de collecte pour les Ordures

Ménagères: Lundi, Mardi, Mercredi, Vendredi, Samedi et Dimanche

Période Estivale du 15 juin au 15 septembre:

Le matin 6 jours de collecte des OM par semaine : lundi, mardi, mercredi, vendredi, samedi, dimanche et une collecte tous les soirs

La collecte des emballages ménagers s'effectuera le Jeudi matin

## Zone 5

Période hivernale : du 15 septembre au 15 juin : Une collecte tous les jours le matin et une repasse le vendredi et samedi soir

Période Estivale du 15 juin au 15 septembre : Deux collectes par soirs, le matin et le soir

La collecte du tri sélectif en sacs en centre-ville est effective depuis août 2010. Les sacs jaunes sont collectés tous les mardis soirs et les sacs gris tous les jeudis soirs.

## Zone 6

Toute l'année une collecte tous les jours des ordures ménagères.

La collecte des emballages ménagers s'effectuera le Jeudi matin

Le jeudi, il y aura à la fois la collecte des ordures ménagères et la collecte du tri sélectif avec deux véhicules différents

Collecte des déchets verts et encombrants

La collecte des déchets verts et des encombrants se fait sur rendez-vous.

La collecte sélective

La collecte sélective en porte à porte a été mise en place dans l'ensemble de la commune hormis le centre-ville. Cette mise en place est à l'étude et sera effective courant 2010.

## Déchèterie

Il n'y a pas d'activités industrielles produisant des déchets spécifiques sur la commune. Par contre la commune a mis en place une déchèterie située dans le quartier de la Baou, et qui peut accueillir, en vue de recyclage :

- L'huile minérale de vidange usagée
- L'huile végétale de friture usagée
- Les gravats
- Les déchets de tailles, de tonte et de coupe des végétaux
- Les déchets incinérables ou monstres
- Le carton
- La ferraille
- Les matelas et coussins de canapé
- Le verre et le verre plat
- Le plastique
- Les piles
- Les batteries
- Les textiles
- Les DMS (Déchets Ménagers Spéciaux): bidons de peinture, de solvants, acides et bases, produits phytosanitaires, aérosols, produits pâteux autres que peinture, etc....
- Le Placoplatre
- Les pneumatiques

La déchèterie est disponible gratuitement à tous les habitants et professionnels de la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume.

## Transport

Le SITTOMAT (Syndicat mixte Intercommunale de Transport et de Traitement des Ordures Ménagères de l'Aire Toulonnaise) est chargé du transport des déchets ménagers et assimilés de la commune. Les bennes à ordures ménagères de l'ouest toulonnais viennent directement à l'Unité de Valorisation Énergétique du SITTOMAT.

Les déchets issus des déchèteries sont également transportés par le SITTOMAT. Chacune des bennes pour chaque type de déchet est ainsi transportée vers le centre de traitement ou de recyclage agréé.

## Traitement

### Le traitement des déchets ménagers résiduels

Le SITTOMAT est le maître d'ouvrage de l'Unité de Valorisation Énergétique (UVE) de L'Escaillon à Toulon.

Cette unité, d'une capacité de traitement de 285 000 tonnes, permet à l'ensemble des déchets ménagers n'ayant pu faire l'objet d'une valorisation matière spécifique d'être valorisés sous forme énergétique.

Depuis 2004, les déchets banals industriels (DIB), les déchets commerciaux et les déchets verts ne sont plus acceptés à l'Unité de Valorisation Énergétique. Ceci afin de réserver toute la capacité de traitement de l'UVE aux seuls déchets ménagers.

Cette Unité de Valorisation Énergétique produit de la vapeur et de l'électricité à partir de l'incinération. Elle est exploitée dans le cadre d'un contrat de prestation de service par la Compagnie de Chauffage Urbain de l'Aire Toulonnaise (CCUAT), filiale à 50 % de SITA et 50 % de CNIM. Une délégation de service public a été attribuée à la CCUAT jusqu'en 2012 pour valoriser les énergies issues de la combustion.

L'unité de Valorisation Énergétique traite plus de 250 000 tonnes d'ordures ménagères et produit environ 70 000 tonnes de mâchefers. Ils sont stockés dans deux fosses puis envoyés vers le centre de maturation des mâchefers de Pierrefeu à des fins de valorisation.

L'exploitation de l'Unité de Valorisation Énergétique produit également des cendres issues du traitement des fumées, environ 10 000 tonnes.

Celles-ci nécessitent un traitement qui est effectué dans un centre spécialisé situé dans le Gard à Bellegarde, pour être stockées conformément à la réglementation après un prétraitement spécifique.

### Le compostage des déchets verts

Les déchets verts n'étant pas incinérés, le SITTOMAT a mis en place un marché de prestation de services de réception et de traitement par compostage.

Le tonnage de déchets verts reçu en déchèterie est le premier flux d'apport des administrés.

Conformément au plan de gestion des déchets ménagers du Var, le SITTOMAT a mis en place depuis fin 2004 un programme de distribution de composteurs individuels : ce sont ainsi 50 000 composteurs qui ont été distribués aux habitants de l'aire toulonnaise. Ces équipements sont remis gratuitement aux administrés, via les services municipaux ou intercommunaux, avec un guide individuel d'utilisation et un bio-seau.

Près de 40 000 composteurs individuels supplémentaires doivent être distribués d'ici fin 2014.

### La plate-forme de réception du verre

La collecte sélective du verre est confiée à la société SMA. Une fois collecté, le verre est amené sur une plateforme de réception située à La Garde en vue d'un contrôle qualité. Il sera ensuite chargé pour être transporté vers la Verrerie du Languedoc, où il sera recyclé.





Figure 6 : Système de collecte des déchets verts sur Sanary

## Le centre de tri

Le centre de tri de la Seyne-sur-Mer est géré par Veolia propreté. Le centre est en charge du tri et du conditionnement des déchets d'emballages ménagers recyclables. Au total, 50 000 tonnes de déchets recyclables sont traités par an au centre.

Une fois collectés, les emballages ménagers recyclables et les journaux-revues-magazines sont transportés au centre de tri, où ils sont séparés par matériau, conditionnés en balles et acheminés vers les filières de recyclage par les repreneurs. Le centre comporte 2 lignes de tri.

## 6.2.Sensibilisation au tri des déchets

La ville de Sanary et la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume communiquent sur le tri des déchets par l'intermédiaire de leur site Internet. Il est possible d'y télécharger les guides du tri par apport volontaire et du tri en porte à porte.

L'objectif est d'encourager les trieurs et de convaincre les réticents au tri, par le biais d'un panel d'actions sur le terrain. En 2011, les actions ont été nombreuses et diverses : actions en porte-à-porte lors des changements de dispositif de tri, actions de sensibilisation auprès du grand public, actions auprès des scolaires dans les écoles.

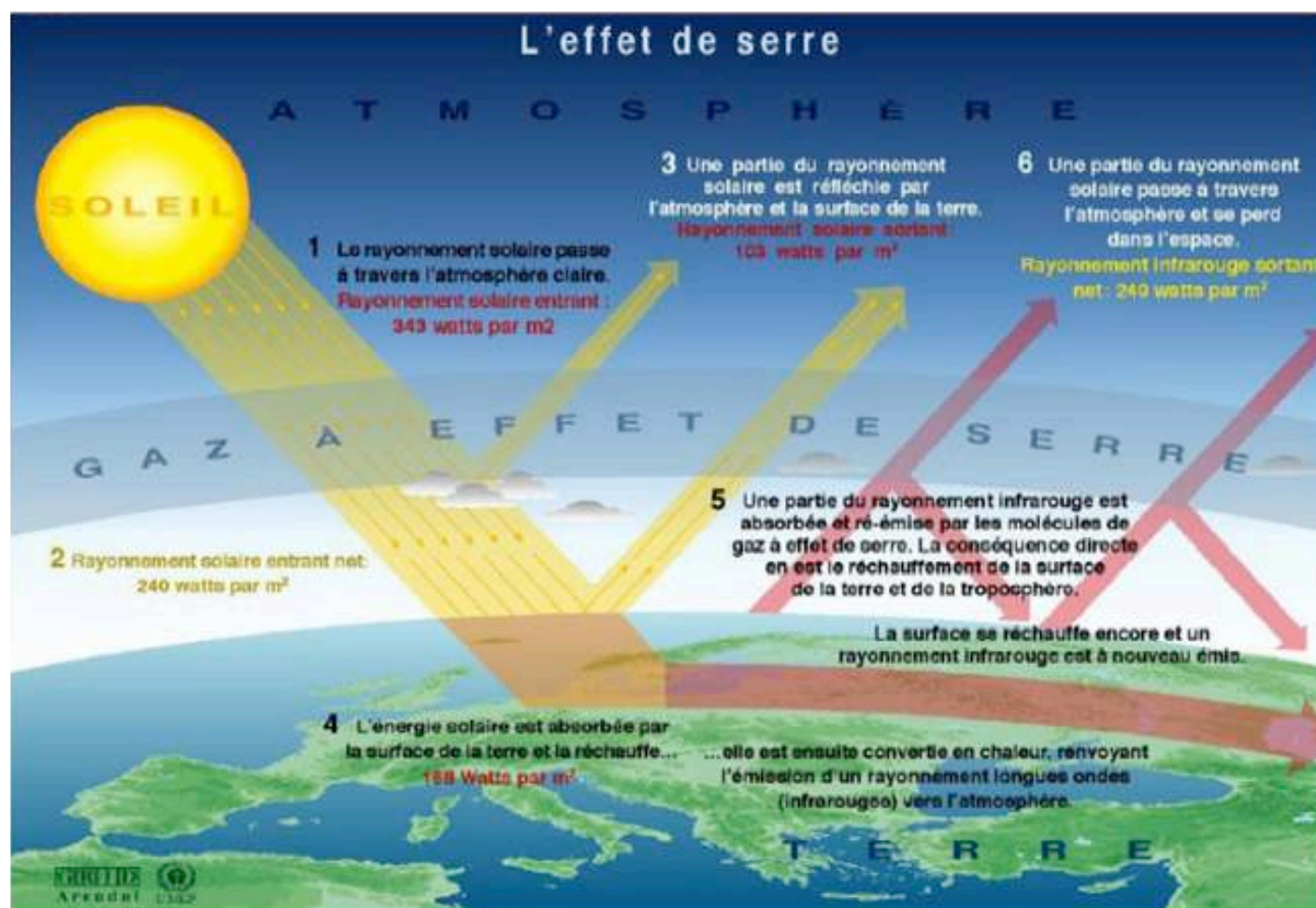
Toutes ces actions sont menées en collaboration avec le SITTOMAT.

### 7.1.Gaz à effet de serre

L'atmosphère est principalement composée d'oxygène (21 %) et d'azote (78 %), gaz qui laissent passer les rayonnements visibles et infrarouges. D'autres molécules absorbent quant à elles une partie des rayonnements infrarouges : ce sont les gaz à effet de serre (GES). Les GES sont nécessaires à la vie sur terre. Ils empêchent, en effet, certains rayonnements solaires d'être renvoyés de la Terre vers l'espace, ce qui participe au maintien d'une température moyenne terrestre de 15 °C. Sans eux, la température moyenne serait de - 18 °C.

Une très grande partie de ces gaz ont une origine naturelle : la vapeur d'eau (H<sub>2</sub>O), le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le méthane (CH<sub>4</sub>), le protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O) et l'ozone (O<sub>3</sub>).

Cependant les activités humaines émettent en forte quantité ces gaz naturellement présents. A ceux là, viennent s'ajouter des gaz à effet de serre « strictement » anthropiques dont les principales familles sont les chlorofluorocarbures, le perfluorométhane (CF<sub>4</sub>) et l'hexafluorure de soufre (SF<sub>6</sub>). La convention de Rio, adoptée le 9 mai 1992, vise à stabiliser les concentrations de GES à un niveau qui évite toute perturbation anthropique dangereuse du système climatique. L'application chiffrée de cet objectif a été traduite dans le protocole de Kyoto en décembre 1997. L'engagement de l'Europe consiste à réduire de 8 % les émissions de GES en 2010 par rapport aux émissions en 1990. La France doit maintenir ses émissions au niveau de celles de 1990 en 2050.



## 7.2. Le développement des énergies renouvelables sur la commune

Une volonté guidée par le SCOT Provence Méditerranée...

La commune de Sanary fait partie du périmètre du SCOT Provence Méditerranée. En termes de ressource naturelle, le SCOT se fixe 3 objectifs parmi lesquels : la limitation des émissions polluantes concernant la qualité de l'air (à mettre en lien avec la politique de déplacements en raison de l'importance des pollutions dues au trafic automobile).

...qui sera également portée par le futur Plan Climat Énergie Territorial

Le conseil Général du Var s'est investi dans une démarche de développement durable avec la mise en œuvre d'un Plan Climat Énergie Territorial. Depuis 2004, la volonté du Département de développer les filières des Energies renouvelables notamment dans le domaine du solaire fait partie des choix prioritaires, dans la recherche de la rationalisation des consommations d'énergies pour les projets de constructions neuves et de restructuration des collèges. La commune de Sanary dispose d'un potentiel important pour l'énergie solaire. Le Var souhaite investir le secteur du solaire thermique sur les toitures des bâtiments départementaux

### Grille AFOM

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Un potentiel important pour l'énergie solaire thermique et la valorisation énergétique des déchets	↗	Le contexte actuel de sensibilisation aux EnR et l'impulsion donné par le SCOT Provence Méditerranée et le futur PCET dans ce domaine sont susceptibles de faire évoluer positivement l'état des lieux.

### 8.1. Un trafic important sur le territoire de la commune

La commune de Sanary/Mer possède une trame routière simple, organisée autour de deux «entrées» principales. On y retrouve des infrastructures d'envergure départementales mais aussi nationales voire sud – européennes. Le grand axe national qui dessert la commune de Sanary/Mer est l'autoroute A50. Elle relie les deux agglomérations de Marseille et Toulon via Aubagne et Le Castellet, et elle traverse entièrement le territoire communal du Nord-Ouest au Sud-Est. L'échangeur et le péage se situent sur la commune de Sanary-sur-Mer.

D'après les derniers résultats fournis par le service SERT/CDES de la DDE 83, plus de 36 000 véhicules par jour empruntent en moyenne cette partie d'autoroute. Des pics de 48 000 véhicules sont observés au mois d'août, insistant sur le caractère touristique des communes de Sanary et Bandol. Plus à l'Est, ce sont près de 81 000 véhicules qui ont été comptabilisés au niveau de Beaucaire-Mère, commune située à l'Est de l'échangeur d'Ollioules-la Seyne. Cette augmentation de trafic s'explique par la proximité de la ville de Toulon : les actifs des communes de l'agglomération empruntent l'A50 quotidiennement pour travailler dans la ville centre. Il convient de noter le projet d'un échangeur autoroutier supplémentaire qui serait réalisé au droit du croisement de la RD11 avec l'autoroute, sur la limite communale d'Ollioules. Aujourd'hui il est avéré que de nombreux habitants de Bandol (travaillant sur Toulon) traversent aujourd'hui le territoire par « l'ancien chemin de Toulon », en étant sortis de l'autoroute par l'échangeur gratuit de La Seyne. Ils débouchent sur Bandol au niveau du carrefour situé sous le péage de Pont d'Aran.

Les autres infrastructures inscrites sur le territoire sont des routes départementales : elles jouent un rôle dans le fonctionnement de la commune.

- La RD 559 correspond à l'ancienne route nationale 559 qui reliait Marseille à Nice et San Remo par Cassis, la Ciotat, Toulon, etc... Aujourd'hui, la route, devenue départementale, pénètre sur Sanary par l'extrême Ouest (Bandol Est) en suivant le bord de mer jusqu'au centre historique où ensuite elle rejoint la commune de Six-Fours-les-Plages avant de relier la commune de Hyères.

Sur l'année 2011, 17 960 véhicules en moyenne journalière annuelle ont été dénombrés sur cette route.

- La RD 11 permet de relier le centre-ville de la commune au centre d'Ollioules. La RD 211 évite le centre historique et le quartier du port de Sanary/Mer, par le Nord. Elle correspond au chemin de la Buge et à la corniche du Soleil.

Pour accéder à Ollioules, le franchissement de la voie SNCF est une contrainte à prendre en compte.

A la différence de la RD 559, la RD 211 connaît les principaux pics de fréquentation au mois de juillet avec 25 432 véhicules,

Les deux routes départementales connaissent un débit légèrement différent en quantité mais que le trafic y évolue de façon similaire tout au long de l'année.

Toutefois, on constate que les deux routes départementales n'ont pas la même vocation dans la mesure où la RD 211 connaît un trafic particulièrement important les jours ouvrables et les samedis ou veilles de fêtes alors que la RD 559 connaît un trafic plus important les jours fériés.

Il semble donc en première analyse que la RD 559 soit davantage un accès emprunté par les touristes et les visiteurs et la RD 211, un axe de transit pour les actifs.

De plus, toujours concernant les axes routiers et particulièrement la RD 11 et la RD 559, un nouvel échangeur entre Ollioules et Sanary est prévu. Il s'accompagnera de la réalisation de 2 giratoires de part et d'autre de l'autoroute A 50.



Le travail de terrain nous permet de constater et de mettre en évidence une hiérarchie de la trame viaire sur le territoire de Sanary. En effet, sur la commune, on observe toute une série de voies communales qui desservent l'ensemble des quartiers de la ville. Certaines, comme «le chemin des roches» ou l'ancien Chemin de Toulon, jouent un rôle dans le fonctionnement urbain plus important que d'autres. L'observation du trafic sur ces infrastructures traduit tout leur intérêt pour le fonctionnement de la commune.

L'ancien chemin de Toulon est une route classée communale mais qui supporte un trafic similaire à une route départementale. On remarque que le tracé de cette infrastructure est quasiment parallèle à celui de la RD 559 (route de Bandol) : chacune, en un point différent, relie la route du Beausset, située sur la commune de Bandol à proximité de l'échangeur, à la RD 11 sur la limite communale d'Ollioules. L'analyse du trafic atteste que l'utilisation du chemin de Toulon reste toutefois préférée par un nombre important d'automobilistes dans la mesure où il dessert les quartiers au Nord de la voie de chemin de fer : Pont d'Aran, Morvenède, la Guicharde...

Les dessertes inter-quartiers, souvent plus étroites, sont des voies essentiellement empruntées par les habitants de la commune. Le trafic y est donc peu dense. Par ailleurs, la dénomination de ces liaisons dénote leur caractère « rural » : chemin de Bacchus, chemin de l'Huide, chemin de La Tourelle... Outre la desserte des quartiers (Lançon, Beaucours, La Cride, Morvenède ...), ces routes assurent également leur liaison.

A celles-ci, viennent également s'ajouter des voies qui ne sont pas encore goudronnées mais qui irriguent aussi des quartiers de la commune. Ainsi, dans le quartier de Beaucours, nous traversons l'allée Mireille, l'allée Marie-Antoinette, l'allée Thérèse ou l'allée Anna et d'autres encore.

L'aménagement futur d'un échangeur autoroutier situé en limite communale au nord du futur quartier d'activités de La Baou est programmé. L'accessibilité de Sanary depuis le reste de l'aire toulonnaise sera donc très facilitée.

Trois effets principaux peuvent être avancés :

- En nouvel ouvrage doit engendrer sur la RD 11 Nord (direction Ollioules depuis l'échangeur) une baisse de trafic conséquente, et sur la RD 11 Sud (direction Sanary depuis l'échangeur) une augmentation qui reste limitée.
- Cet aménagement doit permettre d'améliorer les déplacements domicile/travail de plus de 3500 Sanaryens qui travaillent sur les communes de l'Ouest Toulonnais alors que 2000 autres personnes viennent travailler sur Sanary depuis l'extérieur.
- Ce nouvel échangeur va raccourcir les parcours des usagers qui empruntent aujourd'hui l'échangeur autoroutier de Bandol.
- L'attractivité du futur espace d'entreprises de la Baou sera considérablement renforcée.

## **8.2. Les transports en commun**

### • Le réseau de bus

Une navette de la compagnie « Les lignes du var » permet la liaison entre la gare d'Ollioules/Sanary et le centre-ville.

Quatre lignes de bus du réseau « Varlib » desservent la commune :

- 8805 : Bandol-Toulon
- 8806 : Bandol-La Seyne
- 8807 : Sanary-Ollioules
- 8826 : Bandol- La Seyne (doublage)

La commune dispose également de 5 lignes de transport scolaire.

### • Le réseau ferré

Depuis la mise en place du chemin de fer, Sanary est desservie dans son ensemble par les chemins de fer P.L.M (de Paris à Lyon et à la Méditerranée). Il s'agissait, au début du siècle dernier, de la grande ligne de Paris à Vintimille via Marseille. Une station desservait simultanément les communes d'Ollioules et Sanary pour les touristes faisant une excursion le long de la côte, entre autres utilisateurs. La gare était distante de 2 kilomètres du centre, de ce fait un autobus était mis à leur disposition.

Aujourd'hui, seuls quelques trains s'arrêtent dans cette gare. Les Sanaryens doivent le plus souvent se rendre à Bandol ou Toulon pour utiliser le train comme moyen de transport. Toutefois l'enjeu du développement de l'utilisation de la halte ferroviaire d'Ollioules est à prendre en compte.

Le territoire est également concerné par le projet d'implantation de la futur LGV. Le projet de ligne à grande vitesse PACA pour relier Barcelone à l'Italie en passant par Marseille est en cours d'étude et de concertation. Le tracé de la ligne entre Marseille et Nice est en discussion et pourrait passer par ou près du territoire sanaryen pour rejoindre Toulon.

### 8.3.L'absence de modes de déplacements doux

Aujourd'hui la commune de Sanary est principalement développée autour de son centre bourg. La circulation automobile est largement utilisée, et l'utilisation de mode doux, comme les voies cyclables, n'est pas popularisée.

Des sentiers de randonnées et de promenade en bord de mer existent sur le territoire communal.

Les circuits de VTT « Les Belvédères de l'Ouest Varois » permettent la randonnée entre la mer et la montagne.

### 8.4. Plan de Déplacements Urbain de l'agglomération toulonnaise

L'agglomération toulonnaise a mis en place un Plan de Déplacement Urbain (PDU) qui sera appliqué de 2005 à 2015. Ce plan prévoit une nouvelle approche dans la mise en œuvre des politiques de déplacement en tentant de reconquérir le terrain de l'automobile, sur l'ensemble du territoire de l'agglomération toulonnaise.

Il s'agit dans ce cadre de privilégier les transports en commun et les modes doux de déplacement dans les grandes agglomérations. Une des réflexions porte notamment sur la place à rendre au fer. A ce titre, il est prévu que des gares et leurs abords soient rénovés dans le département.

La gare d'Ollioules – Sanary est concernée par ce programme et pour laquelle les aménagements ont eu lieu et sont terminés.

Les projets portent également sur le renforcement de la ligne Marseille – Aubagne – Toulon via les gares des petites communes intermédiaires. Il s'agirait de multiplier les trajets entre ces deux agglomérations et d'inciter les habitants et particulièrement les actifs à moins utiliser leur véhicule.

Ce Plan ne concerne pas directement la commune de Sanary mais elle doit en tenir compte pour établir une cohérence entre ses propres objectifs en termes de déplacement et ceux définis par l'agglomération toulonnaise.

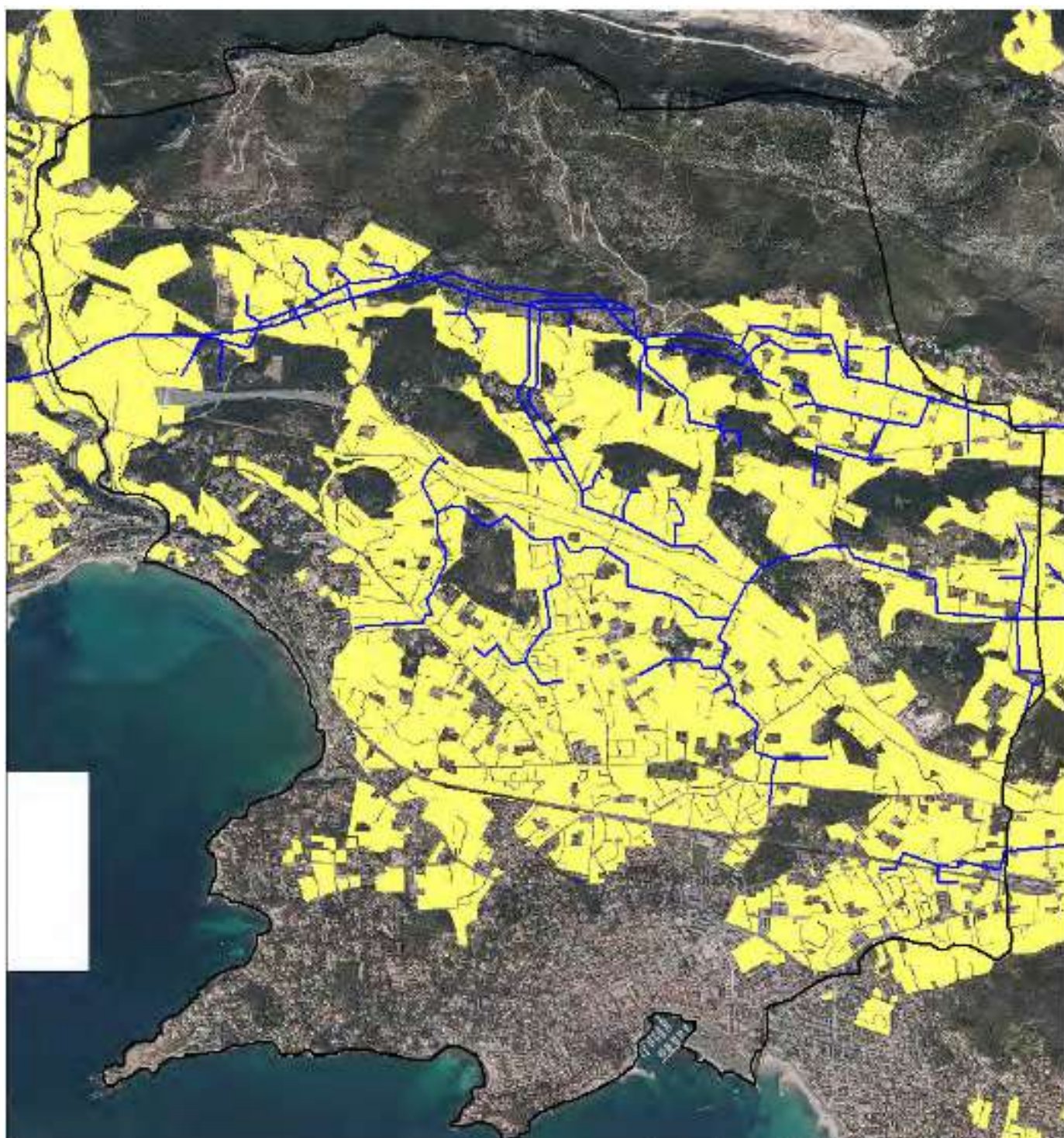
#### Grille AFOM

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	De nombreux chemins de randonnée pédestre	↗	La conservation de ces voies piétonnes devrait encourager une desserte « douce » de qualité
-	Peu de déplacements doux « urbains »	↗	La volonté de réduire le trafic automobile encouragera l'émergence de modes doux
+	Des lignes de bus fréquentées	↗	La poursuite de l'exploitation des lignes devrait permettre le maintien de ce transport en commun efficace



## 9.L'agriculture

### 9.1.Evolution de l'agriculture



Parcelles cultivées en 1972

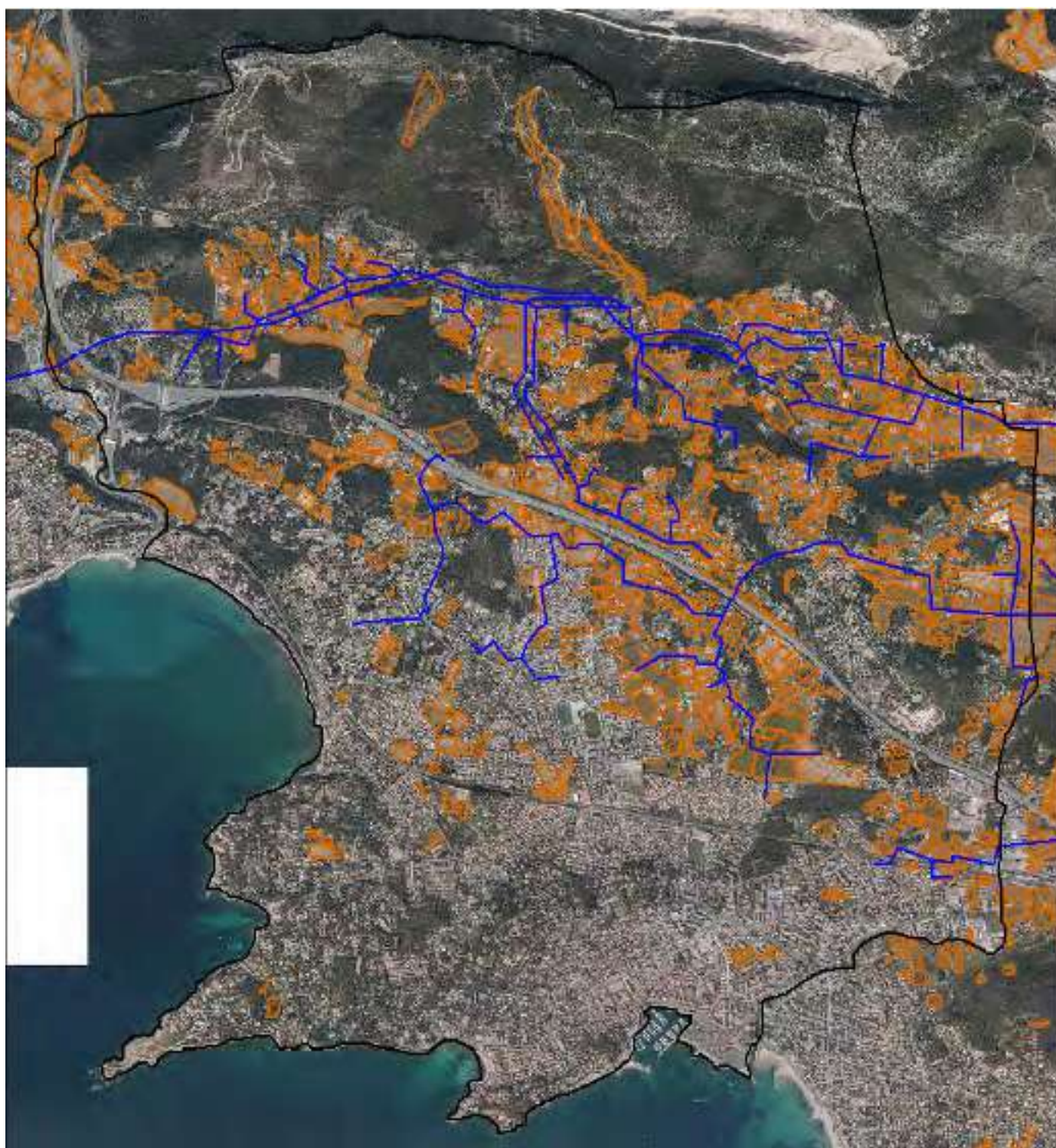
Tracé des conduites du canal de provence


Source : étude AUDAT «Occupation du sol»


En 1972, les cultures (arboricultures, terres labourables, surfaces enherbées, horticultures et viticultures) occupaient 760 hectares, soit plus de 38 % du territoire.

Elles étaient localisées principalement dans les 2/3 nord du territoire, depuis la voie ferrée jusqu'aux piémonts du Gros Cerveau. Elles s'étendaient depuis la limite Est avec la commune d'Ollioules jusqu'à la limite Ouest avec Bandol, en traversant les quartiers de Pierredon, le Colombet, Mortier, l'Huide, la Plaine du Roy, la Déprat...





 Parcelles cultivées en 2003

 Tracé des conduites du canal de provence

Source : étude AUDAT «Occupation du sol»

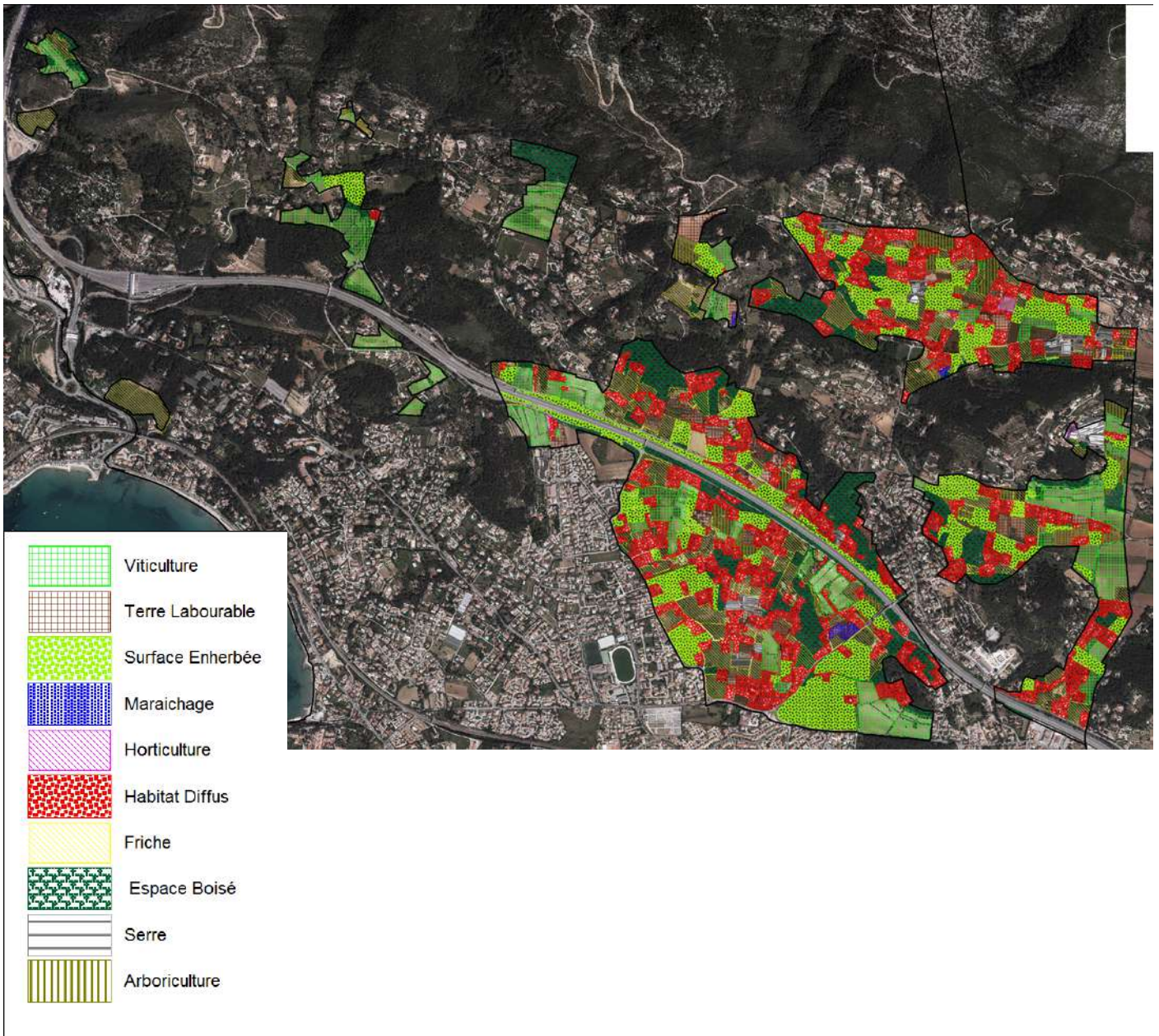
En 2003, ces mêmes cultures n'occupaient plus que 287 hectares, soit 14,5 % du territoire, dont environ 64 hectares de viticulture, 10 hectares de terres labourables, 97 hectares de surfaces enherbées, 19 hectares d'horticultures et 94 hectares de cultures arboricoles.

Entre ces deux périodes les surfaces cultivées ont été divisées par 3, au bénéfice principalement de l'urbanisation.

Néanmoins, le réseau d'irrigation du canal de provence est toujours présent, non seulement dans les trois zones agricoles du PLU, mais aussi dans toute la partie nord du territoire.



## 9.2 Typologie des cultures



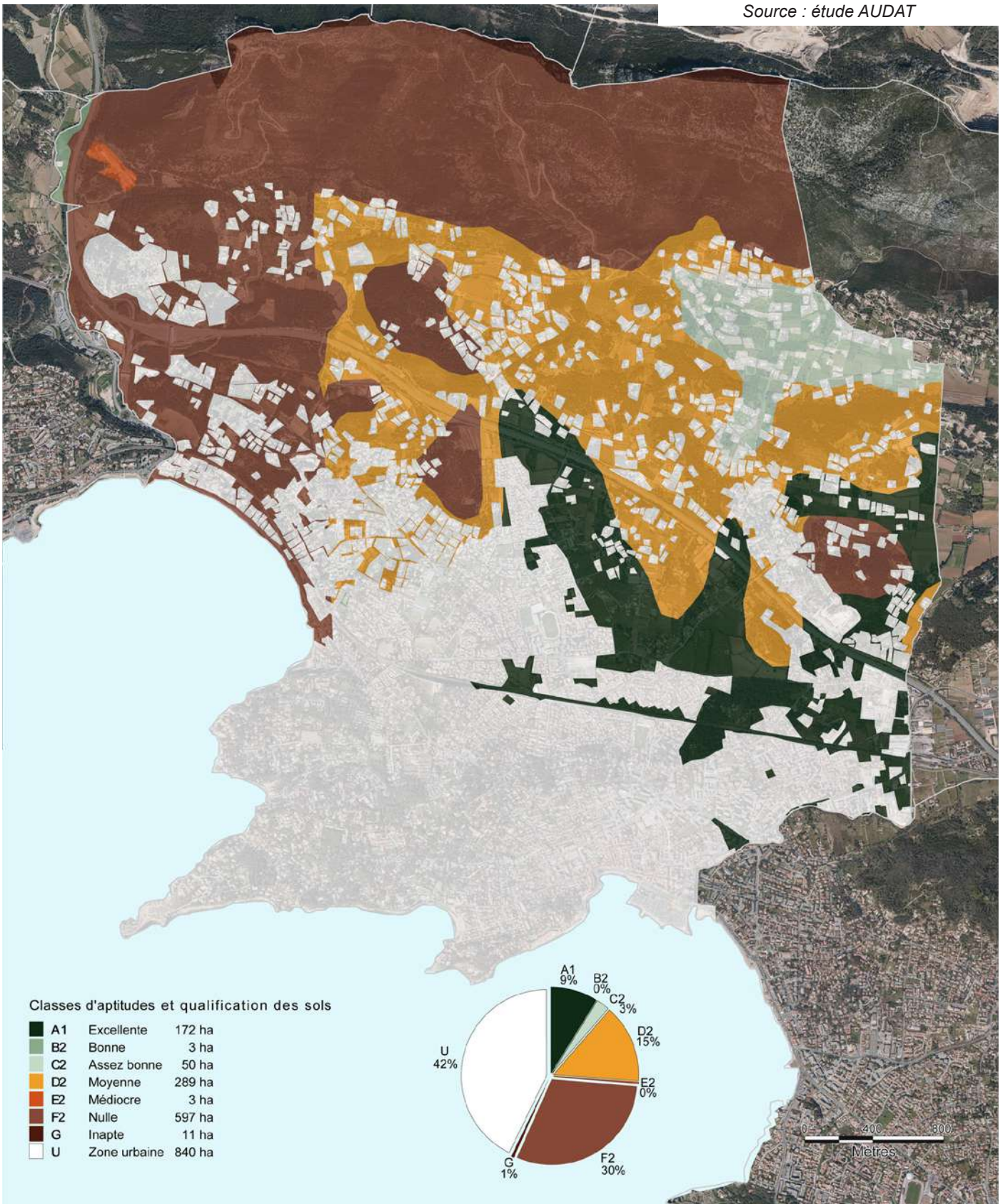
Sur cette analyse des différentes cultures présentes dans les zones agricoles du PLU on peut s'apercevoir que l'habitat diffus occupe environ 71 hectares des 322 hectares de zone agricole, les friches et espaces boisés occupent près de 75 hectares. Les parcelles encore cultivées sont majoritairement occupées par de la vigne (29 hectares).

L'agriculture à Sanary est en recul, cependant la reconquête agricole est encore possible pour les parcelles en friches ou occupées par des boisements. Il est donc indispensable de maintenir ces bassins agricoles dans leurs limites actuelles.



### 9.3. Classification des cultures irrigables au regard de la qualité des sols

Source : étude AUDAT



Sur cette carte représentant l'aptitude des sols à l'agriculture, on peut voir que la zone de la Guicharde a une aptitude excellente à moyenne, celle du Jacquet est excellente et celle du Lançon est assez bonne. Les parcelles agricoles de St Ternide et de la Piole ont une aptitude moyenne.

L'Appellation d'Origine Contrôlée et l'Indication Géographique Protégée sont des certifications officielles de qualité.

**Le territoire de Sanary compte 3 AOC et plusieurs IGP :**

**\* Sanary au coeur de l'aire AOC Bandol**

La région du Bandol est un territoire enclavé entre les deux métropoles (Marseille et Toulon) qui s'étend sur huit communes : Bandol, le Beausset, la Cadière, le Castellet, Evenos, Ollioules, Saint Cyr et Sanary. La situation géographique de Sanary au coeur de l'aire d'appellation Bandol explique le maintien de la culture de la vigne et particulièrement des vignes d'appellation. On constate même qu'il s'agit de la seule culture (avec l'olivier dans une moindre mesure) dont la superficie augmente depuis 1988, au détriment des autres vignes. L'AOC vin de Bandol s'étend sur 1 553 ha, pour 318 nombre d'opérateurs dont 311 viticulteurs. La récolte s'élève au total à 56 777 hl.

**A Sanary 25 hectares produisent de l'AOC Bandol en 2000.**

2 autres Appellations d'Origines Contrôlées couvrent le territoire communal, ainsi que deux Indications Géographiques Protégées :

\* l'**AOC «Côtes de Provence»** concerne 84 communes entre les départements du Var et des Bouches du Rhône, dont la commune de Sanary.

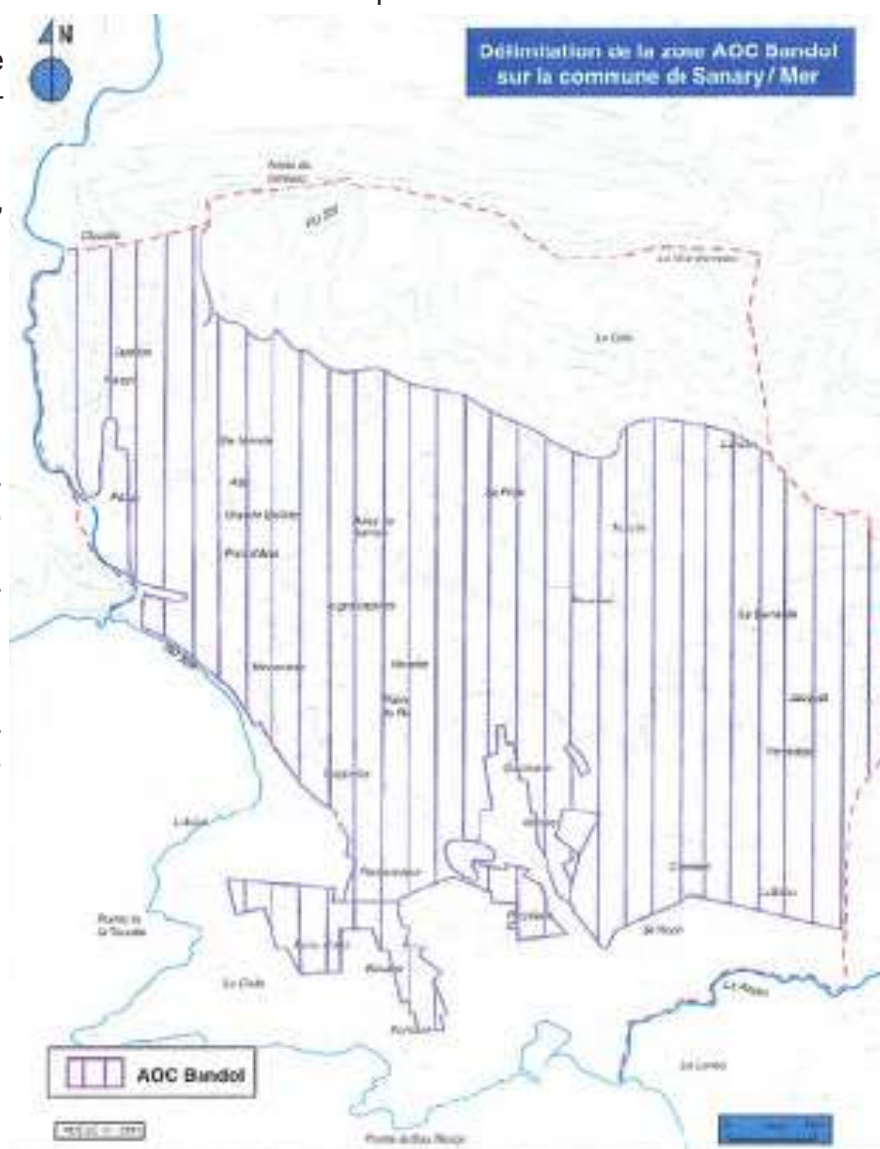
Il couvre plus de 20 000 ha et concerne 2 728 viticulteurs pour 1 025 864 hectolitres produits chaque année.

\* **AOC «huile d'olive de Provence»**, institué par décret du 14 mars 2007.

\* **IGP «miel de Provence»**

\* **IGP relatifs aux vins :**

- IGP Méditerranée blanc
- IGP Méditerranée mousseux de qualité blanc, de qualité rosé, de qualité rouge
- IGP Méditerranée primeur ou nouveau blanc, rosé, rouge
- IGP Méditerranée rosé, rouge
- IGP Mont Caume blanc
- IGP Mont Caume mousseux de qualité blanc, de qualité rosé, de qualité rouge
- IGP Mont Caume primeur ou nouveau blanc, rosé, rouge
- IGP Mont Caume rosé, rouge
- IGP Var blanc
- IGP Var mousseux de qualité blanc, de qualité rosé, de qualité rouge
- IGP Var primeur ou nouveau blanc, rosé, rouge
- IGP Var rosé, rouge





## 9.5 Le devenir de l'agriculture

La SAFER a réalisé un bilan sur les transactions foncières réalisées sur le territoire et un comparatif par rapport au département et à la région entre 2008 et 2015.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de transactions	28	17	32	30	24	23	23
Surface vendues en ha	15	4	15	10	8	11	10
Montant des ventes en milliers d'euros	11 855	2 558	12 098	14 338	7 007	8400	8 518

A la lecture de ce 1er tableau on peut constater qu'il y a eu depuis 2008, 131 transactions déclarées par des notaires à la SAFER.

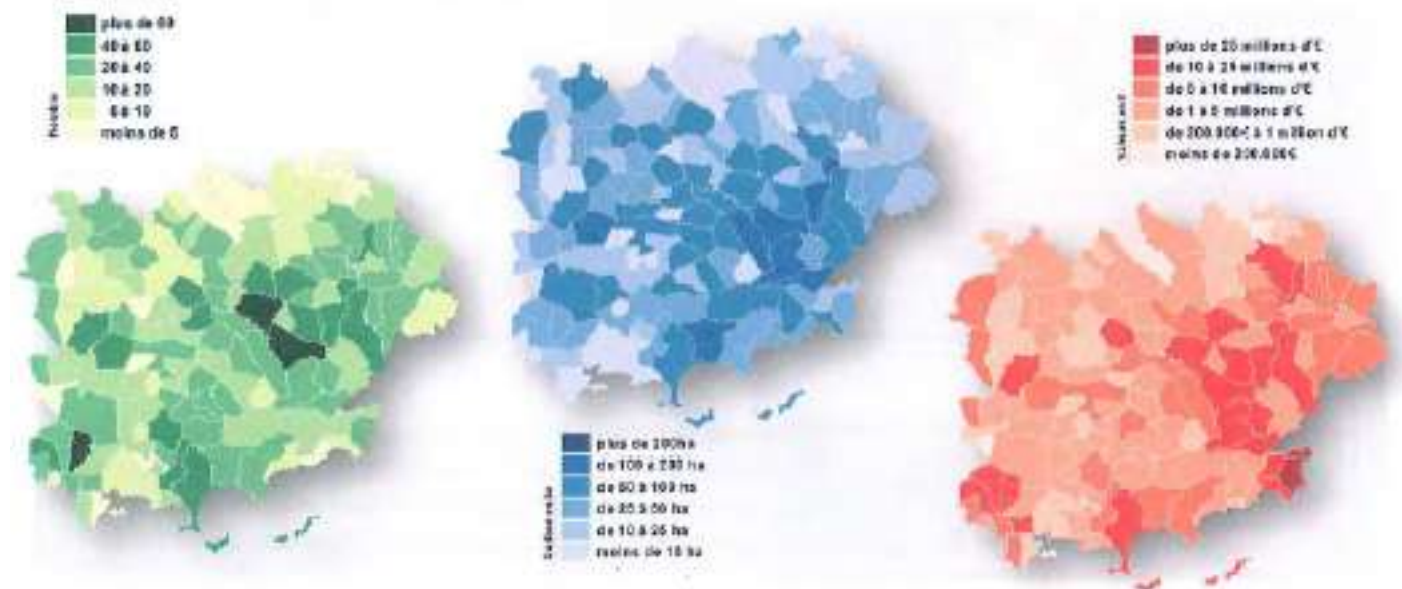
L'année 2010 est celle où il y a eu le plus de transaction, mais c'est en 2011 que le montant global de ces transactions malgré une surface totale moindre a été le plus élevé, avec un prix moyen au m2 d'environ 14 euros. Ce prix moyen a diminué pour revenir à un montant d'environ 9 euros le m2 en 2012.

Par rapport aux autres communes du département, Sanary se trouve dans la moyenne du nombre des transactions et du montant mais dans la fourchette basse de la surface concernée.

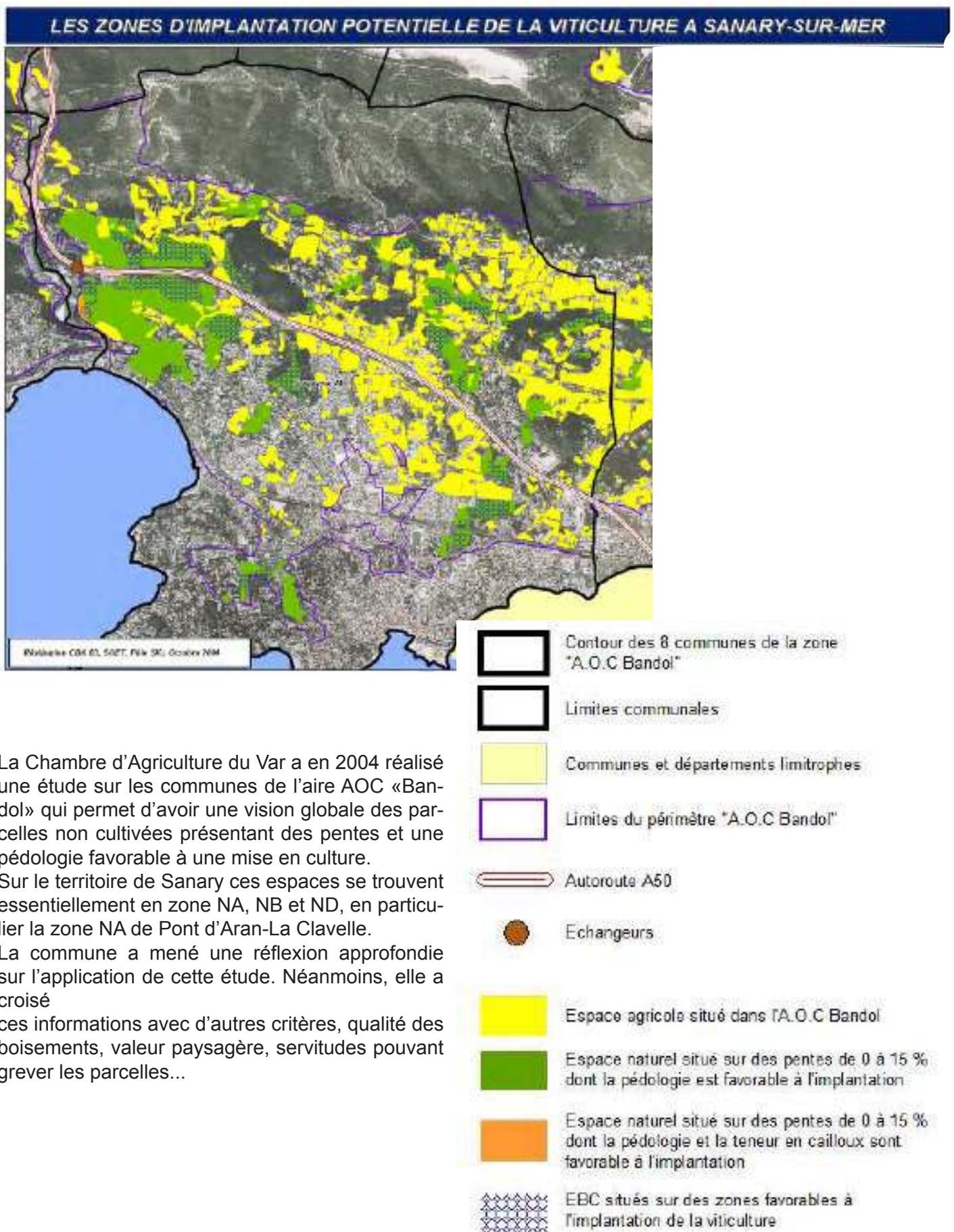
Cependant, ces données peuvent ne pas concerner uniquement des propriétés de biens agricoles, mais intégrer aussi des biens vendus sur le marché de loisir/résidentiel ou potentiellement constructible.

### Les chiffres clés : portrait annuel des marchés communaux

LES CARTES CI-DESSOUS PRÉSENTENT LA MOYENNE COMMUNALE ANNUELLE SUR 5 ANS (2010-2014).







La Chambre d'Agriculture du Var a en 2004 réalisé une étude sur les communes de l'aire AOC «Bandol» qui permet d'avoir une vision globale des parcelles non cultivées présentant des pentes et une pédologie favorable à une mise en culture. Sur le territoire de Sanary ces espaces se trouvent essentiellement en zone NA, NB et ND, en particulier la zone NA de Pont d'Aran-La Clavelle. La commune a mené une réflexion approfondie sur l'application de cette étude. Néanmoins, elle a croisé ces informations avec d'autres critères, qualité des boisements, valeur paysagère, servitudes pouvant grever les parcelles...

## 9.5 Le devenir de l'agriculture

Bien que l'agriculture sanaryenne est en nette recul depuis 1970 la volonté de la commune est de préserver les derniers bassins agricoles du Lançon, Jacquet et Bernarde.

D'autre part, elle souhaite dans deux secteurs, le jardin des oliviers et le jardin municipal des terroirs, assurer la promotion et la valorisation de cette activité.

### Site du jardin des oliviers, classé en secteur Njo



### Site du jardin des terroirs, ER n°48



Enfin, elle a souhaité classer en zone agricole des parcelles cultivées et des secteurs identifiés dans l'étude de la chambre d'agriculture comme ayant un fort potentiel.

Ainsi, plus de 52 nouveaux hectares sont classés en zone agricole.



Au lieu-dit Sainte Ternide, chemin de la Chapelle





Au lieu-dit La Piole, chemin des hauts de la Piole.



Au lieu-dit le Lançon, à l'Ouest du grand bassin agricole, chemin des Hauts du Lançon

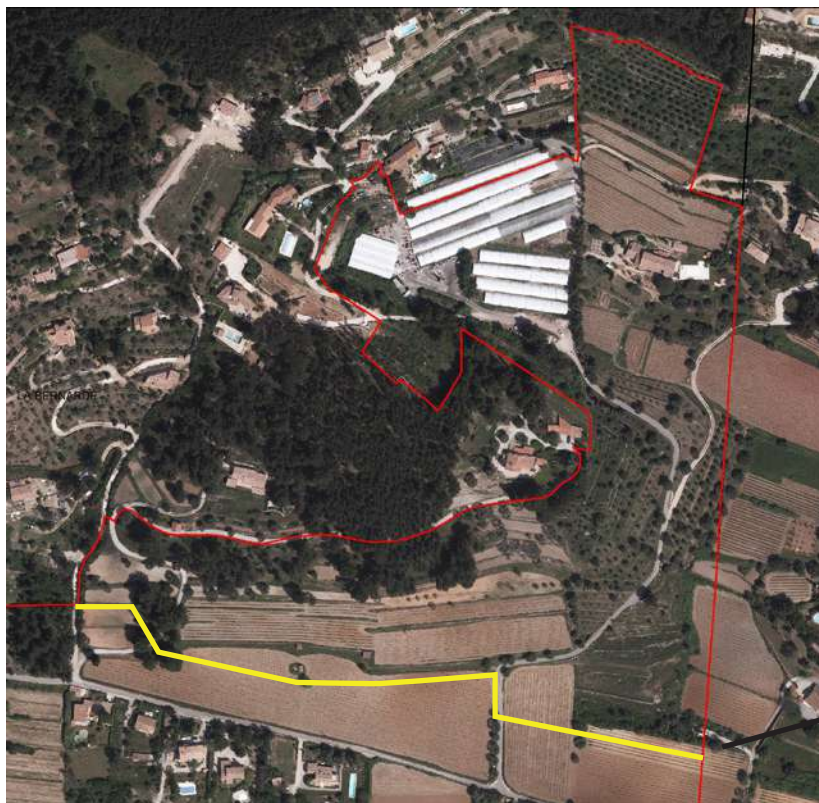


Au lieu-dit la Déprat, chemin de l'école Ste Trinide



Au lieu-dit Pont d'Aran, chemin de la Melonne





Au lieu-dit La Bernarde, chemin de la Bernarde (extension de la zone A par le reclassement d'une partie de zone NB exploitée)

Limite de la zone NC du POS (en jaune)

Enfin, elle a souhaité déclasser des espaces boisés :

- près d'1 hectare au lieu-dit la Bernarde, reconnaissant ainsi la présence de terrasses cultivées



- 9400 m2 au lieu-dit Sainte Trinide, pour le jardin des oliviers



Ces déclassements d'espaces boisés classés qui ont été présentés à la commission départementale des sites et paysages (Jardin des oliviers-St Trinide, La Bernarde) ne portent que sur des boisements composés essentiellement de pins qui ont au fil du temps gagnés sur des terrasses agricoles laissées à l'abandon. Ils concourent tous les deux à la valorisation de l'agriculture par une ouverture des paysages et un retrait des pins colonisant les parcelles agricoles en friches. (voir chapitre III choix retenus pour établir le PADD et le zonage).

## 10.Paysage et patrimoine

### 10.1.Le patrimoine archéologique

Un inventaire archéologique de la commune a été réalisé et sert de base au présent chapitre. L'occupation néolithique du territoire de la commune a laissé quelques sites dans les falaises du Gros Cerveau. L'oppidum du Mont Garou date de l'âge du fer, à l'extrémité ouest du massif du Gros Cerveau. On estime qu'il fut occupé à partir du VI<sup>ème</sup> siècle avant JC et ses habitants ont établi des cultures sur le flanc sud du massif (La Colle et Lançon).

L'époque gallo-romaine est notamment marquée par une centuriation romaine qui englobait une partie des terres de Sanary, notamment dans les plaines de la Tourelle, de la Millière et de la Poussaraque. L'ancien chemin de Toulon correspondrait ainsi au « Decumanus » (chemin des Roches), et les murs de la chapelle Ste Trinide (mausolée ou fanum romain) ainsi que ceux de Ste Gorguette, sont alignés sur cette voie. On peut rappeler la marque toponymique de cette voie au travers de la « Millière » (de borne milliaire romaine).

Ainsi, les zones de présomption de prescription archéologique sont :

Code protection	Objet de la protection	Commentaire	Date arrêté
1234	Sainte – Ternide (Zone 1)	Seuil de saisine abaissé à 2000 m2 pour les travaux visés à l'article 4 al.4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004	05/11/2003
1235	Le Lançon (zone 2)	Seuil de saisine abaissé à 2000 m2 pour les travaux visés à l'article 4 al.4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004	05/11/2003
1236	La Gorguette nord (zone 3)		05/11/2003
1237	La Gorguette sud (zone 4)		05/11/2003
1238	La Pousaraque (zone 5)		05/11/2003
1239	Portissol (zone 6)		05/11/2003
1240	Les Hauts de Portissol (zone 7)		05/11/2003
1241	Centre Ville (zone 8)		05/11/2003

\* Les entités archéologiques recensées sur le territoire sont :

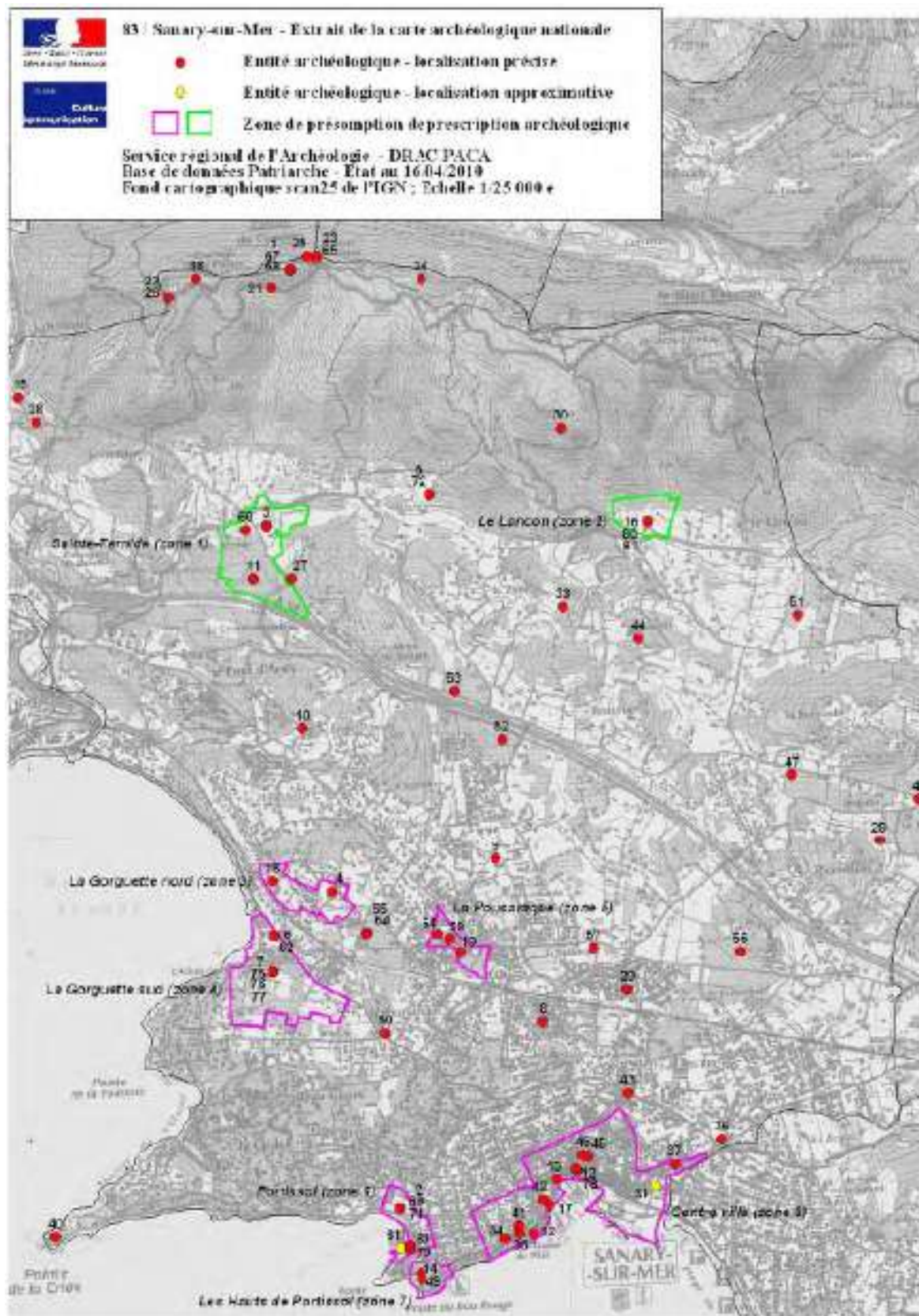
N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	Oppidum du Mont-garou	La Colle	Oppidum	Age de fer		1983 : AB 63, 64, 98
2	Portissol Nord		Atelier de Potier	Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 251, 252, 309
			four			
3	Sainte-Trinide	Sainte-Ternide	Mausolée	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	1983 : AD 104, 108, 109, 110, 111, 112, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 487, 545, 672, 673, 679
			Villa			
4	Les Genets d'Or	La Gorguette	Habitat	Gallo-romain		1983 : AL 764a, 764b
5	La Piole	La Piole	Habitat	Second âge de fer		1983 : AD 241
6	Vicus de la Gorguette		Agglomération secondaire	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	1983 : BC 81, 82a, 84, 87c, 88, 89, 90, 99, 324, 325, RN 559
7	La Gorguette Sud	La Gorguette	Villa	Gallo-romain		1983 : BC 203, 65, 66, 67, 68, 69, 78b
8	Les Picotières	Les Picotières	Habitat	Gallo-Romain		1983 : AS 482, 483, 484
9	La Vernette	La Vernette	Villa	Gallo-romain		1983 : AL 2216
10	Logis Desprats	La Deprat	Villa	Gallo-romain		1983 : AM 662, 673, 678, 200, 204
11	Tautelle / St Ternide sud	St Ternide	Habitat	Gallo-romain		1983 : AD 143, 148, 151, 372, 377, 408, 414, 440, 444
			Sépulture			
12	Nécropole à l'église St Nazaire	Place M. Pacha	Nécropole	Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AP 562
13	Tour de Sanary	La ville	Tour de guet	Bas moyen-âge		1983 : AP 653, 654, 655, 656, 657, 658
14	Tour de guet des hauts de Portissol	Portissol	Tour de guet	Haut moyen-âge Epoque moderne		1983 : AW 232
15	Bastide de la Clavelle	La Clavelle	Demeure	Epoques moderne et contemporaine	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 28
16	Le Lançon	Le Lançon	Habitat	Second âge de fer		1983 : AE 106, 107, 112, 113, 114, 115, 116, 590, 591
17	Angle nord-ouest du port	La Ville	Dépôt	Gallo-romain		
18	La Gorguette nord / CAV 35 / Gorguette 5	La Gorguette	Villa	Gallo-romain		1983 : AL 20, 21

19	L'huide	La Pousaraque	Habitat	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 667
20	La Millière	Colombe	Habitat	Gallo-romain		1983 : AK 795, 796
			Sépulture			
21	Pointe du Gros Cerveau	Garou	Occupation	Néolithique final		
22	Crotte de la pou-drière	La Colle	Grotte sépulcrale	Néolithique final	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 62
23	Grotte du garou	La Colle	Grotte sépulcrale	Néolithique		1983 : AB 64
24	Grotte milou	La Colle	Grotte Sépulcrale	Néolithique final		1983 : AB 66
25	Grotte des mascs	La Colle	Occupation	Néolithique final âge de bronze final		1983 : AB 98
26	Grotte du maréchal	La Colle	Grotte sépulcrale	Néolithique moyen Néolithique final	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 62
27	La Tautelle / CAV 59	St Trinide	Sépulture	Gallo-romain		1983 : AD 190
28	La Clavelle / CAV 60	La Clavelle	Atelier de taille	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 24
29	Pierredon / La tourelle 2	La Tourelle	Habitat	Gallo-romain		1983 : AH 377, 381b
30	La Colle	La Colle	Occupation	Age de fer		1983 : AB 84
31	Pont de la Reppe	La Ville	Habitat	Gallo-romain	Localisation approximative	1983 : AP 187, 188, 189, 190, 191
			Nécropole			
32	Pied de la colline des Baux	Portissol	Occupation	Gallo-romain		1983 : AR 168, 169, 170, 171, 532
33	La Piole / Cote 147	Boucène	Batterie	Epoques moderne et contemporaine	Loc. et extension connues	1983 : AE 383-386
34	Portissol – Notre Dame de Pitié 1		Moulin à vent	Epoque moderne		
35	Portissol – Notre Dame de Pitié 2		Moulin à vent	Epoque contemporaine		
36	Coopérative vinicole		Moulin à eau	Epoque contemporaine		
37	Chapelle Notre-Dame du Bon Repos	La ville	Chapelle	Epoque moderne		
38	Ouvrage de la Pointe	La Colle	Architecture militaire	Epoque contemporaine		1983 : AB 62
40	Fort de la Cride	La Cride	Fort	Epoque moderne		1983 : AY 26
41	Chapelle Notre-Dame de Pitié	Portissol	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AR 174
42	Chapelle St Catherine	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AR 158
43	Chapelle St Roch	Mortier	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AO 194
44	Chapelle Notre-dame d'Espaime	Le Lançon	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AE 314
45	Chapelle de l'enfant Jésus	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AP 435
46	Chapelle des Pénitents Blancs	La Ville	Chapelle	Epoque moderne		1983 : AP 511
47	La Tourelle / CAV 47	La Tourelle	Occupation	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	



48	Borne de la Tourelle / CAV 48	La Tourelle	Borne	Epoque moderne		1983 : AH 324
			Organisation du territoire			
49	Batterie des hauts de Portissol	Portissol	Fort	Epoque moderne		1983 : AW 229
50	La Gorguette 2		Habitat	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	AT 122a
51	Le Lançon / CAV 55	Le Lançon	Occupation	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AH 67
52	Boucène / CAV 56	Boucène	Occupation	Néolithique âge de bronze	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 611
53	Le Lançon / CAV 57	Boucène	Occupation	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AE 563
54	Bastide de Château vert	La Plaine du Roi	Demeure	Epoque moderne	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 1204
55	La Gorguette 3		Habitat	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	AI 1992, 1993
56	Pierredon / CAV 65		Occupation	Paléolithique Néolithique		1983 : AI 52, 54
57	Château de la Millière	Mortier	Demeure	Epoque moderne		1983 : AK 825
59	Font de l'Huide, dite de Mortier	La Plaine du Roi	Source aménagée	Epoque moderne		1983 : AL 1204
60	Chapelle Sainte Trinide	Sainte-Ternide	Chapelle	Epoque moderne	Loc. et extensions connues	1983 : AD 111
61	Nécropole de Portissol		Nécropole	Bas-empire	Localisation approximative	
62	Fours de la Gorguette		Atelier de potier	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	BC 87c, 75, 76
64	La Gorguette 3		Occupation	Paléolithique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	1983 : AL 1992, 1993
65	Grotte du Garou	La Colle	Occupation	Age de fer		1983 : AB 64
67	Oppidum du Mt Garou	La Colle	Occupation	Haut-empire		1983 : AB 63, 64, 98
68	Oppidum du Mt Garou - Aren		Habitat groupé	Bas-empire Haut moyen âge	Loc. connue et limites supposées	1983 : AB 63, 64, 98
69	Portissol nord		Villa	Haut empire Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 251, 252, 309
70	Portissol sud-est		Habitat	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 249
71	Portissol nord		Habitat	Bas-empire	Loc. connue et limites supposées	1983 : AW 251, 252, 309
72	La Piole	La Piole	Habitat	Haut-empire		1983 : AD 241
75	La Gorguette sud	La Gorguette	Atelier de Potier	Haut-empire		1983 : BC 203, 65, 66, 67, 68, 69, 78b
76			Nécropole	Bas-empire		
77	La Gorguette sud	La Gorguette	Inhumation	Haut moyen-âge		
			Sépulture			
78	Ancienne chapelle de St Nazaire	La Ville	Chapelle	Moyen-âge classique	Loc.inconnue dans une emprise connue	1983 : AP 562
80	Le Lançon	Le Lançon	Habitat	Haut-empire		1983 : AE 106, 107, 112, 113, 114, 115, 116, 590, 591
81			Occupation	Bas moyen-âge		

83	Portissol Sud-est	Plage de portissol	Atelier de potier	Haut-empire Bas-empire	Loc. et extension connues	AW 249
			Bassin			
			Dépôt			



## 10.2. Les unités de paysage

**L'unité de paysage** : La définition la plus répandue du paysage : il est le résultat, en perpétuelle transformation, de l'activité humaine sur le milieu. La démarche suppose donc de connaître dans un premier temps ce milieu, son contexte géographique et physique régional, et dans un second temps d'appréhender les facteurs qui régissent l'activité humaine, et enfin d'en comprendre la traduction spatiale, qui est le paysage.

L'élément clef de l'analyse paysagère est l'unité de paysage : elle se définit comme une entité spatiale où les différentes composantes, relief, végétation, occupation humaine se répartissent de façon homogène, c'est à dire suivant une organisation caractéristique du territoire considéré qui le distingue des autres. Cette unité n'est pas reproductible et elle est parfois incluse dans un système organisé encore plus vaste.

**Quelques éléments de morphologie paysagère** : Le relief communal est caractérisé par le cloisonnement croisé des trois alignements collinaires perpendiculaires au massif du gros Cerveau orientés N/S, et de celui transversal des deux lignes collinaires de partage qui traversent le territoire de Sanary orientées E/O.

L'ensemble des crêtes et de vallonnements nombreux ainsi formés constitue au pied du massif du Gros cerveau un glacis « ondulant » de petits bassins et de plaines qui communiquent entre eux par des cols ou des seuils, et qui vont s'élargissant vers le Littoral, jusqu'à un cap qui prolonge le relief et partage la côte entre la baie dite de Bandol à l'Ouest et celle de Six-Fours à l'Est.

Deux rivières encadrent le territoire communal en débouchant sur la côte de part et d'autre du massif Gros cerveau qu'elles franchissent par deux passages étroits :

- le Grand Vallat, à l'Ouest, qui fait frontière avec Bandol, en formant un paysage « d'amphithéâtre naturel » sur les contreforts du Gros Cerveau en grande partie boisés faisant face, de part et d'autre du lit de la rivière encore végétalisé, aux collines de Bandol façonnées en terrasses.
- la Reppe, à l'Est, qui limite celle de Six-Fours au milieu d'une plaine littorale partagée, formant un paysage ouvert où se répand l'extension urbaine de part et d'autre du lit aval de la rivière canalisée.

### Quelques éléments de visualisation

Les grandes visées depuis le territoire communal, forment un ensemble de covisibilités entre l'arrière pays et le littoral, avec des « vues mer » et des vues Gros Cerveau : depuis la crête du Gros Cerveau, des points de vues remarquables sur l'ensemble du territoire de la façade littorale au pied du massif, et sur le littoral varois de St Cyr-les-Lecques à la grande rade de Toulon ;

Les limites visuelles importantes formées par les « vagues » successives des crêtes collinaires alignées perpendiculairement et parallèlement au massif, délimitent des espaces fermés aux perceptions internes complexes et autonomes, parfois recoupées par des vues traversant des seuils et des cols entre les « bassins du piémont » ou les « plaines intermédiaires ».

### 5 grandes unités paysagères structurent le territoire de la commune de Sanary :

#### - Les unités paysagères communales au nombre de trois :

- le « Cap » de la Cride encadré par la pointe du Baou Rouge avec la baie de Portissol, et la pointe de la Tourette avec sa petite baie
- les plaines intermédiaires de l'arrière pays, avec autour de la principale unité de la Millière-la Gicharde les petites plaines de la Plaine du Roy, du Logis Desprats et de la Grande Bastide-le Pont d'Aran
- les petits bassins fermés du piémont du massif du Gros Cerveau, cloisonnés par les plissements collinaires dans le prolongement des vallonnements du versant sud du massif, avec Jacquet, le Lançon, La Piole et Ste Ternide...

#### - Les unités paysagères intercommunales au nombre de deux :

- la plaine littorale de l'estuaire de la Reppe ouverte sur la baie partagée avec Six-Fours, avec la ville et le port de Sanary à l'Est des plages de Bonnegrâce qui ne lui appartient pas ;
- la vallée du Grand Vallat partagée avec Bandol, qui débouche sur la baie de Bandol également partagée, avec la Plage Dorée et du Lido, seule plage appartenant à Sanary.



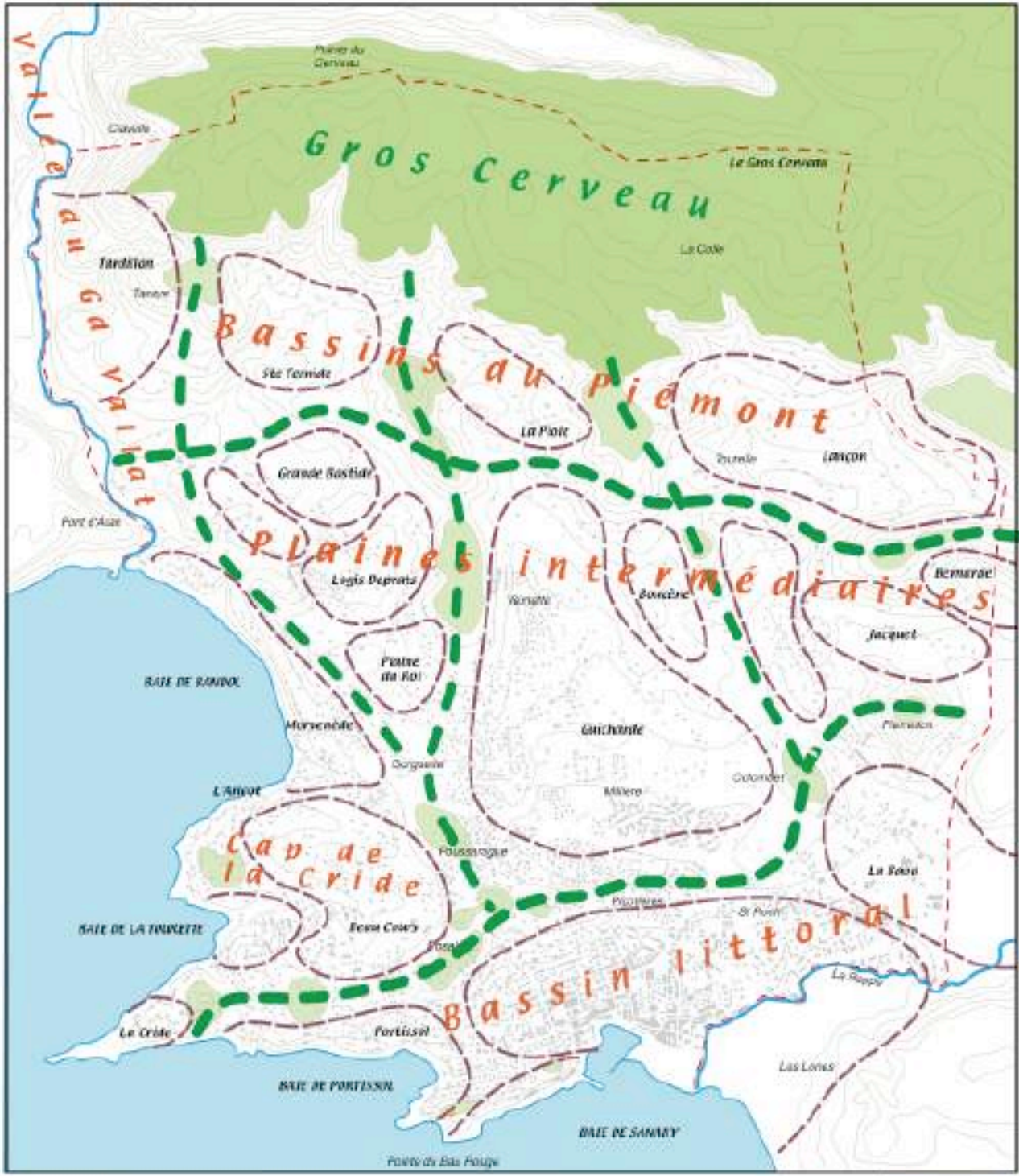


Ligne de partage



Sous-unité

Sanary sur Mer :  
**Unités de paysage**





### 10.3. Quelques originalités paysagères locales

Les sommets et les crêtes boisées du massif du Gros Cerveau, ainsi que tout le versant Sud dominent le territoire de Sanary, et forment une façade naturelle remarquable en arrière plan du littoral de l'Ouest Varois et des baies de Sanary-Bandol et de Sanary-Six-Fours.

Le **piémont naturel du Gros Cerveau** est constitué de petits bassins ayant conservés de nombreuses traces d'exploitations agricoles provençales traditionnelles - fermes, aires de battage, « restanques » et murets de pierre sèche, bassins-réservoirs d'eau, chapelles rurales de Ste Ternide, de St Espayme..., au milieu de constructions résidentielles récentes qui se développent sur les coteaux environnants, face à la mer, ou au sein même de terrains en friche. Ce sont les quartiers ruraux à restanques et chemins bordés de murets de pierre sèche de caractère exceptionnel liés notamment aux anciennes cultures florales (narcisses, tulipes, immortelles...), de vignes et d'oliviers :

Ste Ternide, La Colle, La Piole, La Tourelle, Boucène, Le Lançon, La Bernarde, Pierredon, Jacquet, La Tourelle.

**Les oliviers du piémont du Gros Cerveau qui subsistent forment un ensemble devenu rare sur une commune littorale de l'Ouest Varois** : ce sont les sites les plus remarquables qui sont bien souvent liés aux sites de restanques, et que l'on trouve sur la colline entre la plaine de Jacquet et le petit cirque de la Bernarde, au seuil et sur les franges du bassin du Lançon au pied du Gros Cerveau, sur les collines autour du château de la Tourelle, dans le vallon et sur les hauteurs de Ste Ternide, des Tassys...

**Les anciens domaines du terroir** se retrouvent autour de l'Ancien Chemin de Toulon, sur le tracé de la voie romaine, avec le domaine du **Château de la Millière** d'architecture composite et ses dépendances, aujourd'hui enserré par les lotissements.

Il jouxte le **domaine du Colombet**, avec une demeure du XIXème adossée à la colline, au dessus de deux fermes conservées dans la plaine avec leurs belles allées d'oliviers. De même pour le château de la Vernet et sa chapelle qui sont adossés à la colline du même nom, dominant la plaine aujourd'hui urbanisée. Le château de la Tourelle et sa chapelle sont isolés dans un site remarquable de collines du piémont façonnées par de très nombreuses terrasses.

**Les dernières plaines à « présence » agricole** concernent encore en partie certains de ces bassins les plus importants, en s'appuyant sur le zonage NC du P.O.S. précédent et sur l'aire d'AOC Bandol... Ils sont partagés avec le territoire d'Ollioules voisin : Le Lançon-Est, Jacquet-la Tourelle, avec le domaine viticole de Terrebrune. Quelques vignes subsistent aussi ailleurs, notamment autour de la ferme et de la chapelle de Ste Ternide jusqu'au col, au pied du hameau de la Grande Bastide, au Logis Desprats et à la Morvenède. Les quartiers de villégiatures du début du XXème siècle se situent principalement à la périphérie du centre ancien, surtout sur les hauteurs situées en « belvédère » de part et d'autre de la Corniche du Soleil, comme les villas St Michel et autour du rond-point Stellamare, ou aussi la villa Ricard de La Poussaraque sur la route de Bandol.

**Les quartiers résidentiels contemporains sous pin d'Alep** qui s'étagent sur les petits reliefs collinaires qui délimitent le bassin littoral et les plaines intérieures, formant une coupure en « trompe l'oeil » de caractère boisé dans le paysage urbanisé à dominante pavillonnaire : Picotières, le Rosaire, La Cride.

Ces pinèdes qui masquent l'habitat caractérisent également les quartiers situés sur le cap de La Cride, à Beaucours et jusqu'au bord de mer à la Tourette et à l'Aricot.

Le même phénomène existe sur **les crêtes en bord de mer**, sur la Corniche des Baux », de ND de Pitié à la pointe du Bau Rouge, jusqu'à la pointe de Portissol, et sur les falaises autour de la baie vers la pointe de La Cride.





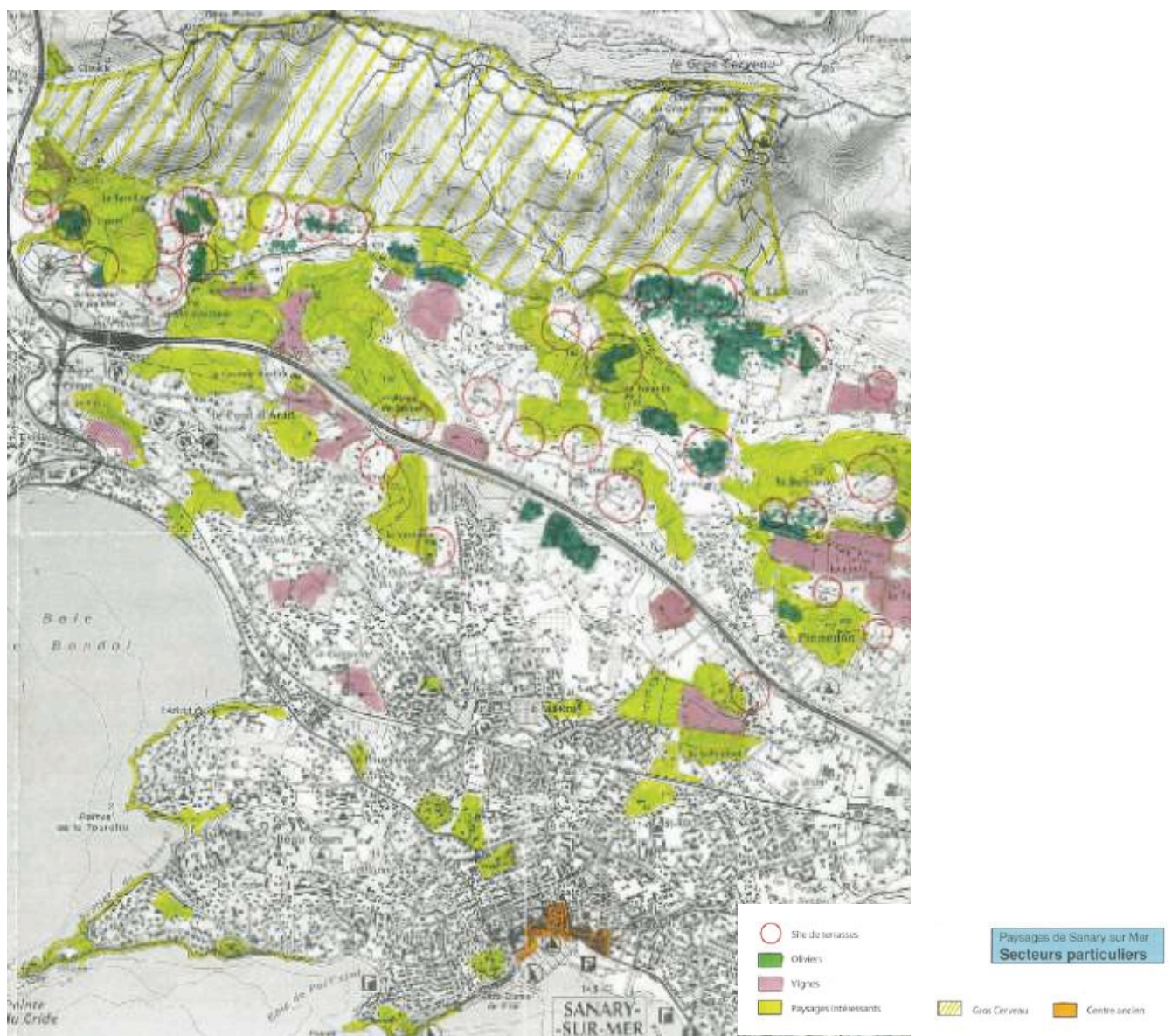
**Le bord de mer et le sentier littoral** où l'on découvre des sites exceptionnels par la physionomie des rochers et de la végétation de pins penchés et sculptés par le vent du large (anémomorphisme).

La corniche et la pointe du Bau rouge avec les magnifiques rochers rouge foncé surmontés de pins penchés, la pointe de Portissol et ses rochers dénudés, les falaises de roches taillées de la pointe de la Cride et de la Tourette, également dominées par des pins « anémomorphisés » très spectaculaires.

**Le traitement paysager des espaces publics**, outre les nombreux aménagements récents de qualité des voiries urbaines et d'entrées de villes, le jardin public de la Cride perché au bord de la falaise constitue l'unique espace vert conséquent de la commune, admirablement situé sous une pinède littorale.

**Des premiers enjeux en conclusion partielle :**

- épaissement du centre historique multifonctionnel,
- réaménagement de la zone de la Baou en lien avec la gare existante Sanary/Ollioules et le futur échangeur,
- préservation de dominantes boisées en tissu urbain,
- le sentier littoral,
- le devenir du pavillonnaire XXème siècle,
- la zone agricole de la Millièrre,
- le piémont naturel du Gros Cerveau,
- l'arrière-plage de la baie de Bandol, etc...





1) littoral entre la Reppe et le centre historique



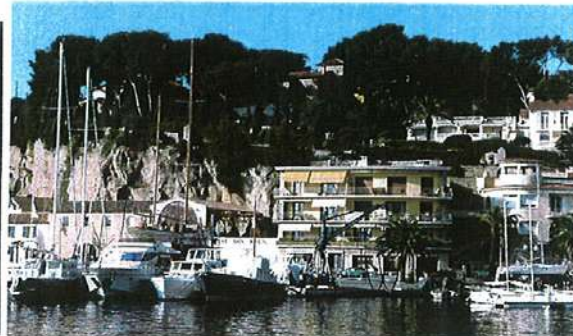
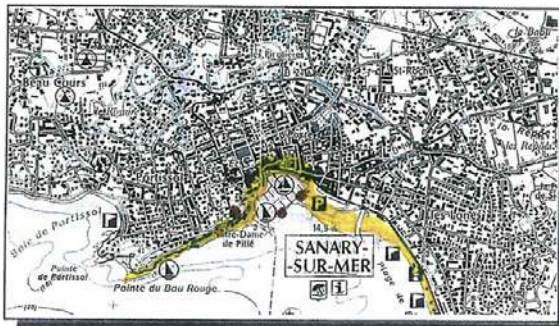
Le port vu vers l'est : un vaste bassin portuaire « dans » la ville, un front bâti homogène, un arrière-plan naturel.



Le port vu vers l'ouest : deux repères historiques (tour et clocher), le front bâti R+4 maximum, le palmier comme symbole



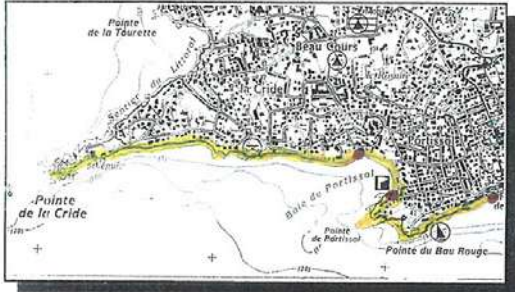
La colline de Notre-Dame de Pitié : elle ferme l'anse portuaire à l'ouest, elle est composée de 4 éléments essentiels : les chantiers navals, les immeubles logés dans une ancienne carrière, le plateau qui domine ces derniers est construit, mais c'est l'aspect végétal (frondaison de pins d'Alep) qui domine et compose un arrière-plan intéressant.



Cette partie du littoral sanaréen est l'une des plus artificialisées de la commune, mais présente aussi une grande homogénéité d'aspect architectural. Il convient de souligner l'arrière-plan des façades historiques sur le port où les frondaisons des pinèdes de Picotières soulignent les toitures et forment un contraste de couleur intéressant. La ville semble adossée directement au Gros Cerveau. La colline semi-boisée (ND de Pitié) qui domine les quartiers portuaires à l'ouest du centre-ville forme également un arrière-plan intéressant.



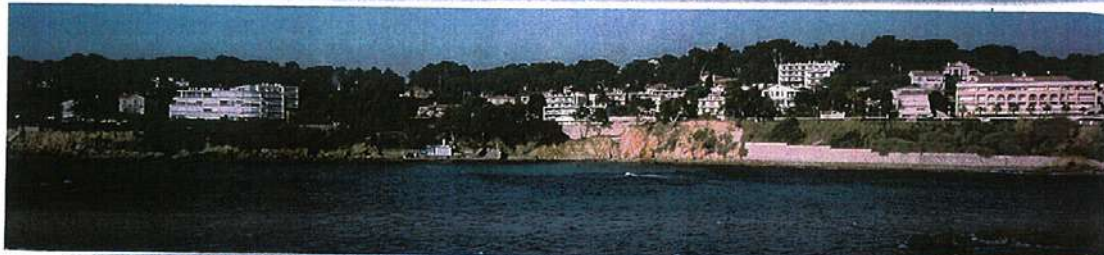
## 2) littoral entre Bau Rouge et la Cride



Les immeubles parmi les plus hauts de Sanary adossés à un front de taille sous le plateau de ND de Pitié



L'anse de Portissol vue vers l'est : une petite plage avec quelques immeubles, forte présence de la frondaison de pins d'Alep



Ci-dessus : L'anse de Portissol vue vers l'ouest, trois lignes dans le paysage : les petites falaises, une ligne de bâti, un « plafond » de pins  
Ci-dessous : la Pointe de la Cride dans un prolongement progressivement de plus en plus naturel



Ci-contre : Loupe sur la plage de Portissol : un quartier relativement dense, avec des immeubles R+3

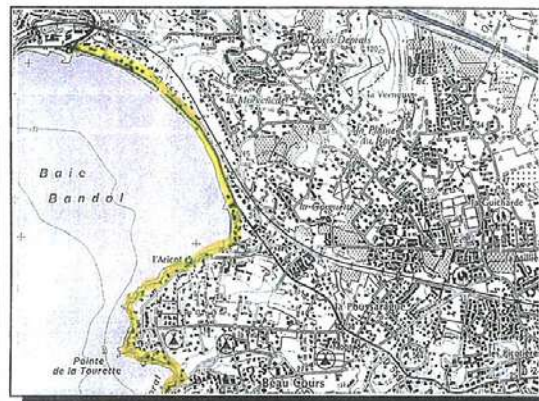
Les paysages littoraux sont ici très variés, depuis les zones densément bâties (R+5) à l'ouest du centre historique (ancienne carrière), les parties naturelles des pointes du Bau Rouge et de la Cride, et les zones pavillonnaires du vallon de Portissol, des rebords du plateau de la Cride. A l'exception des plages de Portissol et de Tourette, le littoral est surtout formé de petites falaises dont certaines peuvent être qualifiées de remarquables par leur configuration et leur couleur (Bau Rouge).





### 3) littoral entre la Cride et Bandol

Soumis au mistral, cette portion de littoral est marquée par des petites falaises ocre clair, des pins d'Alep anémorphosés, et la présence régulière d'un bâti plus ou moins diffus. La densité de ce bâti est plus forte dans le fond de l'anse de l'Aricot (R+4), alors que l'existence de risques naturels en amont de la RD 559 a limité l'urbanisation dans cette partie de l'anse de Bandol. La petite anse de la Tourette marque un abaissement du relief et présente un aspect à dominante de frondaison de pins d'Alep.



Ci-dessus : La côte de la Cride au premier plan, l'anse de Tourette au second-plan, le Gros Cerveau en arrière-plan  
Ci-dessous : l'anse de la Tourette, quelques maisons au-dessus des microfalaises, des pins d'Alep anémorphosés.

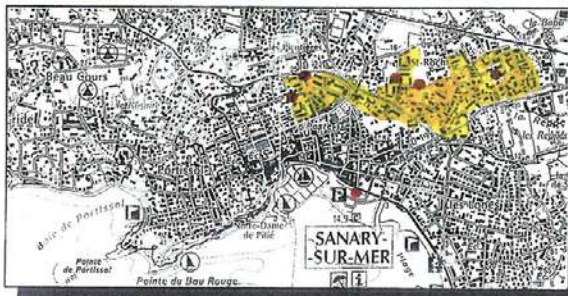


Ci-dessus : Loupe sur l'anse de Tourette, petite plage encadrée de falaises ocre, des maisons très proches du littoral  
Ci-dessous : la baie de Bandol avec l'anse de l'Aricot au premier plan, fermée par le viaduc SNCF en arrière-plan





**4) les quartiers :  
Les zones urbaines denses**



En limite du centre historique, quelques quartiers ont accueilli la construction d'immeubles de hauteur R+4 (plus rarement R+6), implantés en retrait de l'espace public, et forment le plus souvent un tissu urbain assez banal. En dehors des quartiers Est du centre (St Roch), des secteurs plus denses sont présents dans l'anse de Portissol, dans l'anse de l'Aricot, et à Guicharde (Collège). Les zones encadrant directement le centre historique ont vu dans une moindre mesure la construction de collectif en lieu et place de maisons du début du siècle.





**5) les quartiers :  
Le pavillonnaire du début du XXè**



L'épaississement du village de pêcheur originel est un phénomène relativement récent, à peine amorcé au début du XXème siècle. Ainsi, notamment dans le quartier de Portissol, mais aussi au nord du centre-bourg, quelques lotissements datant des années 1930 à 1940 contiennent des villas représentatives de cette époque accompagnées de jardins où le palmier tient une place particulière. Les « vues-mer » étaient souvent recherchées, d'où l'orientation générale Est-Ouest de la plupart des voiries concernées.





## 6) les quartiers : Les jardins à palmiers



Peu à peu depuis la première histoire touristique et de villégiature de Sanary sur mer, certaines villas de la fin du XIXème siècle, et surtout du début du XXè (années 1930-40), sont accompagnées de jardins originaux. Au sein de ceux-ci les palmiers forment une thématique qui rappelle la « côte d'azur » et leur frondaison finit par former une dominante dans certains quartiers situés au nord du centre historique. De plus les palmiers sont devenus une référence en termes de plantations d'alignement sur les principaux boulevards communaux.





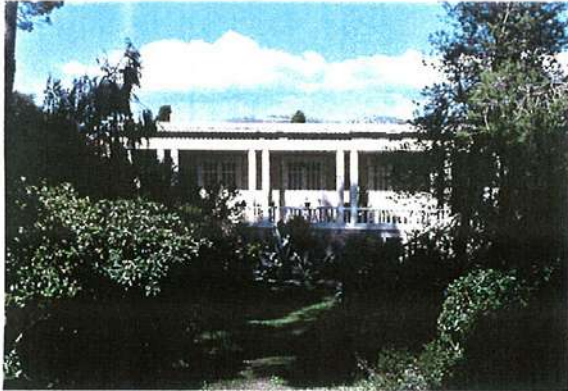
**7) les quartiers :**  
**Le secteur de Morvenède**

Le quartier de Morvenède est marqué par la proximité du littoral d'une part, et par l'hétérogénéité de son tissu bâti d'autre part. D'abord construit de manière diffuse, il a été le lieu du développement de lotissements assez denses dans les dernières décennies. L'importance du relief (fortes déclivités), la persistance de quelques boisements ponctuels (pins d'Alep), et le repère du viaduc sur le Grand Vallat sont d'autres caractéristiques de cet espace.





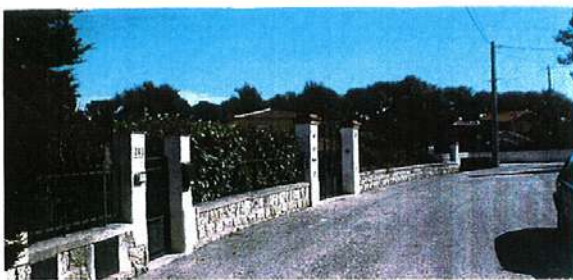
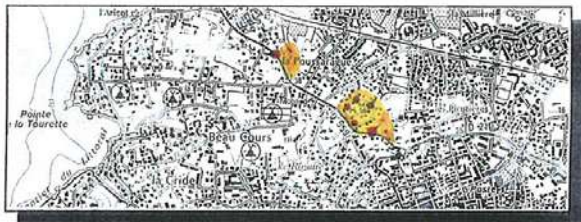
**8) les quartiers :**  
**Le rond point Stellamare**



S'il fallait illustrer la première époque de villégiatures sanaréennes, et les premiers lotissements apparus sur la commune, celui de Stellamare est remarquable à plusieurs titres :

- son développement autour d'une voie unique circulaire
- la présence de villas de styles architecturaux très contrastés,
- la présence de grilles et portails parfois monumentaux,
- des jardins de grande taille où le végétal camoufle en grande partie les constructions.

On peut rattacher à ce lotissement quelques jardins et villas remarquables situées aux alentours immédiats.





**9) les quartiers :  
Sous une pinède, la Cride**

La Cride est un quartier qui s'est bâti en fait assez récemment, et dont les plus grandes particularités sont :

- une position plutôt dominante dans le grand paysage,
- de grandes parcelles laissant la place à de grands jardins à ambiance « naturelle »,
- le maintien d'une frondaison de pins d'Alep qui donne l'illusion d'une dominante « naturelle » à cet espace.

Quant au bâti il est le plus souvent sans grand intérêt, avec la présence localisée de petits collectifs. Les voiries sont souvent purement routières, sans trottoirs.

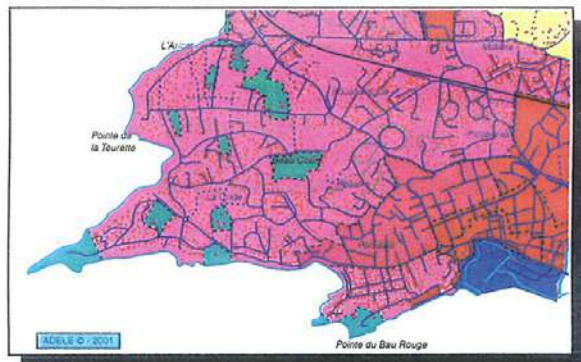




## 10) les quartiers : Les boisements de la Cride



Le quartier de la Cride est l'un des derniers de la commune de Sanary où l'on rencontre un certain nombre de campings. Ces derniers sont concentrés dans le vallon de Beau Cours et sont le plus souvent installés sous une pinède. On peut aussi citer le parc du centre de vacances de la SNCF, près de l'Aricot. Outre ces campings d'autres zones non bâties sont le plus souvent couvertes majoritairement de pinèdes de pins d'Alep. Certains de ces espaces étaient classés en zone ND au POS approuvé de 1986.





**11) les quartiers :  
Logis, Déprats et Morvenède**



Ces secteurs situés au nord-ouest de Sanary regroupent des paysages très contrastés de vallons à dominante agricole, d'espaces en voie de lotissement, de collines boisées (pins d'Alep). Des visées sur la mer sont parfois possibles, un certain mitage commence à faire basculer certaines ambiances du « rural » au « péri-urbain » où les terrasses anciennement agricoles deviennent des jardins ou sont colonisées par les Pins d'Alep. Les espaces publics sont traités de façon variable.

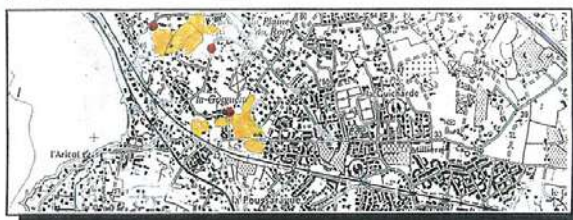




#### 4) les quartiers : La Gorguette, des enclaves agricoles



En marge de l'urbanisation dense, dans des secteurs peu éloignés de la mer mais desservis par des voies étroites, certaines ambiances agricoles persistent en enclaves, notamment dans le quartier de Gorguette. Ces enclaves sont surtout cultivées en vigne, et sont plus rarement accompagnées d'un bâti rural original datant du siècle dernier. Autour de ces enclaves des opérations de construction de collectifs assez denses, et de lotissements en individuel referment progressivement le paysage.





### 13) les voiries : espaces publics des quartiers



La grande variété des morphologies des quartiers bâtis de Sanary se retrouve plus ou moins dans la diversité du traitement des espaces publics de ces secteurs. Compte tenu du petit nombre de places ou espaces verts publics dans ces quartiers, il s'agit ici surtout de décrire les modes de traitement et ambiances liées aux voiries. On peut d'abord distinguer celles qui autorisent de grandes découvertes paysagères. Une certaine hiérarchie apparaît ensuite entre :

- les « grands boulevards », avec trottoirs, bande d'espaces verts et parfois alignements (palmiers) et bande cyclable,
- les boulevards à trottoirs simples,
- les voiries sans trottoir,
- puis les dessertes de lotissement, plus rarement accompagnées de trottoirs ou d'alignements d'arbres.





## 14) les espaces publics de bord de mer



Les principaux espaces publics de centralité de Sanary sont traités qualitativement, notamment dans le centre historique (port, rues piétonnes, ...).

Il existe un parc public en bord de mer à la Cride, dans une pinède de pins d'Alep.

Le sentier littoral est pratiquement continu en bord de mer, à l'exception d'une portion au niveau de la Pointe de la Tourette.

Certaines parties de ce sentier (roches rouges) sont remarquables, alors que la Pointe de la Cride demeure un des espaces majeurs de la commune.



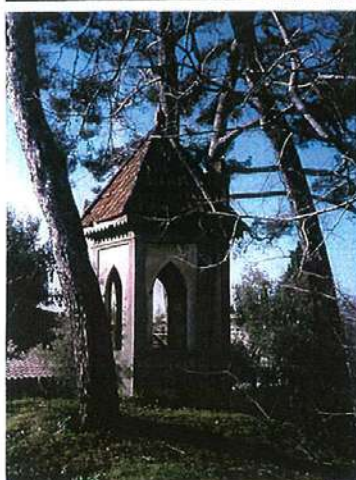


## 15) le patrimoine bâti : quelques éléments majeurs



La commune de Sanary était historiquement relativement pauvre et seuls quelques grands domaines agricoles y étaient présents (Millière, Colombet, Bernarde). En plus des quelques bastides rurales de la commune des constructions liées à l'émergence du phénomène touristique au début du XXème siècle peuvent être intéressantes. Il faut également signaler le patrimoine religieux, notamment rural (Ste Ternide, Tourelle), ainsi que le petit patrimoine rural (restanques, murets, irrigation).

Les anciens moulins implantés sur les collines littorales sont moins présents dans le grand paysage.





## 16) les zones rurales de la Piole et de Boucène



Les quartiers de la Piole et Boucène sont complexes à plusieurs titres :

- les formes du relief y sont particulièrement irrégulières (petits vallons, collines mouvementées encapuchonnées de pins d'Alep,
- les paysages agricoles sont assez diversifiés (restanques monumentales, anciennes zones de maraichage, vignes),
- le mitage par les constructions devient très présent, et il est difficile d'y différencier de véritables secteurs à dominante agricole.

Des visées sur la mer y sont parfois possibles et la silhouette du Gros Cerveau est une alternative visuelle au nord à la tranchée de l'autoroute au sud.





## 17) les zones rurales du Lançon et de la Bernarde



Le bassin de Lançon et le cirque agricole de Bernarde forment deux des plus intéressants paysages ruraux de la commune de Sanary.

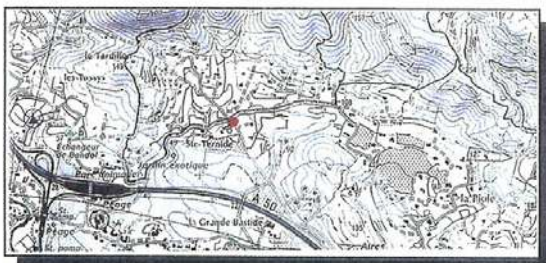
Le premier est enserré entre les versants du Gros Cerveau au nord, les collines de la Bernarde et de la Tourelle qui se referment sur un étroit goulet paysager au sud. Cette plaine perchée du Lançon est pourtant en train de devenir rapidement une zone « d'habitat diffus » où l'homogénéité des paysages agricoles est fortement remise en cause par l'implantation anarchique de grands pavillons aux couleurs peu respectueuses des particularités rurales locales.

Le bassin de la Bernarde présente des paysages de terrasses monumentales avec un bâti rural intéressant.





## 18) les zones rurales de Sainte Ternide et Tardillon



Troisième grand vallon agricole perché de la commune, celui de Ste Ternide connaît comme les autres une forte implantation de constructions neuves sur grandes parcelles encore récemment agricoles.

Il est en piémont de la Pointe du Cerveau et bordé à l'ouest par la colline de Tardillon.

Il est séparé de l'autoroute par une petite colline boisée.

La chapelle de Ste Ternide est l'élément patrimonial majeur de cet espace, au croisement des chemins ruraux.

Le paysage du vallon est de plus en plus dominé par les implantations de constructions sur le versant du Gros Cerveau qui recherchent la fameuse vue sur mer.





## 19) la zone néo-rurale de la Millière

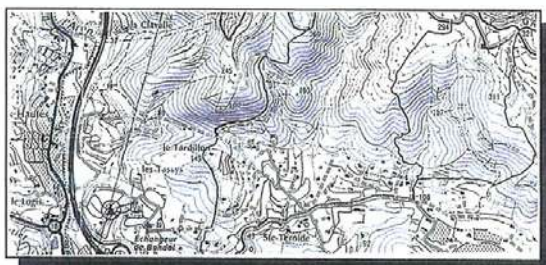


Ce secteur est encadré au sud par la limite actuelle des zones urbanisées (plutôt denses) de Sanary : Guicharde, ZAC de Millière, et au nord par l'autoroute A50. C'est une ancienne plaine agricole qui est aujourd'hui marquée par un mitage relativement important. Une petite colline boisée, sur laquelle est implantée une bastide imposante (Colombet) est un repère visuel important en partie Est de cet espace. L'activité maraîchère représentait, jusque dans les années 1980, une forme culturelle particulièrement présente ici. Quelques oliveraies et parcelles plantées de vignes sont les autres types d'occupation du sol rencontrés.





## 20) les zones rurales de Tardillon et la Clavelle



Ce secteur est en fait tourné essentiellement vers la vallée du Grand Vallat, et vers le sud. En piémont de l'extrémité occidentale du massif du Gros Cerveau, cette zone est composée d'un versant à dominante boisée (colline du Tardillon) séparé visuellement du bassin agricole de Ste Ternide, et d'un plateau perché (60 m d'altitude) qui recèle encore quelques parcelles agricoles.

Bordé au sud par les aménagements de l'autoroute (aire de péage de Bandol), ce quartier est également occupé par des aménagements divers (parc animalier, activités diverses, camping, ...), et un certain mitage des parcelles agricoles apparaît çà et là. Le secteur de La Clavelle est plus encaissé, et partie prenante de la vallée plus encaissée du Grand Vallat (zone viticole).





## 21) les zones rurales, les chemins ruraux



Les chemins ruraux des zones agricoles du nord de Sanary présentent le plus souvent un intérêt lié à la préservation des murets de pierre sèche de part et d'autre de la chaussée.

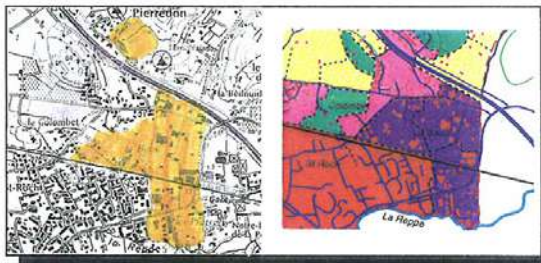
Certains alignement de murets peuvent ainsi courir sur plusieurs kilomètres et sur une hauteur pouvant dépasser 2 mètres.

La combinaison de ces murets délimitant ainsi l'espace public et des autres restanques forme des micropaysages remarquables. On peut notamment souligner le phénomène du chemin de la Tourelle, assez homogène sur plusieurs kilomètres, en piémont de la colline de Bernarde, et bordé au nord de terrasses monumentales.





## 22) la zone artisanale et commerciale de la Baou



Nichée en limite Est de la commune, entre la Reppe au sud et l'autoroute A 50 au nord, la zone du Baou est le seul exemple communal de paysage à dominante d'activités.

Toutefois, ce quartier n'est pas encore totalement urbanisé et présente une typologie intermédiaire qui comprend :

- des parcelles encore cultivées intersticielles,
- des parties avec maisons et jardins,
- des parties réservées au dépôt de matériaux divers.

La dominante du quartier est liée aux activités artisanales et commerciales du secteur du bâtiment et des matériaux de construction. Les espaces publics reflètent l'hétérogénéité du quartier.





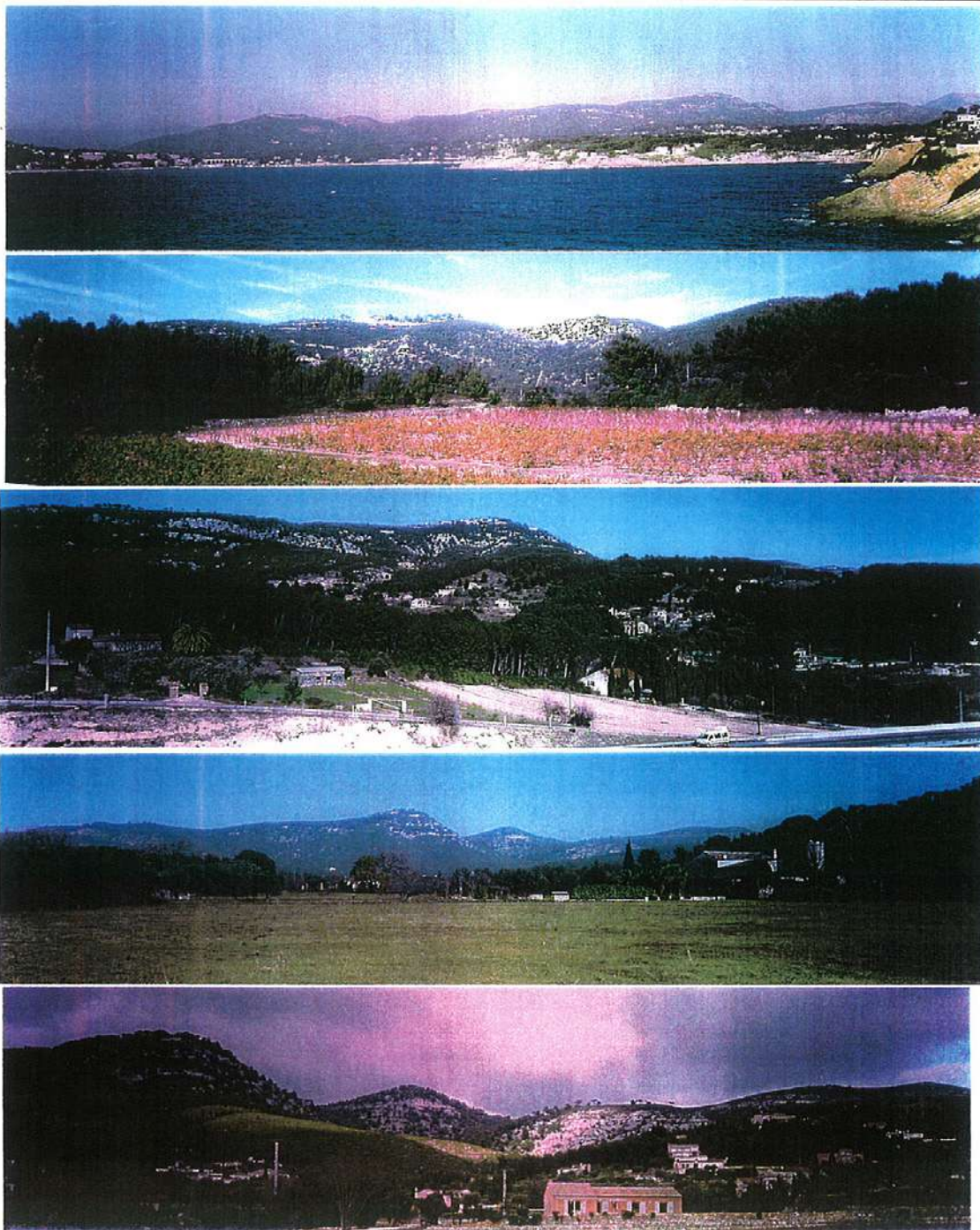
## 23) Visualisation

### Les « visées » sur le massif du Gros Cerveau:

- 1 - depuis la pointe de la Cride ;
- 2 - depuis le col de Ste Ternide ;
- 3 - depuis l'aire de Sanary sur l'A51 ;
- 4 - depuis la plaine de la Millière (le Combet)
- 5 - depuis le bassin de Lançon.

Le chaînon calcaire du massif du Gros Cerveau forme, au nord de Sanary, l'arrière plan du paysage de tout le territoire communal, avec des vues plus ou moins rapprochées depuis le littoral même et depuis l'arrière pays proche.

Les perspectives sur le massif les plus importantes montrent des secteurs paysagers sensibles, littoraux ou terrestres, où une attention toute particulière doit être apportée aux transformations liées au développement urbain.







**Entrée 1 : la zone d'activités sud-est** (par Ollioules) : ROUTE DE LA GARE

Une entrée pas très bien organisée. Un effort est fait pour les piétons mais leur sécurité reste limitée.

La présence de la voie ferrée crée une coupure dans le paysage comme si successivement on comptait deux entrées de ville : avant et après le pont de la voie ferrée.

Un espace difficilement franchissable visuellement.

Un travail reste à réaliser pour permettre une meilleure accessibilité pour tous et créer un lien avec le reste du centre ville.

**Entrée 1 : la zone d'activités sud-est** (par Ollioules) : ROUTE DE LA GARE

**Vues avant le pont de la voie ferrée**



*Manque d'aménagement pour les piétons*

*Route de La Gare*

**Vues après le pont de la voie ferrée**



*Commerces*



*Route de La Gare*



**Entrée 2 : la zone d'activités sud** (par Six-Fours) : PROMENADE DU GENERAL DE GAULLE

L'entrée est très agréable et réussie avec beaucoup de végétation. Un paysage que l'on découvre au fur et à mesure que l'on se dirige vers le centre-ville de Sanary ou plus particulièrement vers la partie portuaire.

L'eau joue le rôle de fil conducteur ici : les promeneurs pour se rendre à Sanary partent des plages de Six-Fours, traversent la Reppe pour se rendre sur l'esplanade au bord de la mer et débouchent sur le port.

Présence de l'alternance eau douce et eau de mer.

Le piéton y trouve sa place dans un cadre végétalisé et très accueillant.

**Entrée 2 : la zone d'activités sud** (par Six-Fours) : PROMENADE DU GENERAL DE GAULLE

**Vues depuis Six-Fours**



*Promenade du Général De Gaulle*

**Vues depuis Sanary**



*Exutoire de La Reppe en limite communale*



*La Reppe*



*Promenade du Général De Gaulle*

### **Entrée 3 : la zone d'activités sud-ouest** (par Bandol) : ROUTE DE BANDOL

Une entrée qui se fait en douceur par la Baie de Bandol. Elle se caractérise par une ouverture immédiate de l'espace avec des vues panoramiques sur la partie Sud-Ouest de la commune. Espace aménagé pour l'accueil des piétons.



**Entrée 3 : la zone d'activités sud-ouest** (par Bandol) : ROUTE DE BANDOL

*Espace homogène et «vitrine» de qualité*

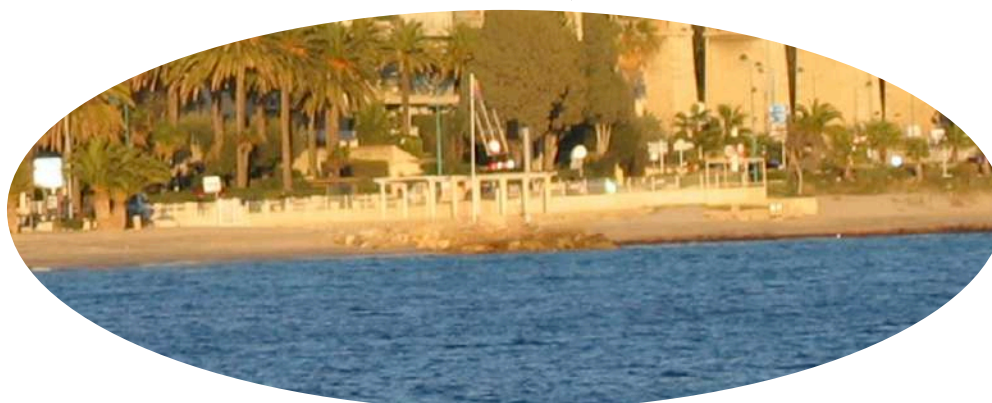


*Route de Bandol*



*Sortie autoroute et entrée sur la commune*

*Route de Bandol*



*Route de Bandol*

# 11.Ressources naturelles et biodiversité

## 11.1.Milieux naturels riches inventoriés et protégés

### **Sites faisant l'objet de mesures de protection : sites Natura 2000**

#### Définition

Parmi les mesures de protection, existe le réseau Natura 2000. Il s'agit d'un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale. En la matière, les deux textes de l'Union européenne les plus importants sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992). Elles établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3 000 sites ont été classés par les Etats de l'Union Européenne en tant que Zones de Protection Spéciale (ZPS).

La directive « Habitats » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leurs habitats. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement plus de 20 000 pour 12% du territoire européen, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

#### Contexte communal

La commune de Sanary n'est concernée par aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est situé sur la commune d'Ollioules à plus d'1 km du territoire communal de Sanary. Il s'agit du Site d'Intérêt Communautaire (SIC) «Mont Caume - mont Faron - forêt domaniale des Morières».

#### Descriptif des sites naturels d'intérêt patrimonial : les ZNIEFF

#### Définition

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

# 11.Ressources naturelles et biodiversité

## 11.1.Milieux naturels riches inventoriés et protégés

### Contexte communal

La commune abrite plusieurs sites naturels présentant une grande richesse écologique. Néanmoins on n’y recense aucun site Natura 2000.

La commune de Sanary abrite deux ZNIEFF de type II et deux ZNIEFF géologiques :

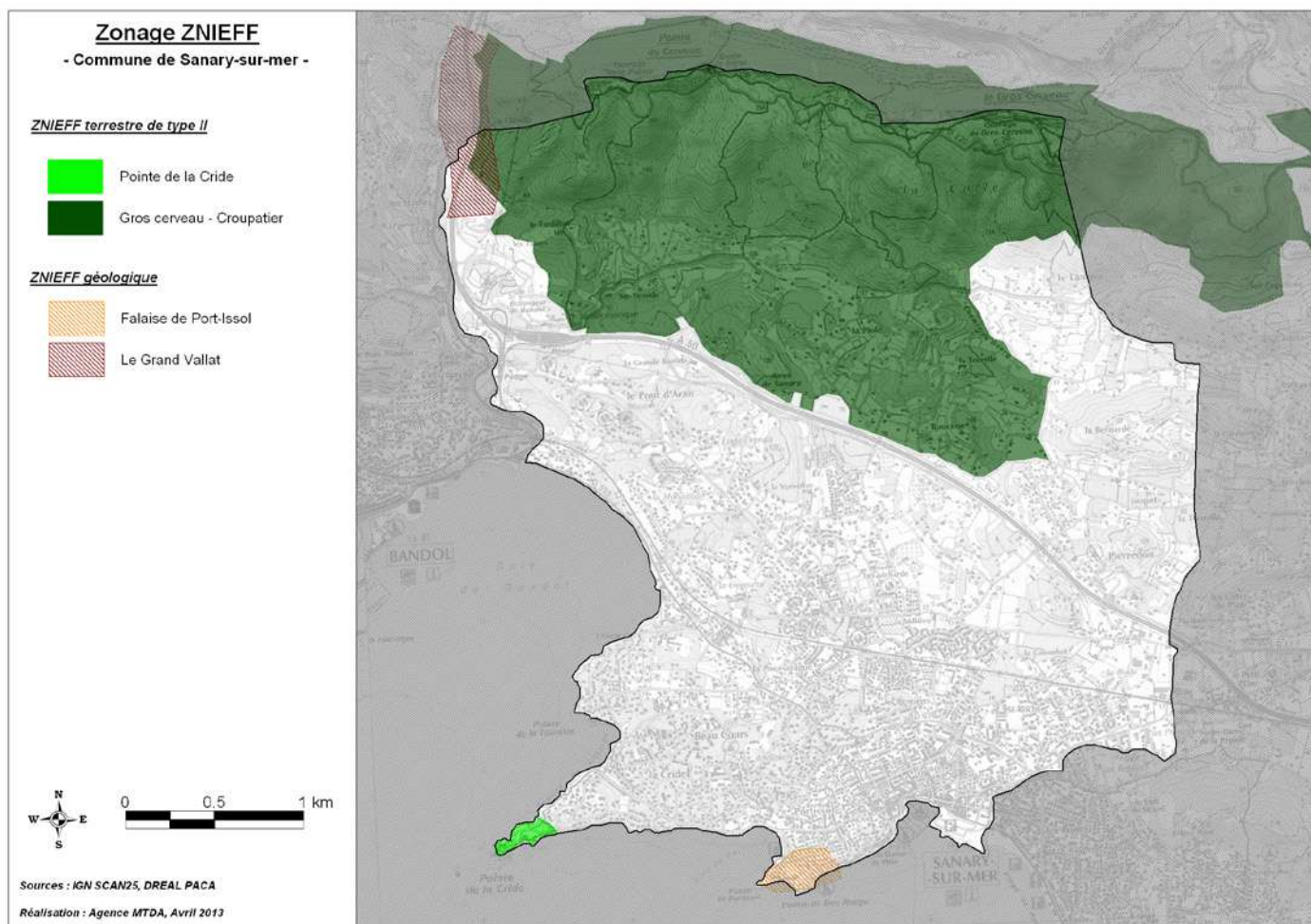
-ZNIEFF terrestre de type II 930012488 « Gros cerveau –Croupatier »

-ZNIEFF terrestre de type II 930012488 « Pointe de la Cride »

-ZNIEFF géologique n°8342G00« Falaise de Portissol »

-ZNIEFF géologique n°8333000« Le Grand Vallat »

Une ZNIEFF marine se trouve également sur le territoire de la commune : la ZNIEFF « Banc des Blauquières »



Carte 5: Les zones d’inventaires patrimoniaux sur la commune de Sanary



# 11. Ressources naturelles et biodiversité

## 11.2. Les ZNIEFF terrestres

- ZNIEFF de type II du Gros cerveau

La ZNIEFF du Gros Cerveau couvre la partie nord du territoire communal : les versants et le sommet du Gros Cerveau. Elle représente une surface de 1 916,53 ha. et s'étend sur les communes de Sanary-sur-Mer, Le Beausset, Le Castellet, Evenos, Ollioules et Toulon.

Le Gros Cerveau représente un linéaire de massifs, à orientation est-ouest, où l'élément minéral domine largement ces paysages profondément marqués par l'érosion : falaises, gorges, éboulis et rochers. Le site présente encore un très grand intérêt biologique malgré la proximité de l'agglomération toulonnaise. Les formations forestières climatiques ont depuis longtemps disparu au profit de formations végétales rases et clairsemées, émergeant de part en part des amas de rochers ou des pierriers. L'élément minéral domine largement ces paysages profondément marqués par l'érosion: Falaises, gorges vertigineuses, éboulis et rochers.

### Flore et habitats naturels

Cette zone présente une très grande richesse botanique liée à la diversité des expositions et une amplitude altitudinale importante. Son isolement a permis la persistance d'espèces rares menacées de disparition par ailleurs.

Sur les crêtes, des conditions sévères ont permis l'installation et la persistance d'espèces et de groupements végétaux, essentiellement héliophiles et thermophiles, peu fréquents sur le territoire national comme le chou de Robert (*Brassica montana*) dont les populations présentes au sein de l'aire toulonnaise sont parmi les plus importantes de France, ou la Sabline de Provence (*Gouffea arenarioides*), endémique provençale, non revue récemment. On note également l'Alyssum épineux (*Ptilotrichum spinosum*) et le Genêt de Lobel (*Genista lobelii*).

Les formations à Bruyère multiflore (*Erica multiflora*) et Romarin dominant sur le flanc sud du Croupatier et infiltrent largement les pinèdes de pin d'Alep (notamment au bois de Sanary). On peut y observer le Liseron laineux (*Convolvulus lanuginosus*) à la limite orientale de son aire ou encore le Sérapias à petites fleurs (*Serapias parviflora*). Les Gorges d'Ollioules et du Destel, d'aspect désolé, sont en fait d'une grande richesse. On y note l'Anagyre (*Anagyris foetida*) à l'emplacement d'un ancien point de guet, le Palmier nain (*Chamaerops humilis*) dans les escarpements, d'innombrables annuelles dans les vires rocheuses, comme la Luzerne de Ténore (*Medicago tenoreana*) ou le Gaillet sétacé (*Galium setaceum*) et même l'Ophrys miroir (*Ophrys ciliata*). Les agrosystèmes traditionnels de Sanary (Boucène, Sainte-Ternide, la Piole...) oliveraies et vignes surtout, sont d'une très grande richesse. Ces cultures, souvent en restanques, montrent un cortège d'espèces devenu tout à fait exceptionnel. On y note l'abondance du Picris élevé (*Picris altissima*), du Gaillet verruqueux (*Galium verrucosum*), des Tulipes rouges (*Tulipa agenensis* et *T. raddii*), de l'Ornithogale d'Arabie, des Anémones, du Lotier pourpre (*Lotus tetragonolobus*) etc.

Milieux déterminants de la ZNIEFF (avec code Corine Biotopes) :

- Landes en coussinets à *Genista lobelii* et *G. pulchella* 31.7456
- Cônes de tufs 54.121
- Eboulis provençaux 61.32

Autres milieux :

- Bois de Caroubiers 45.12
- Falaises calcaires eu-méditerranéennes occidentales 62.111
- Falaises calcaires ensoleillées des Alpes 62.151

# 11. Ressources naturelles et biodiversité

## 11.2. Les ZNIEFF terrestres

### Faune

L'intérêt patrimonial de cette zone en ce qui concerne la faune est assez marqué : elle abrite 17 espèces animales patrimoniales dont 10 déterminantes.

Chez les Oiseaux, la présence de divers nicheurs intéressants est à noter : Grand-duc d'Europe, Petit-duc scops et Monticole bleu. Les zones ouvertes sont exploitées comme territoires de chasse par l'Aigle de Bonelli. Les ruisseaux sont peuplés de Barbeaux méridionaux, adaptés aux assèchements temporaires, et de Blageons.

Chez les Insectes, mentionnons notamment la présence de la Proserpine (*Zerynthia rumina*) et de l'Alexanor (*Papilio alexanor destelensis*), espèces toutes deux déterminantes et d'affinité méridionale appartenant à la famille des Papilionidés, du Fourmilion géant (*Palpares libelluloides*), espèce méditerranéenne déterminante dite « sensible » mais plutôt commune de Névroptères Myrméléontidés, du Carabique *Ocydromus siculus winkleri*, espèce menacée d'extinction, correspondant à un endémique franco-espagnol, présent en France uniquement dans le Var et les Pyrénées-orientales, et des Hémiptères tels que la Punaise *Buchananiella continua*, la Punaise *Eurygaster austriaca seabrai* et la Punaise *Psacasta conspersa*.

Les Myriapodes sont représentés par la Scolopendre annelée (*Scolopendra cingulata*), espèce déterminante dite « sensible ». Chez les Crustacés Copépodes, on peut noter la présence des Cyclops *Mesocyclops leuckarti* et de *Canthocamptus staphylinus*.

29 espèces déterminantes ont été recensées dans la zone

Nom latin espèce	Statut dans la zone
<i>Leptoneta olivacea</i>	reproduction
<i>Buchananiella continua</i>	reproduction
<i>Eurygaster austriaca seabrai</i>	reproduction
<i>Ocydromus siculus winkleri</i>	reproduction
<i>Palpares libelluloides</i>	reproduction
<i>Psacasta conspersa</i>	reproduction
<i>Zerynthia rumina</i>	reproduction
<i>Hieraaetus fasciatus</i>	passage ou migration
<i>Scolopendra cingulata</i>	reproduction
<i>Anagyris foetida</i>	
<i>Arenaria provincialis</i>	espèce endémique stricte
<i>Astragalus echinatus</i>	
<i>Brassica montana</i>	
<i>Chamaerops humilis</i>	espèce naturalisée
<i>Convolvulus lanuginosus</i>	
<i>Delphinium staphisagria</i>	espèce naturalisée
<i>Galium setaceum</i>	
<i>Galium verrucosum</i>	
<i>Hesperis laciniata</i>	
<i>Melomphis arabica</i>	espèce naturalisée
<i>Ophrys exaltata</i> subsp. <i>splendida</i>	espèce endémique stricte
<i>Ophrys speculum</i>	
<i>Picris pauciflora</i>	
<i>Picris rhagadioloides</i>	
<i>Serapias parviflora</i>	
<i>Tetragonolobus purpureus</i>	
<i>Tulipa agenensis</i>	
<i>Tulipa raddii</i>	

## 11. Ressources naturelles et biodiversité

### 11.2. Les ZNIEFF terrestres

- ZNIEFF N°83-111-100, zone terrestre de type II : POINTE DE LA CRIDE

La ZNIEFF Pointe de la Cride est située à l'extrême pointe calcaire de la commune, sur une superficie de 4 ha seulement.

La pointe calcaire montre un cortège floristique caractéristique de ce type de littoral, rare en dehors des Bouches-du-Rhône.

#### Flore et habitats naturels

Cette ZNIEFF présente une succession classique d'habitats du littoral rocheux sur calcaires compacts. On retrouve une première ceinture à *Crithmum* et *Limonium pseudominutum*. Lui succèdent plus hauts des peuplements à *Plantago subulata*, *Asteriscus maritimus* (très rare dans le Var), Camphorée, puis une brousse plus élevée à *Thymelea hirsuta* et quelques fourrés à Genévrier rouge. L'installation d'une station d'épuration, ainsi qu'un piétinement important, ont néanmoins altéré cette végétation.

On retrouve une espèce déterminante sur le site : la passerine hérissée (*Thymelaea hirsuta*), ainsi qu'une autre espèce notable : le faux statice nain (*Limonium pseudominutum*)

### 11.3. Les ZNIEFF géologiques

Les ZNIEFF géologiques correspondent à des secteurs d'intérêt exclusivement géologique présentant une richesse exceptionnelle en fossiles et strates géologiques, et de superficie en général limitée. Elles sont une spécificité de la région PACA.

- ZNIEFF géologique de type I « Le grand Vallat »

La ZNIEFF géologique « Grand Vallat », d'une superficie totale de 38,70 hectares s'étend sur les communes de Bandol, Sanary-sur-mer, la Cadière d'Azur et le Castelet.

Elle est située en bordure sud du synclinal du Beausset dans le secteur de Bandol. L'Albien affleure de part et d'autre de l'autoroute A50. La ZNIEFF présente un intérêt sédimentologique, stratigraphique et paléocologique. Il existait autrefois un bassin albien relativement profond et confiné dans la région de Bandol, siège de dépôts de type « black shales ». Différentes études ont été entreprises, et ont permis de réaliser des comparaisons utiles entre ces dépôts de la région toulonnaise et ceux de l'Atlantique.



Figure 6: Black shales



## 11. Ressources naturelles et biodiversité

### 11.3. Les ZNIEFF géologiques



Figure 7: Mud cracks

- ZNIEFF géologique de type I « Falaise de Portissol »

D'une surface de 10,88 ha, cette ZNIEFF concerne les communes de Sanary-sur-Mer et du Castellet.

Elle ouvre l'ensemble des falaises de la pointe de Portissol, site touristique remarquable, très fréquenté durant la saison estivale.

Ce site présente un grand intérêt stratigraphique et paléogéographique. La falaise de Portissol présente une coupe caractéristique du Trias inférieur gréseux très diversifiée avec présence de pistes de Vertébrés et de mud-cracks dans les couches, témoignage incontestable de l'alternance de périodes d'immersions avec des phases de dépôt marin.

Les fonds sous-marin

Une étude réalisée en 1977 par les scientifiques de l'Université de Marseille et la S.C.P. pour la DRAE PACA montre que les fonds sous-marins de Sanary se composent:

- des peuplements sous-marins, avec notamment la différenciation des fonds sableux de la baie de Bandol, des herbiers au sud de la Cride, etc...,
- des niveaux de nuisance, où, en 1977 les rejets directs des émissaires de Bandol et Sanary étaient particulièrement préoccupants (aujourd'hui arrêtés du fait de la mise en service de la station intercommunale de la Cride),
- des paysages sous-marins, avec une valeur importante pour tout le pourtour de la Pointe de la Cride d'une part, et du centre de la Baie de Sanary (jusqu'à la lagune du Brusç).

### 11.4. Les ZNIEFF marines

- La ZNIEFF marine de type II « Banc des Blauquières »

D'une superficie totale de 640,54 hectares, le Banc de Blauquières est un banc rocheux profond, isolé des roches littorales par des zones sédimentaires. Il est constitué d'un fond horizontal ou subhorizontal, ainsi que d'un platier rocheux, composé de formations littorales rocheuses, tandis que ses contours sont composés de formations littorales sédimentaires. On y trouve également quelques récifs.

Il est composé de calcaires durs, de marbres calcaires, de sables, graviers à dominante calcaires, de vase calcaire et de sablons très fins.

Le Banc est délimité par un périmètre l'entourant suivant l'isobathe 100 m.

Le Banc est peu exposé à la houle ainsi qu'aux vagues ; la vitesse des courants y est moyenne.

On y trouve une biocénose essentiellement circalittorale, comme le montre le tableau suivant.

# 11. Ressources naturelles et biodiversité

## 11.4. Les ZNIEFF marines

Zones	Contexte de la zone	Biocénose
Supralittorale	Mouillée par les embruns et les vagues déferlantes.	
Médiolittorale	Immergée par les hautes eaux et mouillée par les vagues à basses eaux	
Infralittorale	Toujours immergée, sa limite inférieure (30 à 40 mètres) est la limite compatible avec la vie des algues pluricellulaires <b>photophiles</b> (=qui exigent une intensité lumineuse importante pour se développer) et des Posidonies	
Circalittorale	Toujours immergée, sa limite profonde (70 à 120 mètres) est la limite compatible avec la vie des algues pluricellulaires sciaphiles plus tolérantes pour les faibles éclairagements.	Biocénose coralligène
		Roche du Large
		Grottes semi-obscur
Bathyale	Correspond aux peuplements du talus continental et de la portion des fonds en pente douce au pied de ce talus.	

Le Banc de Blauquières recèle d'une certaine richesse écologique, plus particulièrement en éponges et en cnidaires (gorgones et anthipathaires).

Les tableaux suivants montrent les espèces déterminantes et remarquables de la ZNIEFF (observées en milieu circalittoral et au cours de l'année 2002).

### Espèces déterminantes localisées dans la ZNIEFF

Espèces (nom latin)	Espèces (nom commun)
<i>Corallium rubrum</i>	Corail rouge
<i>Aplysina cavernicola</i>	Eponge cavernicole jaune.
<i>Serranus cabrilla</i>	Serran chèvre
<i>Scorpoena scrofa</i>	Rascasse rouge
<i>Labrus bimaculatus</i>	Coquette
<i>Anthias anthias</i>	Barbier commun
<i>Halocynthia papillosa</i>	Viiolet rouge
<i>Holothuria forskali</i>	Concombre de mer
<i>Echinus melo</i>	Oursin melon
<i>Smittina cervicornis</i>	Bois de cerf (bryzoaire)
<i>Hornera frondiculata</i>	Hornère frondiculée
<i>Paramuricea clavata</i>	Gorgone pourpre
<i>Eunicella cavolinii</i>	Gorgone jaune
<i>Axinella polypoides</i>	Axinelle commune

## 11. Ressources naturelles et biodiversité

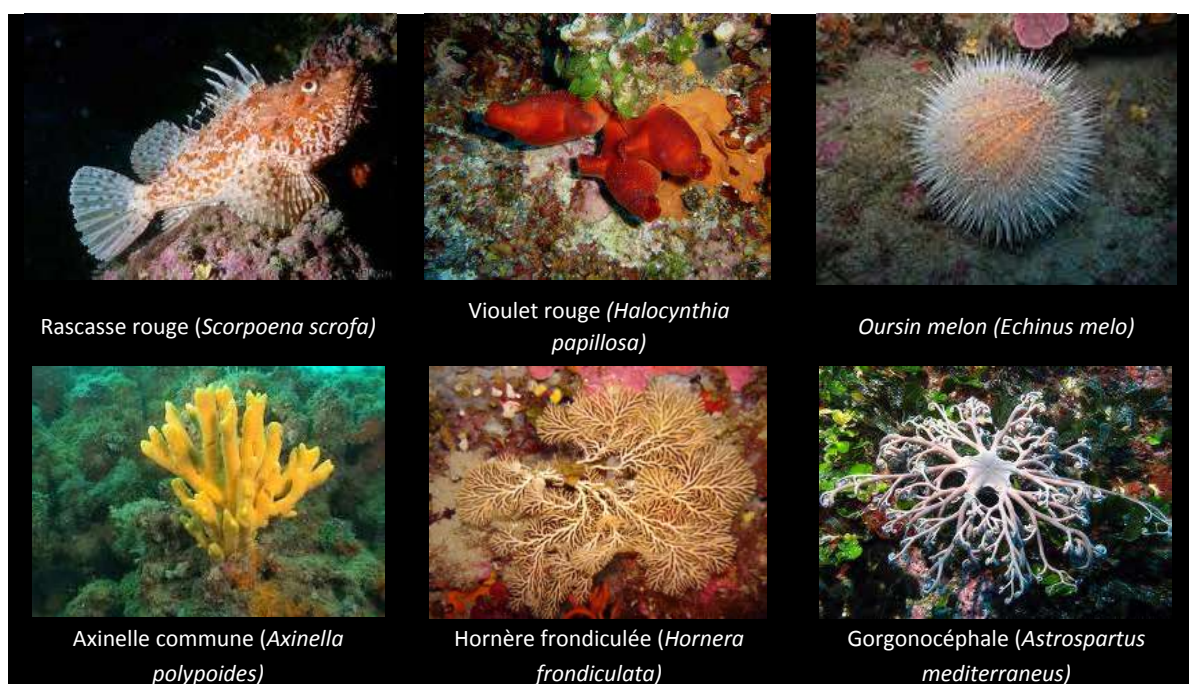
### 11.4. Les ZNIEFF marines

#### Espèces remarquables localisées dans la ZNIEFF

Espèces (nom latin)	Espèces (nom commun)
<i>Smittina cervicornis</i>	Bois de cerf (bryzoaire)
<i>Paramuricea clavata</i>	Gorgone pourpre
<i>Lappanella fasciata</i>	Labre iris
<i>Hornera lichenoides</i>	Hornère
<i>Hornera frondiculata</i>	Hornère frondiculée
<i>Eunicella cavolinii</i>	Gorgone jaune
<i>Corallium rubrum</i>	Corail rouge
<i>Astrospartus mediterraneus</i>	Gorgonocéphale
<i>Anthipathes spp.</i>	Corail noir

Cette zone est très prisée pour la pêche professionnelle comme pour l'exploitation en plongée (corail, oursins...). Cette activité a d'ailleurs conduit à une disparition très importante du peuplement du corail rouge en 1987.

Le Banc est encore assez mal connu et devrait faire l'objet d'une étude scientifique qui permettrait ainsi de conserver ce milieu.



#### Autres espèces localisées dans la ZNIEFF

D'autres espèces ont été localisées dans la ZNIEFF marine « Banc de Blauquières », parmi lesquelles, le concombre royal (*Stichopus regalis*) et la môle ou poisson lune (*Mola mola*).



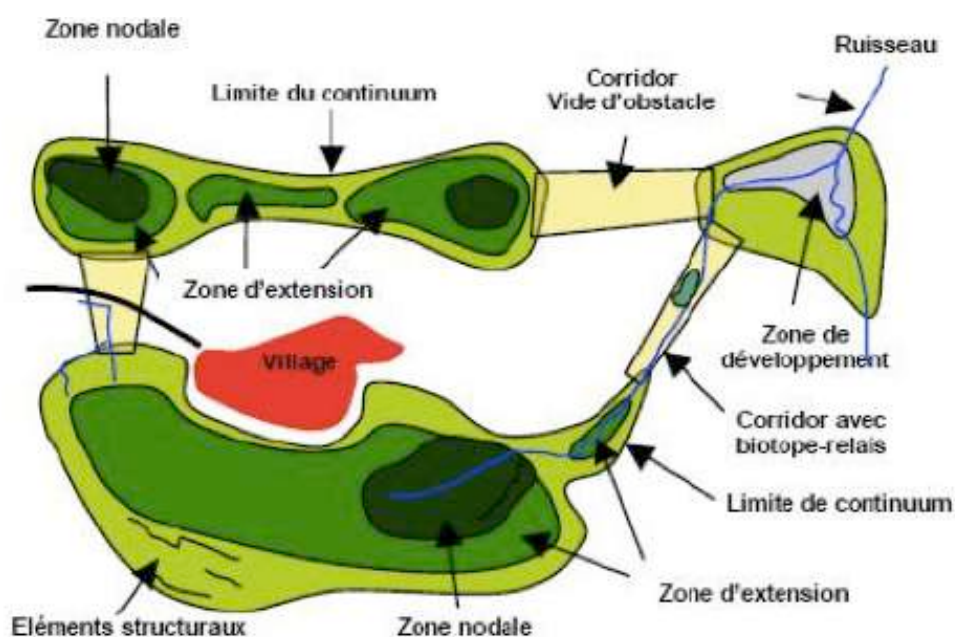
#### La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire instauré par le Grenelle II de l'Environnement qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

#### Les continuités écologiques

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue sera ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Schéma présentant plusieurs modèles de continuités écologiques, donc de future trame verte et bleue



## 12 - Les continuités écologiques

### 12.1.Éléments de contexte

En France, un certain nombre d'initiatives locales ont été lancées avant le Grenelle de l'Environnement pour créer ou restaurer le « maillage ou réseau écologique ». Depuis 2007, la «Trame verte et bleue» fait partie des grands projets nationaux portés par le ministère.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite «Loi Grenelle I» instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite «Loi Grenelle II», propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État (donc les PLU) doivent prendre en compte les schémas régionaux.

L'état initial de l'environnement du PLU de la commune de Sanary s'attache donc à décrire les continuités et discontinuités écologiques existantes sur le territoire, afin d'anticiper la future trame verte et bleue du territoire.

### 12.2. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA

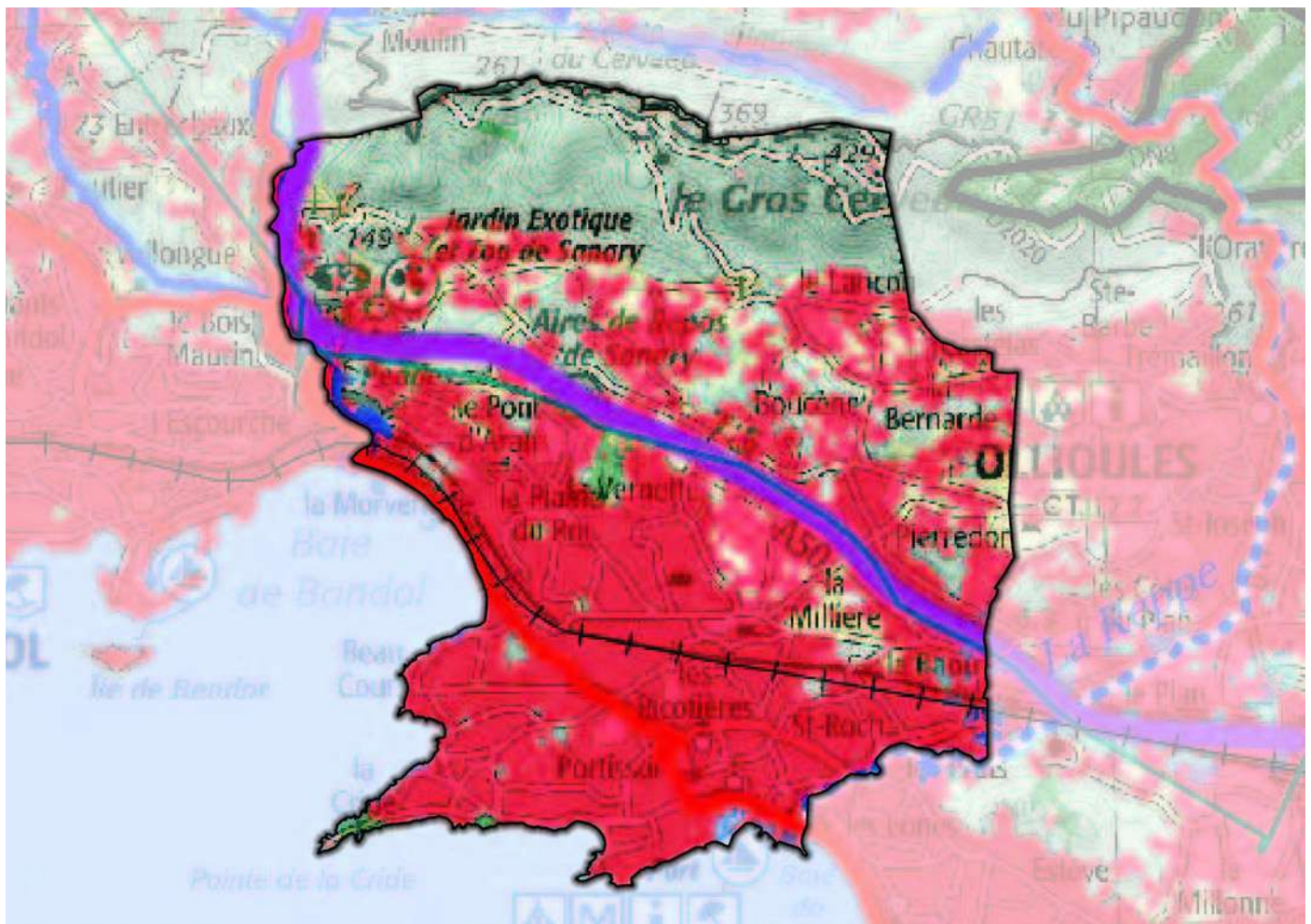
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région PACA est le document qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux à l'échelle régionale.

Le SRCE PACA a été arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014.

Le SRCE est aussi un outil qui a vocation à servir de cadre de référence pour les fonctionnalités écologiques avec pour cible les documents d'aménagement du territoire à différentes échelles.

Le SRCE PACA identifie le Grand Vallat comme un réservoir de biodiversité aquatique avec un objectif de préservation optimale. Le SRCE identifie la Reppe comme un réservoir de biodiversité aquatique avec un objectif de recherche de remise en état optimale.

La pointe de la Cride est identifiée comme réservoir de biodiversité terrestre.



### Recherche de préservation optimale

#### Trame verte

- Réservoir de biodiversité
- Corridor

Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface

- Réservoir de biodiversité en zones urbaines
- Corridor en zones urbaines

#### Trame bleue

- Réservoir de biodiversité

### Recherche de remise en état optimale

#### Trame verte

- Réservoir de biodiversité
- Corridor

Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface

- Réservoir de biodiversité en zones urbaines
- Corridor en zones urbaines

#### Trame bleue

- Réservoir de biodiversité

#### Occupation du sol

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace artificialisé
- Domaine skiable

#### Réseau hydrographique

- Réseau hydrographique
- Espace de fonctionnalité des cours d'eau

#### Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau

- Ouvrage situé sur les cours d'eau classés au titre de l'art L.214-17 I 2° du Code de l'Environnement

#### Réseau routier

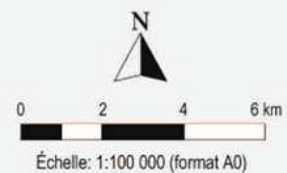
- Type autoroutier
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Bretelle

#### Lignes électriques à haute tension

- Tension supérieure à 150Kv
- Tension inférieure à 150Kv

#### Limites administratives

- Limite régionale
- Limite départementale



*Cette carte a vocation à nourrir les démarches de déclinaison de la Trame Verte et Bleue au niveau local et territorial. Son échelle de visualisation et d'utilisation doit rester au 1/100 000 ème. Elle ne peut pas faire l'objet d'une exploitation directe à des échelles plus précises.*

*Elle s'accompagne d'une légende commentée permettant une lecture plus détaillée et plus explicite de la légende des éléments de la Trame Verte et Bleue et des autres éléments d'information présents sur cette carte*

Légende de la carte « objectifs » du SRCE PACA



## 12 - Les continuités écologiques

### 12.3. Une approche par grands continuums

La méthodologie choisie pour caractériser les continuités écologiques est une méthodologie basée sur une approche par espèces simplifiée, soit par grands types d'habitats.

Sept continuums majeurs ont ainsi été caractérisés, chacun d'entre eux ayant été élaborés en visant une ou plusieurs espèces emblématiques du territoire que l'on qualifie d'espèces indicatrices. Chaque espèce indicatrice est associée à un cortège d'espèce, soit d'autres espèces parfois plus difficiles à identifier, mais qui vivent et évoluent dans le même type d'habitats que les espèces indicatrices précitées.

Pour le territoire de Sanary, 4 types de continuums ont été retenus :

- Zones agricoles
- Zones boisées
- Zones thermophiles sèches
- Milieux aquatiques et humides

Plusieurs critères ont participé aux choix des espèces indicatrices :

- Intérêt patrimonial : espèces pour lesquelles le territoire étudié et les territoires proches ont une responsabilité particulière,
- Représentativité : espèces représentatives des grands types de peuplements faunistiques et floristiques qui caractérisent le territoire,
- Dynamique des populations : espèces présentant de fortes potentialités de dispersion, dans le contexte paysager actuel,
- Niveau de connaissance : espèces pour lesquelles les distributions sont bien connues à l'échelle des territoires étudiés,
- Pertinence d'échelle : espèces dont les modes de distribution sont adaptés à la dimension de l'aire étudiée.

Pour chaque type de continuum, il a été identifié :

- des milieux structurants (équivalents à des zones nodales, avec une forte présence des espèces, grâce à un habitat optimal)
- des milieux attractifs (considérés comme des zones d'extension, c'est-à-dire de moindre qualité que les zones nodales, mais correspondant au même type générique de milieux, et à relative proximité des zones nodales, où les déplacements sont encore faciles),
- des milieux relais (soit des milieux du même type que les milieux attractifs, mais trop éloignés des milieux structurants)
- des milieux peu fréquentés (connexes aux milieux structurants et attractifs, les déplacements y sont plus difficiles)
- des milieux répulsifs (a priori non fréquentés par les espèces, ils représentent un obstacle au déplacement)

Une première phase d'analyse cartographique a été menée au moyen d'outils SIG. La principale base de données utilisée a été CORINE Land Cover mais aussi les données IFN. Des vérifications ont ensuite été réalisées par photo-interprétation d'Orthoplan et par des investigations sur le terrain.

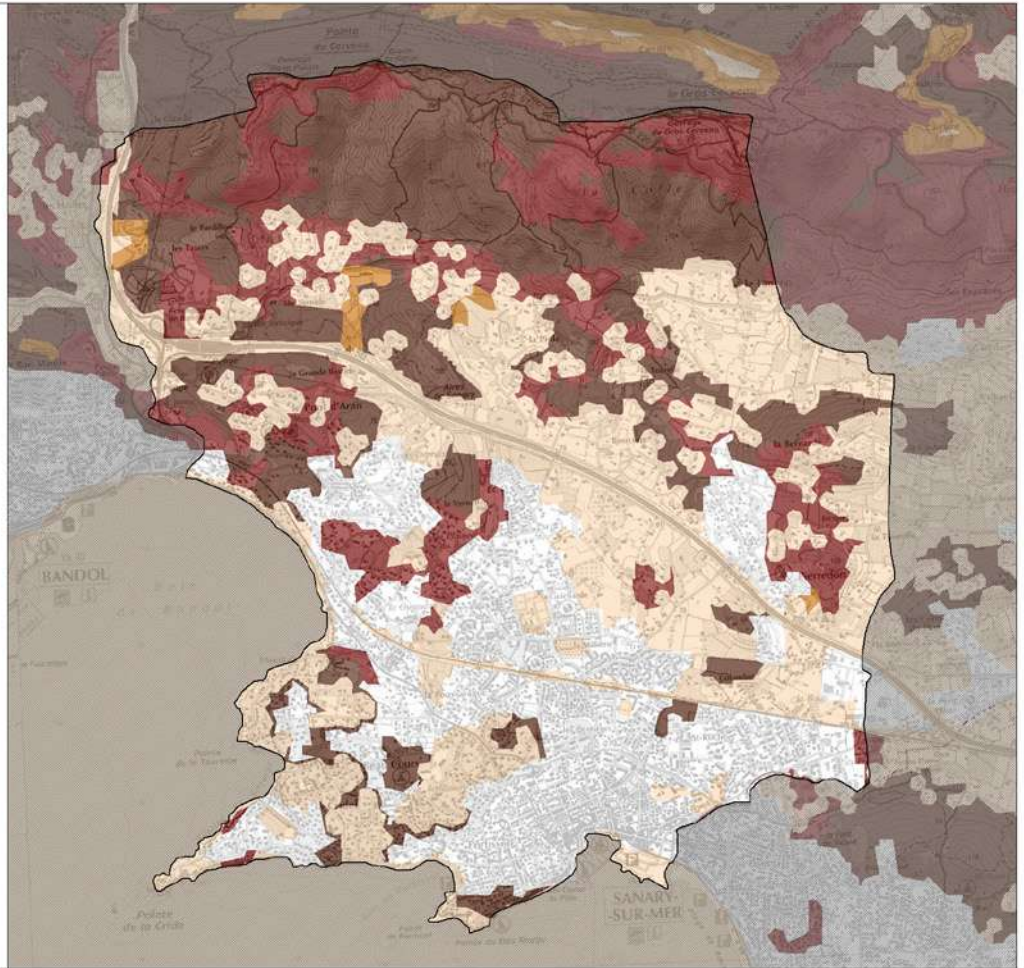
### Continuum des milieux boisés

- Commune de Sanary-sur-mer -

-  Milieux structurants
-  Milieux attractifs
-  Milieux peu fréquentés
-  Milieux relais
-  Milieux répulsifs
-  Limite communale



Sources : IGN SCAN25, CRIGE PACA06, AGENCE MTD  
Réalisation : Agence MTD, Avril 2013



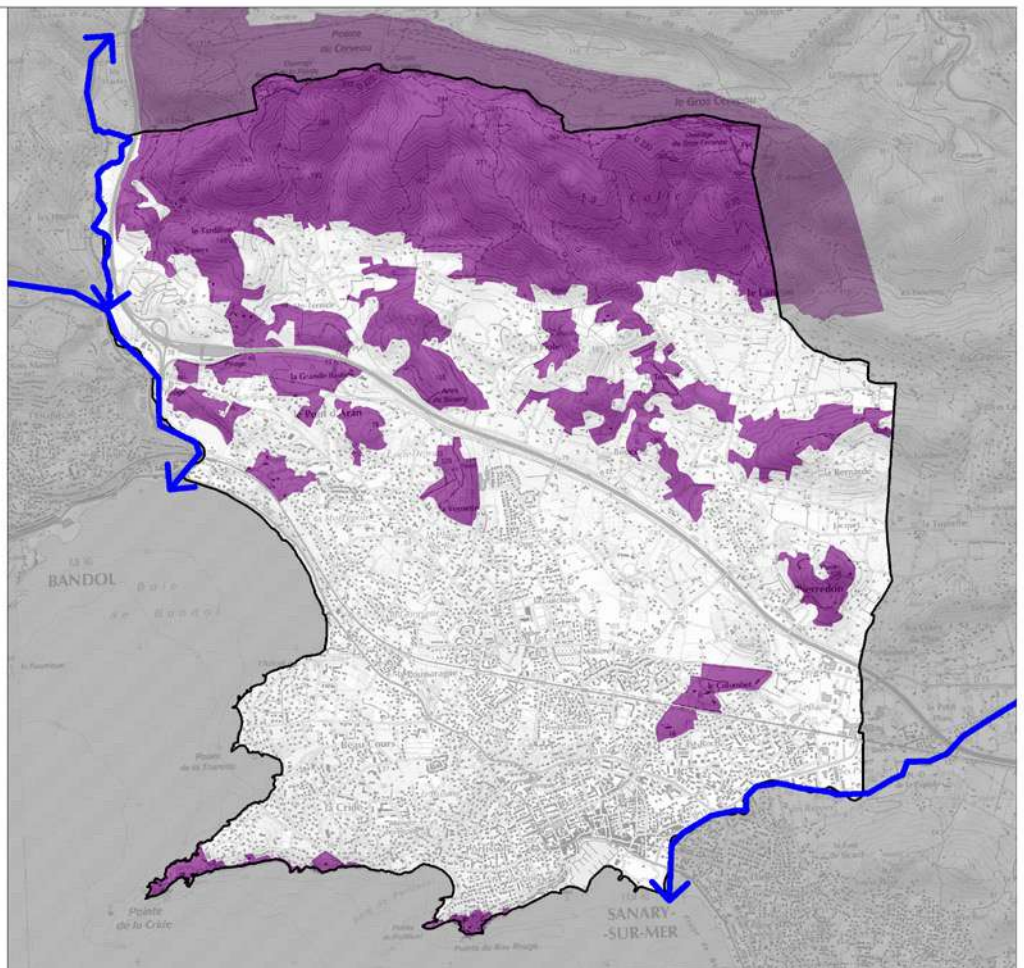
### Trame verte et bleue

- Commune de Sanary-sur-mer -

-  Principaux corridors pour les milieux aquatiques
-  Réservoirs de biodiversité



Sources : IGN SCAN25, CRIGE PACA06, AGENCE MTD  
Réalisation : Agence MTD, Juin 2015



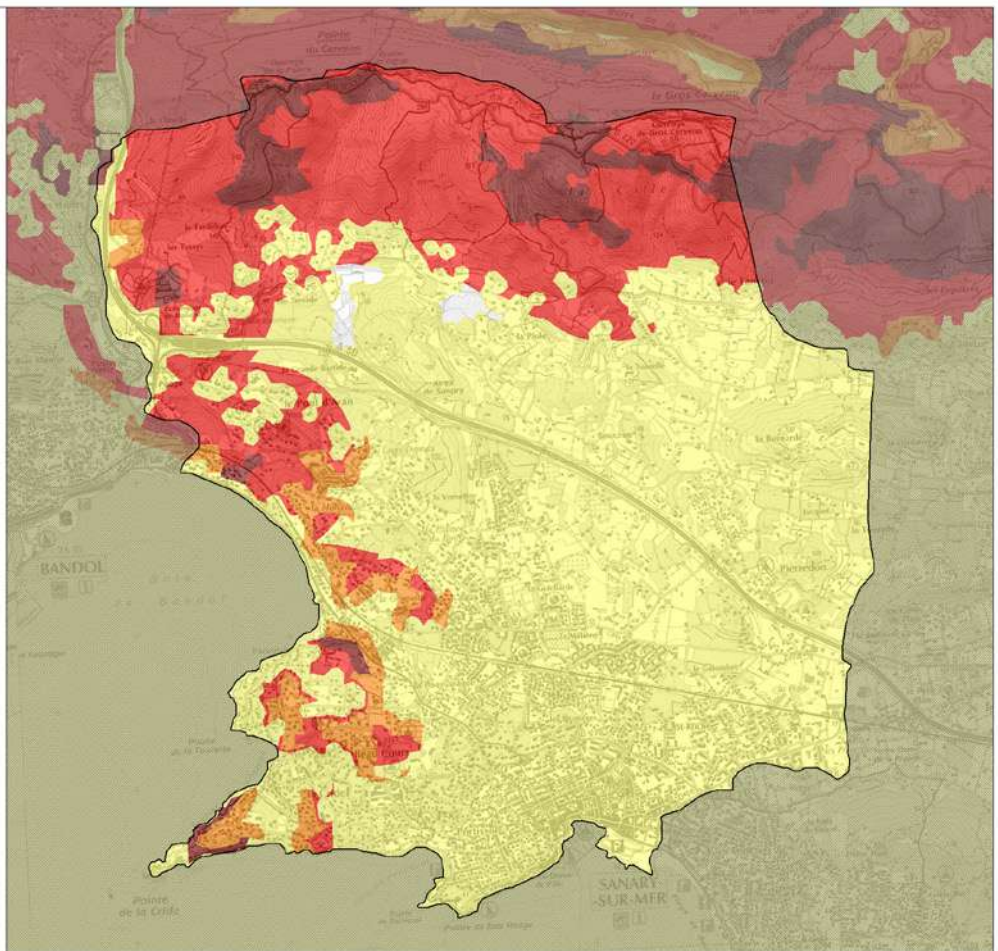


**Continuum des zones thermophiles sèches**  
- Commune de Sanary-sur-mer -





-  Milieux structurants
-  Milieux attractifs
-  Milieux peu fréquentés
-  Milieux relais
-  Milieux répulsifs
-  Limite communale

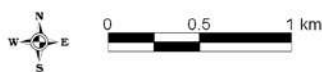


Sources : IGN SCAN25, CRIGE PACA06, AGENCE MTDA  
Réalisation : Agence MTDA, Avril 2013

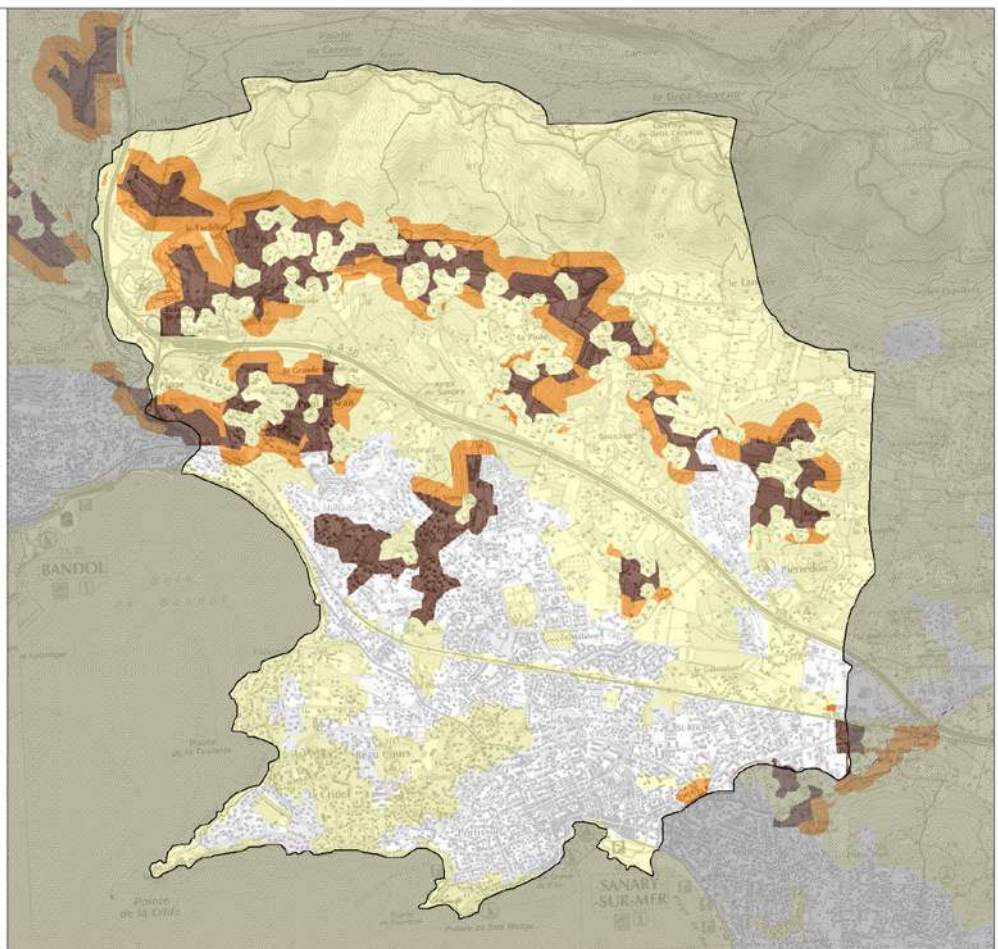


**Continuum des zones agricoles extensives**  
- Commune de Sanary-sur-mer -

-  Milieux structurants
-  Milieux attractifs
-  Milieux peu fréquentés
-  Milieux relais
-  Milieux répulsifs
-  Limite communale

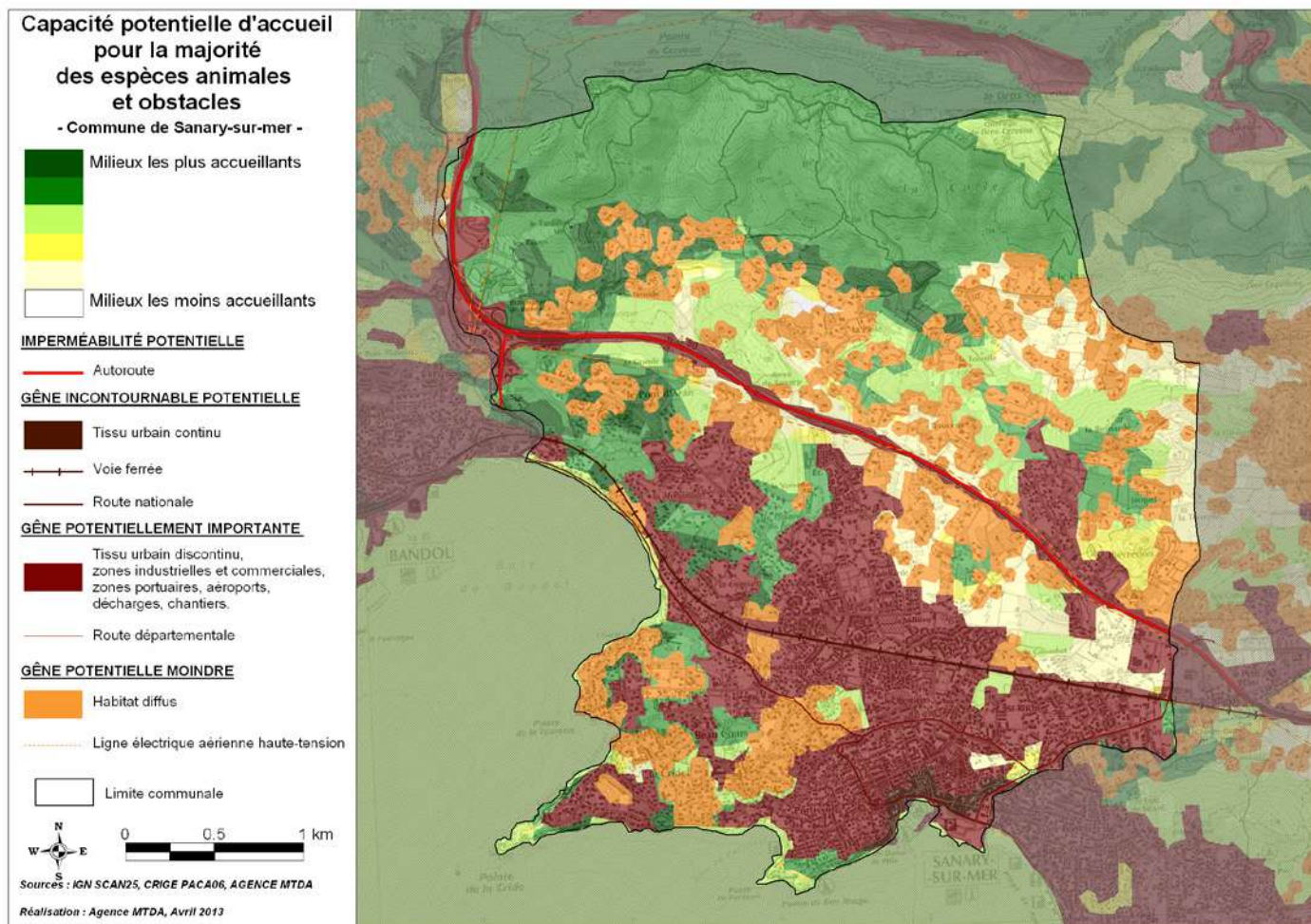


Sources : IGN SCAN25, CRIGE PACA06, AGENCE MTDA  
Réalisation : Agence MTDA, Avril 2013

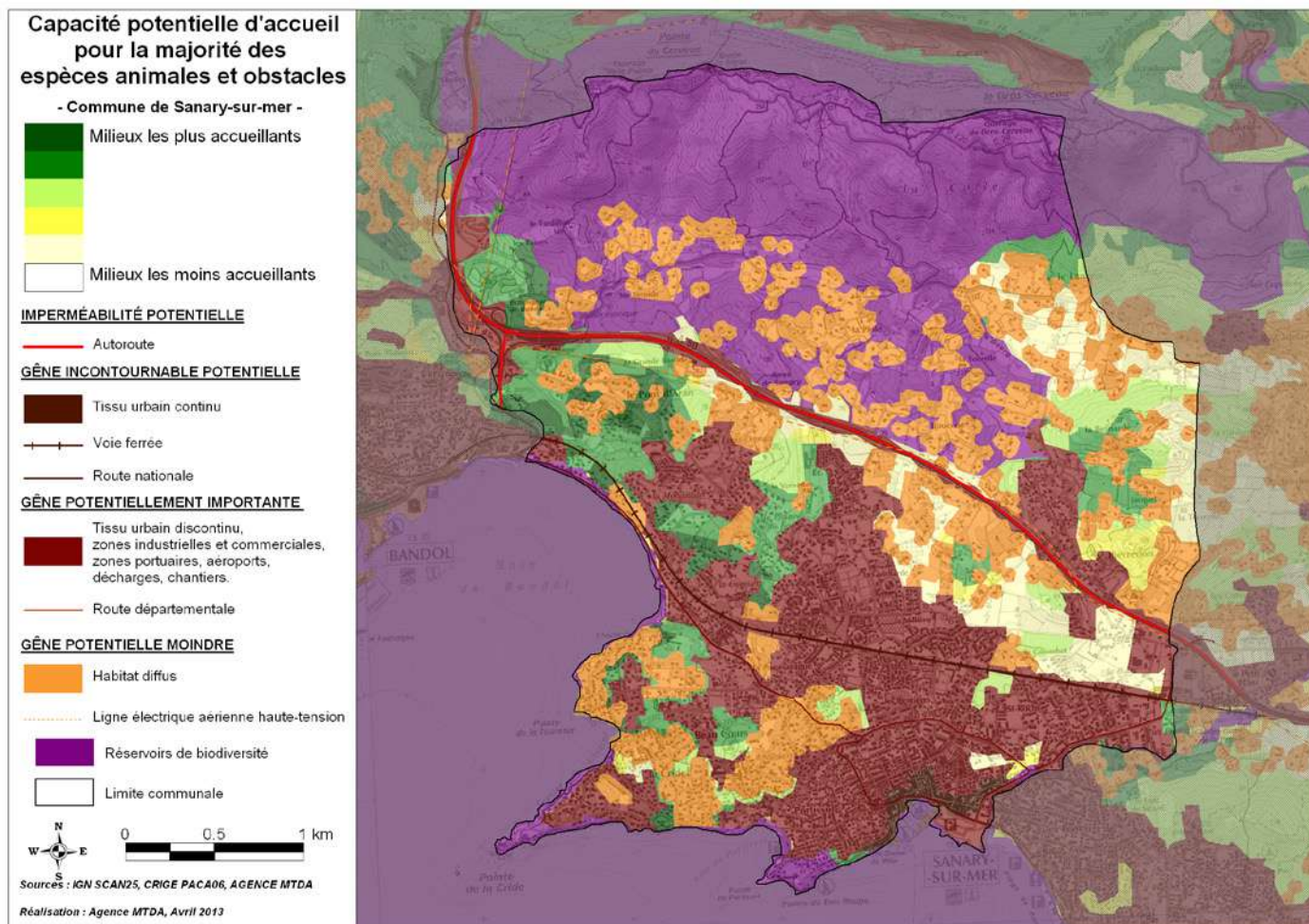


Une fois chaque grand type de continuum obtenu, on superpose les quatre couches pour obtenir un continuum écologique synthétique, soit une typologie globale du territoire en milieux allant de structurants à répulsifs, pour l'ensemble des espèces.





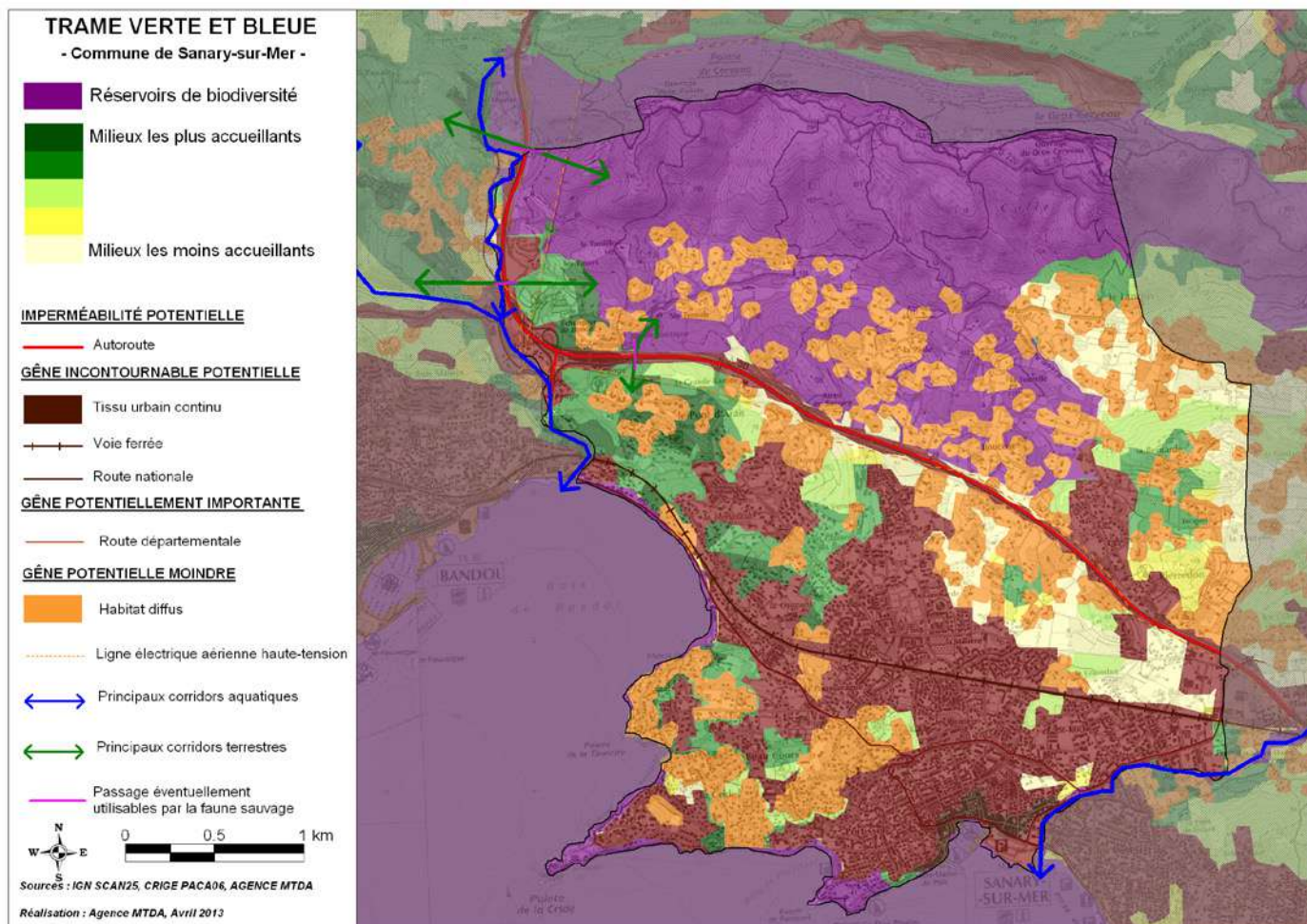
Une fois le continuum global obtenu, on lui superpose l'ensemble des obstacles à la circulation des différentes espèces visées. On obtient ainsi une superposition des grandes continuités et de leurs coupures potentielles et/ou avérées.



#### 12.4. La trame verte et bleue communale

A partir de cette carte de synthèse, on trace les corridors écologiques terrestres et aquatiques à préserver ou à restaurer. L'autoroute A50 qui traverse la commune d'ouest en est apparaît comme un obstacle important. D'après l'étude ESCOTA sur la perméabilité des autoroutes, des passages éventuellement utilisables par le sanglier existent sur l'autoroute A50 sur le tronçon de l'ouest de la commune. Ces passages permettent de restaurer une certaine perméabilité de l'autoroute en reliant la ZNIEFF du gros Cerveau à l'est avec les massifs boisés à l'ouest, sur la commune de Bandol, ou encore avec ceux au sud de l'autoroute.





## Grille AFOM

Situation actuelle		Tendance	
+	Les espaces naturels sont des réservoirs de biodiversité et présentent un intérêt paysager qui participe grandement à la qualité du cadre de vie.		
+	Deux ZNIEFF terrestre de type II, une ZNIEFF marine et deux ZNIEFF géologiques présentes sur le territoire communal	↗	Volonté de préservation des espaces naturels.
+	Présence d'un site <u>Natura</u> 2000 à plus de 1 km du territoire communal		
+	Des continuités écologiques importantes	↗	Les projets en cours ne sont pas susceptibles d'impacter les continuités écologiques



## 13.1. Les atouts et les faiblesses de la commune de Sanary

Thème	Atouts	Faiblesses
Qualité des milieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune carrière sur le territoire communal</li> <li>- Existence d'outils réglementaires de gestion des milieux aquatiques (SDAGE RMC)</li> <li>- La masse d'eau souterraine présente un bon état quantitatif et qualitatif</li> <li>- Les eaux superficielles présentent un bon état qualitatif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cinq sites potentiellement polluants</li> <li>- Les eaux superficielles présentent un état écologique moyen à bon.</li> </ul>
Risques naturels et technologiques majeurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un PPRI prescrit (Grand Vallat) et un PPRI approuvé (La Reppe )</li> <li>- La commune dispose d'un PER mouvement de terrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque inondation important au sud-est et à l'ouest du territoire</li> <li>- Territoire soumis au risque mouvement de terrain</li> <li>→ Risque feu de forêt recensé sur le territoire communal et pas de PPRIF</li> <li>- Risque séisme (indice 2 – faible) ; pas de PPR séisme identifié</li> <li>→ Territoire soumis au risque TMD</li> <li>- Présence de 2 ICPE non Seveso</li> </ul>
Volet air	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concentrations des autres polluants globalement inférieures aux normes en vigueur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu de dispositifs de mesure et de connaissances de la qualité de l'air</li> <li>- Pollution photochimique « Ozone »</li> <li>- Transport routier, principal émetteur de pollution atmosphérique (benzène et dioxyde d'azote)</li> </ul>

Volet bruit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une grande part de zones « calmes » sur la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de voiries à fort trafic et source de bruit sur la commune</li> <li>- L'implantation de la future LGV pourrait constituer une source de nuisance sonore supplémentaire sur le territoire</li> </ul>
Volet assainissement (eau potable, eau usée et eau pluviale)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonne qualité des eaux potables distribuées</li> <li>- STEP conforme et performante</li> <li>- Les eaux rejetées en sortie de station sont conformes aux arrêtés de rejet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation en eau supérieure à la moyenne nationale</li> <li>- Installations d'assainissements autonome encore présent sur la commune</li> <li>- Problème de ruissellement des eaux pluviales</li> </ul>
Volet déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une bonne couverture du territoire pour la collecte des déchets</li> <li>- Un réseau de traitement des déchets bien organisé</li> <li>- 1 déchetterie présente sur le territoire communal</li> </ul>	
Volet énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un potentiel pour l'énergie solaire et le bois énergie</li> <li>- Une dynamique engagée par le SCOT Provence Méditerranée et le futur PCET du Var</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun projet abouti sur le territoire communal</li> </ul>
Volet transports	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De nombreux circuits de randonnées et de circuits sportifs.</li> <li>- Territoire relativement bien desservi par les transports en commun, notamment les bus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu de modes doux de déplacement « urbain »</li> </ul>
Milieux naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 ZNIEFF terrestres et 2 ZNIEFF géologiques sur le territoire communal</li> <li>1 ZNIEFF Marine</li> </ul>	
Patrimoine naturel et architectural	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un patrimoine archéologique important et protégé</li> <li>- Des paysages littoraux remarquables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une agriculture en recul</li> </ul>

## 13.2 Les 17 enjeux d'un point de vue environnemental

L'identification des atouts et des faiblesses communales, d'abord par thématique, puis par recoupement transversal, a permis de faire émerger un certain nombre d'enjeux environnementaux sur la commune de Sanary.

→ Qu'est-ce qu'un enjeu environnemental ?

L'enjeu environnemental désigne la valeur prise par une fonction ou un usage, un territoire ou un milieu au regard de préoccupations écologiques, patrimoniales, paysagères, sociologiques, des qualités de la vie et de santé.

Définir les enjeux environnementaux pour le territoire de Sanary, c'est déterminer les biens, les valeurs environnementales, des fonctions du paysage et du vivant, qu'il n'est pas acceptable de voir disparaître ou se dégrader. Disparitions ou dégradations pour lesquelles aucune compensation ne saurait être trouvée.

Les enjeux doivent servir de guides, borner le processus de développement et d'aménagement du territoire (éléments d'orientation, objectifs recherchés, voies à éviter, et plus particulièrement à moyen et long terme. En fait, les enjeux environnementaux déterminent le niveau d'ambition de la politique environnementale vis-à-vis des autres choix politiques.

L'enjeu environnemental part du constat fait par le diagnostic, qui se termine par une énumération de problèmes (milieux menacés, paysages dégradés, ...) pour arriver à un « projet global » pouvant orienter/réorienter les choix dans tous les domaines (urbanisme, développement économique, éducation,...).

→ Les enjeux identifiés

Les atouts et opportunités se dégagant du diagnostic sont autant d'enjeux dont il faut tirer parti lors de l'élaboration du PLU de Sanary; les faiblesses et menaces identifiées dans le diagnostic constituent des enjeux auxquels le PLU doit tenter d'apporter une réponse.

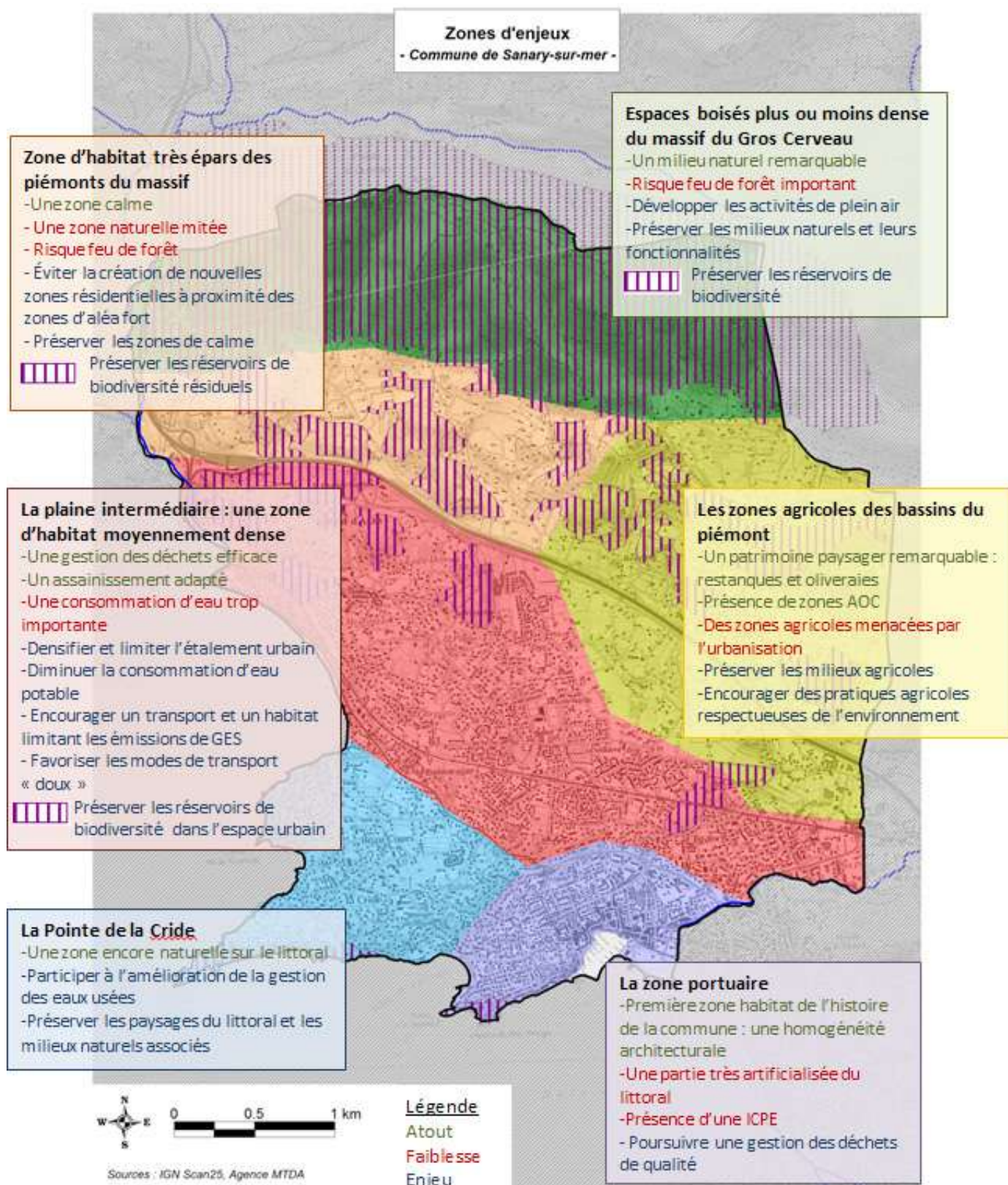
L'importance respective de ces enjeux sera appréciée au regard des principaux objectifs de référence, notamment réglementaires, dans chaque domaine de l'environnement.



Thèmes	Enjeux identifiés
Patrimoine paysager	-Préserver les milieux agricoles -Préserver les paysages du littoral et les milieux naturels associés
Qualité des milieux aquatiques	-Encourager des pratiques domestiques et agricoles respectueuses de l'environnement en adéquation avec les mesures du SDAGE
Ressources naturelles et biodiversité	-Préserver et valoriser l'ensemble des milieux naturels et leurs fonctionnalités -Développer un projet de Trame verte et bleue multifonctionnelle -Favoriser la densification des zones urbaines pour limiter la consommation des zones naturelles
Risques naturels et technologiques majeurs	-Améliorer la prise en compte du risque incendie feu de forêt -Éviter la création de nouvelles zones résidentielles à proximité des zones d'aléa fort
Volet air	-Encourager un transport et un habitat respectueux de l'environnement en ce qui concerne les émissions de GES
Volet bruit	-Préserver les zones de calme en intégrant l'enjeu environnement sonore dans les projets d'aménagement
Volet assainissement (eau potable, eau usée et eau pluviale)	-Diminuer le ratio de consommation d'eau potable -Participer à l'amélioration de la gestion des eaux usées
Volet déchets	-Poursuivre une gestion des déchets de qualité
Volet énergie	-Développer les énergies renouvelables, notamment le solaire, sous réserve d'une bonne intégration environnementale
Volet transports	-Encourager les modes de transport « doux »
Patrimoine archéologique et architectural	-Préserver et valoriser le caractère architectural du patrimoine bâti -Permettre le développement des activités de plein air, en accord avec les autres besoins d'usage du sol.

### 13.3. Les 6 grandes zones d'enjeux majeurs sur Sanary

L'analyse précédente a permis de mettre en évidence, par thématique environnementale, les points forts et les points faibles du territoire. Ces éléments ont ensuite été reportés sur une carte afin de définir les effets cumulés et de dégager les enjeux présents sur la commune. Ce travail a favorisé l'émergence de 6 grandes zones d'enjeux.









## **CHAPITRE IV**


# **ANALYSES DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

# 1. Evaluation générale des incidences du zonage sur l'ensemble du territoire de la commune

L'objectif de ce sous-chapitre est d'analyser les incidences générales, temporaires ou permanentes, que le nouveau zonage du plan d'urbanisme peut avoir sur l'environnement au sens large du territoire de Sanary-sur-mer. L'analyse du zonage permet également, en croisant des données de surface, d'avoir une approche plus quantitative des incidences du plan sur l'environnement.

## COMPARAISON SIMPLIFIEE DES ZONAGES DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

On considère ainsi l'évolution logique des zones du POS vers le PLU sur la commune. La justification du devenir de la zone NB sera abordée plus loin dans le présent rapport.

Zones POS	évolution	Zones PLU
U		U
NA		AU
NB		<i>supprimée</i>
NC		A
ND		N

Le tableau suivant présente les superficies<sup>1</sup> en hectares des différentes zones et leurs évolutions respectives.

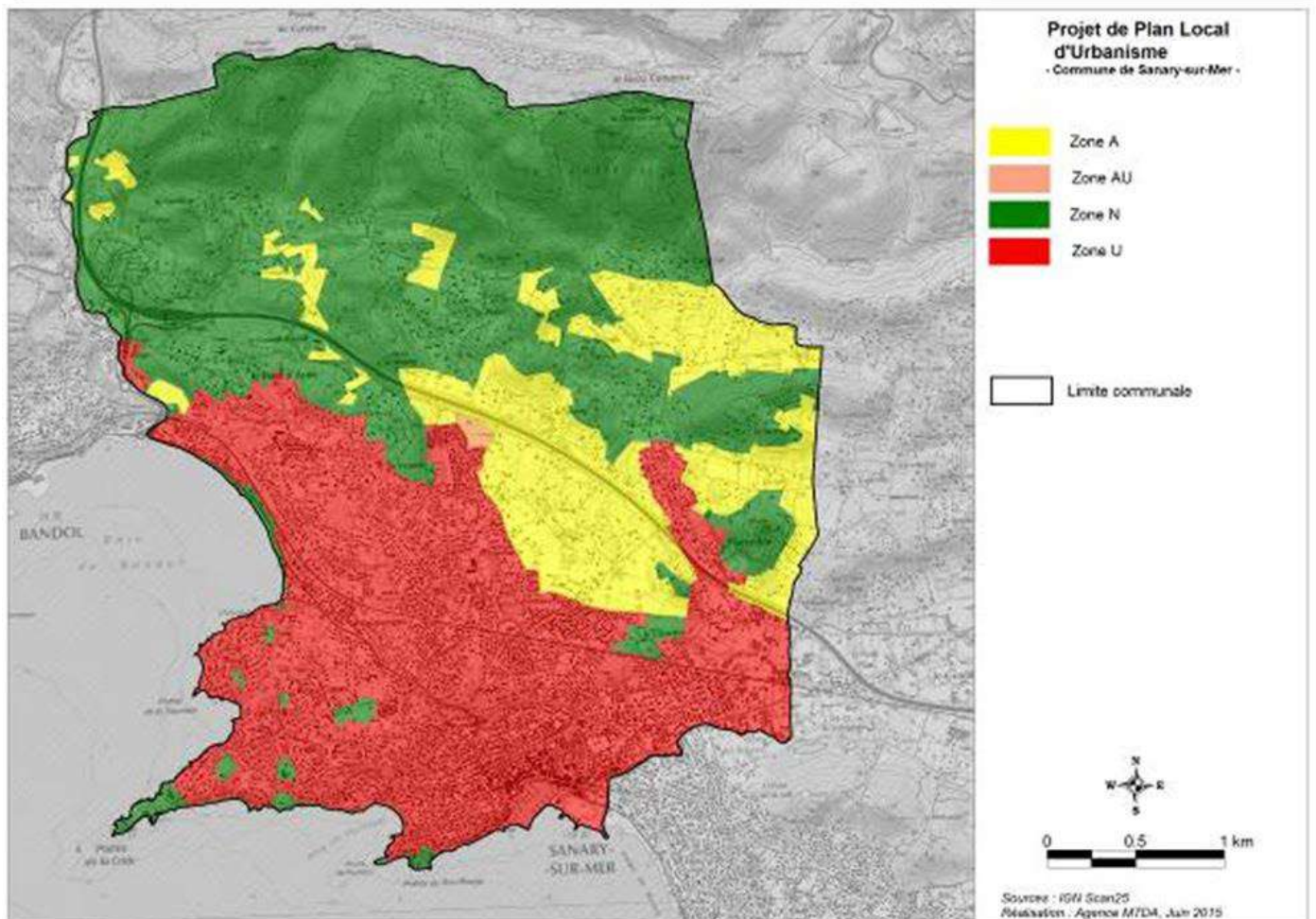
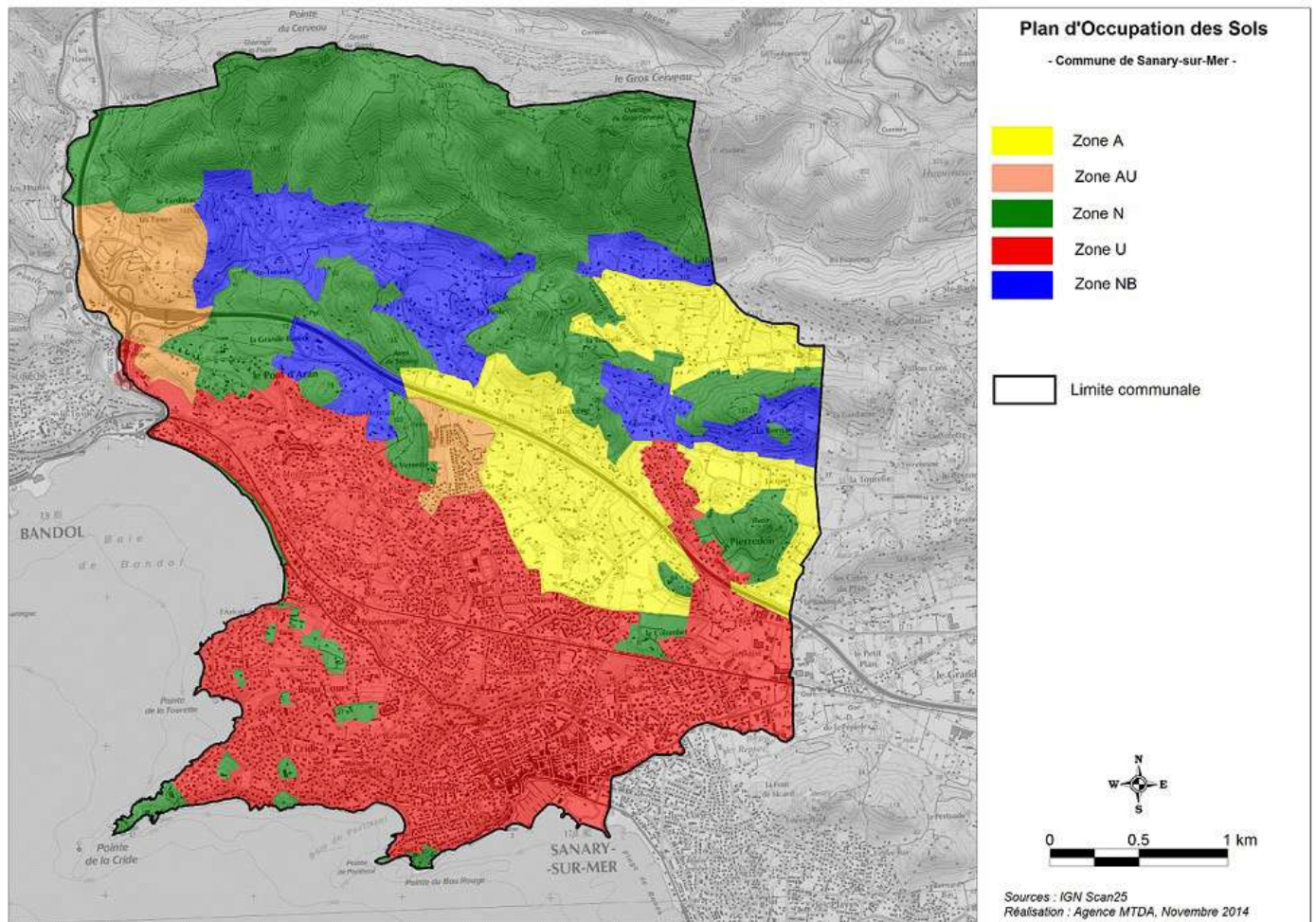
	POS (ha)	% POS	PLU (ha)	% PLU	Delta POS vers PLU (ha)
U	719.7	36.4%	735.14	37.2 %	+ 15.44
AU	101	5.1%	3.5	0.2 %	- 97.5
NB	231.6	11.7	0	0 %	- 231.6
A	269.7	13.7%	322.4	16.3 %	+ 52.7
N	654.3	33.1%	916.3	46.3	+ 261
Surf. Totale	1 976 ha		1 977.3 ha (différence issue de la prise en compte du domaine public maritime et des ouvrages en mer (digue, épi...etc)		

Cette première analyse montre que le zonage du PLU voit un accroissement significatif des zones A et N. En effet, l'ensemble des 231.6 ha de zones anciennement NB sont reclassées en zones N et A. Les zones U sont légèrement étendues (+ 15.44 ha environ), elles sont issues d'anciennes zones NA et ND. Les zones AU quant à elles sont très réduites, passant de 101 ha à 3,5 ha, au profit de zones N pour les ¾.

Cette analyse révèle l'adéquation existante entre le nouveau zonage et le PADD, dont l'une des ambitions affirmées est de favoriser la densification des zones urbaines pour limiter la consommation des zones naturelles et agricoles.

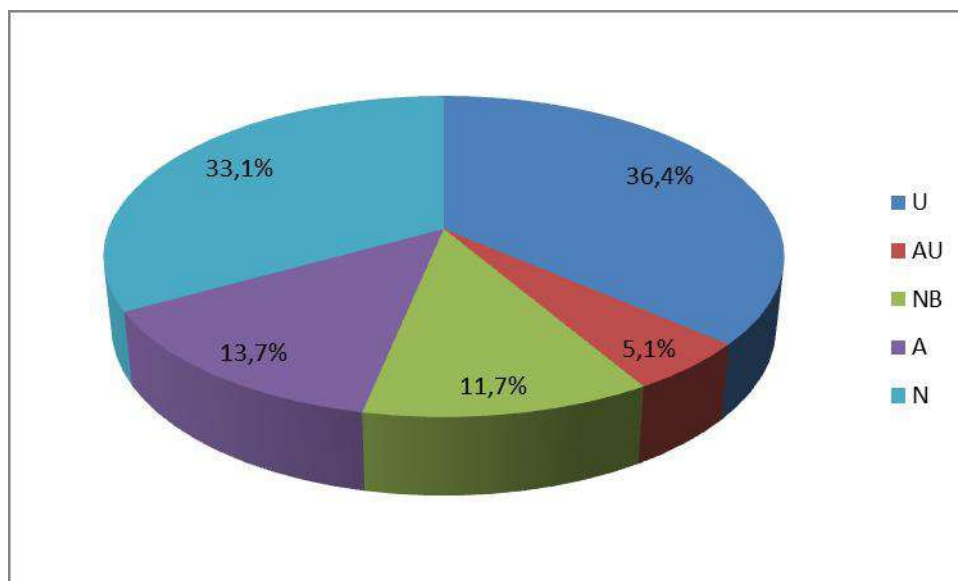
<sup>1</sup> Les outils Système d'Information Géographique (SIG) permettent de calculer les superficies de chaque zone. Les méthodes de calcul entraînent dans la présente étude des erreurs de moins de 0,04 %, ce qui est négligeable.

## Cartes suivantes: Comparaison des zonages des POS et PLU

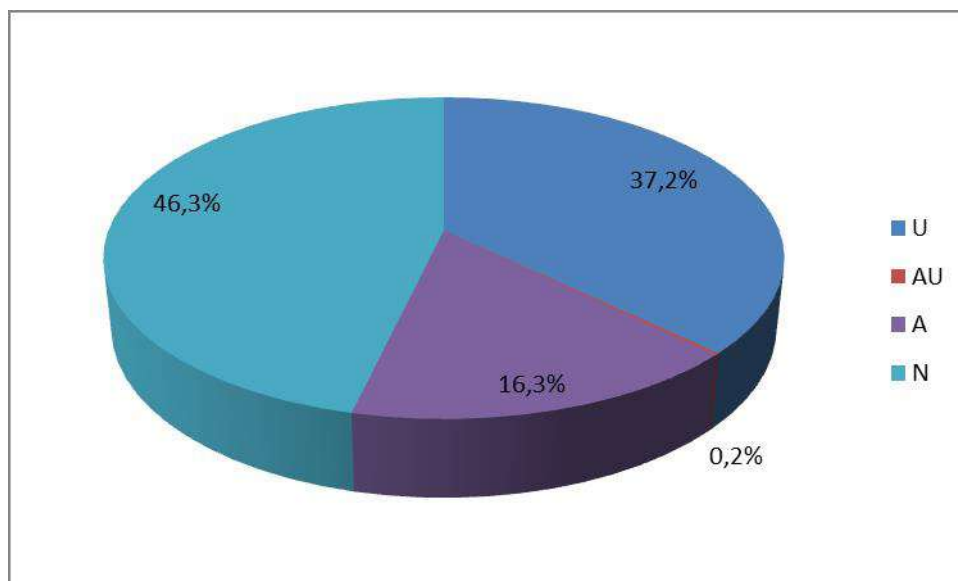




### Zonage POS

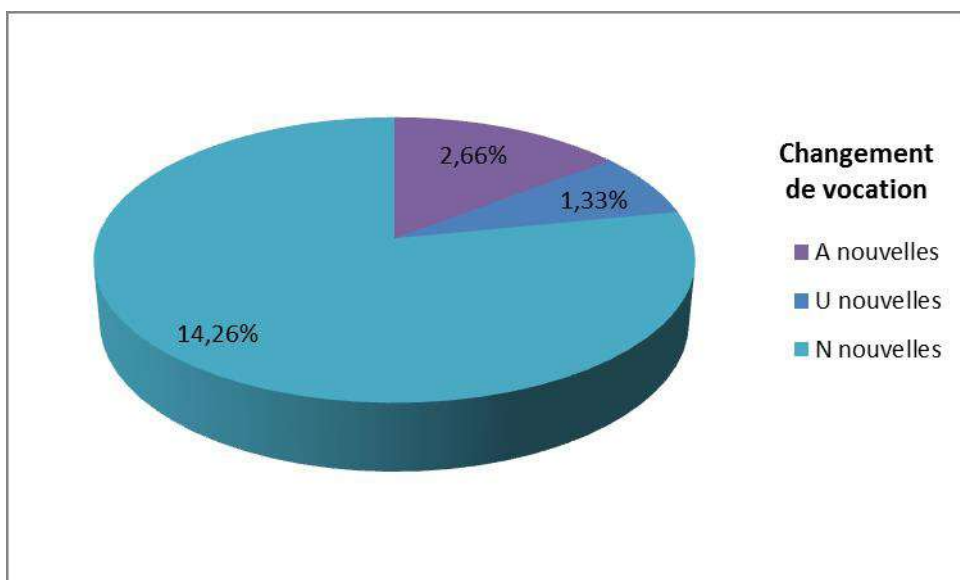
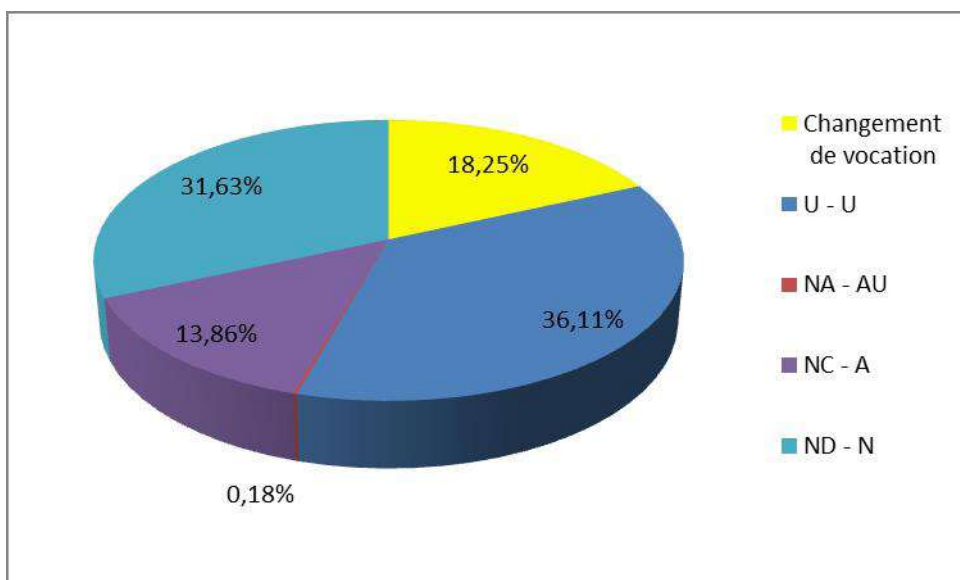


### Zonage PLU



Comme le révèlent bien les deux cartes présentées plus haut ainsi que les deux diagrammes ci-dessus, les évolutions concernent principalement le basculement des zones NB en zones A et N. Les entités naturelles sont largement augmentées, avec 33,1 % de zones N au POS contre 46,3 % au PLU.

Les graphiques suivants permettent de synthétiser l'évolution entre les deux zonages, et illustrent encore une fois les grandes incidences attendues vis-à-vis du zonage projeté, soit une augmentation significative des zones naturelles et des zones agricoles dans une moindre mesure, et la création très limitée de zones urbaines.



Les zones ayant changé de vocation regroupent notamment l'ensemble des zones NB supprimées dans le zonage PLU.

Les modifications apportées par le nouveau PLU peuvent être résumées comme suit :

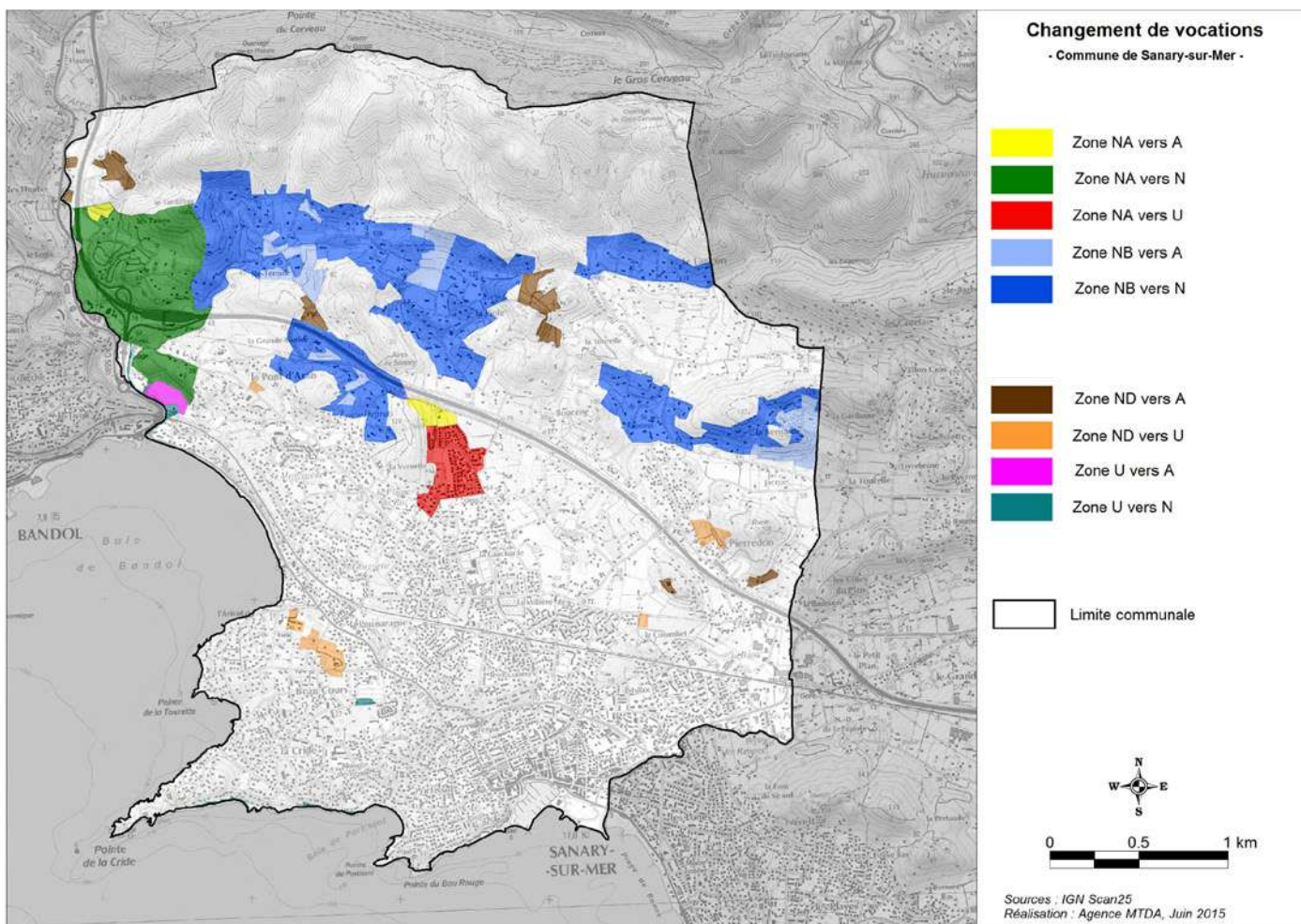
Zonage POS		Devenir dans le PLU			
Zone	Surface (Ha)	U	AU	A	N
U	721	715	-	3.1	3.9
NA	101	16.6	3.4	5	76
NB	232	-	-	29.7	202.5
NC	270	-	-	270	-
ND	654	9.6	-	14.9	626.8

Le nouveau zonage du PLU suit l'objectif d'afficher les ambitions portées par le PADD notamment en ce qui concerne la préservation des zones naturelles et le développement économique des zones agricoles.

Environ 360 hectares, c'est-à-dire 18 % du territoire communal, voient leur vocation transformée.  
 Les nouvelles destinations des zones ayant changé de vocations sont présentées dans le tableau suivant :

Zones nouvelles au PLU		Vocation originale au POS				
		NA	NB	NC	ND	U
U	26.3	16.6	0	0	9.7	0
A	52.8	5	29.7	0	14.9	3.2
N	282.7	76.2	202.5	0	0	4
TOTAL	<b>361.8</b>	<b>361.8</b>				

La carte suivante présente les changements de vocation entre les zonages du POS et du PLU.



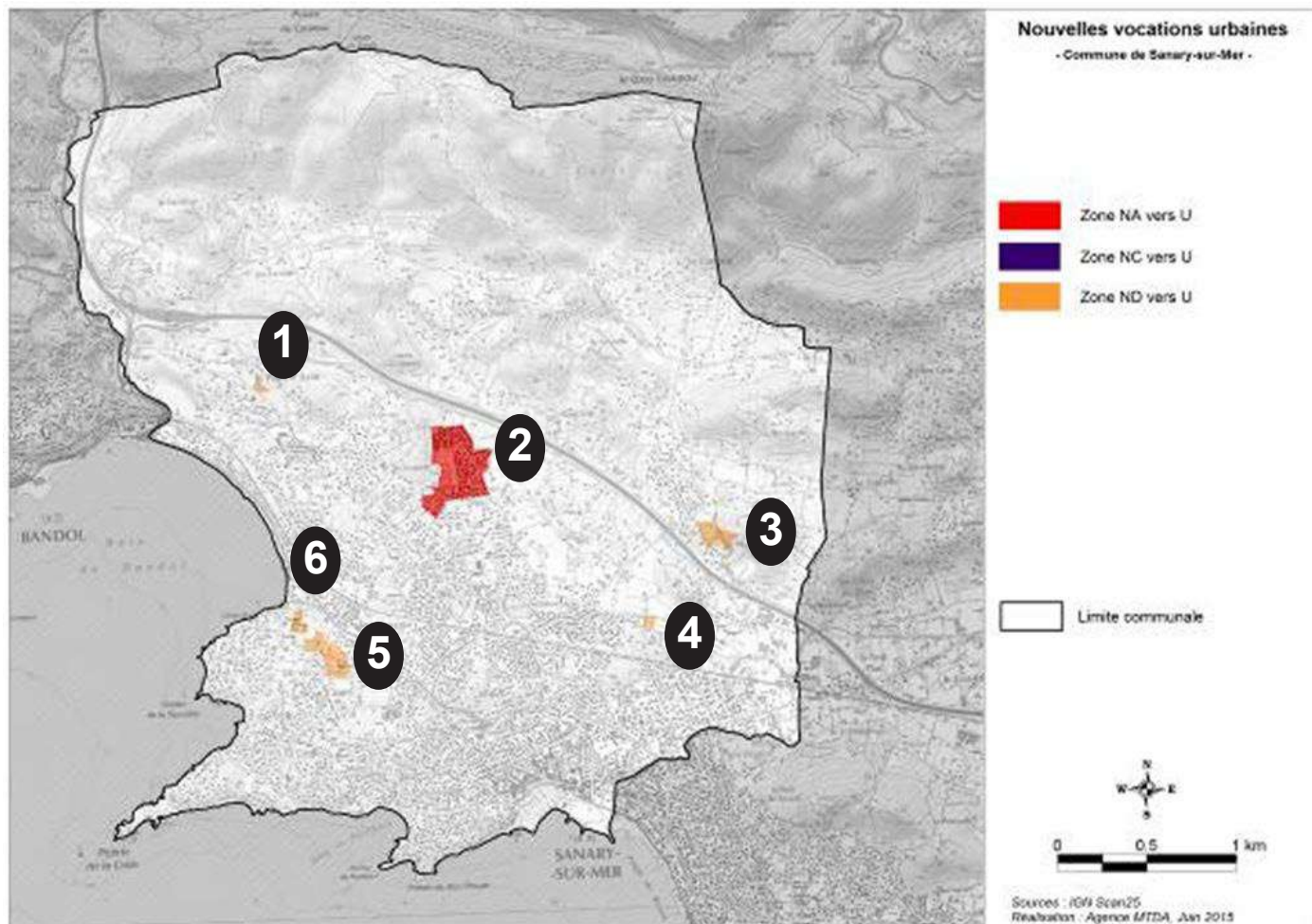
*Les changements de vocation entre les zonages du POS et du PLU*



## Les secteurs NA et ND basculant en zone U

Un certain nombre de zones sont classées en U dans le PLU, alors qu'elles ne l'étaient pas au POS Le tableau suivant synthétise les superficies de ces zones.

Evolution du POS au PLU	Superficie (en ha)		% du territoire communal	
Ouverture en U				
De NA vers U	16.6	26.3	0.84 %	1.34 %
De ND vers U	9.7		0.5 %	



*Les nouvelles zones à vocation urbaine sur la commune de Sanary*

Secteur 1 : Ce secteur est aujourd'hui un parking. Son classement en zone U correspond donc à une régularisation.

Secteur 2 : il correspond à une zone NA du POS aujourd'hui totalement bâtie. Son passage en zone U correspond donc à une régularisation.

Secteur 3 : il correspond au camping de Pierredon

Secteur 4 : il correspond à une extension de la zone U de la Millière sur une fiche agricole

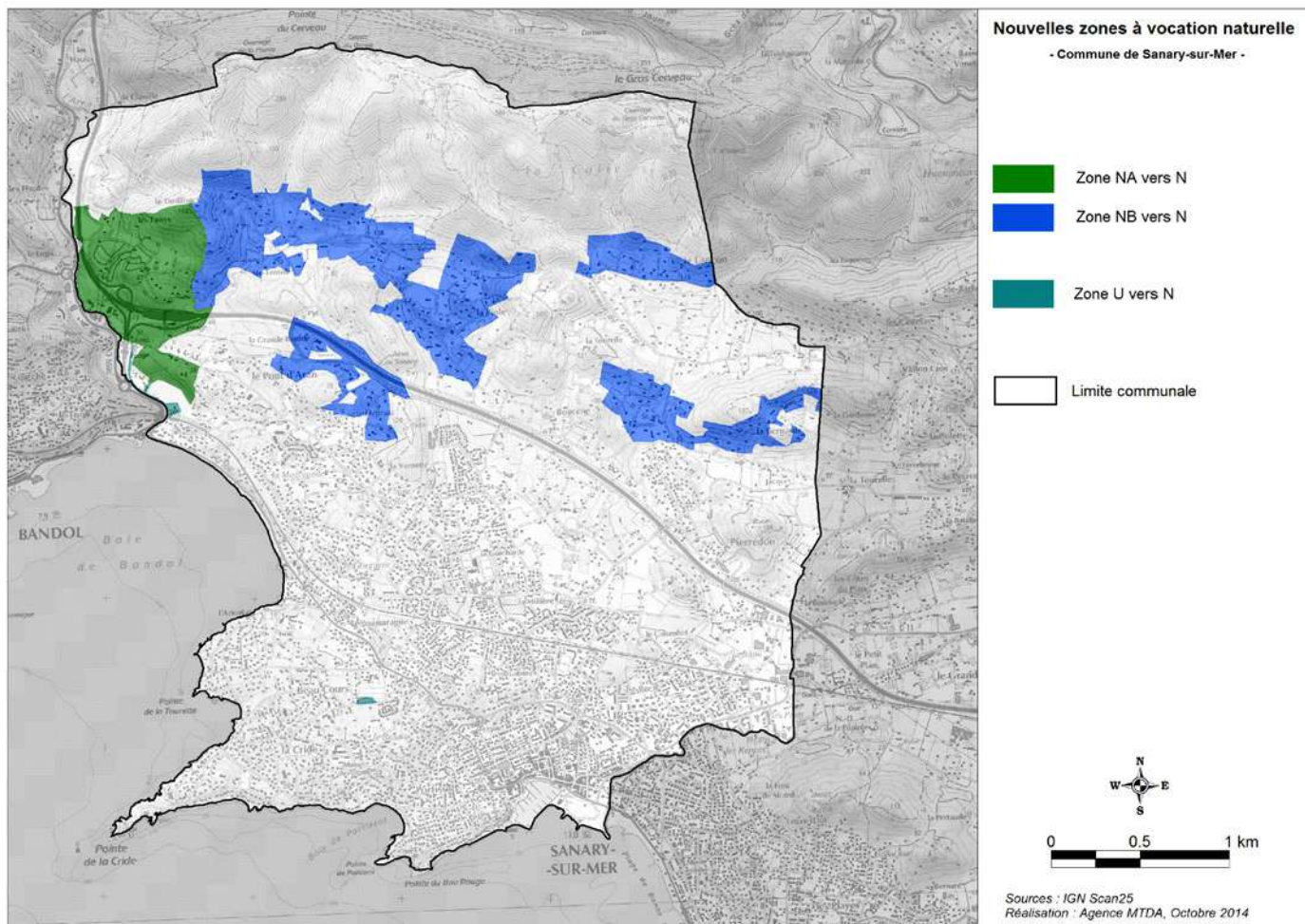
Secteur 5 : il correspond au camping du quartier de Beaucours.

Secteur 6 : il correspond à l'IME des Oiseaux est totalement bâti

## Protection des milieux

La modification majeure concerne le remaniement opéré entre zones agricoles et naturelles, qui est en adéquation avec la volonté exprimée dans le PADD de protéger l'environnement et le paysage naturel, de préserver la biodiversité et les éléments boisés d'une part, et de permettre la pérennisation des activités agricoles par la préservation des terres agricoles d'autre part.

### Les milieux naturels



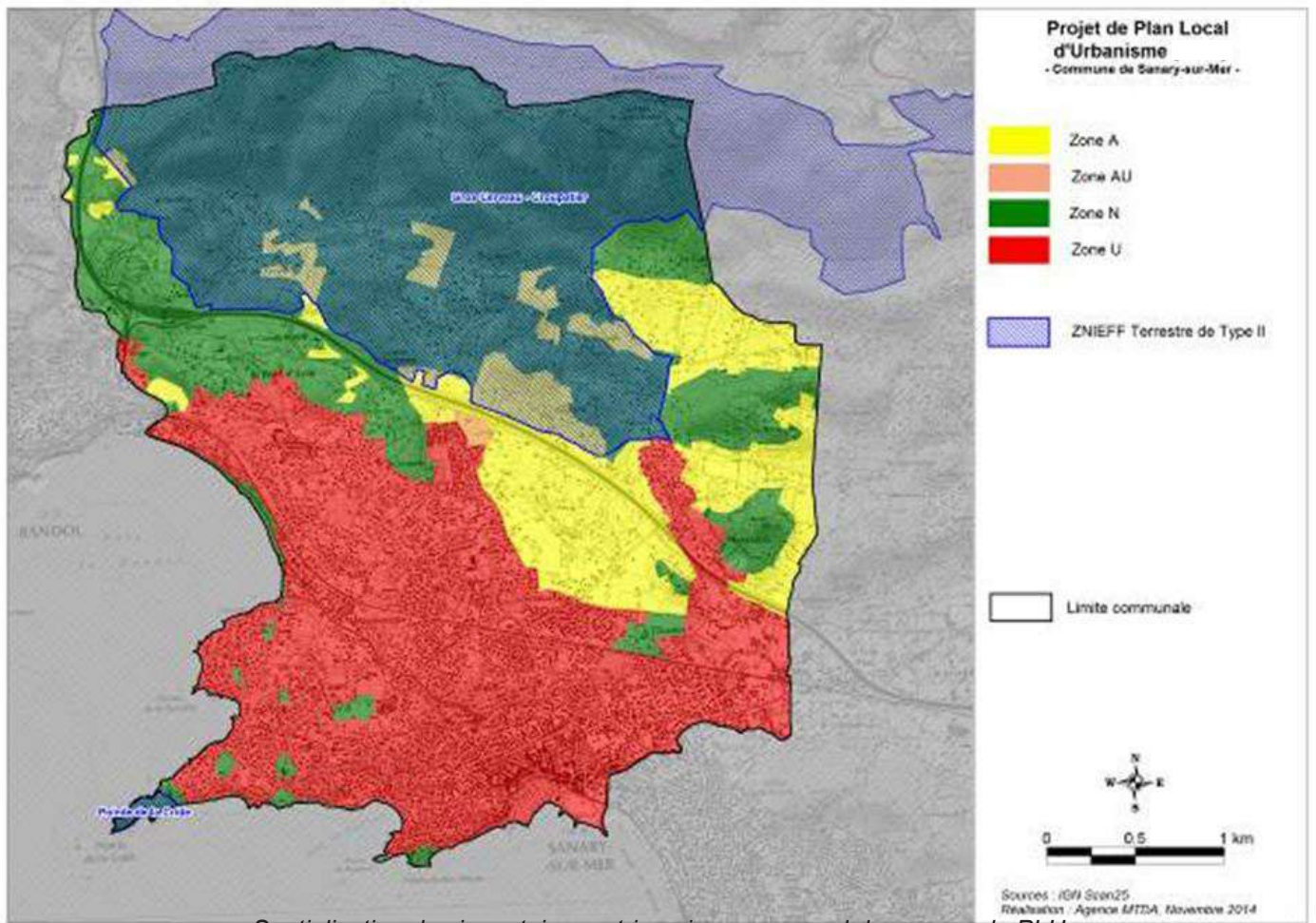
*Les zones nouvellement naturelles sur Sanary*

Le réservoir important de zones NA au POS est transformé en zones N garantissant ainsi leur inconstructibilité et la préservation des milieux naturels en présence.

L'ensemble des deux ZNIEFF terrestres sont préservées, aucune nouvelle zone urbaine ne vient empiéter sur celles-ci.

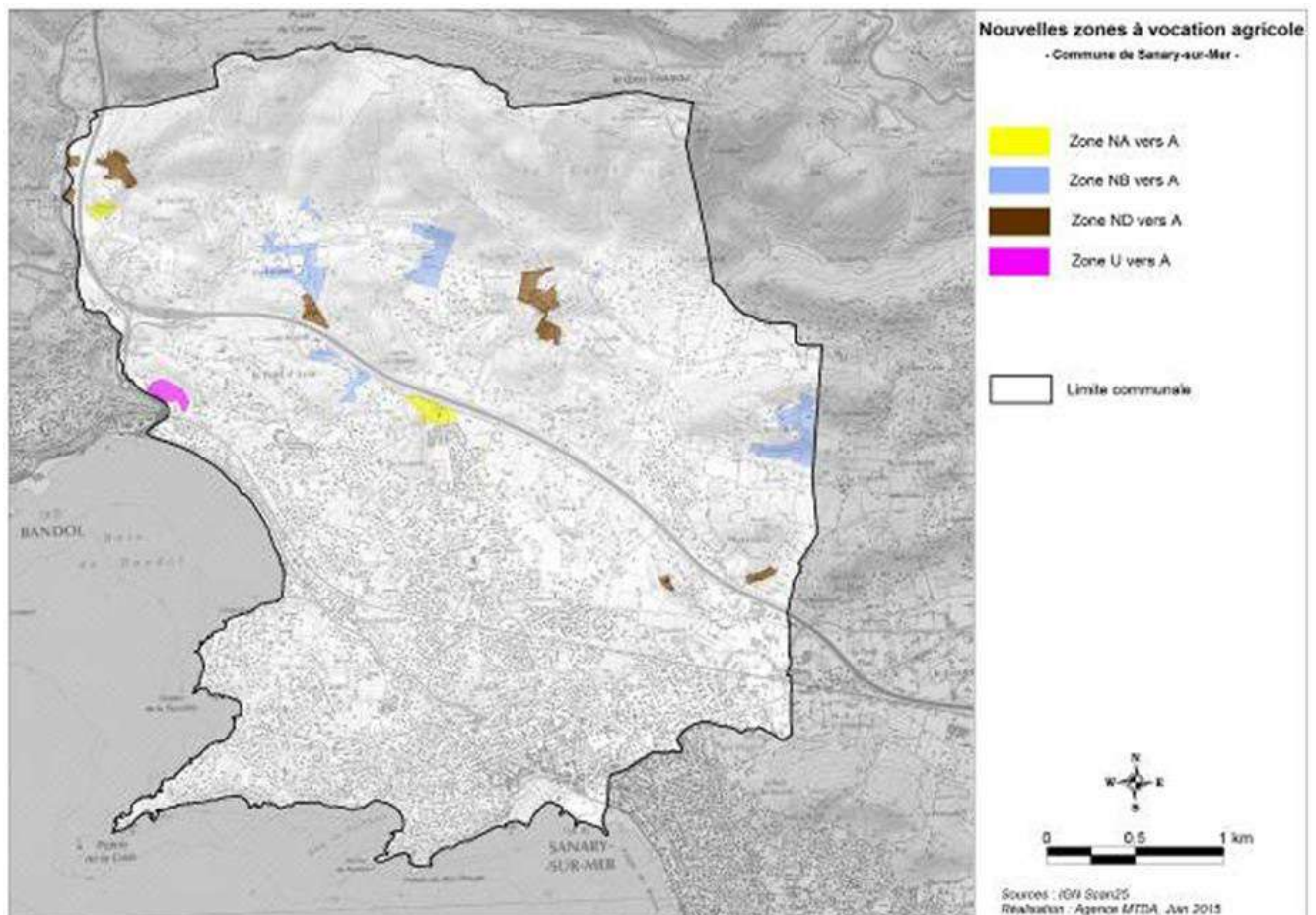
Au zonage du PLU, il apparaît près de 260 ha de nouvelles zones naturelles.





Spatialisation des inventaires patrimoniaux au regard du zonage du PLU

### Les milieux agricoles





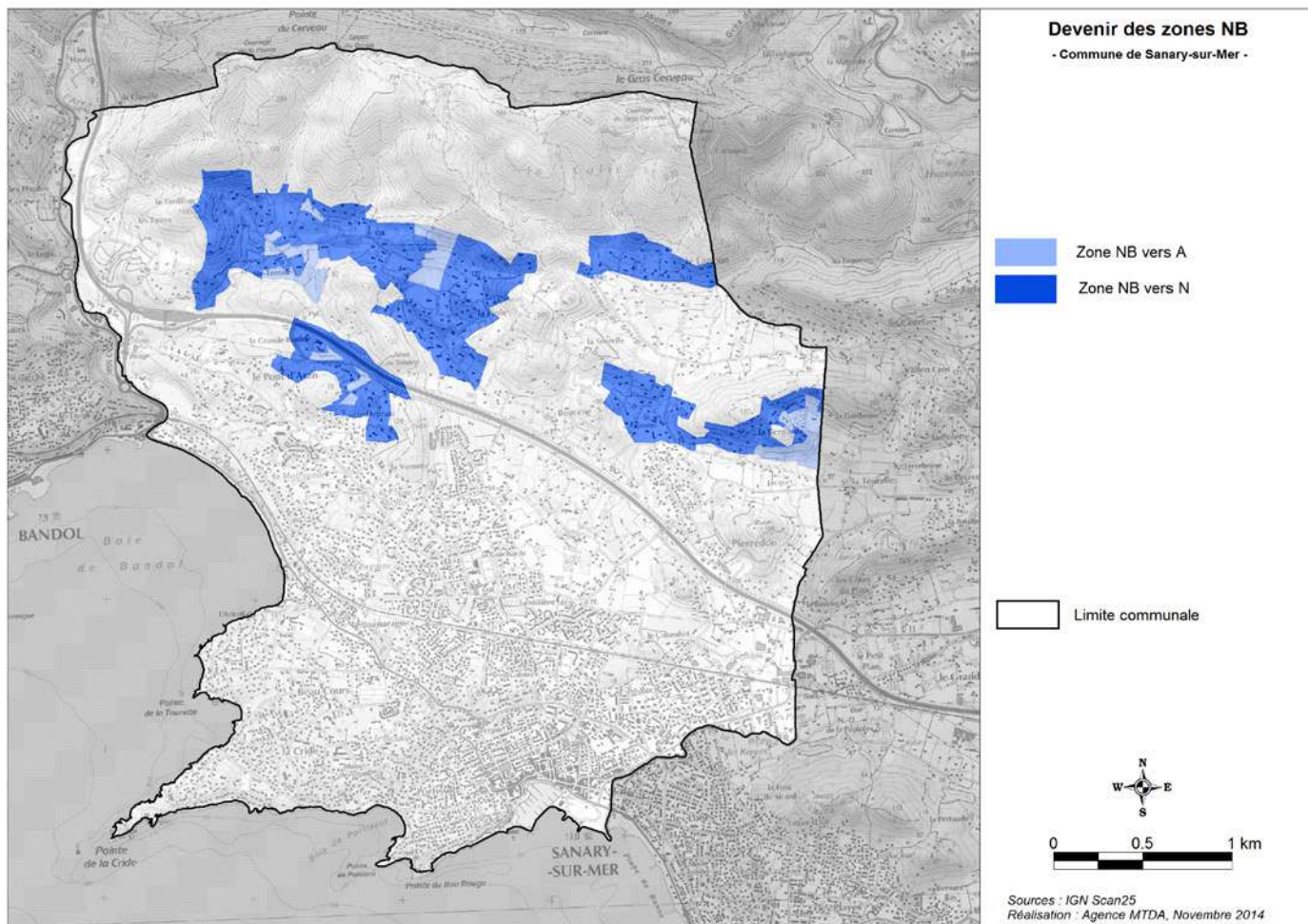
Afin de conforter la volonté de la commune de préserver et renforcer l'activité agricole, de nouvelles parcelles ont été classées en zone agricole. Il s'agit donc d'affirmer le caractère agricole des parcelles pouvant être exploitées.

La vocation des parcelles agricoles est confirmée dans la moitié nord du territoire communal. Outre leur vocation agricole, ces terres de culture représentent des espaces de respiration au sein du massif et participe à la qualité paysagère de la commune. Par ailleurs, elles jouent également un rôle de pare-feux en cas d'incendie.

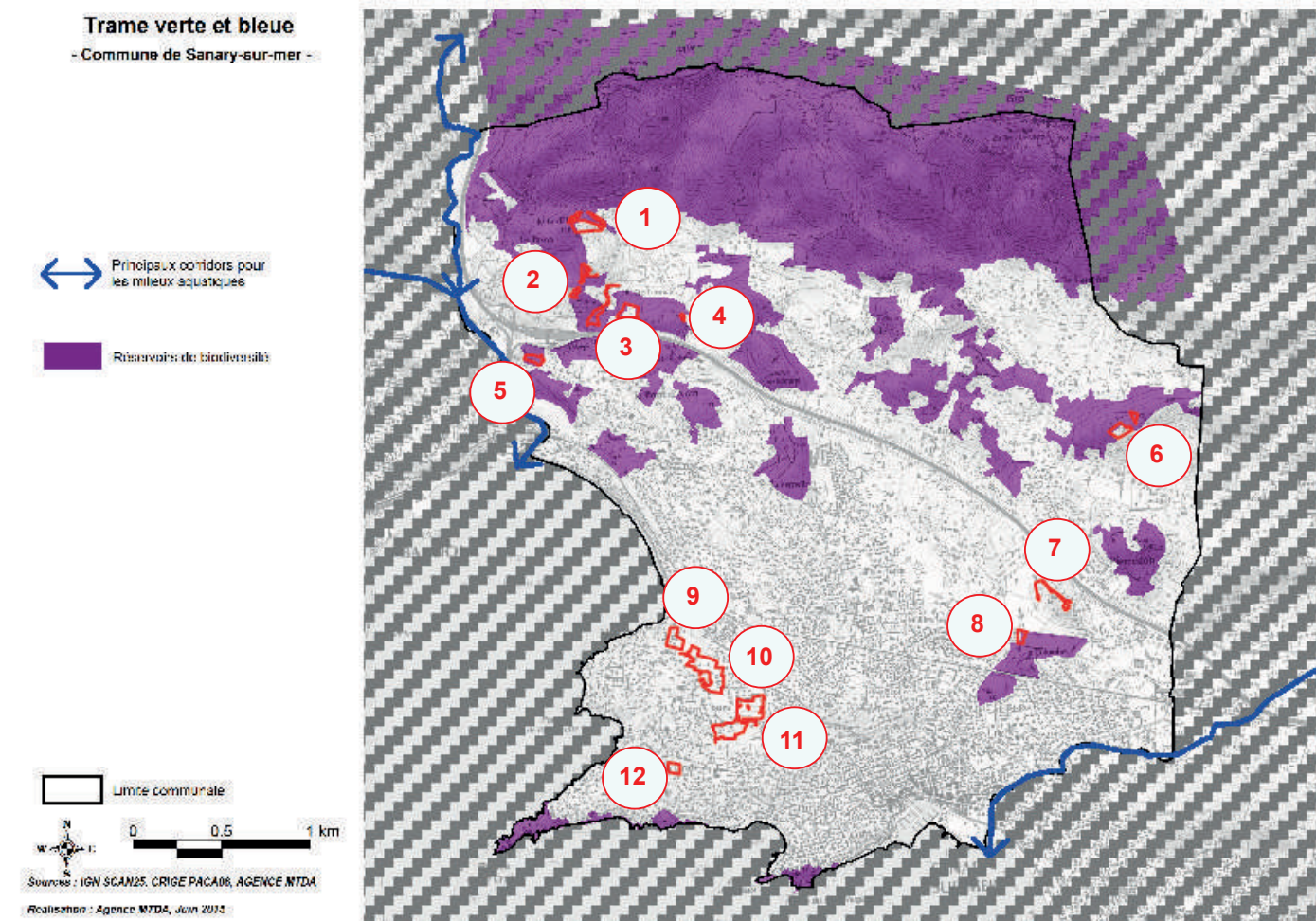
### Le devenir des zones NB de Sanary

La révision du POS en PLU voit également se dérouler l'arbitrage du devenir des zones NB, qui disparaissent de la typologie du zonage PLU. Il convient donc de fixer leur devenir en prenant en compte non seulement les besoins économiques et sociaux de la commune, mais aussi ses enjeux environnementaux.

Il existait plusieurs zones inscrites en NB au POS de Sanary, celles-ci représentaient une surface de 233 hectares. Celles-ci ont été reclassées en zones A ou N, allant ainsi dans le sens de préservation de ses milieux voulue par le PADD.



## Les espaces boisés déclassés



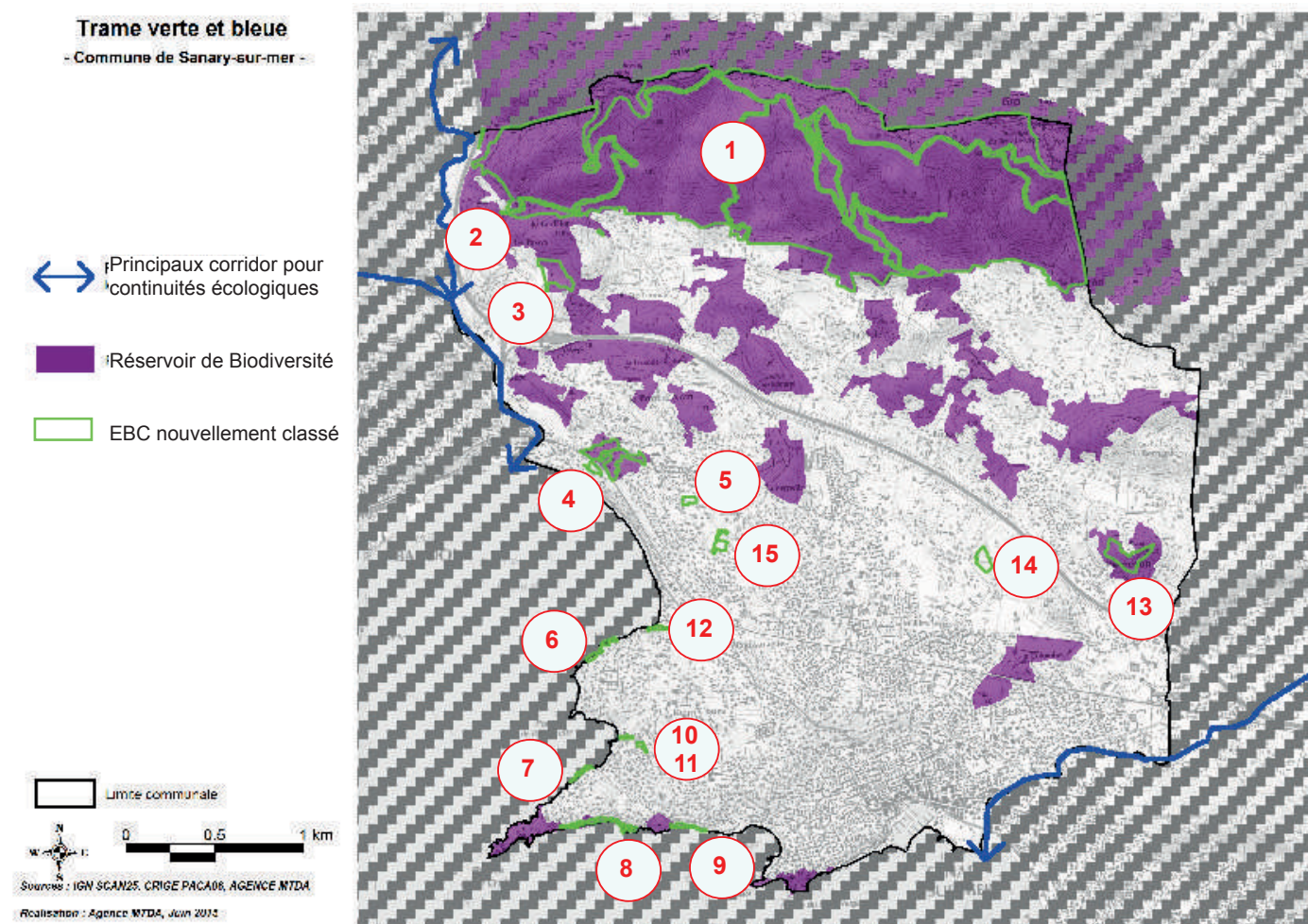
Espace boisés déclassés	Situation par rapport à la TVB	Incidences du déclassé sur les continuités écologiques	Conclusion sur l'impact du déclassé
1- Tardillon	Au sein d'un réservoir de biodiversité boisé (ZNIEFF du Gros Cerveau)	La zone est déjà anthropisée (présence d'habitations), la sensibilité écologique de la zone est donc modérée. Le déclassé porte sur des voies d'accès et des parcelles construites non boisées. De plus, les espaces effectivement boisés constituant les piémonts du Gros Cerveau sont maintenus. La zone est classée N, ce qui interdit les nouvelles constructions et permet de préserver une ambiance naturelle.	Impact très faible
2- La Clavelle	Au sein d'un réservoir de biodiversité boisé (ZNIEFF du Gros Cerveau)	Les espaces déclassés recouvrent des voies d'accès et non des espaces boisés.	Impact nul

Espaces boisés déclassés	Situation par rapport à la trame verte et bleue	Incidences du déclassement sur les continuités écologiques	Conclusions sur l'impact du déclassement
3- Sainte Ternide 1	Au sein d'un réservoir de biodiversité boisé (ZNIEFF du Gros Cerveau)	La première poche de déclassement ne correspond pas à une surface boisée, l'impact est donc jugé faible. La seconde et la troisième poche présentent des zones boisées, cependant la proximité avec l'autoroute et avec des zones anthropisées limitent l'intérêt écologique de la zone. Le classement N limitera de plus les constructions sur cette zone. Le maintien de vastes zones boisées autour permet de préserver la fonctionnalité écologique de la zone.	Impact faible
4- Sainte Ternide 2	En dehors de la trame verte et bleue	-	Impact nul
5- Péage	En dehors de la trame verte et bleue	Sensibilité écologique très faible du fait de la proximité de l'autoroute	Impact nul
6- La Bernarde	En dehors de la trame verte et bleue	Surfaces cultivées et non boisées	Impact nul
7- Pierredon - réservoir	En dehors de la trame verte et bleue	Parcelle déjà bâtie et chemin d'accès, sensibilité écologique très faible.	Impact nul
8- Le Colombet	En dehors de la trame verte et bleue	Espace proche des zones d'habitation, sensibilité écologique faible	Impact nul
9- Beaucours-IME	En dehors de la trame verte et bleue	La zone concernée par le déclassement est entièrement bâtie, la sensibilité écologique est nulle.	Impact nul
10- Beaucours – Camping du CCAS	En dehors de la trame verte et bleue	Zone de camping, sensibilité écologique faible	Impact nul
11- Beaucours - Péchiney -Mogador	En dehors de la trame verte et bleue	Zone boisée qui permet de maintenir une trame végétale au sein du bâti. Le déclassement a pour objectif de créer une zone naturelle de loisir et non de déboiser. La fonctionnalité écologique du site sera donc maintenue.	Impact faible
12- La Cride	En dehors de la trame verte et bleue	La sensibilité écologique de la zone est limitée du fait de son insertion au sein d'une zone de bâti diffus	Impact très faible



## Les espaces boisés nouvellement classés

La classification de nouveaux espaces en EBC se justifie du fait de leur intérêt écologique (entité bien préservée) ou de leur rôle paysager.



Espaces boisés nouvellement classés		Justification du classement vis-à-vis des continuités écologiques
1	Le Gros Cerveau	Massif du Gros Cerveau identifié en tant que réservoir de biodiversité boisé. Espace naturel préservé et formant une entité significative
2	St Ternide	Espace boisé (pinèdes) bien préservés situés au sein du réservoir de la biodiversité de la ZNIEFF du Gros Cerveau
3	La Clavelle	Espace boisé (pinèdes) bien préservés situés au sein du réservoir de la biodiversité de la ZNIEFF du Gros Cerveau
4	Morvenède 1	En dehors de la trame verte et bleue. Intérêt écologique limité. Espaces boisés classés du fait de leur caractère très perceptible.
5	Morvenède 2	En dehors de la trame verte et bleue. Intérêt écologique limité. Espaces boisés classés du fait de leur caractère très perceptibles.
6	Aricot	Espace boisé du littoral bien préservé. Classement en EBC du fait de l'intérêt paysager
7	La Cride 1	Situé en partie au sein d'un réservoir de biodiversité. Espace boisé du littoral bien préservé. Classement en EBC du fait de l'intérêt paysager
8	La Cride 2	Situé en partie au sein d'un réservoir de biodiversité. Espace boisé du littoral bien préservé. Classement en EBC du fait de l'intérêt paysager et du rôle pour limiter l'érosion marine.
9	Portissol	En dehors de la trame verte et bleue. Intérêt paysager et rôle de limitation de l'érosion marine.

10	Espace vert lotissement «Les résidences de Bacchus»	En dehors de la trame verte et bleue. Intérêt écologique limité. Espaces boisés classé du fait de leur caractère très perceptibles.
11	Bd. de la Plage de Beaucours - lotissement «Beaucours Plage»	En dehors de la trame verte et bleue. Intérêt écologique limité. Espaces boisés classé du fait de leur caractère très perceptibles.
12	Av. du Prado	En dehors de la trame verte et bleue. Intérêt écologique limité. Espaces boisés classé du fait de leur caractère très perceptibles.
13	Pierredon Nord	En dehors de la trame verte et bleue. Intérêt écologique limité. Espaces boisés classé du fait de leur caractère très perceptibles.
14	Pierredon	En dehors de la trame verte et bleue. Intérêt écologique limité. Espaces boisés classé du fait de leur caractère très perceptibles en zone agricole.
15	Plaine du Roi	En dehors de la trame verte et bleue. Intérêt écologique limité. Espaces boisés classé du fait de leur caractère paysager.

## 2. Evaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement

Les paragraphes qui suivent détaillent les impacts du projet de PLU suivant les thématiques jugées sensibles et moyennement sensibles dans la synthèse de l'état initial.

### 2.1 Incidences sur la qualité de l'air

Les mesures visant à limiter le recours systématique aux véhicules individuels pour un certain nombre de motifs de déplacements au sein du territoire communal mais aussi et surtout à l'échelle de l'agglomération visent aussi et surtout à limiter les émissions polluantes dans la ville. La politique de «recentrage» du développement de l'habitat au plus près du centre historique de la ville de Sanary va dans le sens d'une diminution des émissions polluantes liées au trafic automobile.

Plus spécifiquement, si le report de trafic routier prévu vers l'ancien chemin de Toulon (avec la création future de l'échangeur autoroutier en limite communale ne constitue pas en elle-même une diminution des émissions polluantes, on peut considérer que la reconquête d'une part de trafic par les piétons et cycles, et les transports en commun sur les espaces plus proches du centre-ville, vont dans le sens d'une amélioration globale de la qualité de l'air.

On peut considérer qu'une partie des habitants de Sanary seront des actifs « revenant » sur leur commune lieu d'emploi, et contribueront ainsi indirectement à faire diminuer le bilan global des déplacements journaliers kilométriques sur l'ensemble du bassin de vie. Ainsi, même si la population de Sanary reste constante ou augmente légèrement, les effets du parti d'aménagement du P.L.U. sur les émissions polluantes pourraient être positifs.

### 2.2. Incidences sur la qualité des eaux

#### Eaux potables

Les périmètres de protection des captages de la Baou, du Lançon Nord et Sud ont été pris en compte. Les périmètres, rapprochés et éloignés ne comportent aucune extension urbaine ou d'activités. Dans la zone de la Baou les périmètres rapprochés et éloignés ont été pris en compte.

De plus le périmètre autour du Lançon est désormais situé en zone naturelle du P.L.U. Les périmètres de protection rapprochée des captages des communes voisines : Bandol, puits de Bourgarel et Six-Fours, puits de Pépiole, ont été annexés au dossier de PLU.

Au total, le P.L.U. renforce les dispositifs de protection des eaux potables de la commune.

#### Canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation ont été pris en compte dans le cadre de la présente révision, aucun d'entre eux ne fait l'objet de suppression ou de détournement.

#### Traitement des eaux

On peut rappeler ici que l'ensemble des quartiers urbanisés de Sanary sont ou seront raccordés au réseau collectif d'assainissement de la ville, en séparatif (Schéma d'assainissement intercommunal). La capacité de traitement des eaux de la station de Sanary (intercommunale avec Bandol) est cohérente par rapport aux évolutions démographiques attendues, les incidences sur la qualité des eaux au droit du rejet actuel (au large dans la baie de Sanary) seront donc limitées.



## 2.3. Incidences sur les écosystèmes naturels

### Evolution générale

La commune limite strictement toute extension de l'urbanisation sur son territoire par :

- le **retour en zone N naturelle** de l'essentiel des zones NB mitées,
- le maintien du classement en N des anciennes zones ND (**massif du Gros Cerveau**), **collines intermédiaires de la commune, maintien en zone N de la partie boisée du parc du Colombet, maintien des zones N le long du littoral** ;
- retour en zone N naturelle de l'essentiel de la vaste zone NA située entre l'autoroute et le piémont du Gros Cerveau (lieu-dits Tassys, Tardillon, Clavelle)

Ceci illustre la volonté forte de la commune de préserver désormais un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels et ruraux. Ainsi la limite des zones U telle que définie à l'ancien P.O.S. **reste pratiquement inchangée** dans le cadre du présent document. La commune de Sanary préserve donc près de la moitié de son territoire en zone naturelle.

Les nouvelles réglementations qui s'appliquent désormais au travers des zones A et N du nord de la commune sont beaucoup plus strictes que les précédentes quant aux possibilités de construction neuve. Le maintien de l'équilibre des paysages est donc garanti par le présent règlement.

### Protection du massif du Gros Cerveau

La commune appuie la démarche de l'Etat de classement du Gros Cerveau au titre des Sites Classés. L'ensemble du futur périmètre se retrouvera ainsi en zone N du futur P.L.U.. De plus, l'ensemble des anciennes zones NB qui étaient situées en piémont de ce site sont désormais classées en zones N et n'autorisent plus de nouvelles constructions.

### Environnement littoral

Cinq mesures principales viennent renforcer la préservation de l'environnement littoral de la commune :

- la création d'une nouvelle zone paysagère «UDp» depuis la limite de commune avec Bandol, en suivant un tracé proche du rivage, jusqu'à la plage de Portissol, jusqu'à la pointe de Bau Rouge et l'avenue de Portissol, qui se traduit par une augmentation de la part des espaces verts, une diminution des emprises au sol autorisées,
- le développement du linéaire d'Espaces Boisés Classés le long du linéaire côtier en plusieurs endroits :
  - entre la baie de Portissol et l'espace Victorin Blanc,
  - entre l'espace Victorin Blanc et la pointe de la Cride,
  - entre la pointe de la Cride et la plage de Beaucours,
  - au niveau de la plage de l'Aricot,
- la diminution de la surface des zones UB, la diminution de la constructibilité en la zone UC ;
- le maintien des limites actuelles de la zone portuaire, qui n'est pas touchée par la présente révision;

- la prise en compte du risque d'inondation sur les vallons du Grand Vallat (passage de zones U en zones N) et de la Reppe (inconstructibilité renforcée) limite indirectement le développement de l'urbanisation dans ces espaces proches du rivage.

### **Les Espaces Boisés Classés**

L'analyse sur les espaces boisés nouvellement classés et les espaces boisés déclassés est faite précédemment.

### **Les continuités écologiques**

L'ensemble de la trame verte et bleue définie au sein de l'état initial de l'environnement a été pris en compte lors de l'élaboration du plan de zonage.

Notamment, le classement et le déclassé des espaces boisés ont été analysés à partir des continuités écologiques définies sur le territoire communal, afin de s'assurer que celles-ci ont bien été prises en compte, garantissant ainsi leur préservation.

### **Les ZNIEFF**

*Se référer à l'analyse et à la cartographie présentées précédemment en chapitre III.I.*

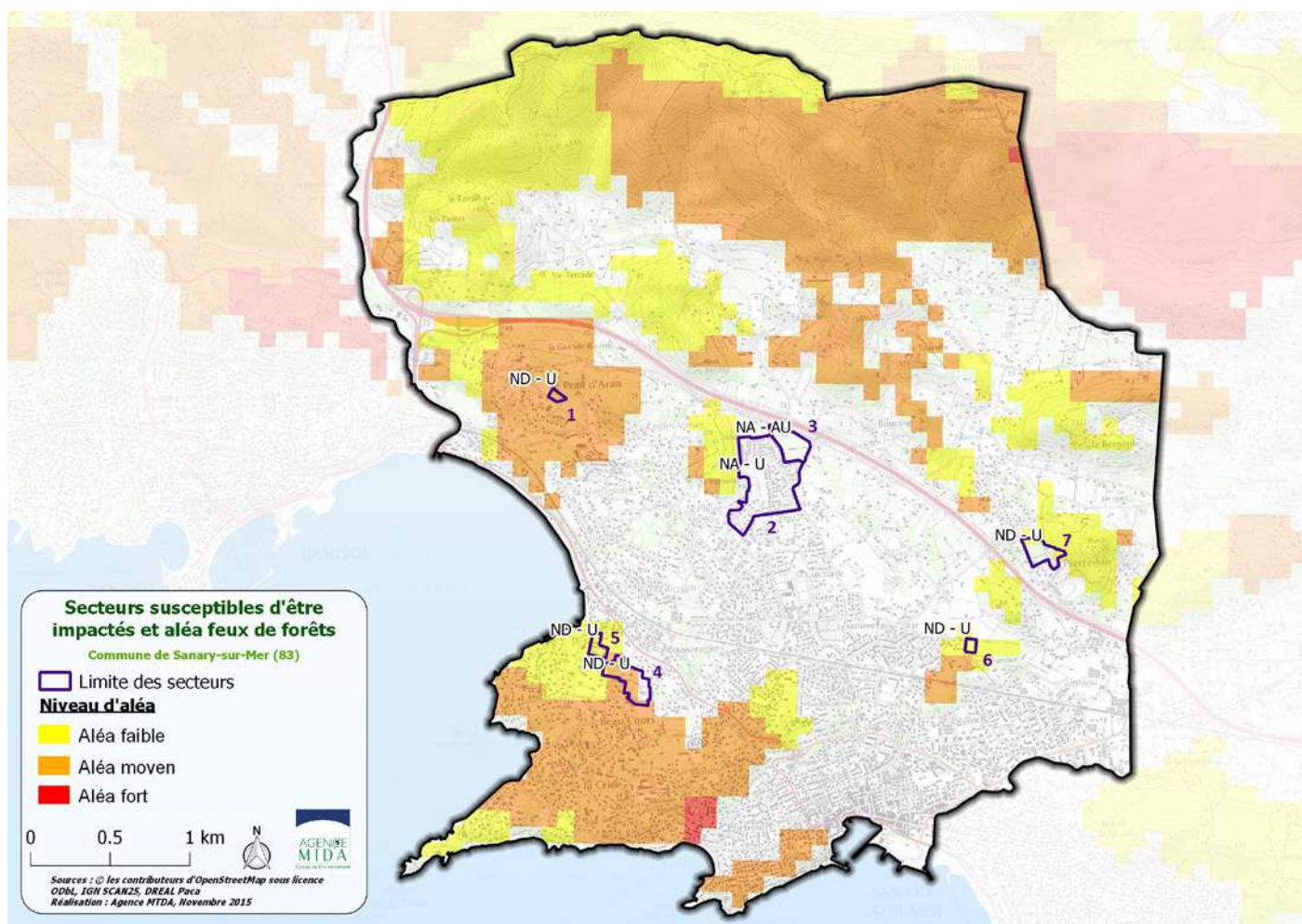
## 2.4. Incidences sur l'exposition aux risques et nuisances

Afin d'évaluer l'impact du PLU sur l'exposition aux risques et nuisances, des cartes de croisement ont été réalisées entre les nouvelles zones d'ouverture à l'urbanisation, qui sont les secteurs susceptibles d'être impactés et les zones concernées par des risques ou des nuisances.

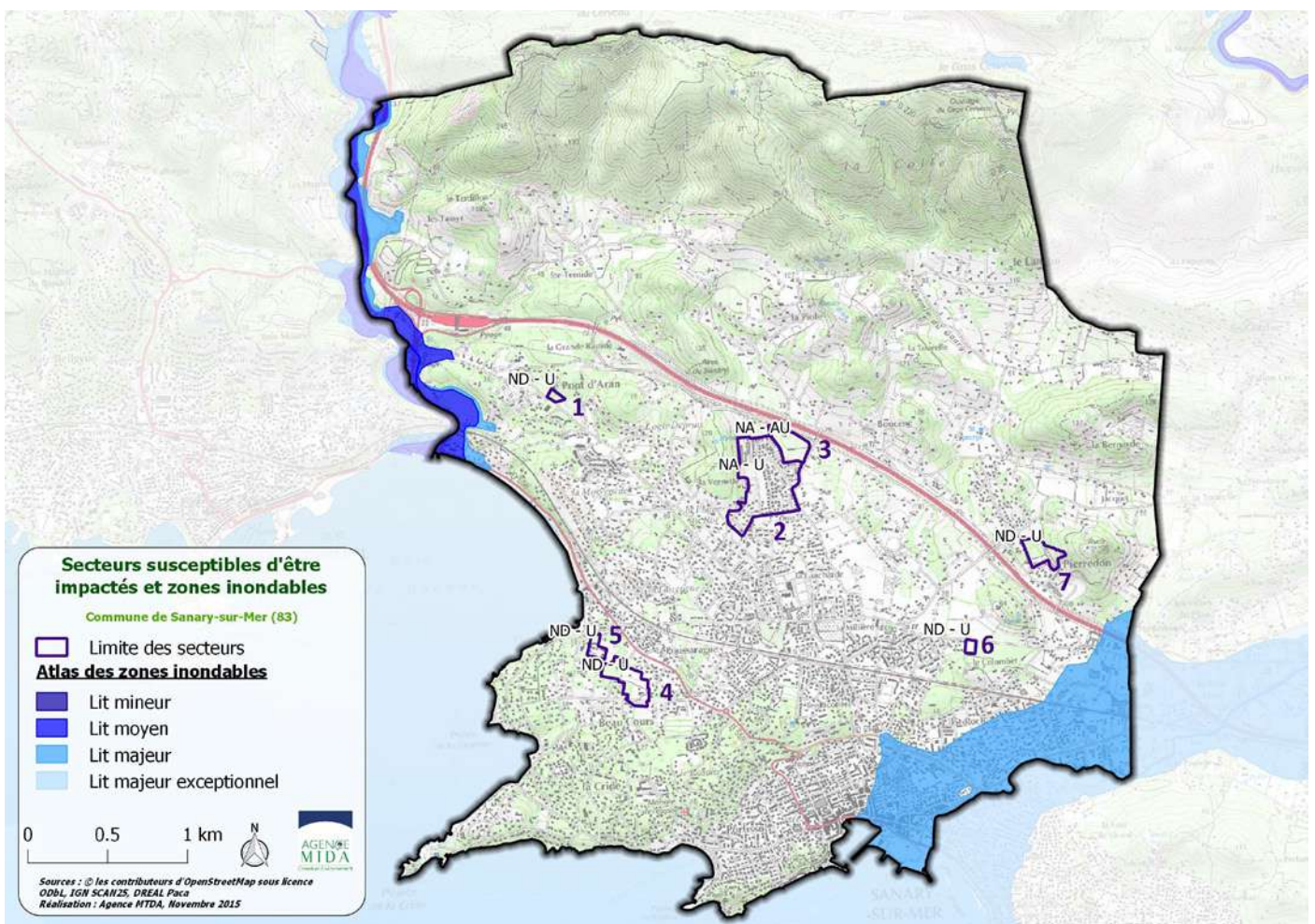
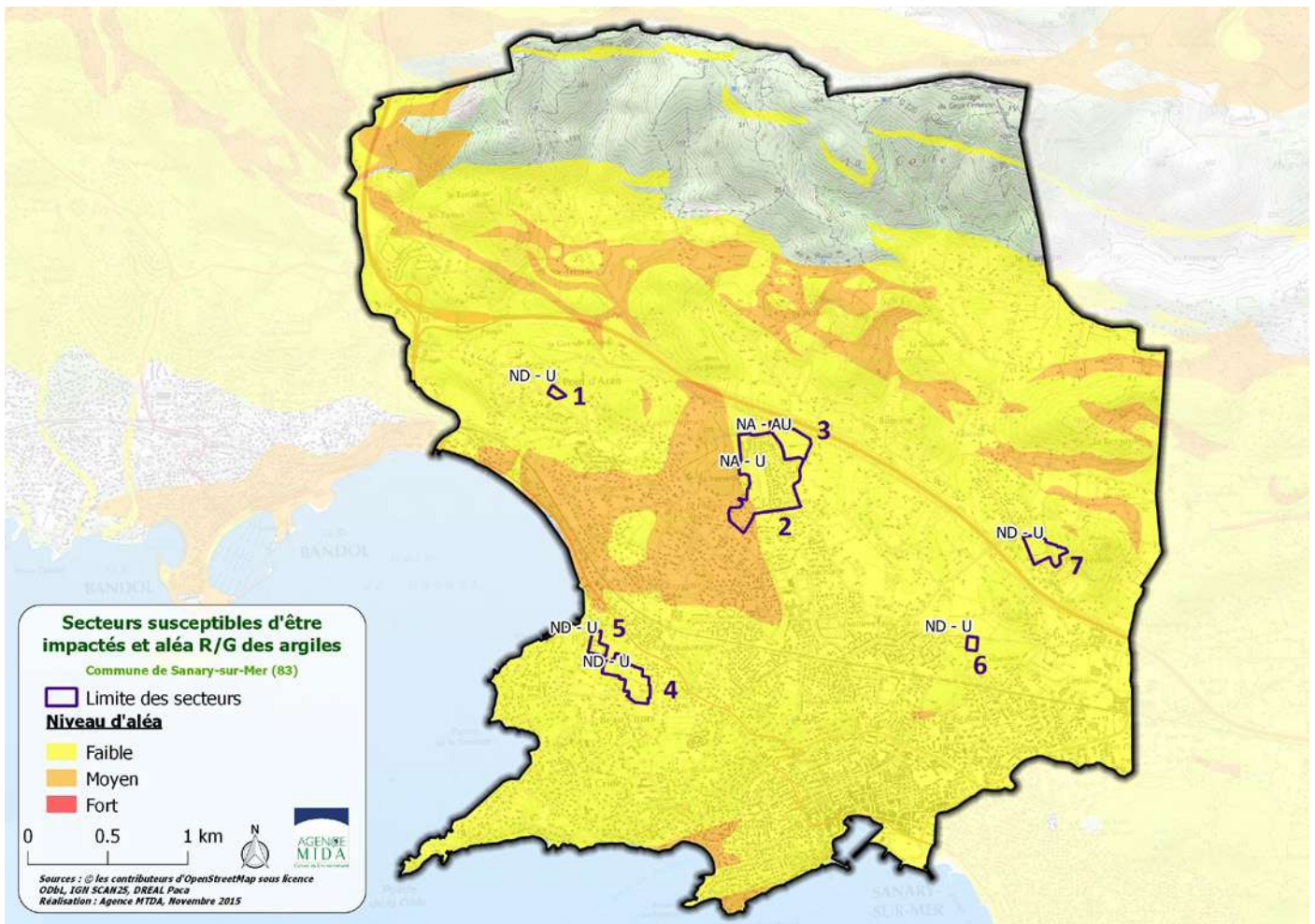
Les secteurs susceptibles d'être impactés sont les zones d'ouverture à l'urbanisation U depuis des zones NC ou ND du POS, ainsi que l'ensemble des zones AU (même si elles étaient déjà NA au POS). Ces 7 secteurs sont numérotés sur les cartes afin de faciliter leur repérage

Ces secteurs sont croisés avec :

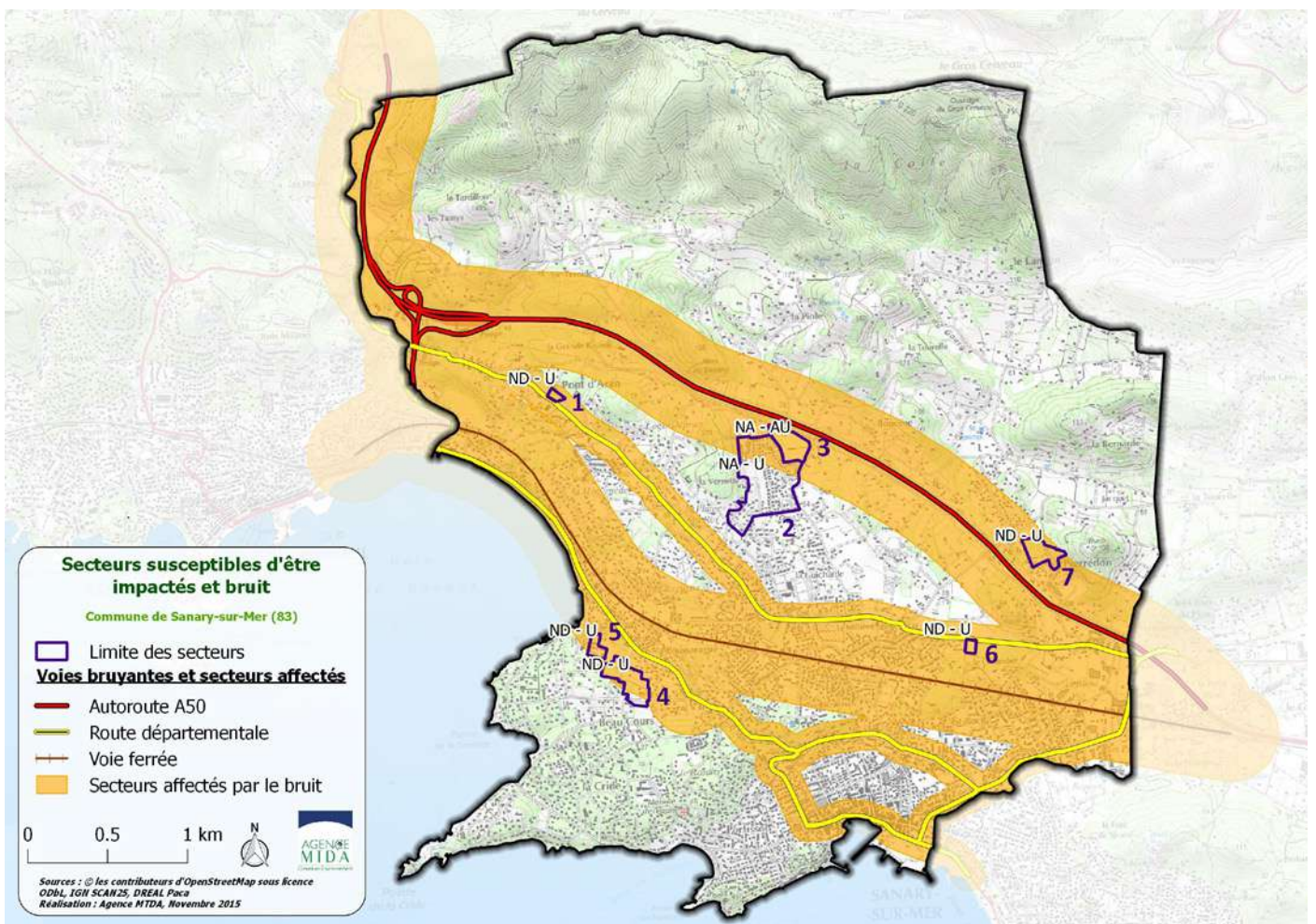
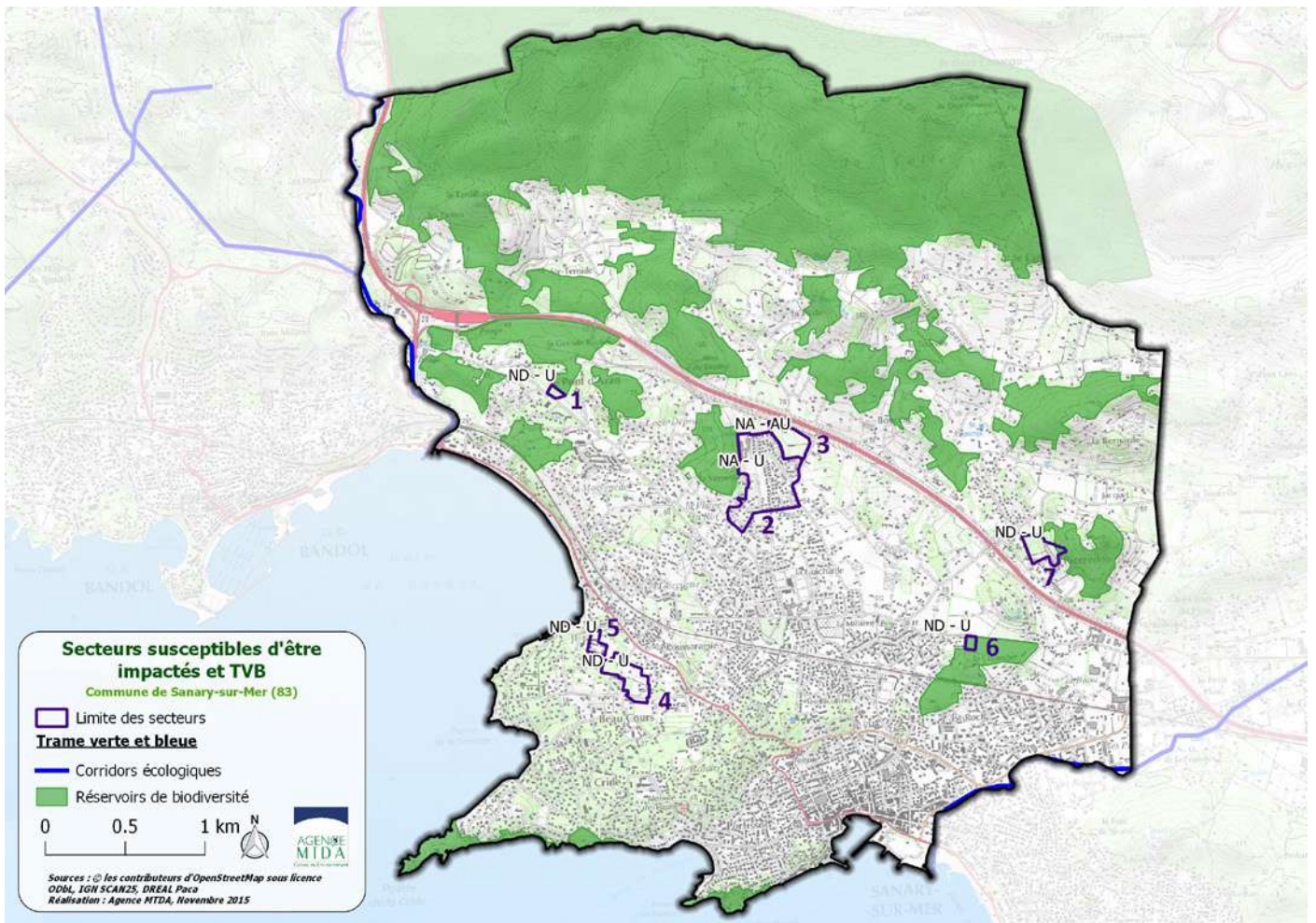
- L'aléa feu de forêt
- L'aléa retrait-gonflement des argiles
- L'atlas des zones inondables
- Les zones affectées pas des nuisances sonores
- La trame verte et bleue













## Secteur 1



Ce secteur est aujourd'hui un parking. Son classement en zone U correspond donc à une régularisation.

Le secteur n°1 est concerné par :

- Un aléa feu de forêt moyen
- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible
- Les nuisances sonores liées à l'ancien chemin de Toulon

Vu la fonction de parking de ce secteur, l'exposition aux risques et nuisance est faible.



## Secteurs 2 et 3



**Le secteur 2** correspond à une zone NA du POS aujourd'hui totalement bâtie. Son passage en zone U correspond donc à une régularisation.

**Le secteur 3** correspond à une zone AU du PLU, destinée aux équipements sportifs et de loisirs (futur centre sportif). Ce secteur est aujourd'hui occupé par des vignes et une oliveraie. Ce secteur 3 est concerné par un aléa retrait-gonflement de niveau faible et est affecté par les nuisances sonores de l'autoroute A50.

L'urbanisation de ce secteur va conduire à une consommation d'espace agricole de 3,5 ha environ.

Vu la nature de l'urbanisation prévue (équipements sportifs), l'exposition de nouvelles populations aux risques et aux nuisances est limitée.



## Secteurs 4 et 5



Le nord du **secteur 4** est compris en zone UD alors que le sud est compris en zone UDc, qui correspond au camping du quartier de Beaucours.

Le secteur 4 est concerné par un aléa feu de forêt faible, un aléa retrait-gonflement des argiles faible et est affecté par les nuisances sonores liées à la voie ferrée et à la RD 559.

Cependant, le camping étant déjà présent, le reclassement en zone UDc correspond à une régularisation et n'aura pas d'impact sur l'exposition aux risques et nuisances.

Le sud du **secteur 5** (Beaucours), est en zone UD alors que le nord est en zone UDp. Le secteur 5 est concerné par un aléa feu de forêt moyen, un aléa retrait-gonflement des argiles faible et est affecté par les nuisances sonores liées à la voie ferrée et à la RD 559. Cependant, le secteur 5 étant déjà bâti, son classement en zone U correspond à une régularisation et n'aura pas d'impact sur l'exposition de nouvelles populations aux risques et nuisances



## Secteur 6



Le **secteur 6** est un secteur de 0,5ha, classé en zone UD au PLU, en continuité est de la zone urbanisée du Colombet.

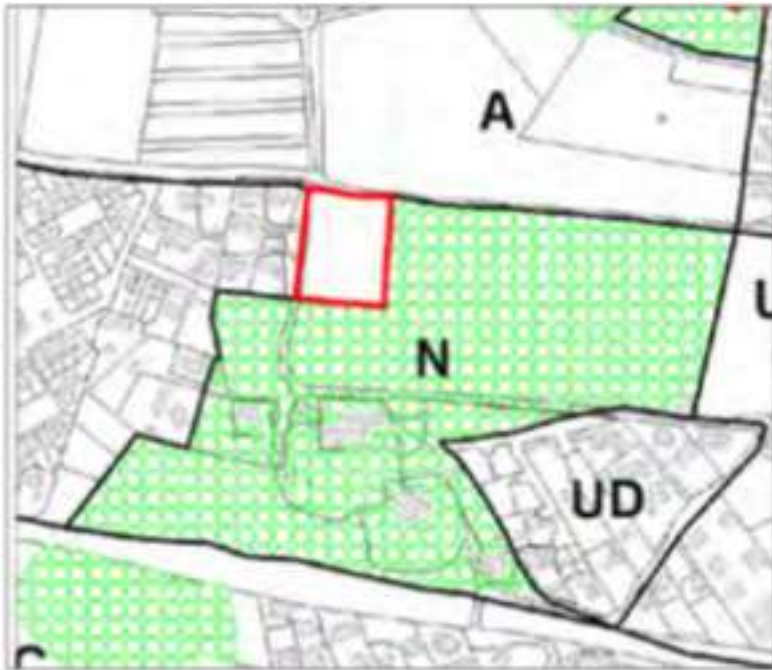
Ce secteur est concerné par un aléa feu de forêt et retrait-gonflement des argiles faible. Vu le niveau d'aléa (faible), le classement du secteur a peu d'incidence sur l'exposition des populations aux risques. Les prescriptions relatives à la construction en zone d'aléa retrait-gonflement devront être respectées.

Le secteur est également affecté par les nuisances sonores liées à l'ancien chemin de Toulon et à la voie ferrée. Des dispositifs visant à réduire les nuisances sonores (haies le long de la route) pourront être mis en place.

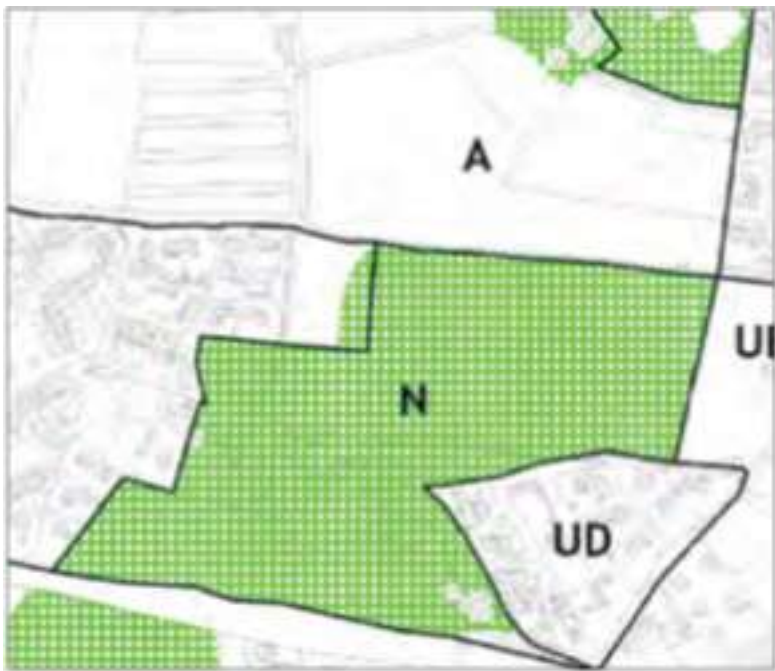
Le secteur est situé sur la périphérie du réservoir de biodiversité du Bois du Colombet

Ce secteur était classé en EBC au POS, comme l'ensemble du Bois du Colombet. Au vu de l'intérêt écologique du Colombet, le secteur d'EBC déclassé a été réduit afin de déclasser uniquement les sujets épars et non le boisement plus dense. Les incidences sur la fonctionnalité du réservoir de biodiversité du Colombet sont donc limitées.





Déclassement initial prévu



Déclassement retenu

## Secteur 7



Le **secteur 7** est une zone de 2,9 ha, classée en zone UDC au PLU, c'est-à-dire une zone pour le camping ou le caravaning.

Il est situé en périphérie Est du boisement de la colline de Pierredon.

Le secteur étant déjà occupé par un camping, le classement en zone UDC n'aura pas d'incidences significatives sur les milieux naturels. »





## CHAPITRE V

**CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR  
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES,  
ET MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES,  
DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES  
ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.**



# 1. Contexte réglementaire

**Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme** : Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## **Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme** :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

La commune a, par délibération du 28 novembre 2012, fixé les objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols, avec pour fil conducteur l'objectif principal de limiter la dynamique démographique observée depuis une vingtaine d'années.

Le P.L.U. doit donc être l'outil limitant d'autant les capacités de construction neuve pour les prochaines années.

La population communale est de **16 295 habitants** (recensement INSEE 2012, entré en vigueur au 1er janvier 2015).

Ainsi le P.L.U. doit éviter à la commune de franchir le cap des 19 000 habitants permanents.

### **2.1 - EQUILIBRE ET RENOUVELLEMENT URBAIN**

#### **2.1.1 - Renouvellement et développement urbain**

A l'échelle d'une prévision de production, en estimant la capacité d'accueil du Plan Local d'Urbanisme (sans mouvement important de destruction de logements existants), il conviendrait donc de prévoir à l'horizon du P.L.U, la construction d'environ **970 logements** ;

Il faut rappeler que Sanary a une capacité d'accueil beaucoup plus importante que celle analysée au seul regard de sa population recensée. En effet, on estime que le parc de logements de la commune (comprenant notamment les résidences secondaires) peut permettre l'accueil, en saison estivale, d'environ **40 000 personnes**. Ainsi, le transfert de résidences secondaires en résidences principales permettrait théoriquement à la commune de se développer sans construction neuve. Ceci participe pleinement à la notion de « renouvellement urbain », et limite donc strictement l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### 2.1.2 – Equilibre des activités agricoles

Les activités agricoles encore présentes à Sanary sont très limitées. Le RGA de 2010 recensait la Superficie Agricole Utilisée à seulement **56 hectares** (soit seulement **2.8 % de la superficie communale**). Le nombre d'exploitations est de 32 en 2010.

La commune a procédé à une série d'études paysagères et environnementales devant permettre d'éclaircir les objectifs à atteindre en matière de préservation des paysages agricoles et ruraux de « l'arrière-pays » de la commune. Un bilan de l'état des secteurs en culture a fait apparaître que :

- trois grandes plaines agricoles ont encore une majorité de terres non bâties et/ou encore cultivées (oliveraies, cultures de plein champs) ;
  - . la plaine de la Guicharde (particularité de secteurs à maraîchage);
  - . la plaine du Lançon (piémont du Gros Cerveau) ;
  - . la plaine du Jacquet (limite d'Ollioules) ;
- par ailleurs quelques petites zones peuvent être identifiées:
  - . Ste Ternide ;
  - . La Piole ;
  - . Péage (zone inondable)...etc ;

D'autre part, la réalisation du Schéma Directeur Intercommunal d'Assainissement ne prévoit pas le raccordement à terme des secteurs situés au-delà de la limite actuelle d'urbanisation dense de la ville (zones U).

Pour les trois principaux bassins agricoles et au vu de la photo-interprétation réalisée pour évaluer l'importance du mitage des anciennes zones agricoles, il s'est avéré que les anciennes zones NC de Sanary comportaient encore un certain nombre de secteurs cultivés, malgré le développement du mitage.

Il a donc été décidé de maintenir l'esprit des anciennes zones NC qui contiennent encore une majorité de terres cultivées de grande taille avec parfois des micro-paysages remarquables (carte page suivante) :

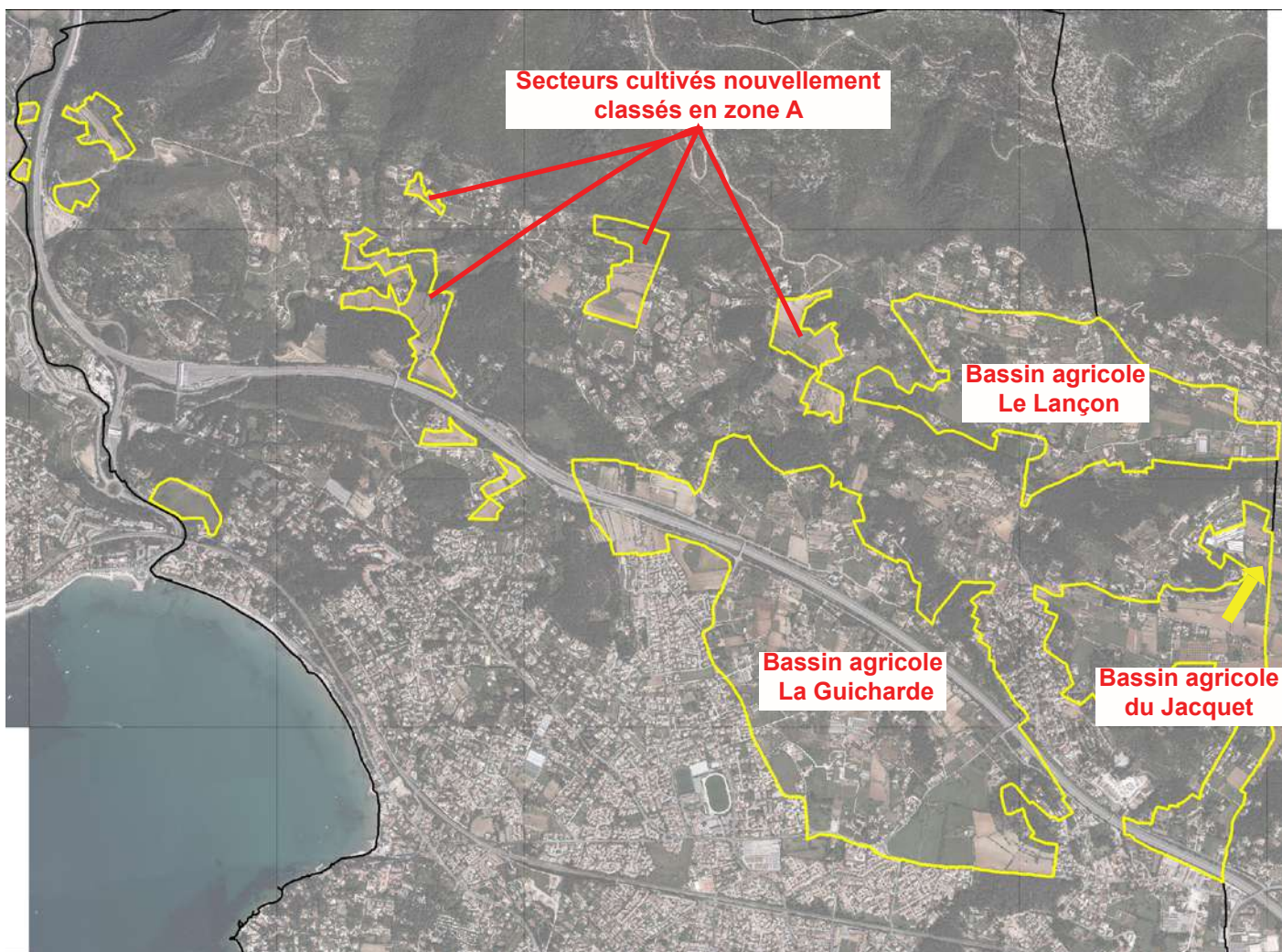
- centre de la plaine du Lançon : murets de pierres sèches ;
- secteur du Jacquet : restanques monumentales plantées d'oliviers. Cette zone est étendue au nord afin d'englober les parcelles cultivées du quartier de la Tourelle ;
- secteur de la Millière : plaine orientale homogène sans mitage ;

D'autres sites, cultivés principalement pour de la vigne, aux lieu-dits La Clavelle, Sainte Trinite, la Piole, la Tourelle, la Grande Bastide, Pont d'Aran, sont nouvellement classés en zone agricole, pour une surface totale de plus de 25 hectares, afin de les pérenniser.

Les autres secteurs cultivés de plus petite taille, où toute exploitation professionnelle a disparu, sont classés en zones N pour justement faciliter le maintien de la notion de « grands jardins » et autoriser l'extension des constructions existantes.

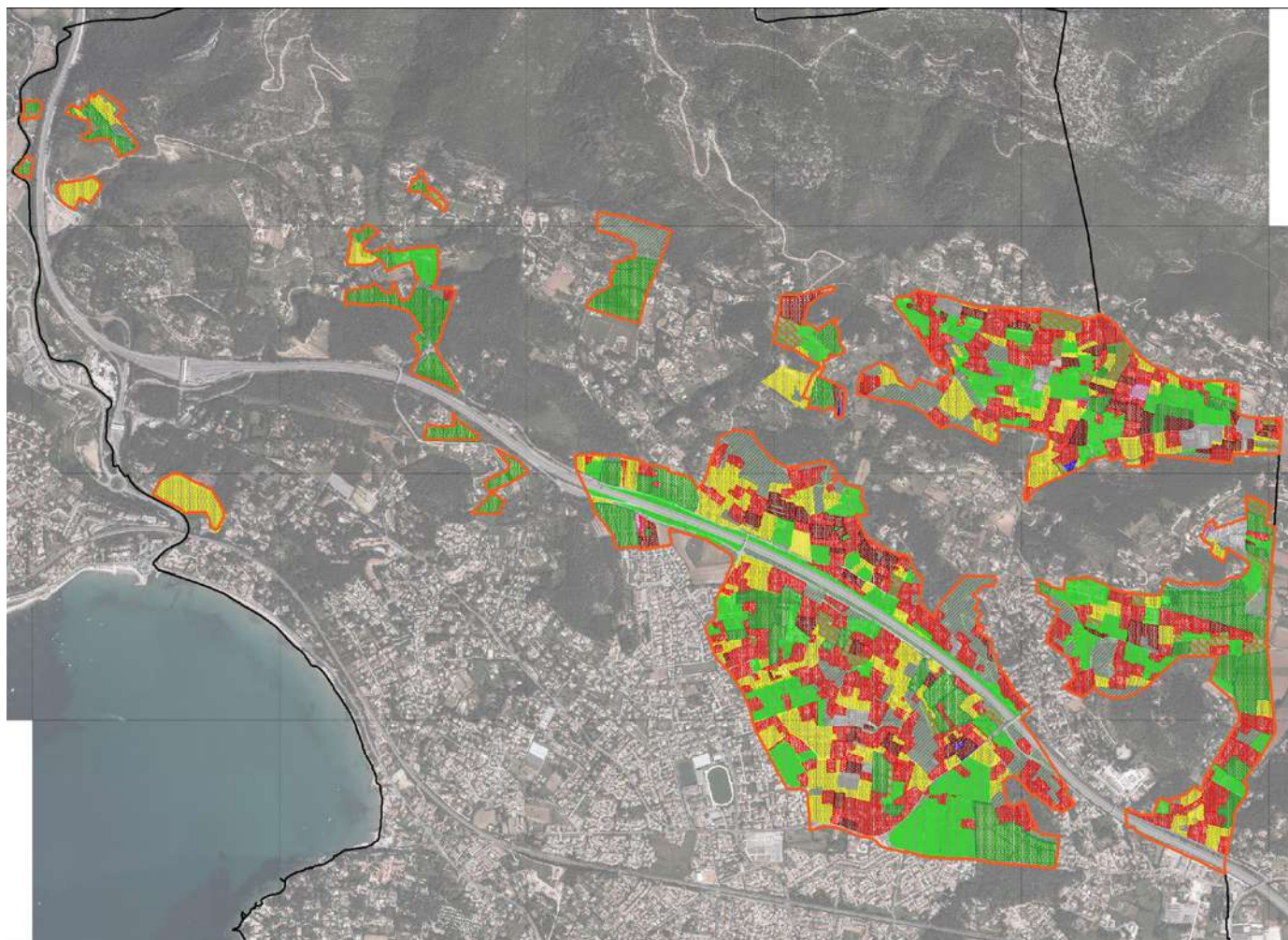
Ainsi l'équilibre des activités agricoles de la commune est mieux préservé dans le cadre de ce P.L.U. que dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols.















## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### Typologie des cultures :



	Horticulture
	Surface Entendées
	Viticulture
	Terres Labourables
	Sarraz
	Arboriculture
	Maraîchage
	Friches
	Espaces boisés
	Habitat à flux



## **2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones**

### **Réalisation d'un « jardin municipal des terroirs » en limite de l'agglomération.**

La commune de Sanary sur Mer a pour projet la réalisation d'un espace à vocation de préservation des paysages agricoles emblématiques de la commune, en veillant notamment à maîtriser la pression foncière très importante qui s'exerce aux marges de son agglomération.

Dans ce cadre, l'entité agricole du Château dit « Pacha », au nord de la ferme ancienne de la Millière et du lotissement du même nom doit être préservée afin de pérenniser les productions agricoles et notamment viticoles et oléicoles.

Des emplacements réservés ont donc été mis en place par la commune : n°48 et 49 afin de geler définitivement toute spéculation foncière sur la constructibilité éventuelle de cet espace.

La commune s'engagera donc à l'avenir à maintenir l'essentiel de cet espace en zone de production agricole, tout en ouvrant au public une partie du domaine afin de fonder un concept de sensibilisation et de découverte des paysages agricoles et des productions caractéristiques.

Il s'agit notamment d'implanter ici une ferme pédagogique et de remettre en exploitation des terres qui ne le sont plus aujourd'hui. Le château existant qui surplombe le domaine aura vocation à terme d'être un lieu d'accueil. Il s'agit ici de l'entité foncière et agricole la plus remarquable de Sanary sur mer, en limite des zones urbaines, bénéficiant du label AOC Bandol. La commune de Sanary met ainsi en cohérence ce site en y prévoyant :

- un arboretum des variétés méditerranéennes ;
- un site de cultures de légumes et fruits de label bio ;
- un parc floral ;
- une ferme pédagogique, véritable maison des terroirs

La ferme pédagogique permettra de sensibiliser le public local aux enjeux de préservation des espaces agricoles littoraux, et de préserver des savoir-faire locaux en matière de production végétale.

A ce titre, la commune continuera à confier et développer l'exploitation du domaine de production à des exploitants agricoles professionnels par voie de convention de gestion.

Ce développement du foncier par la commune correspond par ailleurs aux objectifs affichés du SCOT Provence Méditerranée, qui souhaite la mise en oeuvre de maîtrise foncière sur le long terme des terres agricoles au contact des zones urbanisées. Les objectifs mis en avant par la Chambre d'Agriculture à l'échelle du SCOT sont aussi de réaliser un réseau de maisons du terroir en lien avec la réhabilitation des oliveraies et la restauration des secteurs de murs de restanques.



## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### 2.1.3 – Objectifs de modération de la consommation des espaces

Compte tenu du fait que la commune limite strictement toute extension de l'urbanisation sur son territoire par :

- le retour en zone N naturelle de l'essentiel des zones NB mitées,
- retour en zone N naturelle de l'essentiel de la vaste zone NA située entre l'autoroute et le piémont du Gros Cerveau (lieu-dits Tassys, Tardillon, Clavelle), et la partie de zone NA de la vernette non urbanisée

environ 310 hectares

Enfin, le maintien du classement en N des anciennes zones ND (massif du Gros Cerveau, collines intermédiaires de la commune, maintien des zones N le long du littoral) ;

Cela illustre la volonté forte de la commune de préserver désormais un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels et ruraux.

Ainsi, la limite des zones U telle que définie à l'ancien P.O.S. reste pratiquement inchangée dans le cadre du présent document. La commune de Sanary préserve donc plus de la moitié de son territoire en zone naturelle.

Les nouvelles réglementations qui s'appliquent désormais au travers des zones A et N du nord de la commune sont beaucoup plus strictes que les précédentes quant aux possibilités de construction neuve. Le maintien de l'équilibre des paysages est donc garanti par le présent règlement.

### 2.1.4 – Diversité des fonctions urbaines

#### MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Avec 337 logements sociaux (au 1er janvier 2014), des logements locatifs sociaux livrés récemment : 182 et des projets de nouveaux logements sociaux supplémentaires dans le cadre du présent P.L.U. : environ 300 (emplacement et zones prévus à cet effet au niveau du document graphique et du règlement), la commune n'atteint pas le seuil de 25 % demandés par l'Etat.

#### Rappels :

Théoriquement la commune devrait compter 2019 logements locatifs sociaux. A ce jour, il y en a 449 (décompte au 1er janvier 2014 + livrés récemment), il manquerait donc 1570 logements locatifs sociaux.

#### La commune propose la mise en place d'une politique en trois volets pour améliorer cette situation. :

- emplacement réservé spécifique pour la réalisation de logements aidés
- des secteurs dévolus uniquement à des programmes de logements sociaux, dans le quartier de l'Huide et St Roch.
- des secteurs destinés à des opérations mixtes dont 50 ou 70 % des programmes doivent être des logements sociaux, dans les quartiers des Prats, du Mortier, de Beaucours, de la Gorguette et de Pierredon.
- Obligation de réaliser 40% de logements sociaux dans les programmes de plus de 5 logements construits dans le reste des zones urbaines (UA, UB, UC et UD).

## **2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones**

### **Un espace réservé à la construction de logements aidés**

Dans le PLU approuvé 31 décembre 2011, qui a depuis été annulé par jugement du tribunal administratif, figuraient 4 emplacements réservés, pour un total de plus de 22 967 m<sup>2</sup> et environ 120 logements.

Dans la période d'effet de ce premier PLU certains ont été réalisés.

Dans le présent projet de PLU, il y a un emplacement réservé destinés à la création d'environ 15 logements, n° 69 : chemin de la Marine , quartier Beaucours pour 3786 m<sup>2</sup> (UD);

### **Secteurs UBa dévolus uniquement à des programmes réalisés de logements sociaux**

Il s'agit de l'espace de la caserne des sapeurs pompiers, dans le quartier de l'Huide avec la création de 30 logements.

Ainsi que le secteur de St Roch, qui correspond aux 42 logements sociaux du Clos Véronique.

### **Secteurs spécifiques destinés à des opérations de logements mixtes.** Il s'agit de :

- 3 secteurs UBb : av. de l'Europe Unie et chemin de la Buge, entre le chemin de la Buge et l'impasse Jean Carbone, autour du stade des Picotières;
- secteurs UDa1, dans les quartiers de Pierredon (obligation de 70 % de logements sociaux);
- secteurs UDa2, dans les quartiers de Beaucours et La Gorguette (obligation de 50 % de logements sociaux);
- secteur UDa3, dans le quartier de La Gorguette (obligation de 50 % de logements sociaux);

### **Obligation de réaliser 40 % de logements sociaux dans les programmes de plus de 5 logements**

Dans les zones Urbaines concernées, compte tenu de leur superficie, ces dispositions devraient permettre, à terme, la constitution d'un parc de logements locatifs aidés de plus de 300 logements.

### **AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

Un Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage a été réalisé sur le département du Var et a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2012.

Ce schéma décrit notamment la commune de Sanary sur Mer au sein du secteur « Toulon 2ème couronne Ouest » avec les communes de Bandol, Evenos, La Cadière, Le Beausset, le Castellet, St Cyr sur Mer et Signes. Il y est prévu la réalisation de 60 places en deux aires d'accueil et 1 aire de Grand passage. Une des deux aires d'accueil des gens du voyage doit donc être réalisée sur la commune de Sanary, pour environ une trentaine de places.

La commune de Sanary a proposé initialement quatre sites d'implantation pour la future aire d'accueil des gens du voyage : deux sites près de la zone de la Baou, le troisième sur un ancien site de camping privé quartier de la Cride, et le dernier près de l'échangeur autoroutier actuel de Sanary.

Le premier site s'est révélé inadapté du fait du projet actuel privilégiant l'accueil d'immeubles d'entreprises. Le deuxième est situé dans la zone d'aléas inondations au sud de la voie de chemin de fer. Quant au troisième, la gestion classique du camping privé perdure jusqu'à présent.

Le site d'implantation se trouve dans le quartier du Pont d'Aran près de l'échangeur autoroutier, il borde l'ancien chemin de Toulon.

Il fait l'objet d'un emplacement réservé n° 56, pour une surface de 5 325 m<sup>2</sup>.

### **EHPAD**

La commune consciente des besoins en structures dévolues à la prise en charge des personnes âgées sur son territoire a acquis un espace couvrant 5 639 m<sup>2</sup> pour la création d'un établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

## **2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones**

### **2.1.5 – Equilibre habitat / emploi**

La situation géographique de Sanary est particulière à double titre : c'est évidemment une commune littorale bénéficiant d'une attractivité extrêmement forte pour les loisirs et le tourisme, et c'est aussi un lieu attractif pour les actifs travaillant dans l'aire toulonnaise, voire dans l'aire marseillaise.

De plus, depuis la mise en service du TGV Méditerranée, l'intérêt de la côte Ouest Varoise pour les résidents de la région Rhône Alpes a également accru la pression foncière sur ces lieux.

Ainsi la place de l'emploi non directement lié au phénomène touristique est-elle difficile à quantifier, compte tenu de la très forte pression foncière de l'habitat, et notamment de la résidence touristique ou secondaire. Le foncier disponible pour les activités est en concurrence directe avec la valorisation de l'habitat à forte valeur ajoutée.

Toutefois, la commune de Sanary a décidé de réserver un certain nombre de lieux aux activités et à l'emploi afin de rééquilibrer quelque peu le rapport Habitat / Emploi.

Ainsi il y a plus de 4 071 emplois à Sanary en 2011 pour une population active d'environ 5 600 personnes. On peut noter que le secteur commerce, transport et services divers représente 52.5 % de l'emploi (2 154 emplois).

Le futur quartier de la Baou, qui accueillera commerces et activités tertiaires dans un parc comprenant des espaces publics ambitieux sera la réponse principale de la commune à cet enjeu de l'équilibre entre emploi et habitat. Plusieurs centaines d'emplois seront proposés à terme dans ce quartier de 20 hectares.

### **2.1.6 – Moyens de transport**

L'essentiel des déplacements internes ou externes (hors centre-ville) se font aujourd'hui à Sanary en voiture individuelle.

Deux pistes de travail pour améliorer la part des transports collectifs et/ou « doux » (vélos et piétons) dans les moyens de transport, sont avancées par la commune :

- améliorer l'offre en parkings de dissuasion autour du centre historique. Pour cela le PLU réserve 3 emplacements pour la création de zones de stationnement (ER n° 50 Av. André Dumerc, ER n°51 rue Jean Carbone et n°52 (pour partie destiné à du stationnement, rond point St Roch)

- accompagner le renforcement de l'offre en déplacements à partir de la halte ferrée de la gare d'Ollioules/Sanary.

- intégrer les réflexions menées au niveau de l'aire toulonnaise dans le cadre du Plan de Déplacements Urbain ;

### **III.2.1.7 – Gestion des eaux**

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable et la préservation de la ressource, la commune a pris en compte les périmètres de protection définis autour des captages de la Baou et du Lançon. Ce dernier est situé en zone rurale et sera préservé de fait par la limitation stricte de tout nouvel aménagement. Le premier est situé au sein du futur quartier de la Baou, son périmètre rapproché s'accompagne de dispositions régle-



## **2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones**

mentaires adaptées et traduites dans le règlement du P.L.U.

Elle a de plus pris en compte les périmètres de protection de la ville de Bandol touchant le territoire de Sanary.

La commune a renforcé récemment la capacité de traitement des eaux usées de la station située sur le cap de la Cride. La limitation de la capacité d'accueil du P.L.U., notamment en ce qui concerne l'accueil de futures populations, préserve le bon fonctionnement à terme de cet ouvrage.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### 2.2 - UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES

#### 2.2.1 – Espaces naturels et ruraux

##### a) Les espaces naturels

La commune de Sanary comportait, au P.O.S. approuvé de 1993, plus de 819 hectares de zones urbanisées ou à urbaniser (anciennes zones NA).

Son territoire « rural » était, du fait de la présence de vastes zones NB (231 hectares), soumis à un mitage très important des parties non équipées situées au nord de l'autoroute.

Enfin, le règlement des zones agricoles NC prévoyait la possibilité de réaliser des constructions sur des terrains d'1 hectare minimum.

L'ensemble de ces dispositions a été revu et largement amendé dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Tout d'abord les secteurs constructibles ont été largement contenus, et la vaste zone IINA qui couvrait tout le quartier rural (agricole et forestier) de la Clavelle a été supprimée et classée en majeure partie en zone naturelle inconstructible. Les zones agricoles classées « A » sont désormais strictement protégées.

Toutes les anciennes zones NB ont été classées en zones N de protection de l'environnement ou A, les nouvelles constructions y sont prohibées.

Les grands espaces naturels qui doivent être conservés sur le territoire Sanaryen sont donc :

- le massif du Gros Cerveau (qui fait également l'objet d'une procédure de classement appuyée par la commune);

- les bassins intermédiaires du Lançon, de la Piole, de la Clavelle, mélange d'ambiances boisées et/ou anciennement agricoles, devenus espaces de grands jardins (anciennes zones NB mitées) ;

- des collines boisées proches de la ville (Vernette, Pierredon) ;

- le linéaire côtier à pinèdes anémomorphisées (Cride, Bau Rouge) ;

Globalement le P.L.U. est beaucoup plus économe d'espaces naturels ou ruraux que l'ancien P.O.S., l'urbanisation ne pouvant se développer que sur environ 740 ha (U et AU).

##### **b) le choix de classement des Espaces Boisés Classés et la prise en compte de la loi Littoral (Espaces boisés significatifs et espaces remarquables)**

L'Etat a communiqué à la commune de Sanary sa vision de l'application de la loi littoral au travers d'une cartographie jointe au porter à connaissance. Le Schéma de Cohérence Territoriale a affiné l'application de la loi littoral en retraçant la limite des espaces proches et en identifiant les espaces remarquables.

La commune reprend les espaces remarquables indiqués dans le SCOT «Provence Méditerranée» qui sont la Pointe de Portissol, les falaises du Bd. Frédéric Mistral, l'espace Victorin Blanc, les falaises comprises entre l'espace Victorin Blanc et la Pointe de la Cride, la Pointe de la Cride (à l'exception du fort et de la station d'épuration) et le massif du Gros Cerveau.

En outre la commune propose une approche plus précise :

1- de l'inventaire des **boisements les plus significatifs** au titre de l'article L.146.6 dernier alinéa : « Le plan

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

local d'urbanisme **doit classer en espaces boisés**, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les **parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs** de la commune ou du groupement de communes, **après consultation de la commission départementale** compétente en matière de nature, de paysages et de sites. »

- du classement des **espaces remarquables** au titre de l'article L.146.6 premier alinéa : «Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques».

Après analyse paysagère des boisements et espaces existants, sur la base de plusieurs critères :

- ampleur (superficie du boisement);
- covisibilité maritime (et vues depuis la mer);
- homogénéité (absence de mitage);
- dominance (implantation sur les points hauts de la commune);
- particularité morphologique (anémomorphisme lié à la proximité immédiate de la mer);

et examen par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.,

les boisements significatifs sont les suivants :

Ils représentent 491.1 hectares des 518.2 hectares classés en espace boisé.

- l'ensemble du **versant sud du Gros Cerveau** (plus vaste massif de la commune, arrière-plan systématique du plateau littoral, très perçu depuis la mer)

- Entre le Gros Cerveau et l'autoroute : **les bois des collines de la Clavelle, de Sainte Ternide, de la Piole, de la Bernarde** (massif intéressant encadré de restanques agricoles auxquelles il participe comme limite nette entre zone naturelle boisée et espace mis en culture) et **certains boisements plus dispersés et moins vastes des quartiers de Boucène et du Lançon**.

- Entre l'autoroute et la voie ferrée : **le bois de la Morvenède**, c'est le reliquat de l'ancienne pinède qui dominait auparavant toute la plage, et qui a été peu à peu mitée et détruite par l'urbanisation. Elle est particulièrement visible depuis l'ensemble de la baie (point haut). Cet espace boisé complète le dispositif réglementaire mis en place par la commune sur cette arrière-plage (limitation des densités et de l'emprise au sol des constructions en secteur UD «p» paysagé).

Le **bois de la Vernette** (quatrième massif de la commune en superficie, au milieu de l'ancienne plaine de la Guicharde/Morvenède, dernier massif au milieu des quartiers habités de l'arrière-pays Sanaryen)

Le **bois du Colombet** (secteur boisé qui fait face à une des dernières plaines viticoles de la commune, encadré d'éléments à valoriser : quartier en reconversion, et d'éléments de patrimoine remarquables : château, ancienne ferme, ...)

**La colline boisée de Pierredon-sud**, écrin végétal du château de Pierredon.

- L'ensemble des boisements situés au plus près du littoral : ceux présentant une bonne qualité paysagère et sanitaire du **Bois du Colombet** et les **bosquets surplombant la mer : la pointe de Bau Rouge, la baie de Portissol et le parc public « Victorin Blanc »**, **les falaises comprises entre le parc public Victorin Blanc et la pointe de la Cride**, **les boisements surplombant les plages de la Gorguette et de l'Aricot**, **boisement non déclassé de Péchiney**.

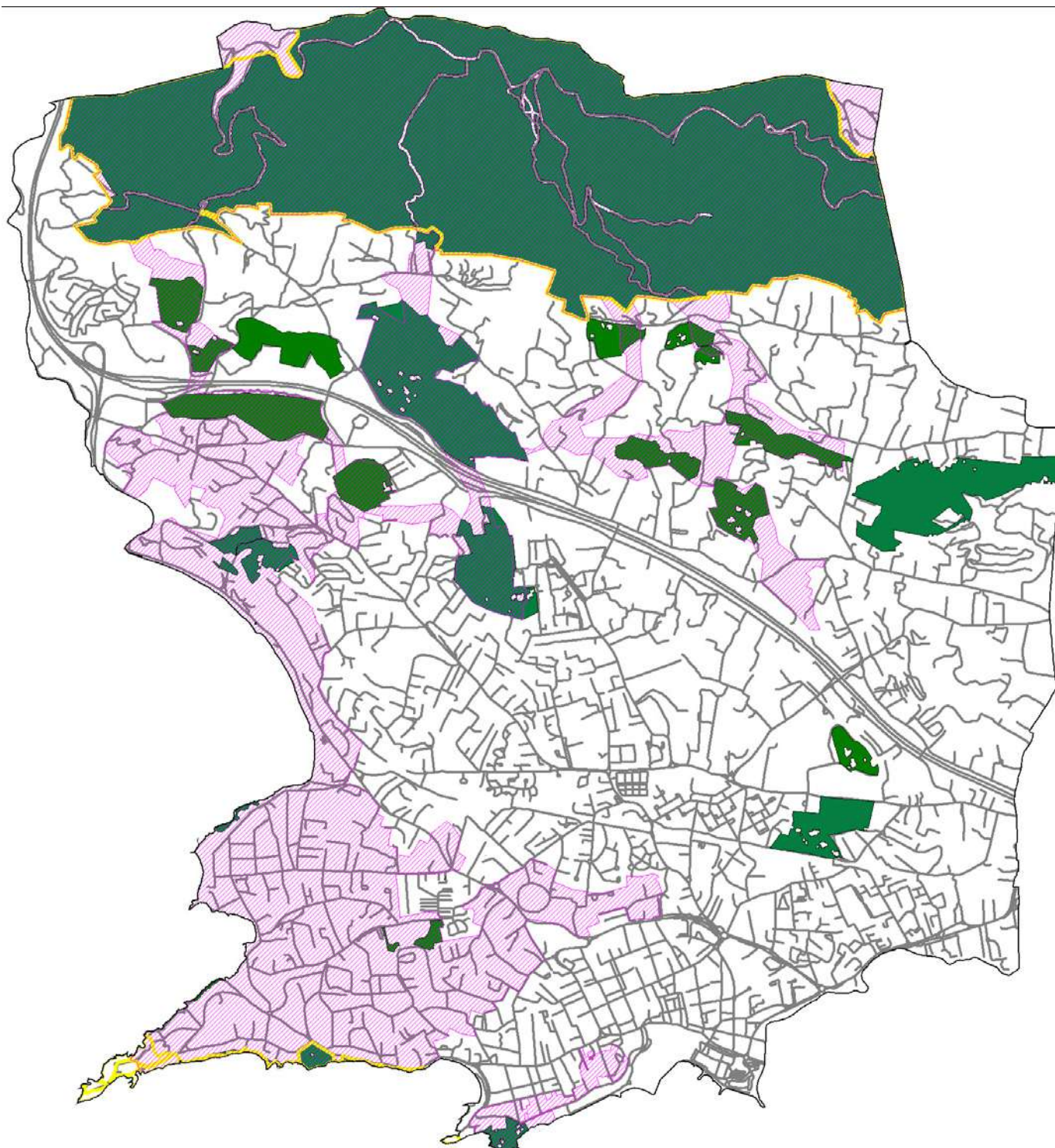
c) **Mise en place d'une trame paysagère** pour renforcer les protections et afficher concrètement cette volonté dans les documents graphiques. Dans cette trame, tout arbre abattu devra être remplacé par un, deux ou trois sujets de haute tige en fonction de la zone concernée : au plus près du littoral (UDp), dans les autres quartiers résidentiels (UD), en zone naturelle (N)






## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### d) les espaces remarquables

Ils ont été identifiés dans le SCOT Provence Méditerranée et font l'objet d'un classement spécifique (secteur Nli)



-  Espaces boisés significatifs
-  Espaces remarquables
-  Trame Paysagère

## **2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones**

### **2.2.2 – Espaces urbains et périurbains**

Après un travail d'analyses exposé dans les chapitres précédents, un des enjeux de cette élaboration est le travail réglementaire et de zonage adapté sur les tissus urbains des différents quartiers, des « faubourgs » de la ville :

- baisse de la densité des principaux quartiers littoraux, tant dans un souci paysager que de maîtrise des évolutions à proximité de la mer ;

- baisse de la densité dans certaines zones urbaines (UC) pour garantir aux habitants actuels une relative stabilité des ambiances et paysages urbains traditionnels des villégiatures littorales ;

- augmentation très limitée et ponctuelle des densités dans des secteurs comme à l'ouest du centre historique (nouvel îlot UA) ;

- lancement d'une opération de renouvellement urbain sur le quartier de la Baou, aujourd'hui occupé essentiellement par des dépôts de matériaux divers, quelques autres activités anciennes, et un tissu pavillonnaire peu dense ;

### **2.2.3 – Maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile**

La politique communale de relance de l'emploi offert « sur place » au vu du déficit « actifs/emplois » observé depuis plusieurs décennies est à même de répondre pour partie au défi de la maîtrise des besoins en déplacements. Ainsi, la création d'emplois tant en centre historique (offre commerciale et de services de proximité) que dans le quartier de la Baou (tertiaire, commerces, ...) doit permettre d'éviter pour partie l'évasion quotidienne des résidents allant travailler ailleurs dans l'aire métropolitaine.

Toutefois, il serait utopique d'imaginer que les emplois ainsi créés seront à même de correspondre au profil des actifs habitant Sanary. L'autre réponse à la maîtrise des déplacements est le maintien, voire le renforcement des offres de service de proximité (commerce diversifié, offre scolaire, autres services publics, sportifs ou culturels) qui sont aussi à l'origine de nombreux déplacements quotidiens. Le renforcement régulier de l'offre commerciale en centre historique ou dans les quartiers va dans le sens de cet objectif.

Enfin, des aménagements cohérents et contraignants visant à limiter l'emploi des véhicules particuliers (parkings de dissuasion) sont également réalisés dans ce sens.

Il faut citer l'aménagement futur d'un échangeur autoroutier situé en limite communale au nord du futur quartier d'activités de la Baou. L'accessibilité de Sanary depuis le reste de l'aire toulonnaise sera donc très facilitée. Trois effets principaux peuvent être avancés :

- sa réalisation va donc entraîner un accroissement certain du trafic automobile sur la RD11 en provenance des communes de l'Ouest Toulonnais où travaillent plus de 3500 Sanaryens, alors que 2000 autres viennent travailler sur Sanary depuis l'extérieur ;

- ce nouvel échangeur va raccourcir les parcours des usagers qui empruntent aujourd'hui l'échangeur autoroutier de Bandol ;

- l'attractivité du futur espace d'entreprises de la Baou sera considérablement renforcée.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### 2.2.4 – Préservation de la qualité de l'air

Un réseau de mesure de la qualité de l'air existe au niveau de l'aire toulonnaise. Les appareils de mesure les plus proches de Sanary sont ceux du réseau « Airmaraix » qui a étendu son réseau sur l'aire toulonnaise depuis 2001. Il y a ainsi trois postes sur Toulon : « Toulon Tunnel », un à « Toulon UIOM » et un à « Toulon Est », un poste à la Seyne sur Mer et à La Ciotat.

Rappelons que le département du Var est régulièrement exposé aux pics de pollution, en moyenne 10 par ans. L'aire Toulonnaise enregistre en moyenne 1 à 2 pics de pollution au dioxyde d'azote par an. L'indice « ATMO » ci-avant donne une information synthétique de la qualité de l'air sur quatre polluants :

- SO<sub>2</sub>, dioxyde de soufre (industrie, chauffage domestique) ;
- NO<sub>2</sub>, dioxyde d'azote (trafic automobile) ;
- PM<sub>10</sub>, particules en suspension (trafic automobile) ;
- O<sub>3</sub>, ozone (photochimie).

Sur Toulon, c'est l'Ozone qui est le principal responsable des pics de pollution observés.

En ce qui concerne les autres pollutions atmosphériques à Sanary même, notamment industrielles, les zones d'entreprises mises en oeuvre par la ville (notamment La Baou) n'ont pas pour vocation d'accueillir des industries particulièrement polluantes. Celles-ci devront en outre suivre les prescriptions environnementales en matière de limitation des rejets dans l'atmosphère.

### 2.2.5 – Préservation de la qualité de l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 stipule en son article III (L.372-3 du Code Général des Collectivités Territoriales) que les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,

- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien;

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement;

- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Un schéma d'assainissement a été élaboré en 2009 sur la commune de Sanary sur Mer (à l'échelle intercommunale).

En ce qui concerne l'eau potable, la situation projetée prévoit essentiellement le maintien du réseau sur les zones urbaines actuelles, et sur l'essentiel des anciennes zones NB. Les réserves de capacités dépassent très largement les besoins actuels et futurs à l'échelle du P.L.U. (près de 30 000 habitants).

Le réseau d'eaux usées, et la capacité de la station d'épuration ont fait l'objet d'études qui ont permis d'améliorer le traitement.



## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

Désormais le règlement prévoit un ensemble de mesures « préventives » dans le domaine de la gestion des eaux pluviales. La règle générale développée oblige désormais tout aménagement :

- à prévoir la gestion de ses eaux pluviales sur le terrain d'assiette ;
- à ne pas augmenter le débit aval des terrains privés directement sur le réseau public, ou l'espace public.

De plus, trois nouveaux emplacements réservés n°48,63 et 64, permettront la création de bassins de rétention, inscrits dans le programme des travaux du schéma directeur.

Ces mesures doivent donc permettre à la ville de limiter au maximum l'augmentation du débit aval de ses eaux de surface.

Enfin, 2 périmètres de protection «éloigné» et «rapproché» autour des captages de la Baou, assortis de prescriptions particulières dans le règlement, figurent en annexe du PLU.

### 2.2.6 – Préservation de la qualité du sol et du sous-sol

Plusieurs points vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de la qualité du sol et du sous-sol :

- la transformation d'anciennes zones NB en zones N permettra de limiter les effets du rejet d'eaux usées dans l'environnement ;
- la mise en oeuvre d'un plan de bassins de rétention permettant d'éviter le rejet direct dans le sous-sol d'eaux de ruissellement ;
- la limitation des extensions urbaines prévues dans la présente révision (essentiellement autour du futur quartier de la Baou (sur une trentaine d'hectares) ;
- l'absence de zones d'extraction de matériaux sur Sanary sur Mer ;

### 2.2.7 – Préservation de la qualité des écosystèmes et espaces verts

Les grands principes de maintien des zones boisées, des ripisylves (zones inondables du Grand Vallat et de la Reppe), et d'un « littoral vert » sur tout le pourtour de la Cride permettent de garantir le maintien de la diversité biologique sur la commune. Les secteurs classés en ZNIEFF (Massif du Gros Cerveau - Pointe de la Cride - Grand Vallat - Baou Rouge), sont classés en zone naturelle.

En effet, hormis la suppression de quelques Espaces Boisés Classés rendue nécessaire pour aménager quelques points très ponctuels, ou prendre en compte des espaces bâtis antérieurement au POS et à la mise en place d'espaces boisés classés, l'ensemble des boisements significatifs de Sanary est préservé.  
(confère III.2.2.1 – *Espaces naturels et ruraux*)

### 2.2.8 – Préservation de la qualité des sites et paysages naturels et urbains

Les diverses dispositions liées à la qualité des sites mises en oeuvre dans le cadre de la présente élaboration

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

sont :

- maintien en zone de protection de la nature du principal massif communal : le Gros Cerveau, avec possibilité d'aménagement des anciens fortins dans un objectif patrimonial et culturel ;

- maintien en zone de protection de la nature des collines intermédiaires, souvent occupées par des pinèdes de pin d'Alep, entre le gros Cerveau et les limites de la ville (Lançon, Ste Ternide, Bernarde, Tourelle....);

- passage de zones NB en zones N et A de plus de 230 hectares de zones anciennement agricoles et soumises depuis plusieurs décennies à un «mitage » conséquent ;

- passage de zone IINA en zones N et Ne (équipement sportif et de loisirs) de l'ensemble des quartiers de Tassy et la Clavelle (et autour du péage autoroutier) pour 62 hectares ;

- passage de INA en A agricole d'une partie du reliquat de la zone de Vernet, la plus proche de l'autoroute ;

- réduction des densités et capacités de construction sur les quartiers maritimes situés en arrière de la Plage dorée, plus vaste plage de la commune, dominée par des versants parfois abrupts, difficilement constructibles, et où des grands jardins avec ou sans pinède forment des paysages littoraux spécifiques ;

- réduction des densités dans les quartiers de St Roch, pour pérenniser un tissu urbain de faubourg moins dense et perturbant que ce qui était prévu initialement au P.O.S. ;

Globalement deux principes sont affirmés ici : maintien strict des paysages naturels et ruraux pour stopper le phénomène de mitage observé jusqu'à présent tant en zone dite « de campagne » ex-NB qu'en secteur agricole (ancienne NC), mais aussi et surtout maintien des formes urbaines, des hauteurs et densités des quartiers déjà en grande partie construits.

### 2.2.9 – Réduction des nuisances sonores

Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte les dispositions réglementaires concernant la prévention et la lutte contre les nuisances sonores. Le projet urbain vise notamment :

- à limiter encore l'accès du centre historique aux véhicules individuels (parkings de dissuasion) ;

- à améliorer la circulation et faire baisser les vitesses des véhicules sur certains grands axes comme l'ancien chemin de Toulon ;

- à favoriser les déplacements doux (vélos, piétons) par des aménagements adaptés des espaces publics des grands axes et boulevards urbains.

Les constructions exposées au bruit, au voisinage des voies bruyantes, étaient, pour l'ancien P.O.S., soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

## **2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones**

Depuis, de nouvelles dispositions législatives et réglementaires sont en vigueur, et notamment :

- la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14
- le décret n° 95-20 pris pour application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que l'habitation et leurs équipements ;
- le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et de la code de la construction et de l'habitation ;
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres, modifié le 23 juillet 2013.
- l'arrêté préfectoral du 1 août 2014 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du département du Var.

Les périmètres autour des voies bruyantes figurent en annexe du PLU.



## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### 2.2.10 – Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti

Outre les sites archéologiques, ou les monuments faisant déjà l'objet d'une protection au titre des monuments historiques, la commune de Sanary recèle de nombreux éléments de micro-paysages qu'il convient de pérenniser et mettre en valeur.

>> **Le centre-ville de Sanary sur Mer** est subdivisé en fonction de la typologie du bâti. Ainsi le centre ancien et sa morphologie sont préservés par un règlement spécifique.

Ces premières extensions denses (UAb) ont un règlement qui diffère, en particulier en ce qui concerne le recul des constructions par rapport aux voies, et le quartier plus aéré de part et d'autre de l'avenue Raoul Henry est préservé par le projet de PLU.

Un inventaire du bâti et des villégiatures touristiques a été réalisé dans le cadre de la présente révision. De plus, un certain nombre de grands jardins seront protégés ou feront l'objet d'acquisitions foncières en vue de leur ouverture au public.

>> **Les quartiers littoraux** n'évolueront pas radicalement, notamment à Beaucours, l'Aricot, Bau Rouge... Les formes urbaines et les paysages bâtis à grands jardins ou sous pinède seront pérennisés.

En outre, des projets comme celui de la Baou visent à renforcer l'attractivité de la ville par une amélioration de la qualité des espaces publics et l'installation de nouveaux services aux habitants à proximité immédiate du centre.

>> **Les principaux éléments de patrimoine bâti de Sanary** sont identifiés et protégés. Pour ces constructions seuls seront autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation qui préserveront les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes. Ont été recensés les éléments suivants :

- 1 - le site de Ste Trinide comptant notamment la chapelle : chemin chapelle Ste Trinide
- 2 - la colonie de Vacances SNCF (quartier Beaucours) : 251, allée Thérèse
- 3 – une bastide du XIXème siècle (uniquement la partie ancienne) : 2427, chemin de Toulon
- 4 – La ferme de la Millière (origines gallo-romaines) : 1609, ancien chemin de Toulon
- 5 – le Château de Pierredon, bastide du XIXème siècle : 1026, ancien chemin de Toulon ;
- 6 – une maison des années 1920-30 du lotissement Stellamare : 127 Rond-Point Stellamare ;
- 7 – La grande maison « néo-toscane » dite « Les Oliviers » : 808, avenue de la Résistance ;
- 8 – Une petite maison « néo-mauresque » du début du XXème : 240, avenue de la Résistance ;
- 9 – Les jardins plantés en entrée de vieille ville : angle Av. du Maréchal Galliéni / av. de la Résistance
- 10 – Une maison du début du XXème siècle le long de la Reppe : 146, route de la Gare.
- 11 – Chapelle Notre-Dame de la Pitié, bâtie en 1560 : Chemin de la Colline
- 12 - Tour Romane, fin du XIIe : Quai Charles de Gaulle
- 13 - Eglise Saint- Nazaire, fin du XIXe siècle – de style néo-byzantin : Place Michel Pacha

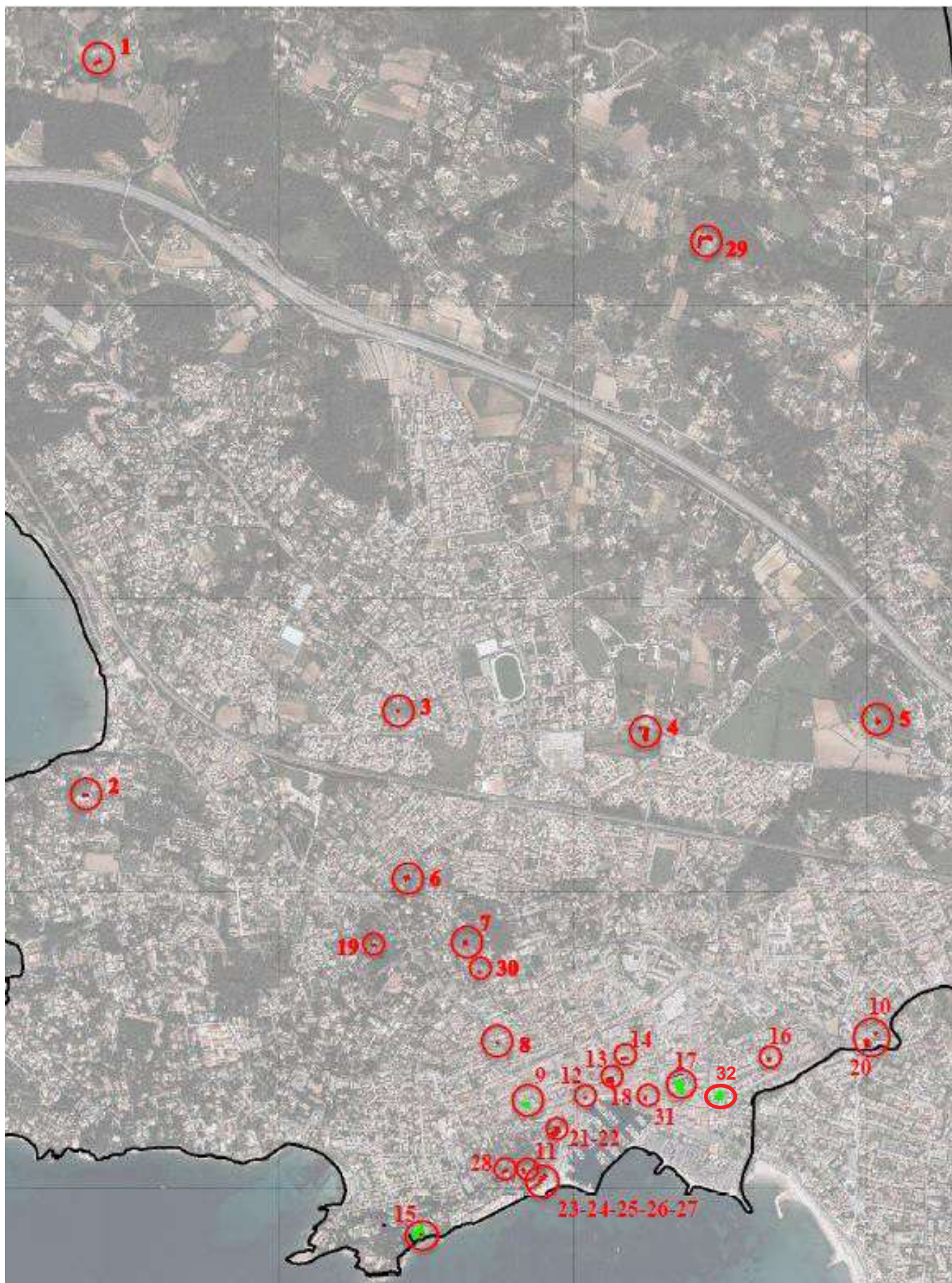
## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

- 14 - Chapelle des Pénitents Blancs, bâtie entre 1570 et 1580 : Angle des rues Laget et Siat Marcellin
- 15 - Maison des années 50 ainsi que son jardin : Chemin de la Colline
- 16- Maison début du XXème siècle : Avenue des Poilus
- 17 - Jardin de la Propriété Cavet : Avenue des Poilus
- 18- Maison du centre ville de type haussmannien : Place Michel Pacha
- 19 - Villa La Pacifique (Architecte Pierre Barbe 1928) : Route de Bandol
- 20 - Cave Coopérative : Route de la Gare  
(Les n° 19 et 20 sont recensés à l'inventaire général du patrimoine culturel réalisés par la DRAC)
- 21 - Résidence « la Citadelle » : Boulevard Courbet
- 22 - Villa « La Bourguignonne » : Boulevard Courbet
- 23 - Villa les Mouettes : 16, Corniche des Baux
- 24 - Villa les Mimosas : 18, Corniche des Baux
- 25 - Une Villa : Corniche des Baux
- 26 - Villa « Les Chèvrefeuilles » : 22, Corniche des Baux
- 27 - Villa « CarpeDiem » : 24, Corniche des Baux
- 28 - Villa « la Zingarella » : 48, Chemin de la Colline
- 29 - Chapelle Saint Espayme : Chemin de Bonnegrâce
- 30 - Une Villa : 721, Avenue de la Résistance
- 31 - Maison (Architecte Dellat) : 3, rue Jean Jaurès
- 32 - Jardin de l'hôtel Bon Abri : rue Louis Pasteur

Ces 32 constructions et jardins sont recensés dans la pièce 3.2 du dossier de PLU, avec les références cadastrales et une photo pour permettre une meilleure lisibilité.



## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones





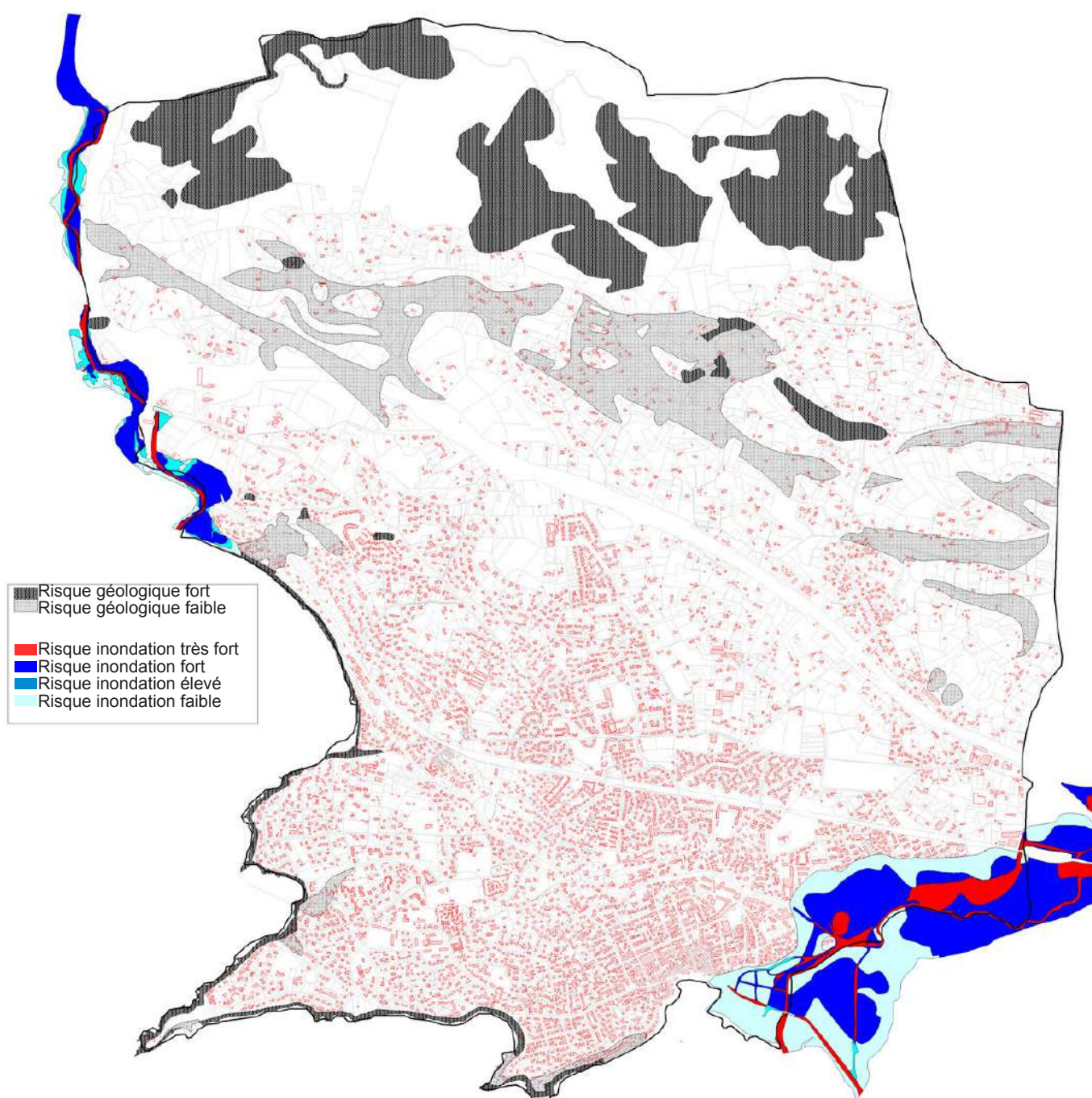
## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### 2.2.11 – Prévention des risques naturels prévisibles

Il convient de préciser que la loi n° 95-101 du 2 février 1995, dans son article 16 modifiant la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, indique que "L'Etat élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, ...".

Les différents types de risques auxquels la commune de Sanary est soumise sont :

- inondation ;
- risques géologiques :
- sismicité faible (décret du 14 mai 1991) ;
- risque incendie ;



## **2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones**

### **a) Prise en compte des risques incendie**

La sécheresse estivale, le fort ensoleillement et les vents violents concourent à rendre les secteurs boisés du paysage du Gros Cerveau et ses piémonts extrêmement sensibles aux risques d'incendie. Pour mémoire, en 1965, le massif du Gros Cerveau a été totalement dévasté sur 349 ha (sur la commune). Une série de prescriptions touchent à la fois les aménagements situés au sein des massifs forestiers mais aussi et surtout les franges particulièrement sensibles aux départs des feux de forêt.

Le Porter à la Connaissance des Services Départementaux de Prévention des Incendies indique certaines précautions quant aux :

- accès aux constructions et installations pour assurer la lutte contre l'incendie. Ainsi il est désormais jugé obligatoire (sur la base des articles R.111-2 et R.11-4 du Code de l'Urbanisme) que la largeur minimale des accès aux constructions situées en zone sensible aux incendies de forêt soient portés à 4 m minimum;
- besoins en eau pour assurer la défense contre l'incendie (citernes réserves d'eau, bornes disposées régulièrement, minimum de 120 m<sup>3</sup> d'eau disponible localement en deux heures);
- des hydrants doivent être disposés en zone urbaine à raison de 1 par carré de 2 ha ou 4 ha (selon le type d'occupation et de densité);
- 2 hydrants ne doivent être séparés que d'une distance de 150 ou 200 m maximum (selon le type d'occupation et de densité);
- la distance maximale à parcourir sur un chemin praticable avec un dévidoir mobile entre un hydrant et un accès à un bâtiment ne doit être que de 100 à 150 m (selon le type d'occupation et de densité);
- les mesures de débroussaillage;

### **b) Prise en compte des risques inondation**

Les deux cours d'eau de Sanary «La Reppe» et «Le Grand Vallat» ont fait l'objet de prescriptions de P.P.R.I. le 11 février 1999.

Le PPRI du Grand Vallat est en cours d'étude, celui de la Reppe a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 mars 2010.

Les grands principes des secteurs inondables tels que définis par la circulaire du 24 janvier 1994 sont :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables ;

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval ;

- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

Dans le règlement il est fait mention de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne les aménagements et constructions susceptibles d'être autorisés dans les zones concernées du P.L.U.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### **c) Prise en compte des risques géologiques**

Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été défini par arrêté préfectoral en date du 29 octobre 1981. Des périmètres sont reportés au document graphique du règlement définissant deux catégories de risques :

- une zone 1 dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception des ouvrages d'intérêt public ;
- une zone 2 dans laquelle toutes les constructions nouvelles sont soumises à étude géotechnique ;

Ce P.P.R. vaut servitude d'utilité publique et est reporté comme tel au dossier de P.L.U.

### **d) Le P.L.U. traduit notamment toutes ces dispositions :**

- aux Zones inondables du Grand Vallat, le champ d'expansion des crues de ce cours d'eau est contenu dans le lit majeur assez étroit. Il est assez développé dans les quartiers du Péage. Des dispositions réglementaires spécifiques (passage de zones UE en zone N) du P.L.U. permettent notamment la prise en compte de ce risque ;

- aux Zones inondables de la Reppe, le champ d'expansion des crues de ce cours d'eau est plus étendu que le Grand Vallat, compte tenu de la topographie locale. Il est assez développé dans les quartiers de St Roch. Des dispositions réglementaires spécifiques (passage de zones UA, UB et UC en zone d'aléas) du P.L.U. permettent notamment la prise en compte de ce risque. Ces dispositions peuvent définir notamment des niveaux planchers, voire des limitations strictes à toute extension de construction existante dans ces quartiers.

- aux Zones à Risque Géologique littorales : il s'agit notamment de la plage Dorée, et de quelques portions de littoral soumis à risque d'effondrement ou de chute de blocs autour de la presqu'île de la Cride. Tous ces quartiers sont inconstructibles par leur classement en zone N ;

- aux Zones à Risque Géologique en piémont du Gros Cerveau : il s'agit de versants plus ou moins abrupts qui sont désormais tous classés en zone inconstructible.



## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### 2.3 – LA DELIMITATION DES ZONES

Le P.L.U. de Sanary comprend des zones et secteurs spécifiques qui permettent de prendre en compte les particularités de chaque quartier, tout en assurant un développement mesuré et maîtrisé :

- La zone **UA**. Cette zone est divisée en trois secteurs **UAa**, **UAb** et **UAc**
- La zone **UB**. Cette zone comprend 2 secteurs **UBa** et 3 secteurs **UBb**.
- La zone **UC**.
- La zone **UD**. Cette zone comprend plusieurs secteurs : **UDa1**, **UDa2**, **UDa3**, **UDc**, **UDp**, **UDm** et

#### **UDmp.**

- La zone **UE**.
- La zone **UP** (portuaire).
- La zone **AUs** (équipements sportifs).
- La zone **A**.
- La zone **N**. Cette zone comprend plusieurs secteurs : **Nco** (corridor écologique), **Nf** (Batterie de la Cride), **Nj** (jardin exotique), **Njo** (jardin des oliviers), **NL** (espaces verts de loisirs), **Nli** (espaces remarquables), **Ns** (Gros Cerveau), **NSe** (station d'épuration), **Nv** (aire d'accueil des gens du voyage).

#### 2.3.1 – Les zones Urbaines

##### a - La zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de services et d'activités couvrant le centre ancien. Elle est subdivisée en trois secteurs dont le règlement est destiné à préserver leurs caractéristiques architecturales et urbaines.

**Le secteur UAa** : correspond au centre ancien de Sanary. Il s'étend depuis le port jusqu'à la rue Gaillard et la place du Coquillon. A l'Ouest, il comprend les constructions bâties en ordre continue de part et d'autre de la rue de la Prud'homie, et à l'Est, ce même type de constructions entourant la place Albert Cavet.

**Le secteur UAb**, ceinture le centre ancien il est son extension naturelle. Il comprend de nombreux immeubles collectifs et des activités commerciales, de services et des bureaux.

Il a pour limite nord le front bâti de l'avenue Maréchal Leclerc. A l'Est, il englobe les collectifs bordant l'avenue Joseph Lautier et l'avenue de l'Europe Unie. Enfin, à l'Ouest, il longe l'avenue de la Résistance et comprend un îlot d'équipement public (école, CCAS, crèche, centre médico-social, Croix Rouge et locaux associatifs). Dans ce secteur, l'alignement des constructions se fait classiquement à l'aplomb des voies et emprises publiques.

Cependant, le long de certaines voies des alignements sont imposés pour conserver ou créer des corps de rue : Avenues Gallieni, de Portissol, de la Résistance, du maréchal Leclerc et du 2ème Spahis, boulevards Lautier, de l'Avenir, rue Guy Mocquet, avenue de l'Europe Unie et des Poilus.

Modification après l'arrêt du projet de PLU et au vu de l'avis du Préfet du Var, la zone UP a été étendue pour 200 m2 sur la zone UAb afin de prendre en compte la limite du domaine public maritime.

**Le secteur UAc**, est un îlot pavillonnaire au sein du centre ville. L'objectif du PLU est ici de conserver cette typologie de bâti qui permet de ponctuer le centre ville dense et de préserver les petits pavillons autour du théâtre Galli.

**Principales évolutions par rapport au POS** : Tout d'abord la zone UA du POS est divisée en 3 secteurs pour les raisons développées ci-dessus.

Ensuite le secteur UAb situé le long de l'avenue de Portissol est étendu vers l'ouest au détriment d'une ancienne zone UC. Il s'agit de densifier quelque peu cet îlot comprenant un EHPAD et quelques maisons individuelles, pour le transformer en quartier dont le paysage se rapprochera progressivement du tissu implanté à l'alignement du centre-ville.

Quelques autres parcelles situées à l'Est du centre, et comportant de grands jardins sont déclassées de UA en UB, afin de conserver leur urbanisation actuelle.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### **b - La zone UB**

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de services et d'activités couvrant les faubourgs immédiats du centre, essentiellement vers l'Est, de part et d'autre de l'avenue de la Buge (St Roch, etc...).

On la retrouve sur deux îlots distincts. Le premier qui comporte des jardins est compris entre l'avenue de l'Europe Unie et le boulevard de l'Avenir, le second comporte les équipements publics majeurs de la commune (collège, piscine, gymnase Perpès, stade de la Guicharde) est situé entre l'ancien chemin de Toulon, le chemin des mas de l'Huide, l'avenue du stade et l'allée des Noisetiers.

L'alignement des constructions se fait classiquement à une distance d'au moins 5 mètres des limites d'emprises publiques.

L'emprise au sol des constructions est fixée à 40 %, le contrôle de la densité étant aussi assuré par la réglementation de la hauteur maximum limitée à 10 mètres à l'égout du toit et un pourcentage d'espaces verts (non imperméabilisés et plantés) fixé à 40%.

Les dispositions spécifiques pour certains types d'activités (12 mètres pour les hôtels, les constructions à usage de bureau et les équipements publics), se justifient par la localisation des zones UB en première couronne du centre-ville.

Favoriser les constructions médico-sociales et à usage de bureau permet d'asseoir le rôle central du coeur de ville en générant des fonctions urbaines complémentaires à l'habitation. Ces types d'activités sont porteuses d'emplois, et peuvent avoir de nombreuses interactions avec les services, les commerces et restaurants présents dans le centre.

La zone UB contient des secteurs soumis à risque d'inondation aux abords de la Reppe.

Elle comprend **deux secteurs UBa, destinés à des opérations de logements sociaux** au chemin de l'Huide et au Bd Joseph Audiffren : L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, la hauteur à 13,5 mètres, et le pourcentage d'espaces verts (non imperméabilisés et plantés) fixé à 30%.

Enfin, elle comprend **trois secteurs UBb**, destinés à des programmes mixtes de logements comprenant au moins 50 % de logements au lieu des 40 % pour les programmes de plus de 5 logements imposés dans le reste de la zone. Ces secteurs UBb ont le même règlement que les secteurs UBa à l'exception de la hauteur fixée à 12 mètres.

### **c - La zone UC**

C'est une zone, destinée à recevoir de l'habitat mixte composée de collectifs et de logements individuels. L'emprise au sol est fixée à 30 %. L'alignement sur voies et emprises publiques s'opère à une distance de 5 mètres minimum. L'ensemble de cette zone des «premiers faubourgs» se développe entre Portissol et la corniche du Soleil au nord du centre-ville, et à l'Est du quartier St Roch jusqu'à la voie ferrée.

Principales évolutions : Cette zone regroupe désormais d'anciennes zones UB qui ne s'étaient pas encore densifiées, entre l'avenue de la Buge et la voie ferrée, sur le quartier St Roch. Elle comprend aussi le sud de l'ancienne zone d'activités UF (sud de la voie de chemin de fer). Enfin, on la retrouve dans le quartier de Portissol dans un secteur compris entre le boulevard Raphaël Boyer, la baie de Portissol et la Corniche du Soleil.

A l'inverse, elle a reculé au profit de la zone UA, sur quelques parcelles à l'ouest du centre historique (îlot d'équipements publics, crèche, ancienne école maternelle de Portissol et ancien CCAS...).

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### d - La zone UD

C'est une zone destinée principalement aux habitations individuelles implantées isolément ou en groupe, le caractère résidentiel de cette zone s'affirme aussi par la limitation des activités sources de nuisances.

La hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et l'emprise au sol est fixée à 25 % à l'exception des établissements médicaux, para-médicaux, sociaux et médico-sociaux pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée. Ils bénéficient de règles assouplies compte tenu d'une part du manque de ce type de structure dans la commune et de la rareté du foncier et d'autre part de leur fonctionnement technique spécifique : hauteur 10 mètres.

Elle couvre les zones résidentielles des quartiers de Pierredon, Portissol, La Cride, Beaucours, la Gorguette, la Plaine du Roy, l'Huide, la Deprat, la Morvenède.

### Elle comprend :

. des **secteurs dévolus à des opérations mixtes de logements**. Le secteur **UDa1** (quartier de Pierredon), deux secteurs **UDa2** (quartiers de Beaucours et de la Gorguette) et un secteur **UDa3** (quartier la Gorguette).

Ces secteurs ont été identifiés parce qu'ils sont peu ou pas bâtis, qu'ils sont localisés dans des quartiers d'habitat et favorisent la mixité sociale, qu'ils représentent les dernières opportunités foncières au sein du territoire de Sanary fortement contraint par la présence de risques (inondation, géologiques...), par l'application de la loi littoral et un tissu urbain majoritairement pavillonnaire qui bien qu'ayant permis de préserver l'ambiance paysagère, a conduit à une consommation importante de l'espace.

Après l'arrêt du projet de PLU et au vu du rapport de monsieur le commissaire enquêteur, le secteur UDa1 de la Guicharde a été supprimé. Le site qui est occupé par une maison de retraite est réintégré en zone UD.

. Un secteur **UDp** qui correspond à des quartiers très sensibles du point de vue du paysage.

Il s'agit : - de l'arrière-plage de la baie de la plage Dorée, en partie boisée, et comportant des dénivelés importants;

- du quartier d'anciennes villégiatures compris entre l'avenue de Portissol et la corniche des Baux;

- des quartiers urbanisés en zone UD du POS, qui sont inclus dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, tels qu'ils ont été délimités dans le SCOT Provence Méditerranée et affinés dans le projet de PLU, et pour lesquels une attention particulière doit être portée afin de limiter leur densification.

Les parcelles passant de la zone UD à la zone UDp représentent une surface d'environ 85 hectares.

L'urbanisation doit donc y être moins dense pour préserver ces caractéristiques, les emprises au sol y sont donc plus strictement limitées à 15% et une emprise des espaces verts d'au moins 60 % est nécessaire.

Dans un souci de préservation de l'ambiance paysagère et du caractère boisé de ces quartiers, une trame paysagère a été identifiée.

. Un secteur **UDc**, correspondant aux campings exploités sur le territoire communal. Il s'agit du camping du quartier de Pierredon bordant le chemin Raoul Coletta et de ceux du quartier de Beaucours, bordant le chemin de Beaucours, celui de Bacchus et le boulevard de la Plage.

Le tracé du secteur UDc correspondant au camping dit du «CCAS» a été réduit au bénéfice d'un secteur UDa2 destiné à des opérations mixtes de logements.

### Modifications apportées après l'arrêt du projet de PLU :

- les secteurs **UDmp** (en espace proche du rivage) **UDm** (en arrière plan du 1er), qui correspondaient à des établissements médicaux et para-médicaux existants ont été supprimés et réintégrés dans les zone UD et UDp conformément au rapport de Monsieur le Commissaire enquêteur.



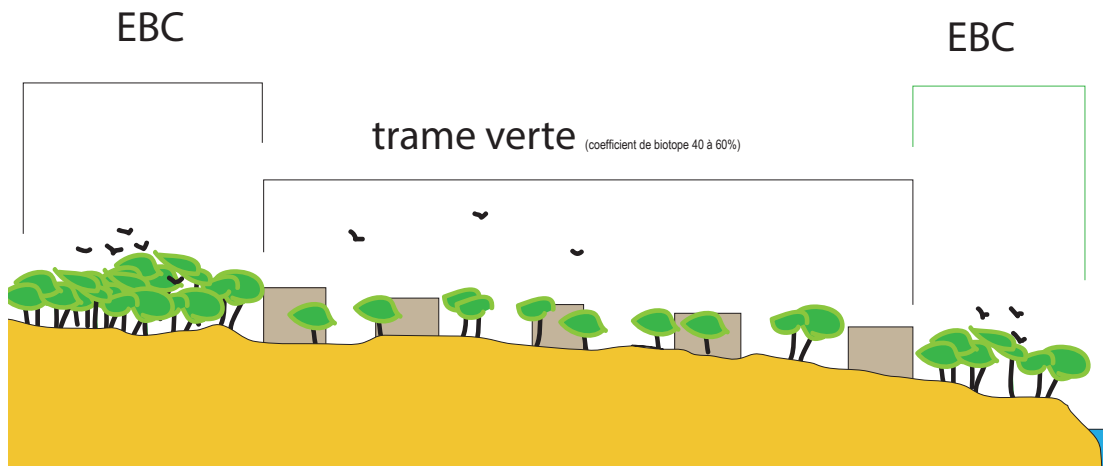
## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

- un secteur UP a été créé sur le port de l'Aricot après l'arrêt du projet de PLU et au vu de l'avis du Préfet du Var, Il est créé sur l'emprise du port qui n'était pas zoné et 240 m2 de zone UDp
- la zone UP du port principal est étendue après l'arrêt du projet de PLU et au vu de l'avis du Préfet du Var, pour 330 m2 sur la zone UDp afin de prendre en compte la limite du domaine public maritime.

### Principales évolutions du PLU par rapport au POS :

#### \* Création d'une trame paysagère :

une trame paysagère peut être identifiée du littoral au Gros Cerveau. Elle a subsisté à l'urbanisation par un maintien de superficie minimale dans le POS en vigueur, ce qui a permis de conserver des jardins arborés. Ces jardins, bien que composés isolement d'un à quelques sujets, ce qui rend leur identification particulièrement difficile, nous permettent de localiser une zone plus ou moins homogène caractéristique des quartiers de villégiature, contenue entre la frange boisée du littoral protégée ( EBC et espaces remarquables), les collines intermédiaires (EBC et zone naturelle) et le massif du Gros Cerveau (EBC et espaces remarquables).





**Méthode de préservation de l'ambiance paysagère sanaryenne :**

- Localisation d'une trame paysagère
- Dispositions spécifiques dans le règlement pour le maintien du couvert végétal

**Intérêt de la trame paysagère** = renforcer les protections et afficher concrètement cette volonté sur les documents graphiques.

**>>> Disposition insérée aux articles 13 des zones UD :**

Dans la trame paysagère identifiée au plan de zonage, **tout arbre abattu devra être remplacé par deux sujets de haute tige.**

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

\* L'ancienne zone NA urbanisée et équipée devenue la ZAC de la Vernette a été intégrée à la zone UD. La zone UD le long de la RD 559 dans la baie de la plage Dorée qui intégrait des quartiers sensibles du point de vue du paysage est devenue secteur UDp.

\* Les secteurs des espaces proches du rivage classés au POS en zone UD (superficie minimale 800 m<sup>2</sup> et COS à 0,25) passent en zone UDp (emprise au sol des constructions 15 % et espaces verts obligatoires 60%).

\* Les secteurs des espaces proches du rivage qui passent de zone naturelle en zone urbaine (UD) tels qu'ils ont été présentés en commission des sites en novembre 2014 et mars 2015 concernent :

- dans le quartier de Beaucour, les parcelles de l'IME des Oiseaux (11 540 m<sup>2</sup>) pour partie classée en UDM et l'autre partie classée en UDpm(secteur proche du rivage)
- du camping dit du «CCAS», sur 4,5 hectares.

En ce qui concerne la sensibilité environnementale de ces secteurs aujourd'hui classés en ND au P.O.S., il faut noter que ce classement ne correspondait pas à leur vocation actuelle. Il s'agit en effet d'une structure d'accueil pour enfants et d'un vaste camping où les boisements sont minoritaires. La prise de vue aérienne permet d'identifier les nombreux bungalows qui sont implantés en partie centrale, alors que les bâtiments collectifs et administratifs sont visibles au sud.

\* Les quartiers bordant le chemin Raoul Coletta, et ceux bordant l'ancien chemin de Toulon depuis la piscine jusqu'au Jardin d'Hiver, qui sont au POS en zone UE avec un COS à 0,15 et une superficie minimale des terrains fixée à 1 200 m<sup>2</sup>, sont au projet de PLU classés en zone UD.

Dans ces quartiers la commune a réalisé les réseaux d'assainissement, il n'est donc plus nécessaire de maintenir une superficie minimale.

### Une estimation de la capacité d'accueil a été réalisée :

- la zone UD de la Déprat couvre environ 62 hectares, elle accueille 294 constructions, une résidence hôtelière et un équipement culturel (jardin d'hiver) soit environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les espaces non bâtis disponibles représentent 7 hectares soit moins de 10 % de la zone. Cette zone présente une armature parcellaire complexe, créée au gré des opportunités foncières.

Dans un premier temps, le passage d'un COS de 0,15 à une emprise au sol de 25 %, aura peu d'incidence sur la morphologie du quartier.

Dans un second temps, on peut estimer et pour résumer les propos précédents que :

- sur les 7 hectares non bâtis disponibles, qui ne sont pas d'un seul tenant, environ 50 constructions pourraient être édifiées.

- dans l'hypothèse d'une multiplication de divisions de parcelles (le projet de PLU ne peut plus fixer de superficie minimale, puisque l'article 5 du règlement a été supprimé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014), 69 nouvelles constructions pourraient être édifiées. Le total des nouvelles constructions serait de 119.

Cependant, ces chiffres doivent être minorés de 10 voire 30 % dans la mesure où :

. dans le quartier de la Déprat, les constructions sont implantées principalement au centre des parcelles ce



## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

qui limite les possibilités de division.

- . la problématique des accès aux nouvelles parcelles divisées ou non bâties n'a pas été prise en compte
- . la volonté des propriétaires ne sera pas forcément de diviser ou de bâtir

Le total minoré des nouvelles constructions serait compris entre 84 et 107 réparties de manière homogène dans une zone de plus de 60 hectares.

Le passage de la zone UE de la Déprat en zone UD est conforme d'une part avec l'esprit des lois SRU et ALUR et d'autre part avec les objectifs communaux qui consistent, à conforter et densifier faiblement, lorsque cela est possible, les zones bâties équipées.

- La zone UD du chemin Raoul Coletta couvre 34 hectares et comprend 149 constructions à usage d'habitation, mais aussi d'autres bâtiments à usage économique (marchands de matériaux, artisans...). Les parcelles encore disponibles représentent environ 2 hectares, compris entre l'autoroute et l'ancien chemin de Toulon.

Dans un premier temps, le passage d'un COS de 0,15 à une emprise au sol limitée à 25% aura peu d'incidence sur la morphologie du quartier.

Dans un second temps, on peut estimer et pour résumer les propos précédents que :

- sur les 2 hectares non bâtis disponibles, qui sont d'un seul tenant, avec un ratio : 1 logement = 150 m<sup>2</sup>, environ 30 constructions pourraient être édifiées.
- dans l'hypothèse d'une multiplication de divisions de parcelles (le projet de PLU ne fixe plus de superficie minimale, puisque la zone est raccordée au réseau d'assainissement), 20 nouvelles constructions pourraient être édifiées. Le total des nouvelles constructions serait de 50.

### **e - La zone UE**

Cette zone comprend les secteurs économiques du territoire : au niveau du Pont d'Aran, sur le site de la coopérative agricole et le nouveau quartier économique de la Baou.

Ce secteur, est essentiellement basé sur l'ancienne zone d'activités classée UF, sur laquelle la commune souhaite impulser une nouvelle dynamique en permettant la création d'une éco-technopôle. Elle s'étend depuis l'autoroute jusqu'à la voie ferrée, et depuis la limite de commune avec Ollioules jusqu'au parc du Colombet.

### **Mise en place d'un Périmètre d'Aménagement Global L.151-41**

Le projet développé sur ce quartier par la commune nécessite la mise en place d'un périmètre permettant à la collectivité de préciser dans le futur, l'organisation interne et la forme urbaine (densités, emprises publiques, affectation des îlots, espaces verts, ...). Le Conseil Municipal a donc par délibération du 8 juillet 2009 décidé d'appliquer les dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme afin d'encadrer les évolutions de ce secteur.

Dans ce secteur :

- sont autorisés : les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
- sont interdites : les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de SHON ;

Compte tenu de l'état d'avancement des études, et du désir de la commune de ne pas trop anticiper les futurs développements attendus dans ce quartier, il est décidé de ne pas intégrer pour le moment des emplacements réservés pour la réalisation de voiries.

D'autre part, le périmètre « d'attente » du projet d'aménagement ne recoupe pas systématiquement la limite de la zone d'entreprise dite zone UE. Ainsi les constructions à usage d'habitation qui sont incluses dans cette zone peuvent y demeurer, mais leurs possibilités d'extension seront celles appliquées jusqu'à présent dans le POS en vigueur.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### g - La zone UP

C'est le quartier « maritime » de Sanary, qui englobe le port de plaisance, ainsi qu'un certain nombre d'anciens remblais occupés aujourd'hui essentiellement par des espaces de stationnement, mais aussi la maison du tourisme, le kiosque à musique, le manège et jeux d'enfant, les snacks, un restaurant....

#### Evolutions par rapport au projet arrêté le 22 juillet 2015 :

- un secteur UP a été créé sur le port de l'Aricot après l'arrêt du projet de PLU et au vu de l'avis du Préfet du Var, Il est créé sur l'emprise du port qui n'était pas zoné et 240 m<sup>2</sup> de zone UDp
- la zone UP du port principal est étendue au vu de l'avis du Préfet du Var, pour 330 m<sup>2</sup> sur la zone UDp, pour 200 m<sup>2</sup> sur la zone UAb afin de prendre en compte la limite du domaine public maritime, elle est de plus étendue sur des espaces maritimes non zonés initialement pour 4 400 m<sup>2</sup>.

### 2.3.2 – Les zones A Urbaniser

Il s'agit de la zone AUs (sur une partie de l'ancienne zone NA de la Vernette), réservée à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs. Elle prend place entre le chemin des Ginestes et le chemin de la Vernette.

### 2.3.3 – Les zones Agricoles et Naturelles

#### a - La zone A

**La zone A** est réservée aux activités agricoles. Elle est protégée en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. C'est une zone qui se développe en trois bassins agricoles principaux au nord-est de la commune : Guicharde/Pierredon, Jacquet/Bernarde et Lançon. Elle a un rôle « paysager » également intéressant. Les seules constructions admises dans cette zone sont liées à l'activité agricole et au logement des agriculteurs.

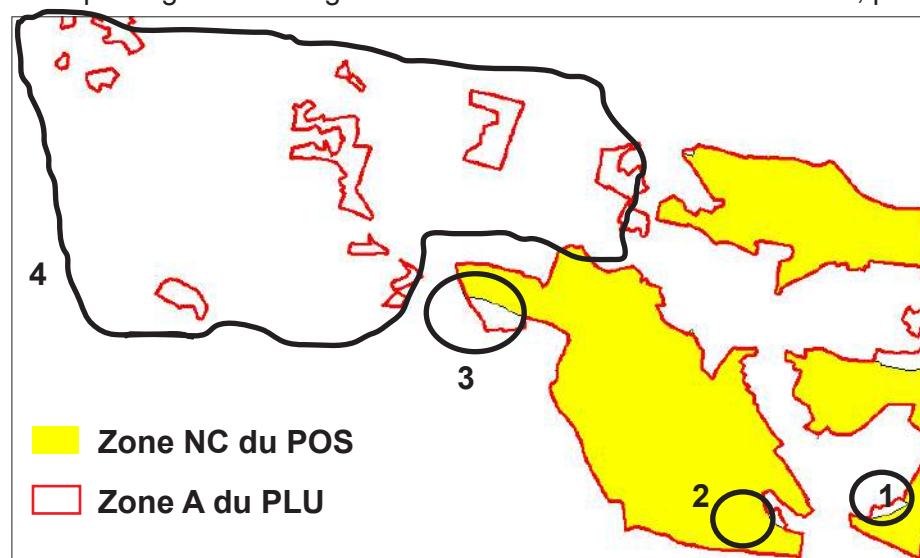
Une construction située au quartier Pierredon est identifiée dans le PLU afin de permettre son changement de destination suite à un projet de création d'un gîte demandé par un agriculteur. Ce local agricole était utilisé pour l'abattage et le conditionnement des volailles.

#### Principales évolutions

Au PLU, les surfaces en zone agricole ont nettement augmenté. Elles passent de 270.13 hectares au POS à 322.5 dans le PLU. Cette augmentation a été réalisée après une analyse fine du territoire, croisée avec la cartographie relative aux zones d'implantation potentielle de la viticulture réalisée par la chambre d'agriculture et des visites de terrain.

#### Ces augmentations concernent :

- 1 - le passage de la frange sud de la colline de la Tourelle, pour un peu plus de 1 hectare.
- 2 - le passage de la frange sud-est de la colline de Pierredon sud, pour un peu moins de 6 000 m<sup>2</sup>.
- 3- Le passage d'une partie de l'ancienne zone NA de la Vernette non bâti
- 4 - le classement de parcelles cultivées ou ayant un fort potentiel dans les quartiers de La Clavelle, Sainte Trinide, La Piole, la Tourelle, la Grande Bastide et Pont d'Aran.



Ces évolutions permettent d'affirmer le rôle tant économique que structurant dans le paysage de l'agriculture.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

Evolution par rapport au projet arrêté le 22 juillet 2015 :

- une erreur graphique a été corrigée par rapport aux points d'ancrage du zonage. La parcelle AK 824 comprenait 200 m<sup>2</sup> de zone agricole. Ces 200 m<sup>2</sup> basculent en zone UD.

### **b - La zone N**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger intégralement en raison de la qualité des paysages, des sites, ou des risques naturels.

#### **Elle comprend plusieurs secteurs :**

- des secteurs **Nco**, correspondant à la Reppe et au Grand Vallat. Ces secteurs, localisés de part et d'autre de ces cours d'eau, préservent les connexions entre des réservoirs de biodiversité (qui peuvent être localisés en dehors du territoire communal) et permettent aux espèces d'avoir des conditions favorables à leur déplacement.

- deux secteurs **NL**, dans les quartiers de Beaucours et de la Cride, il permettront la création par la commune d'espaces verts, de loisirs et de détente ouverts au public dans deux sites qui ont autrefois abrités des équipements touristiques d'hébergement.

- des secteurs **Nli**, qui sont des secteurs naturels qui présentent une grande valeur et qui doivent à ce titre être préservés. Dans ces secteurs seuls des aménagements légers listés à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme seront autorisés.

- un secteur **NSe** : qui correspond à la station d'épuration située à la pointe de la Cride.

#### **Des secteurs comprenant de<sup>2</sup>s bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial :**

- un secteur **Nf**, instauré sur le fortin du cap de la Cride, pour permettre certains travaux de réaménagement de ce patrimoine spécifique.

- des secteurs **Ns** : il s'agit de secteurs situés en crête du Gros cerveau, sur les anciens fortins qui seront réhabilités et feront l'objet d'une mise en valeur patrimoniale ;

#### **Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme :**

- un secteur **Nj** comprenant le jardin exotique de Sanary.

- un secteur **Njo**, destiné à la promotion et à la valorisation de l'oléiculture sur le site communal du jardin des oliviers.

- un secteur **Nv** : ce secteur correspond à l'emplacement réservé n°56 destiné à la création, conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, d'une aire d'accueil des gens du voyage.

#### **Principales évolutions par rapport au POS:**

**Un partie des zones N sont comprises dans la trame paysagère expliquée dans le paragraphe relatif à la zone UD. Cette identification permet d'insérer à l'article 13 de la zone N les dispositions suivantes :**

Pour toute extension des constructions existantes à usage d'habitation se trouvant dans la trame paysagère qui entrainerait la **disparition d'un arbre à haute tige, ce dernier devra être remplacé par un sujet de haute tige.**

Cette préservation ne s'applique pas à des opérations de défrichement régulièrement autorisées en préalable à la reconquête d'anciennes restanques et qui seraient destinées à la création d'un verger ou d'une oliveraie par exemple.



## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### Justification

Cette obligation de remplacement des arbres abattus au sein de la trame paysagère permettra de renouveler les boisements vieillissants et de maintenir la qualité arborée de ces secteurs.

En effet, la dernière tempête a montré les faiblesses des pins qui arrivent en fin de vie (arbres déracinés, arrachés ou attaqués par la maladie).

Principales évolutions : L'essentiel des extensions de cette zone N s'est fait :

- sur les anciennes zones NB de l'arrière-pays de Sanary : sur Ste Ternide, La Piole, Lançon nord, la Bernarde, le Logis Déprats ;
- sur les anciens secteurs UE et UEa près du péage autoroutier, peu bâtis et situés en zone inondable du Grand Vallat ;
- sur l'ancienne zone IINA de Tassys/Clavelle, où la commune n'envisage pas de développement particulier;
- la zone naturelle de la Plage du Lido est étendue ;

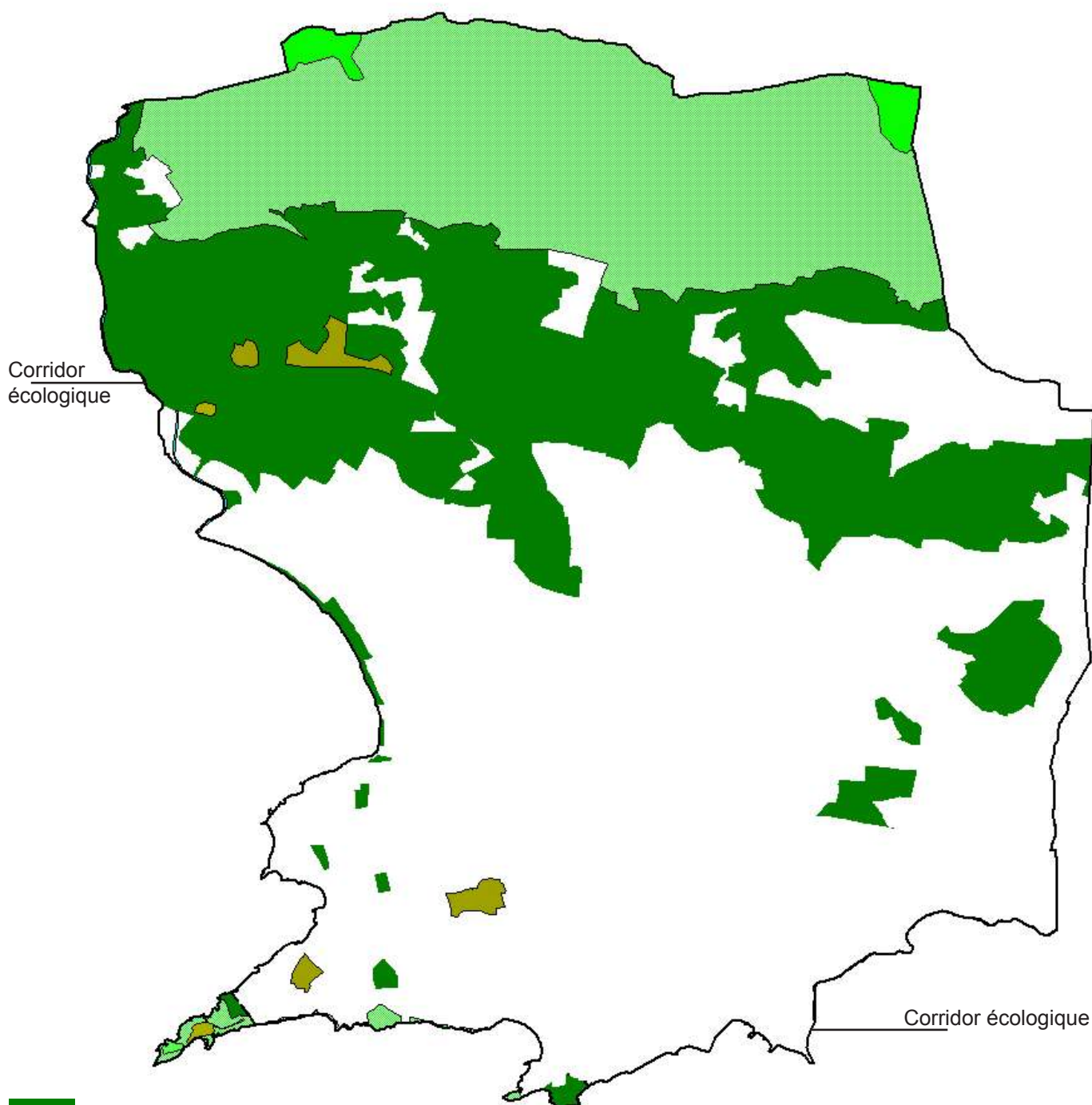
D'autre part des réductions de la zone ND ont été opérées :






- dans le quartier de Beaucours, sur les parcelles occupées par l'IME «les oiseaux» et celles occupées par le camping du CCAS.
- dans le quartier du Colombet, l'entité boisée du Parc du Colombet reste en zone naturelle. Cependant, sur la friche agricole située à l'angle nord-ouest, la commune propriétaire souhaite pouvoir créer entre autre des logements spécifiques destinés aux personnes à mobilité réduite.
- dans le quartier de Pierredon, le projet de PLU propose d'englober la totalité du camping de Pierredon en zone UDC, qui est aujourd'hui pour partie classé en zone U et pour l'autre partie en zone ND.
- dans le quartier de la Deprat, la zone UD s'étend sur 4 parcelles occupées par le stationnement du jardin d'hiver.
- dans les quartiers de St Ternide et de la Piole des parcelles cultivées ont été classées en zone agricole;

Evolutions par rapport au projet arrêté le 22 juillet 2015 :

- Le secteur N de la corniche des Bau Rouge est étendu au vu de l'avis du Préfet du Var afin de prendre en compte la limite du domaine public maritime et l'évolution de trait de côte (éboulement de falaise...etc), pour 6 500 m<sup>2</sup> d'espace non zoné initialement et non cadastré.
- Le secteur N de la plage dorée est étendu au vu de l'avis du Préfet du Var afin de prendre en compte la limite du domaine public maritime et l'épi créé en limite de commune avec Bandol, pour 4 100 m<sup>2</sup> d'espace non zoné initialement et non cadastré.
- Le secteur Nli de la corniche des Bau Rouge est lui aussi étendu pour les mêmes raisons pour 1250 m<sup>2</sup>, d'espace non zoné initialement et non cadastré.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones



-  Zones Naturelles «classiques»
-  Zones Naturelles formant les espaces remarquables de Sanary au sens de l'article L146-6 du code de l'urbanisme
-  Zones Naturelles comprenant des bâtiments présentant de grandes qualités architecturales (fort de la cride et forts du Gros Cerveau)
-  Zones Naturelles où certaines occupations du sol et activités peuvent être admises : zoo (existant), valorisation du terroir (jardin des oliviers existant), aire d'accueil des gens du voyage, espaces de loisirs et de détente.
-  Zones Naturelles formant des corridors écologiques

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### 2.4 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU peut prévoir des secteurs dits «emplacement réservés» à l'implantation de futurs équipements publics ou installations d'intérêt général, afin d'éviter que les terrains concernés soient utilisés par leurs propriétaires de façon incompatible avec cette destination future.

En attendant l'acquisition du bien ou du terrain par la collectivité, le propriétaire en garde la jouissance, seules les demandes d'autorisation d'urbanisme risquant de compromettre le projet public ou d'intérêt général pourront être refusées.

Une liste des emplacements réservés figure en pièce n°5 du P.L.U. avec la destination, la superficie et le bénéficiaire de l'emplacement.

Un certain nombre de changements ont été opérés, de nombreux E.R. déjà réalisés ont été supprimés, notamment, pour les voiries réalisées. D'autres, toujours dans l'optique de la satisfaction des besoins actuels et futurs de la population, ont été créés.

Les créations concernent par exemple :

- des emplacements pour l'aménagement de chemins DFCL sur le versant Sud du Gros Cerveau. Il s'agit des emplacements réservés n° 1, 2 et 5 ;

- des emplacements pour la création, ou l'amélioration de la voirie ou des réseaux :

Amélioration de la gestion des eaux pluviales : ER n° 63 et 64 destinés à la création de bassin de rétention. Ces bassins situés en zone agricole sont nécessaires afin de stocker provisoirement les eaux de ruissellement et de lisser leur diffusion dans le réseau. Leur localisation a été précisée par le schéma directeur des eaux pluviales.

Assurer le franchissement de la Reppe depuis la commune de Six-Fours les Plages : ER n°46 liaison Av. Georges Clemenceau/Bd. des Ecoles (Six-Fours) et n°47 liaison montée de la Calade-traverse de la Reppe (Six-Fours) Rd-point Bad-Sackingen.

- pour la création d'équipements culturels et éducatifs, n° 48 (jardin municipal des terroirs) il porte sur des parcelles en friches où la commune souhaite créer un espace de mise en valeur et de promotion de l'agriculture. L'ER n° 49 dans le quartier de Pierredon Sud destiné à la création d'un mémorial Michel Pacha,

- pour la création de parcs de stationnement, n° 50 (av. André Dumerc), n°51 (la Buge), n°52 (coopérative agricole), n°62 (avenue du Stade);

Le positionnement de ces emplacements réservés répond aux orientations développées dans le PADD «limiter l'accès des véhicules dans le centre historique par la création de nouveaux espaces de stationnement». Les zones de stationnement réservées au PLU se trouvent dans le prolongement du centre ville, à moins de 5 min à pied du port.

Il ne s'agit pas de remettre en cause les activités et occupation du sol actuelles de ces sites, qui sont pour l'ER 52 reconnues par un zonage adapté (UE). Mais, d'éviter que des bouleversements importants ne se produisent sur ces parcelles qui viendraient compromettre les orientations communales.

- pour la création d'espaces verts et ou de loisirs nouvellement ouverts au public, n° 53 (avenue de l'Europe Unie), n°55 (à côté de l'église St Nazaire), n° 61 (Place Albert Cavet), n° 67 ( av. de la corniche).



## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### Evolutions des emplacements réservés par rapport au projet arrêté le 22 juillet 2015 :

- la localisation de l'emplacement réservé n° 23 est modifiée sur la liste des emplacements (pièce n°5 du dossier de PLU) puisque ce n'est pas une liaison chemin des genêts / chemin de la Bergerie qui est matérialisée sur le zonage mais une liaison chemin des roches / chemin de la Bergerie.

- le tracé de l'emplacement réservé n° 27 destiné à l'aménagement d'une voie de liaison entre le chemin de la Marine et l'avenue du Prado est réduit, afin de supprimer le décroché destiné au passage du collecteur d'assainissement public des eaux usées permettant de raccorder le quartier de Beaucours au collecteur public situé sous la voie privée desservant la copropriété «la Pinède».

Le passage du collecteur a été réalisé sur une autre propriété privée. La surface réservée passe de 4 566 m<sup>2</sup> à 4 516 m<sup>2</sup>.

- le tracé de l'emplacement réservé n° 31 destiné à l'aménagement d'une voie de liaison entre le bd Joseph Audiffren et l'avenue de Prats est réduit pour ne plus toucher la partie de voie déjà réalisée.

La surface réservée passe de 4 558 m<sup>2</sup> à 2 365 m<sup>2</sup>.

- l'emplacement réservé n° 46 destiné au franchissement de la Reppe est scindé en deux parties à la demande du Conseil Départemental.

Le tracé est inchangé une partie de l'ER est désormais au bénéfice du département pour 80 m<sup>2</sup> et la seconde partie reste au bénéfice de la commune pour 615 m<sup>2</sup>.

- l'intitulé de l'emplacement réservé n°51 est modifié afin de mieux respecter le projet en cours d'étude. L'intitulé «création d'un parc de stationnement et accès est modifié pour « opération mixte parking et logements.

- l'intitulé de l'emplacement réservé n°52 est complété par les termes «avec maintien de la cave coopérative.

- le tracé de l'emplacement réservé n° 57 destiné à l'aménagement de l'échangeur autoroutier est modifié à la demande du Préfet relayant la demande du concessionnaire autoroutier Escota. La surface réservée passe de 1 646 m<sup>2</sup> à 1 610 m<sup>2</sup>.

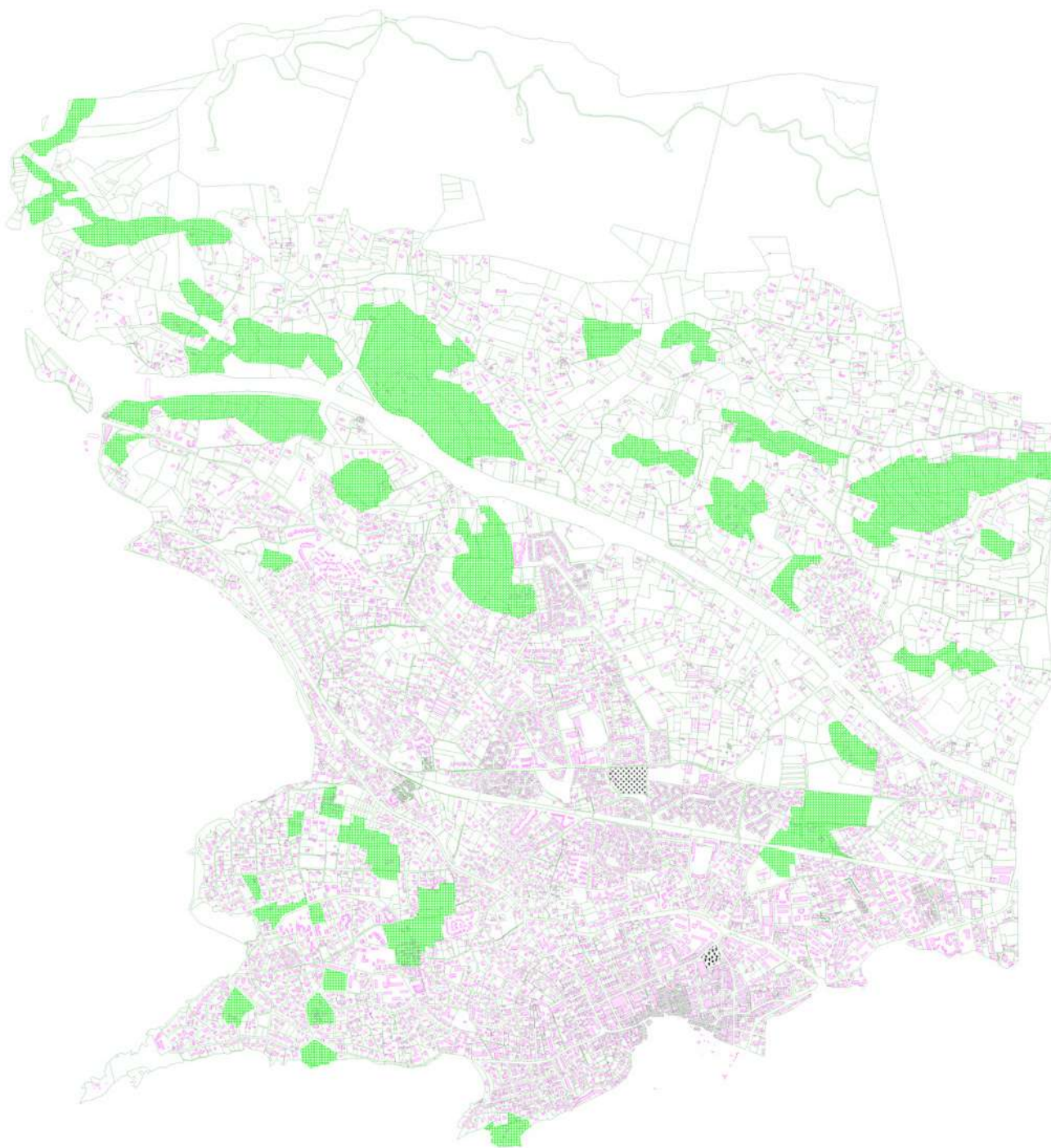
- l'emplacement réservé n° 66 qui était destiné à l'aménagement d'un parc public est supprimé puisque le bail entre le propriétaire et la locataire de la propriété en l'occurrence l'UCPA a été renouvelé. Le maintien de cette structure touristique est nécessaire au maintien et au développement de la dynamique touristique du territoire.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### **2.5 – LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Ils permettent d'assurer la préservation des bois, espaces verts, bouquets d'arbres... qui de part leur localisation, leur composition, leur rôle d'un point de vue écologique notamment présentent un intérêt pour le territoire communal.

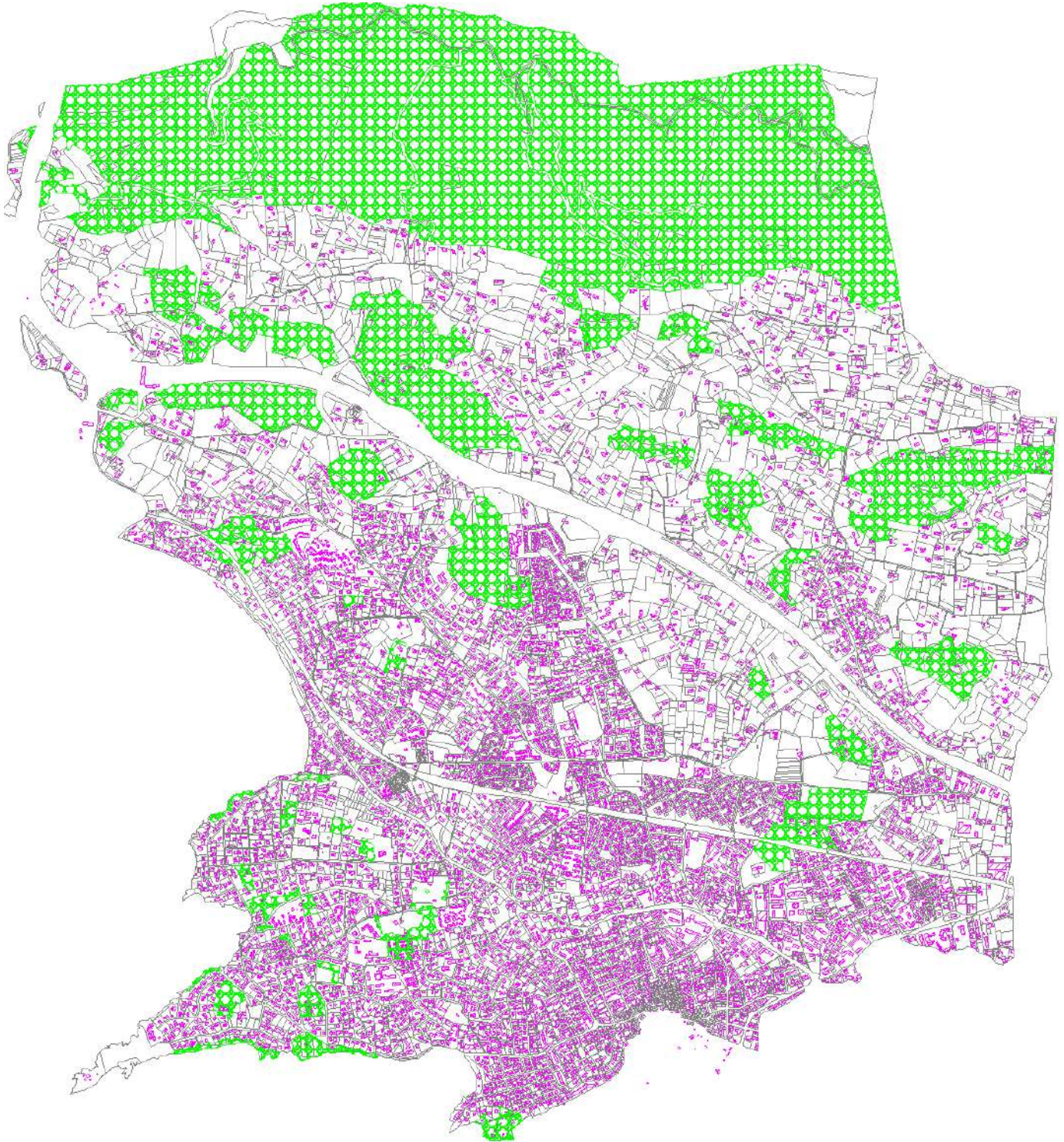
\* Les EBC du POS approuvé





## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

\* Les EBC du projet de PLU





## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### EBC significatifs

Ils représentent au total 95.2 % des espaces boisés classés par le projet de Plan Local d'Urbanisme et 85,47 % lorsque l'on soustrait les EBC du Gros Cerveau.

Ils ont été déterminés en fonction de leur taille, de leur impact dans le paysage (point haut...), de leur qualité (type de boisement, densité, homogénéité).

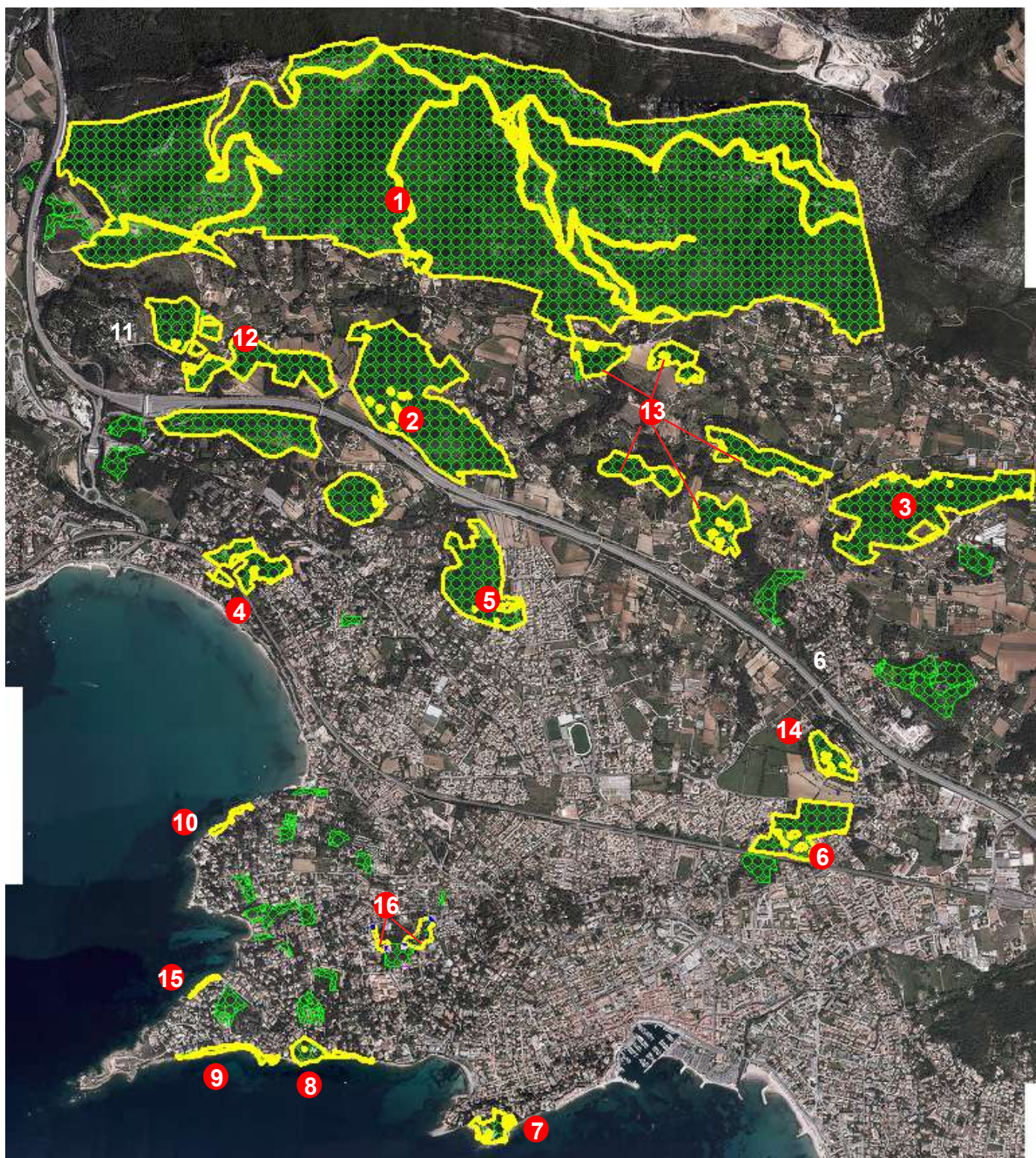
#### Il s'agit :

- 1- du versant sud du Gros Cerveau,
- 2- du bois de la colline de la Piole,
- 3- du bois de la Bernarde,
- 4- du bois de la Morvenède,
- 5- du bois de la Vernette,
- 6- du bois du Colombet,
- 7- la pointe du Bau Rouge,
- 8- la baie de Portissol et le parc public « Victorin Blanc »,
- 9- les falaises comprises entre le parc public Victorin Blanc et la pointe de la Cride,
- 10- les boisements surplombant la plage de l'Aricot.
- 11- La colline de la Clavelle
- 12- La colline de Sainte Ternide
- 13- Certains boisements des quartiers de Boucène et du Lançon
- 14- La colline de Pierredon-sud, écrin végétal du château de Pierredon (à l'exception du chemin d'accès et des réservoirs)
- 15- Les boisements surplombant la plage de La Gorguette
- 16- Les boisements de bonne qualité paysagère et sanitaire non déclassés du site de Péchiney.

**Ces identifications portent la surface des EBC significatifs à 491.1 hectares.**







## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

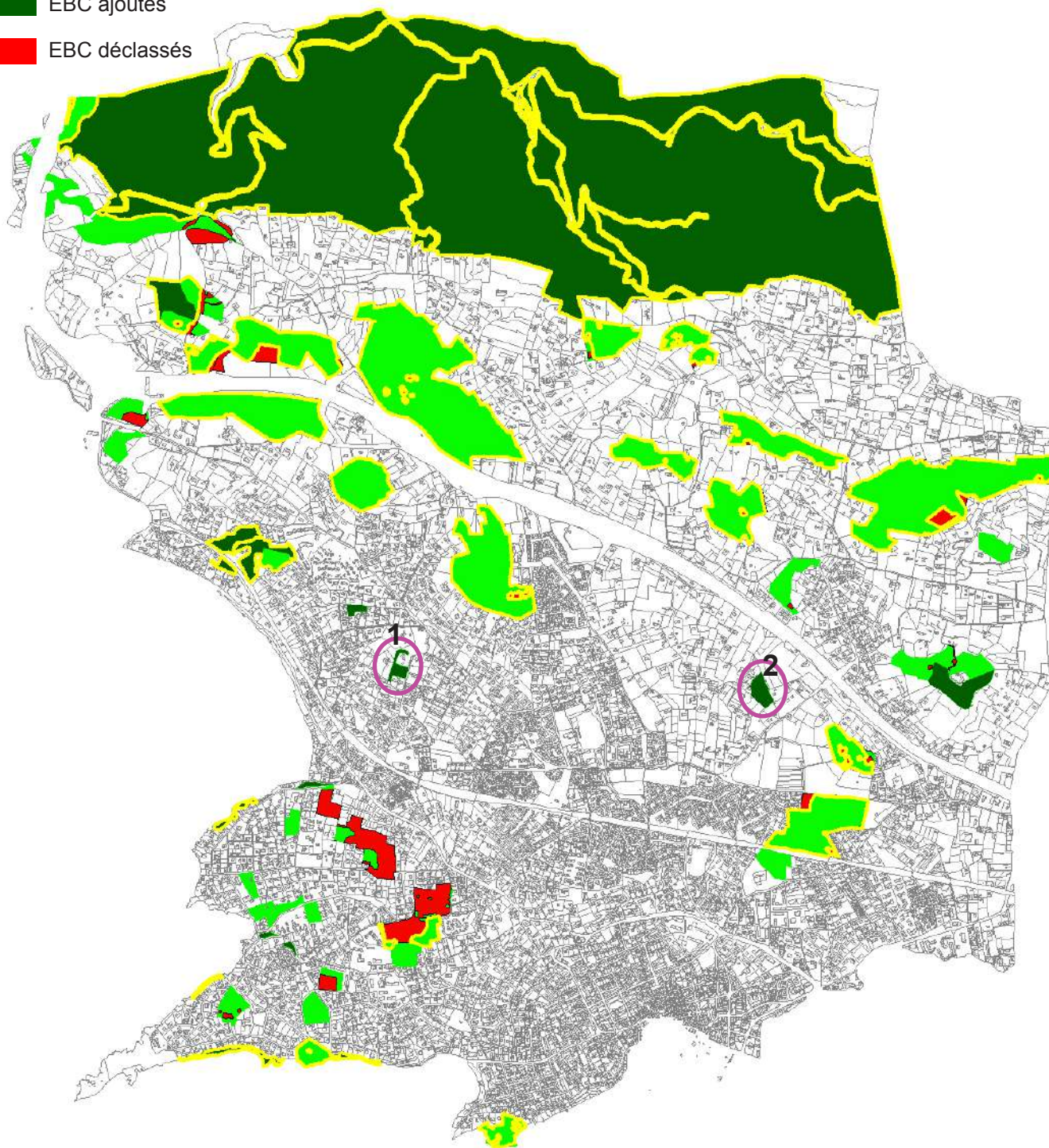




## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

-  EBC significatifs
-  EBC inchangés
-  EBC ajoutés
-  EBC déclassés

### CARTE RECAPITULATIVE DES EVOLUTIONS DES SURFACES DES ESPACES BOISES CLASSES



La Commission Départementale de la nature des paysages et des sites a examiné le projet de PLU et les évolutions proposées par la commune.

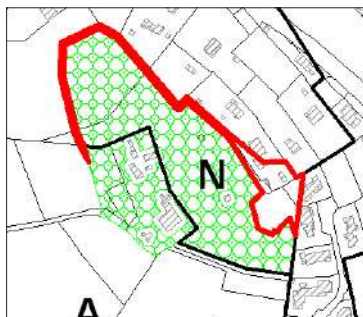
=> En ce qui concerne les classements elle a émis un avis favorable à toutes les propositions communales et a demandé le classement de 2 nouvelles poches de boisement dans les quartiers de Mortier et de la Plaine du Roi. Le PLU a suivi l'avis de la commission (voir classements 1 et 2 carte ci-dessus).



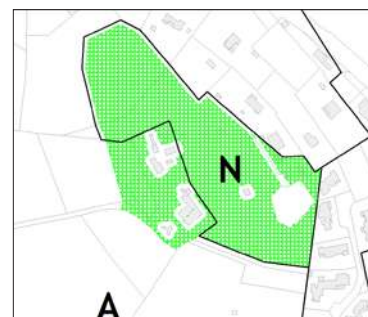
=> En ce qui concerne les déclassements, la commission un émis un avis dans l'ensemble favorable.

Elle a demandé que le déclassement relatif au réservoir de Pierredon soit limité à l'emprise du chemin et aux réservoirs en eux-mêmes, les corrections dans les limites ont été réalisées.

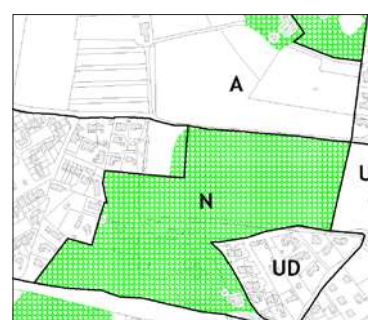
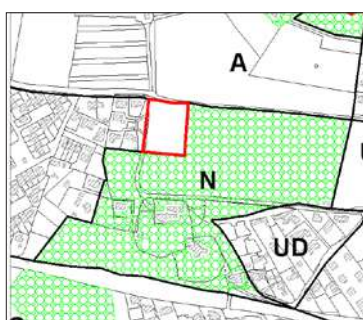
1ère proposition de déclassement devant la commission des sites



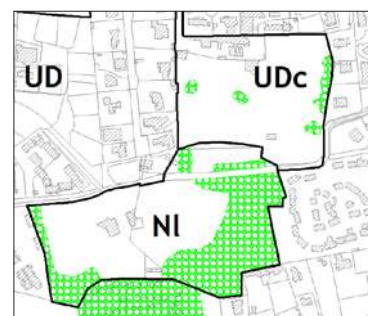
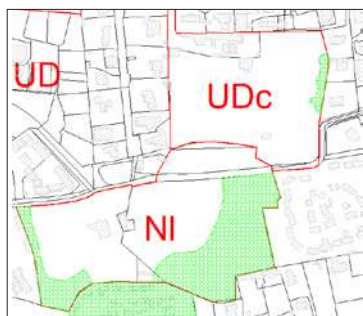
Déclassement dans le PLU suivant l'avis de la commission des sites



Elle a demandé que le déclassement du Colombet se limite à quelques sujets épars de la friche. La commune a donc limité le déclassement.



Elle a demandé que le déclassement relatif au secteur Beaucours-Péchiney conserve l'alignement boisé de part et d'autre de la route. La commune a donc limité le déclassement.



Elle a demandé pour le camping Mogador que trois bosquets d'arbres soient maintenus au sein du camping.

La Commission Départementale de la nature des paysages et des sites a donné un avis défavorable aux demandes de déclassements constituant des fenêtres lorsque la commune n'a pas pu justifier de l'existence légale des constructions soit par un plan cadastral ancien soit par un permis de construire.

La commune a donc seulement maintenu les fenêtres ayant reçu un avis favorable.

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

### 2.6 – SURFACES

Surface du zonage du POS approuvé le 7 janvier 1986		Pour mémoire : Surface du PLU arrêté le 22 juillet 2015		Surface du zonage du PLU approuvé	
ZONES	Surface totale en ha	ZONES	Surface totale en ha	ZONES	Surface totale en ha
IUA	9.59	UAa	4.61	UAa	4.61
IIUA	19.70	UAb	22.53	UAb	22.53
UB	83.52	UAc	1.54	UAc	1.54
UC	41.24	UB	47.91	UB	47.91
UD	404.22	UBa	1.35	UBa	1.35
UE	102.68	UBb	2.30	UBb	2.30
UEa	5.37	UC	83.65	UC	83.65
UEb	1.54	UD	371.83	UD	373.28
UF	23.07	UDa1	1.77	UDa1	1.54
UFa	13.91	UDa2	4.54	UDa2	4.54
UG	13.54	UDa3	0.45	UDa3	0.45
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>718.43</b>	UDc	9.51	UDc	9.51
INA	23.64	UDp	135.31	UDp	135.92
IINA	77.51	UDm	1.20	UE	31.79
<b>TOTAL ZONES NA</b>	<b>101.16</b>	UDmp	0.67	UP	14.22
NB	223.50	UE	31.79	<b>Zones U</b>	<b>735.14</b>
NBa	1.02	UP	13.54	<b>Zone AU</b>	<b>3.46</b>
NBb	7.37	<b>Zones U</b>	<b>734.57</b>	<b>Zones A</b>	<b>322.39</b>
<b>TOTAL ZONES NB</b>	<b>231.89</b>	<b>Zone AU</b>	<b>3.46</b>	N	507.18
<b>TOTAL ZONES NC</b>	<b>270.13</b>	<b>Zones A</b>	<b>322.41</b>	Nco	2.81
ND	654.95	N	506.12	Nf	0.45
<b>TOTAL ZONES NC et ND</b>	<b>925.09</b>	Nco	2.81	Nj	1.49
<b>TOTAL</b>	<b>1 976</b>	Nf	0.45	Njo	5.80
		Nj	1.49	NL	5.31
		Njo	5.80	Nli	379.12
		NL	5.31	Ns	12.77
		Nli	379	NSe	0.84
		Ns	12.77	Nv	0.53
		NSe	0.84	<b>Zones N</b>	<b>916.3</b>
		Nv	0.53	<b>TOTAL Zones A et N</b>	<b>1238.69</b>
		<b>Zones N</b>	<b>915.15</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1977.3</b>
		<b>TOTAL Zones A et N</b>	<b>1237.56</b>		
		<b>TOTAL</b>	<b>1976</b>		

## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones

Rappel des évolutions du zonage entre l'arrêt et l'approbation du PLU expliquées dans la justification du zonage (pages précédentes) :

### **Prise en compte du domaine public maritime :**

- un secteur UP a été créé sur le port de l'Aricot pour une surface de 1890 m<sup>2</sup>, après l'arrêt du projet de PLU et au vu de l'avis du Préfet du Var, Il est créé sur l'emprise du port qui n'était pas zoné et 240 m<sup>2</sup> de zone UDp;
- la zone UP du port principal est étendue au vu de l'avis du Préfet du Var, pour 330 m<sup>2</sup> sur la zone UDp, pour 200 m<sup>2</sup> sur la zone UAb afin de prendre en compte la limite du domaine public maritime, elle est de plus étendue sur des espaces maritimes non zonés initialement pour 4 400 m<sup>2</sup>;
- Le secteur N de la corniche des Bau Rouge est étendu au vu de l'avis du Préfet du Var afin de prendre en compte la limite du domaine public maritime et l'évolution de trait de côte (éboulement de falaise...etc), pour 6 500 m<sup>2</sup> d'espace non zoné initialement et non cadastré;
- Le secteur N de la plage dorée est étendu au vu de l'avis du Préfet du Var afin de prendre en compte la limite du domaine public maritime et l'épi créer en limite de commune avec Bandol, pour 4 100 m<sup>2</sup> d'espace non zoné initialement et non cadastré;
- Le secteur Nli de la corniche des Bau Rouge est lui aussi étendu pour les mêmes raisons pour 1250 m<sup>2</sup>, d'espace non zoné initialement et non cadastré.

**Suppression après enquête publique des secteurs UDmp (en espace proche du rivage) UDm (en arrière plan du 1er),** qui correspondaient à des établissements médicaux et para-médicaux existants ont été supprimés et réintégrés dans les zone UD et UDp conformément au rapport de Monsieur le Commissaire enquêteur.

**Suppression du secteur UDa1** sur la maison de retraite Stella Marys pour l'intégrer dans la zone UD

**Correction de l'erreur graphique** par rapport aux points d'ancrage du zonage. La parcelle AK 824 comprenait 200 m<sup>2</sup> de zone agricole. Ces 200 m<sup>2</sup> basculent en zone UD.



## 2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zone

### 2.7 – CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

ZONES	Surface ha	% de terrains libres et capacité densification	Abattement de complexité d'aménagement.	Coef. de rétention foncière	% d'emprise au sol	% d'espaces verts	Surface de plancher (totale théorique)	Surf. moy. des log. m <sup>2</sup>	Nbr Log. théoriques
UA	28.70	7 %	40 %	25 %	-	-	9 063	70	129
UB	47.91	5 %	25 %	30 %	40 %	40 %	4529	70	64
UBa	1.35	Secteurs destinés à des logements sociaux							72
UBb	2.30	Secteurs destinés à des logements sociaux et en accession à la propriété							130
UC	83.65	5 %	25 %	30 %	30 %	40 %	6 620	90	73
UD	373.28	5 %	30 %	45 %	25 %	40 %	18 190	120	151
UDa1	1.54	Secteurs destinés à des logements sociaux et en accession à la propriété							120
UDa2	4.54	Secteurs destinés à des logements sociaux et en accession à la propriété							157
UDa3	0.45	Secteur destiné à des logements sociaux et en accession à la propriété							45
UDc	9.51	Secteurs destinés aux campings							
UDp	135.92	5 %	35 %	50 %	15%	60 %	3 315	100	33
UE	31.79	Zones à vocation économique							
UP	14.22	Zone portuaire							
<b>Zones U</b>	<b>735.14</b>	-	-	-	-	-	-	-	974
<b>AUs</b>	<b>3.46</b>	Destiné à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs							
A	322.39	Zones où seules les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées							
N	507.18	Seules les adaptations des constructions existantes sont autorisés							
Nf	0.45	Destiné à la réhabilitation du fort de la Crède							
Nj	1.49	Correspondant au jardin exotique							
Njo	5.80	Correspondant au jardin des oliviers							
NL	5.31	Destiné à un équipement public de loisirs							
Ns	12.77	Destiné à l'aménagement d'équipements d'enseignement, d'accueil scolaire et de formation							
NSe	0.84	Correspondant à la station d'épuration							
Nv	0.53	Destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage							
Nco	2.81	Correspond aux corridors écologiques de part et d'autre de la Reppe et du Grand Vallat							
NLi	379.12	Correspondant aux espaces remarquables au sens de la loi littoral							
<b>Zones A et N</b>	<b>1 238.69</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 9767.3</b>	-	-	-	-	-	42 500	-	974
<b>Population supplémentaire</b>									1 889
<b>Population totale attendue</b>									18 184

Méthode de calcul pour chaque zone (sont exclues de cette méthode les zones qui ne sont pas dévolues à l'habitat)

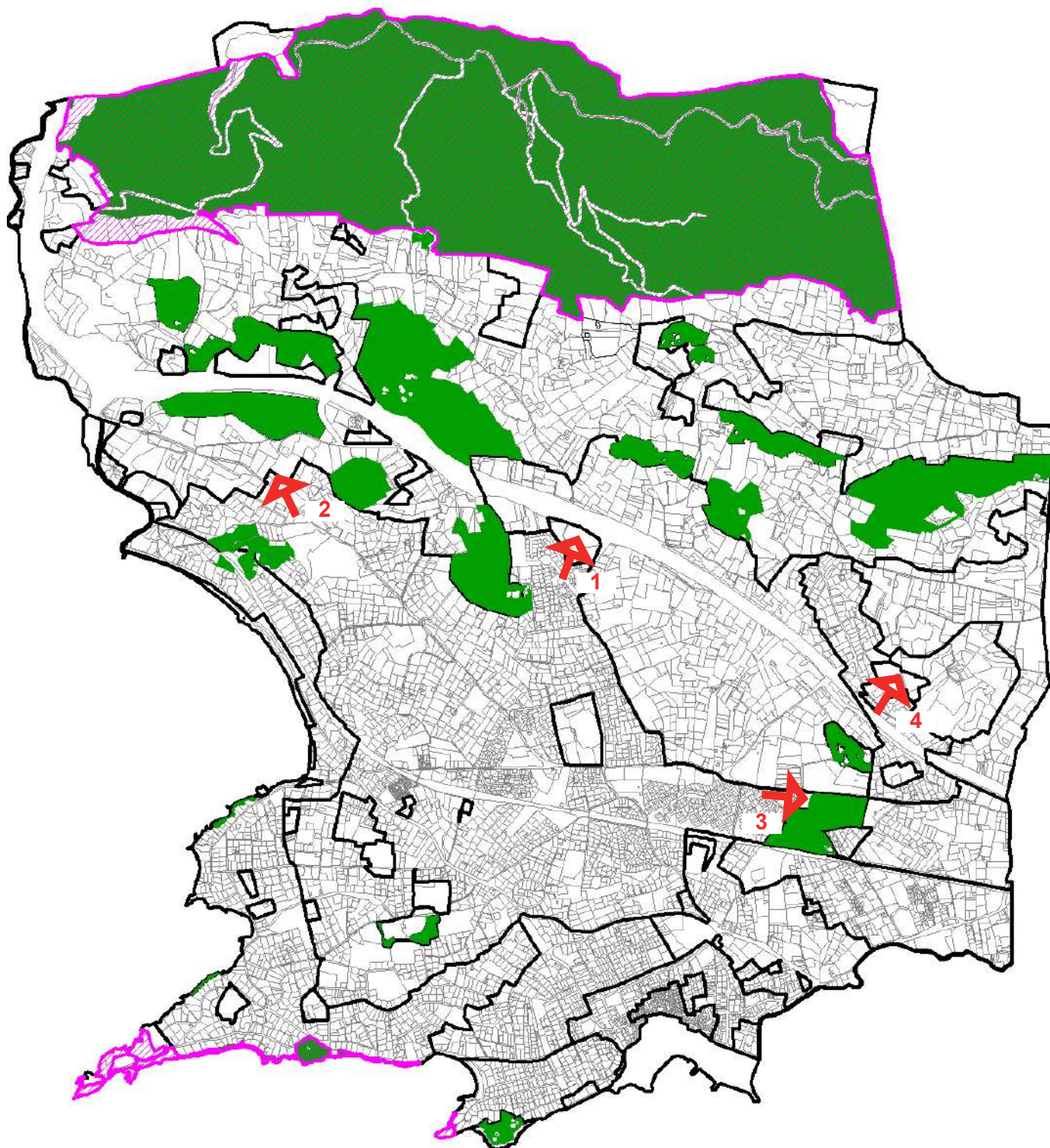
- une surface de plancher théorique est calculée à partir de coefficients et d'une surface moyenne des logements fixe,
- la division de la surface de plancher théorique restante par la surface moyenne des logements permet d'en déduire un nombre de logements.
- La taille moyenne des ménages sanaryens en 2010 est de 1,94
- Dans certains secteurs UBa, UBb, UDa1, 2 et3 des études plus fines de faisabilité ont été réalisées





La capacité d'accueil du PLU est en baisse notable par rapport au POS. Ainsi, ce projet entraîne une baisse conséquente de la capacité d'accueil de la commune. Ceci se comprend aisément à la lecture de l'évolution du zonage :

- Suppression de la grande zone NA du Pont d'Aran
- Disparition des zones NB
- Extension des zones agricoles
- Diminution des densités des zones UD et UC.

### 3. Compatibilité du projet avec les normes supra-communales

#### 3.1 – COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL



-  EBC significatif
-  EBC significatif et espace remarquable
-  Espace remarquable
-  Secteur d'extension en continuité

### **\* Les espaces remarquables**

La commune a identifié des espaces remarquables, conformément à l'article L 121-23 du code l'urbanisme. Il s'agit :

- de la pointe de Portissol,
- des falaises comprises entre la plage de Portissol et l'espace Victorin Blanc
- de l'espace Victorin Blanc,
- des falaises comprises entre l'espace Victorin et la Cride
- de la Pointe de la Cride,
- du Gros cerveau.

Ces secteurs sont en zone Nli au Plan Local d'Urbanisme, au titre de ce classement «seuls des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public».

### **\* Les espaces boisés significatifs**

Ils représentent au total 491.1 hectares soit 95.2 % des espaces boisés classés par le projet de Plan Local d'Urbanisme et 85,47 % lorsque l'on soustrait les EBC du Gros Cerveau.

Ils ont été déterminés en fonction de leur taille, de leur impact dans le paysage (point haut...), de leur qualité (type de boisement, densité, homogénéité).

Il s'agit :

- 1- du versant sud du Gros Cerveau,
- 2- du bois de la colline de la Piole,
- 3- du bois de la Bernarde,
- 4- du bois de laMorvenède,
- 5- du bois de la Vernette,
- 6- du bois du Colombet,
- 7- la pointe du Bau Rouge,
- 8- la baie de Portissol et le parc public « Victorin Blanc »,
- 9- les falaises comprises entre le parc public Victorin Blanc et la pointe de la Cride,
- 10- les boisements surplombant la plage de l'Aricot.
- 11- La colline de la Clavelle
- 12- La colline de Sainte Ternide
- 13- Certains boisements des quartiers de Boucène et du Lançon
- 14- La colline de Pierredon-sud, écrin végétal du château de Pierredon (à l'exception du chemin d'accès et des réservoirs)
- 15- Les boisements surplombant la plage de La Gorguette
- 16- Les boisements de bonne qualité paysagère et sanitaire non déclassés du site de Péchiney.

### **\* L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L146-4 I du code de l'urbanisme)**

Globalement, le PLU réduit les possibilités d'extension de l'urbanisation. Il supprime la plupart des zones NA du POS actuel. Il ne conserve que l'ancienne zone NA urbanisée et équipée devenue la ZAC de la Vernette qui a été intégrée à la zone UD.

Il reclasse les zones NB en zone naturelle en ne permettant qu'une extension des constructions existantes ou en zone agricole.

Le PLU conserve les limites actuelles de l'urbanisation. Les seules extensions sont résiduelles :

- 1- création d'une zone AUs en extension du quartier de la Vernette,



- 2- extension sur les parcelles en face du jardin d'hiver, dans le prolongement de la zone urbaine de la Déprat,
- 3- extension, sur la friche agricole au nord-ouest du bois du Colombet, dans le prolongement des lotissements du quartier de la Millière, pour une surface de 5 399 m<sup>2</sup>.
- 4- création d'un secteur UDC pour le camping de Pierredon, bordant le chemin Raoul Coletta, qui se trouve au POS actuel pour partie en zone UE et pour l'autre partie en zone ND.

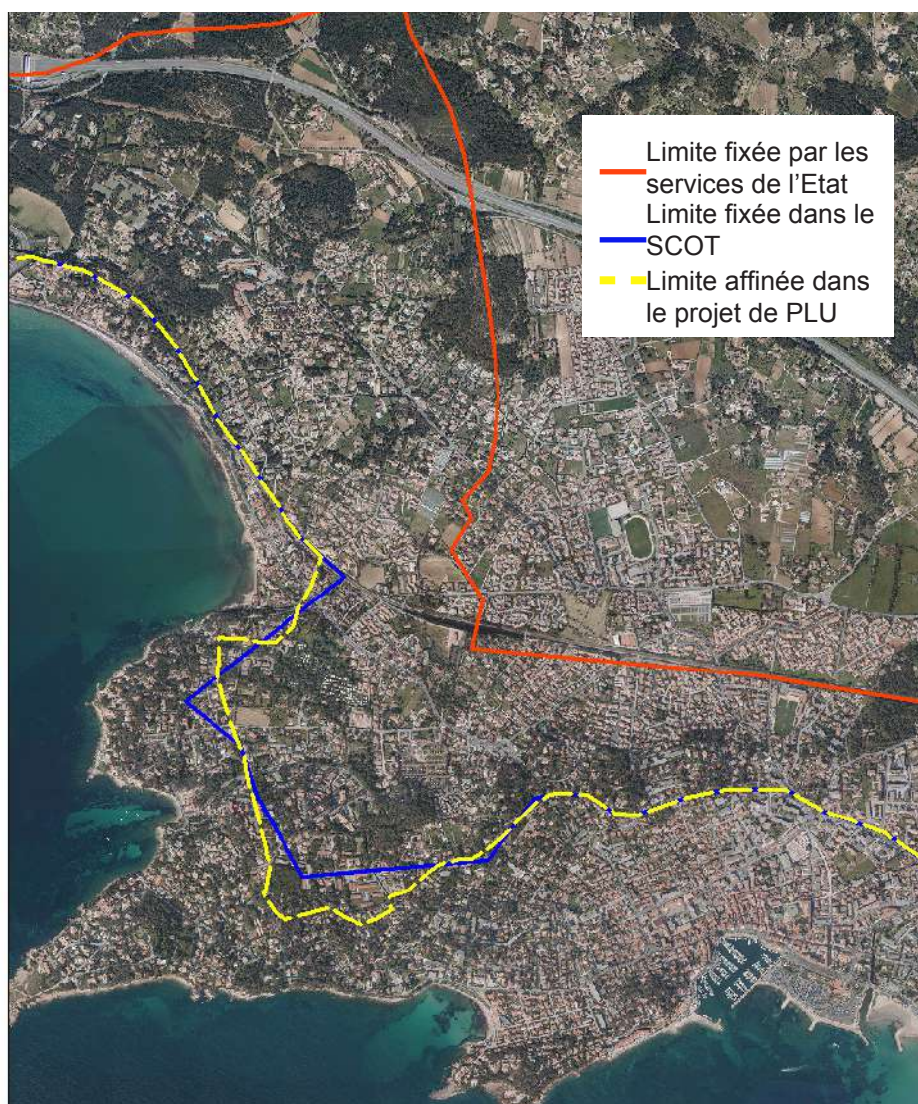
**\* Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (article L 121-13 du code de l'urbanisme)**

Un premier tracé de la limite des espaces proches du rivage a été globalement fixé sur le département du Var et sur la base de la carte IGN par les services de l'Etat (tracé orange).

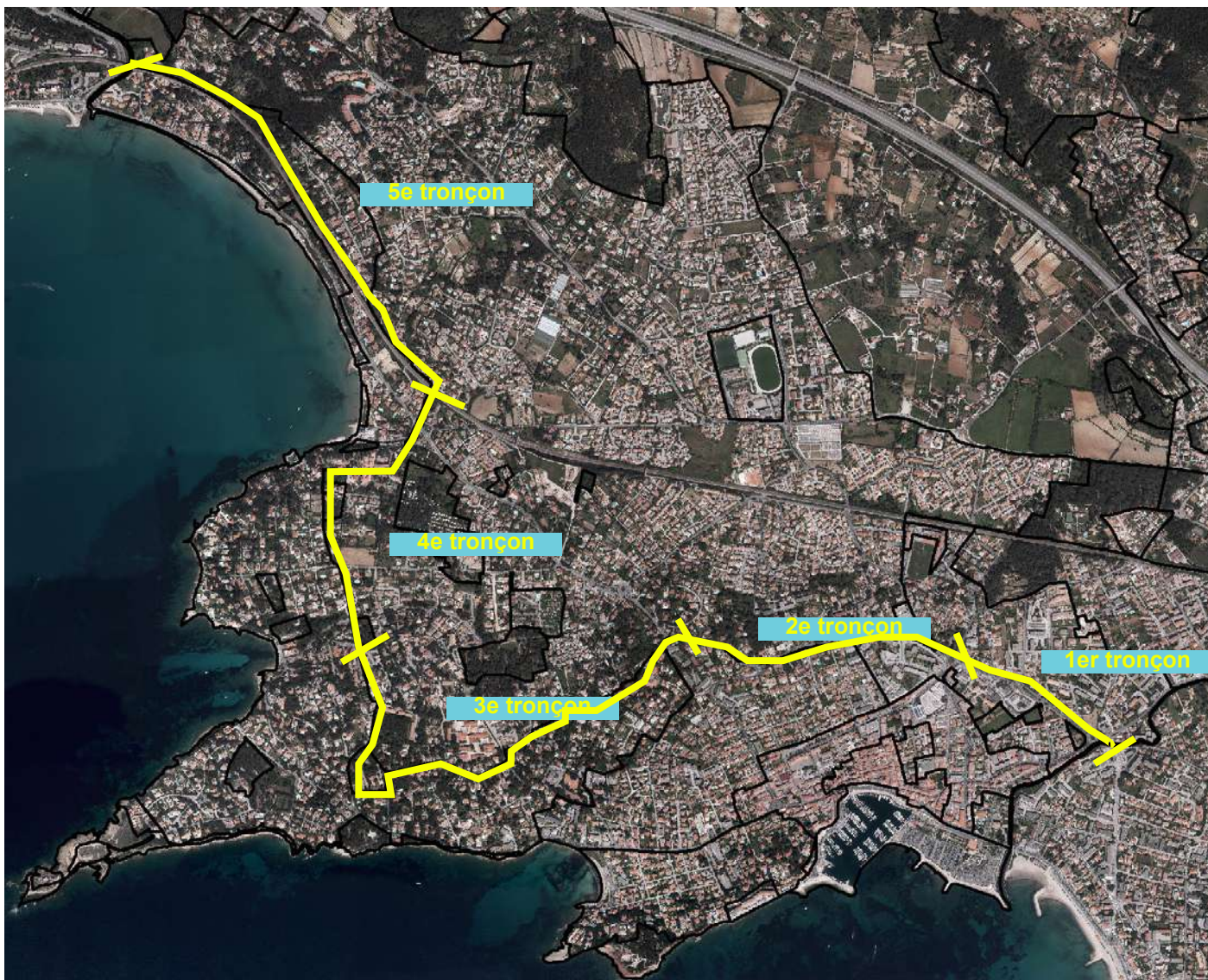
Cette limite a été affinée dans le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée approuvé le 16 octobre 2009, dans le document d'orientations générales cartographiques - «Encadrement du développement par les dispositions de la loi littoral».

**Il appartient aujourd'hui aux communes intégrées dans ce SCOT d'insérer cette limite et de l'adapter à son territoire en fonction des spécificités communales.**

Sur cette carte ci-dessous apparaît les 3 limites. Le tracé aujourd'hui proposé par la commune suit dans ses grandes lignes le tracé affiché dans le SCOT. Seule une vision plus précise a été faite dans les quartiers de Portissol et de Beaucours.







Ce tracé est l'aboutissement d'une réflexion selon certains critères : caractère des secteurs (urbain ou naturel), covisibilité avec la mer et relief effectuée par tronçons.

Tronçon 1 : Rd-point Bad-Sackingen/croisement Av. de la Résistance-corniche du Soleil

Sur ce 1er tronçon, le chemin de la Buge et la corniche du soleil sont une «frontière naturelle» des espaces proches du rivage (photos 1 et 2). La mer est visible depuis la corniche du soleil (photo3).



Vue depuis l'Av. de la corniche du soleil



Depuis la mer, les perceptions s'arrêtent au quartier résidentiel situé de part et d'autre de l'Av. Jean Mermoz. En arrière plan, on aperçoit les bouquets d'arbres au-dessus de la corniche du soleil.



## Tronçon 2 : Corniche du Soleil/Av.de la Résistance/quartier de Portissol/Chemin Bory

Sur ce second tronçon, la corniche du Soleil puis l'Av. de la Résistance forment aussi une «frontière naturelle» (photo 1), le tracé traverse ensuite le quartier de Portissol suivant une logique par rapport au relief et à la covisibilité avec la mer. Les constructions de part et d'autre du chemin du Diable (photo 2) puis du chemin de la Résidence de Beaucours, se trouvent sur une pente sud, en espace proche du rivage.

Ce tronçon se termine au carrefour ch. du Rosaire/ch. de Bory/ch. des Marines de Portissol, qui est un point bas dans ce quartier (photo 3).



Av. de la Résistance



Ch. du Diable



Croisement des chemins Rosaire/Bory/Marines de Portissol

## Tronçon 3 : Chemin Bory/Av. des Pins/ch. de Bacchus/ch. de la Marine

Sur ce troisième tronçon, le chemin Bory est en contrebas de l'Av. Frédéric Mistral et de l'Av. du Théâtre, les constructions au nord du ch. Bory ne se trouvent donc pas en espace proche selon les critères déterminés par la commune (photos 1) contrairement aux constructions à l'Ouest de l'avenue du Théâtre et de celles situées de part et d'autre de l'av. de Provence...(photos 2 et 3).

Le tracé suit après un axe sud/nord calqué sur l'av. de la Papou et l'av. du Théâtre, puis l'impasse de la Résidence de Bacchus.

Sur cette portion le relief légèrement bosselé induit des pentes Ouest en covisibilité avec la mer et des pentes Est tournées vers le centre-ville et les espaces densément urbanisés.



Ch. Bory



Av. du Théâtre



Av. de Provence



Depuis la mer au niveau de la plage de Beaucours, les pentes Ouest sont particulièrement visibles alors que l'autre versant n'est pas perceptible. Ces dernières ne se trouvent donc pas en espace proche du rivage.



#### Tronçon 4 : Chemin de la Marine/ch. de Beaucours/Allée Anna/ Av. du Prado/route de Bandol

Sur ce quatrième tronçon, depuis le chemin de la Marine on retrouve un tracé cohérent calqué sur la topographie.

Un vallon d'axe Est/Ouest scinde le quartier des Chardons en deux, la partie haute de ce vallon borde l'av. du Prado et présente des vues plongeantes sur la plage de la Gorguette, il se trouve en espace proche du rivage.



Vue du vallon depuis l'allée Thérèse et l'allée Anna



Av. du Prado



Vue depuis la mer en direction de l'av. du Prado

#### Tronçon 5 : Route de Bandol/imp. des Copains/voie ferrée/Viaduc

Sur ce cinquième tronçon, le tracé depuis la route de Bandol emprunte l'impasse des Copains et vient buter sur la ligne de la voie ferrée véritable limite visuelle. Il suit la voie ferrée jusqu'à la limite de commune avec Bandol.



Route de Bandol



Imp. des Copains



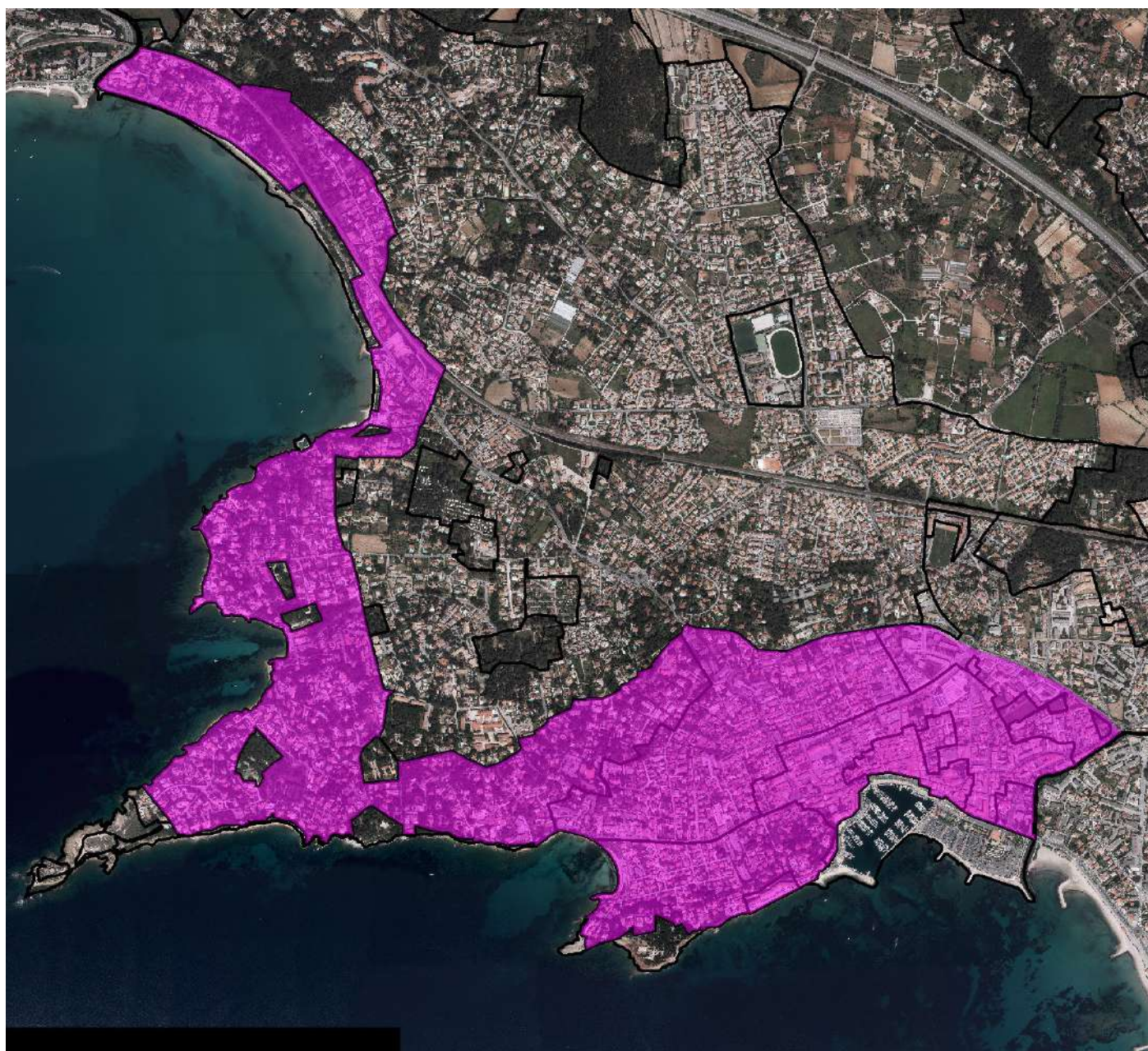
Bute de la voie ferrée

Depuis la mer les premières constructions du quartier de la Morvenède sont visibles





Sur la base de cette nouvelle limite, nous devons à présent démontrer que le projet de PLU envisage une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.



Le territoire inclus dans les espaces proches du rivage représente environ 240 hectares, soit 12.2 % du territoire communal, dont :

- 9.85 ha de secteurs classés en zone N (zone naturelle)
- 6,78 ha de secteurs classés Nli (zone naturelle remarquable)
- 0,84 ha correspondant au zonage Nse de la station d'épuration, et 0,45 ha du secteur Nf du Fort de la Cride
- 9.79 ha d'espaces boisés classés
- 14.22 ha de secteur UP correspondant au port, non dévolu à l'habitat

Les secteurs urbains compris dans les espaces proches du rivage représentent donc 208 ha.

## Capacité d'accueil résiduelle des zones urbaines à vocation habitat en espace proche du rivage

PLU	ZONES	Surface ha	% de terrains libres et capacité densification	Abattement de complexité d'aménagement.	Coef. de rétention foncière	% d'emprise au sol	% d'espaces verts	Surface de plancher (totale théorique)	Surf. moy. des log. m <sup>2</sup>	Nbr Log. théoriques	
	UAa, b, c	28.70	7 %	40 %	25 %	-	-	9 063	70	129	
	UB	12.68	5 %	25 %	30 %	40 %	40 %	1331	70	20	
	UBb	1.36	2 secteurs destinés à des logements sociaux et en accession à la propriété								110
	UC	40.04	5 %	25 %	30 %	30 %	40 %	4 204	90	46	
	UDp et UDpm	125.55	5 %	35 %	50 %	15%	60 %	3 060	100	30	
	<b>Zones U</b>	<b>208.33</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>335</b>	
									<b>Population supplémentaire</b>	650	

Le projet de PLU permet la construction d'environ 335 logements répartis sur 208 hectares. Les secteurs UAa, UAb et UAc (correspondant au centre-ville) et UBb (secteurs destinés à des opérations mixtes de logements et dans le prolongement du centre-ville) représentent en toute logique 71 % de la capacité résiduelle des zones U à vocation d'habitat en espace proche du rivage, puisqu'ils sont au coeur des réflexions communales de renouvellement urbain.

Au regard des constructions déjà réalisées sur cette portion du territoire fortement urbanisée, il apparaît que les possibilités de nouvelles constructions sont limitées.



## **3.2 – COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES NORMES**

### **\* Les servitudes d'utilité publique**

Aucune prescription du Plan Local d'Urbanisme que ce soit dans les orientations d'aménagement, le règlement ou le zonage ne vont à l'encontre des servitudes d'utilité publique qui sont annexées au dossier (pièce n°6).

### **\* Les logements sociaux**

La commune est soumise aux dispositions de la loi SRU et Duflot qui imposent que le nombre de logements sociaux soit au moins égal à 25 % du nombre des résidences principales. Aujourd'hui la commune possède 337 logements sociaux.

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme qui vont favoriser la production de nouveaux logements sociaux :

. 1 emplacement réservé = 15 logements sociaux

. Secteurs destinés à des opérations mixtes dont 50 ou 70 % des programmes doivent être des logements sociaux (UBb, UDa1, UDa2, UDa3) dans les quartiers des Prats, du Mortier, de Beaucours, de la Gorguette et de Pierredon = 285 logement sociaux (environ).

. Obligation de réaliser 40% de logements sociaux dans les programmes de plus de 5 logements construits dans le reste des zones urbaines (UA, UB, UC et UD sans les secteurs destinés uniquement à des logements sociaux ou à des opérations mixtes qui ont fait l'objet d'étude de faisabilité).

Dans ces zones la capacité résiduelle estimée est d'environ 450 logements. On peut raisonnablement estimer que 60 % de ces logements seront réalisés dans des opérations de plus de 5 logements qui seront assujetties à l'obligation de compter au moins 40 % de logements sociaux. Les zones UA, UB, UC et UD pourraient donc à terme accueillir 108 logements sociaux supplémentaires.

On estime que les dispositions du PLU permettront la construction de 408 nouveaux logements sociaux.

### **\* Prévention des risques**

Les différents types de risques frappant le territoire communal ont tous été pris en compte et figurent même pour les risques géologiques et inondations au plan de zonage.

### **\* Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2018**

Le territoire communal a été identifié dans ce schéma comme devant recevoir une aire d'accueil, parmi les sites proposés par la commune, un a été sélectionné. Il s'agit de l'emplacement réservé n° 56.

Ce futur emplacement se trouve dans le quartier du Val d'Aran, dans le prolongement des quartiers résidentiels de la Déprat et de Morvenède.

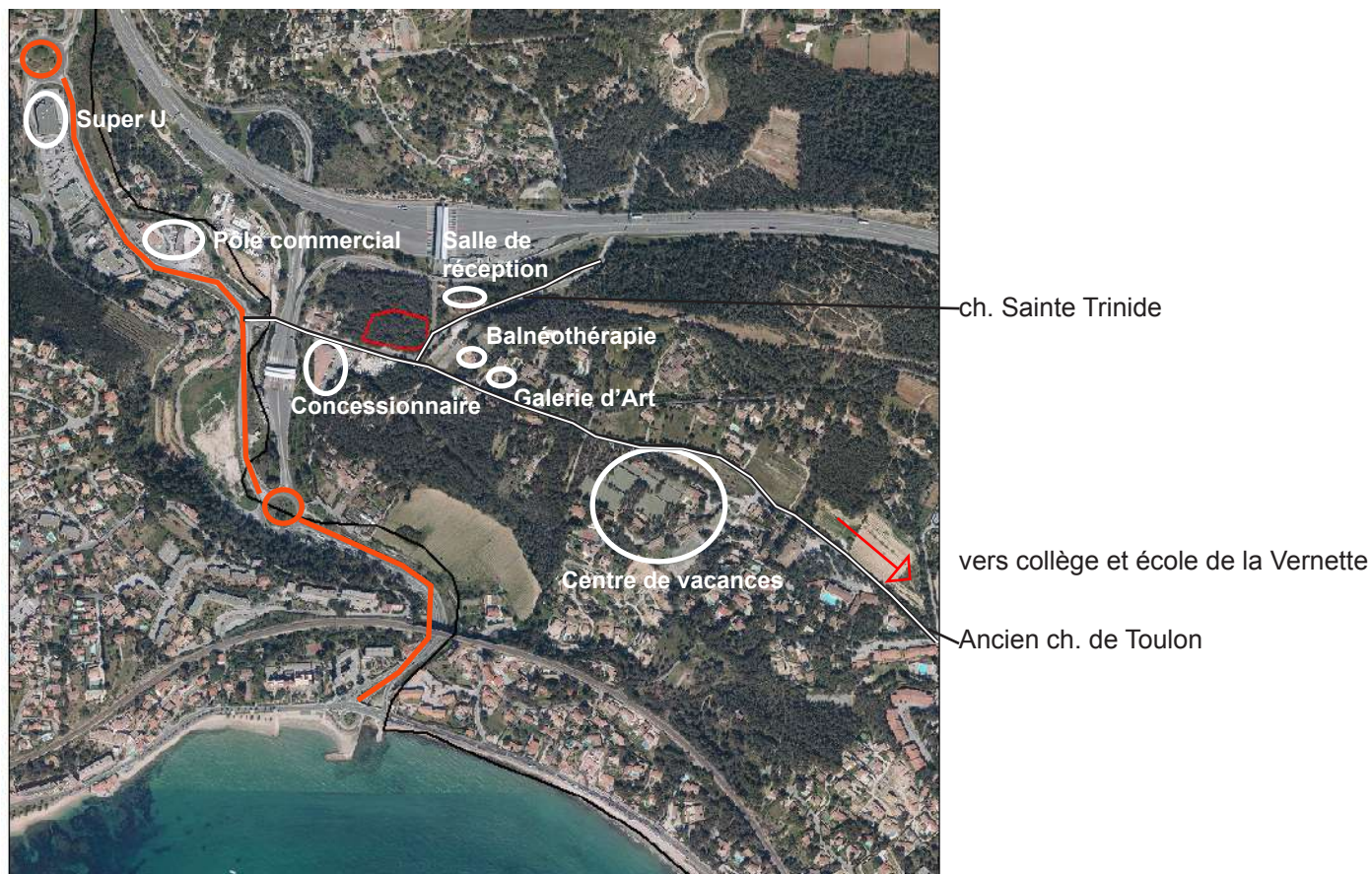
Il est bordé par l'ancien chemin de Toulon et le chemin de Ste Trinide. On retrouve à proximité immédiate, un concessionnaire de voitures, une salle de réception, un centre de balnéothérapie, une galerie d'art et plusieurs centres de vacances.

Bien que proche de l'autoroute il est en contre-bas de cette dernière. Ils sont séparés l'un de l'autre par une colline boisée.

Il se situe à :

- 300 m de la RD 559 qui relie la commune de Bandol à celle de la Cadière.

- 800 m par la route du péage
- 500 m d'un pôle commercial regroupant une boulangerie, un coiffeur, un primeur, une boucherie, une agence immobilière, une laverie....
- 700 m du supermarché «super U»
- 3 km du collège et des équipements sportifs de la Vernette
- 4 km du groupe scolaire de la Vernette.



Le site est raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement qui longent dans cette partie du territoire l'ancien chemin de Toulon et le chemin de St Trinide.







## **CHAPITRE VI**

### **EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NATURA 2000**

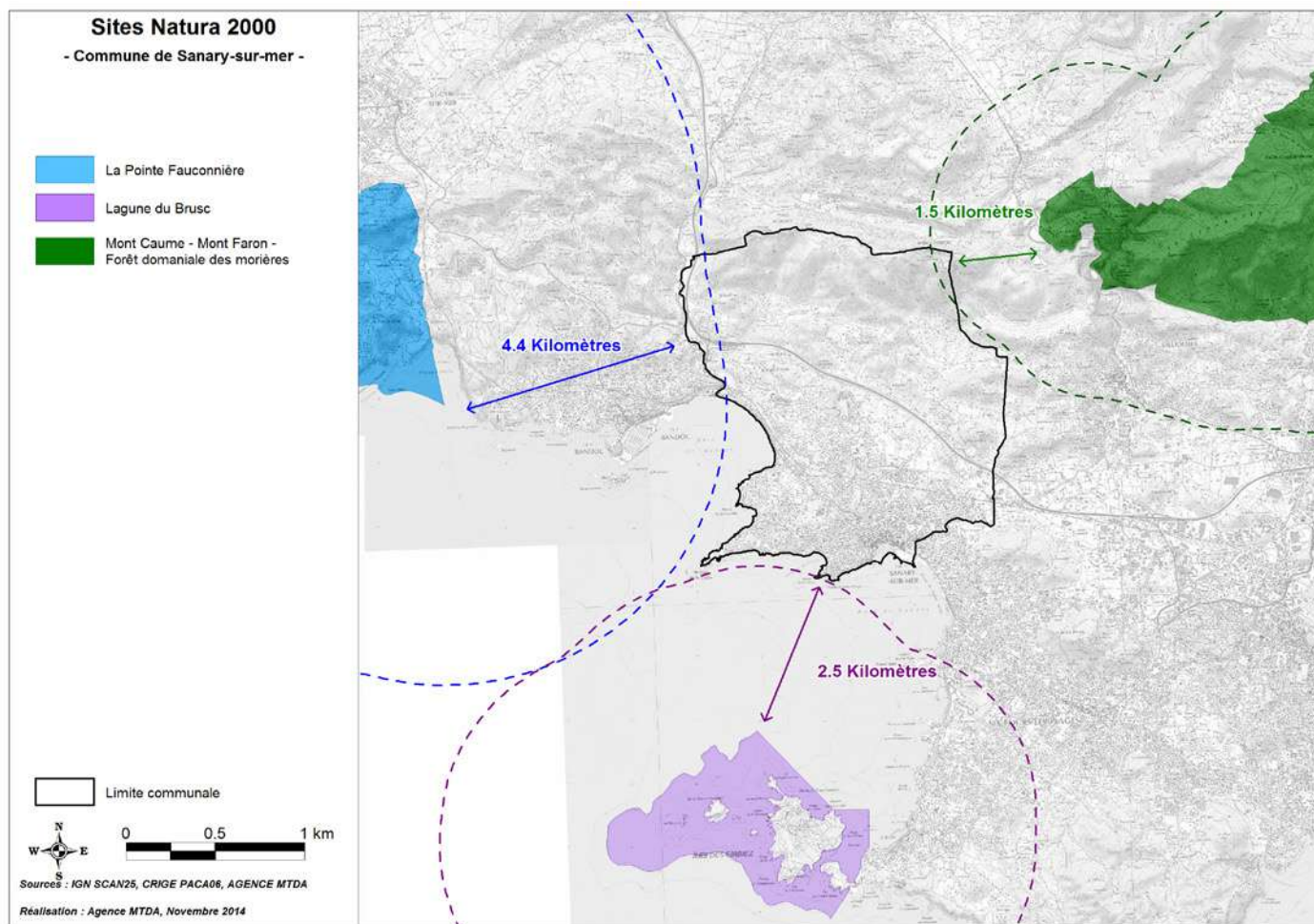
L'objectif de cette partie est d'analyser succinctement les «risques» d'effets notables, temporaires ou permanents, que les travaux ou aménagements peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites Natura 2000 situés sur ou à proximité de la commune de Sanary-sur-Mer.

Cependant, le territoire communal n'est directement concerné par aucune zone Natura 2000. Une étude simplifiée illustrée d'une cartographie de situation permet alors de montrer que les éventuels projets n'auront aucun impact sur les sites à proximité.

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune est le Site d'Intérêt Communautaire «Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières», Directive Habitat. Il est situé à environ 1,5 km au Nord Ouest de la commune de Sanary. Le projet de PLU n'est pas susceptible de porter atteinte à ce site.

Deux autres sites Natura 2000 sont situés à proximité relative de la commune de Sanary. Il s'agit du Site d'Importance Communautaire «La Pointe Fauconnière» situé à 4,4 km et du Site d'Intérêt Communautaire situé à 2,5 km «Lagune du Brus». Ces sites ne sont pas susceptibles d'être impactés par le projet de PLU

Principales caractéristiques des projets	Principales incidences potentielles
<b>SIC «La Pointe Fauconnière»</b>	
NEANT	Le SIC se situe à environ 4,4 km de la commune de Sanary. Aucune mesure par le PLU n'est susceptible d'impacter notablement un des habitats ou une des espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000. → Aucun impact sur le SIC «La Pointe de la Fauconnière»
<b>SIC «Lagune du Brus»</b>	
NEANT	Le SIC se situe à environ 2,5 km de la commune de Sanary. Aucune mesure par le PLU n'est susceptible d'impacter notablement un des habitats ou une des espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000. → Aucun impact sur le SIC «Lagune du Brus»
<b>SIC «Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières»</b>	
NEANT	Le SIC se situe à environ 1,5 km de la commune de Sanary. Aucune mesure par le PLU n'est susceptible d'impacter notablement un des habitats ou une des espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000. → Aucun impact sur le SIC «Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières»
<b>ZPS «Falaise du Mont Caume»</b>	
NEANT	La ZPS située à environ 8 km de la commune et constitue une zone d'habitat pour l'Aigle de Bonelli. Les milieux ouverts du massif du Gros Cerveau peuvent être utilisés sporadiquement par l'Aigle de Bonelli. Le massif du Gros Cerveau est intégralement protégé par le PLU de part son identification en réservoir de biodiversité. Les potentielles zones de chasse utilisées par l'Aigle de Bonelli sont donc préservées.



## GRANDES CARACTÉRISTIQUES DES SITES NATURA 2000 SITUÉS À PROXIMITÉ

- **Nom : SIC «La Pointe de la Fauconnière»**
- *DOCOB* : en cours
- *Description générale* : Ce SIC se situe sur la commune de Saint-Cyr-sur-mer. Il occupe une superficie de 768 ha. Il s'agit d'un massif forestier littoral qui comporte d'intéressantes formations halophiles et semi-halophiles et des groupements psammophiles sur une dune fossile boisée située à l'intérieur des terres. Le site accueille une belle station de violette sous-arbustive, en limite de son aire de répartition.
- *Principales espèces présentes* : Herbiers de Posidonies
- 
- **Nom : SIC «Lagune de Brusq»**
- *DOCOB* : approuvé
- *Description générale* : Ce site présente dans sa partie nord un herbier de posidonie superficiel avec un récif barrière et dans sa partie sud une lagune avec un herbier à Cymodocea en épiflore.
- *Principales espèces présentes* : Herbiers de Posidonies, Herbiers à Cymodocea nodosa et Zostera nolti
- 
- **Nom : SIC «Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières»**
- *DOCOB* : approuvé
- *Description générale* : Ce site présente un grand intérêt biologique et écologique, avec un forêt domaniale bien conservée. Les crêtes et autres biotopes rupestres accueillent l'association endémique toulonnaise à Choux de Robert et Alysse épineuse, et des éboulis à Sabline de Provence. Les gorges calcaires et les zones karstiques constituent un réseau d'habitat, notamment pour plusieurs espèces de chiroptères d'intérêt communautaire.
- *Principales espèces présentes* : Alysse épineuse, Choux de Robert, nombreuses espèces de chiroptères communaux (Myotis capaccinii, Barbastella barabstellus, Rhinolophus euryale,...)







## CHAPITRE VII

### **MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

## V.1. LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu des choix qui ont été faits lors de l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme à savoir la préservation des ZNIEFF, la prise en compte des continuités écologiques dans l'élaboration du zonage et le basculement de la majorité des espaces classés en zone NB en zones N, aucune mesure n'est à prévoir.

### 1.2. MESURES DE REDUCTION

Néant

### 1.3. MESURES DE SUPPRESSION

Néant

### 1.4. MESURES DE COMPENSATION

Néant





## **CHAPITRE VIII**

### **CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**

## VII.1. NOTION D'INDICATEURS

Conformément aux dispositions de l'art R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans, à compter de son approbation. Dans ce cadre, le suivi du PLU devra être réalisé à travers l'analyse d'indicateurs. Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision (pilotage, ajustements et rétro-correction) grâce auquel on va pouvoir mesurer une situation ou une tendance, de façon relativement objective, à un instant donné, ou dans le temps et/ou l'espace. Un indicateur se veut être une sorte de résumé d'informations complexes, qui permettra aux acteurs concernés de dialoguer entre eux, et d'adapter éventuellement les mesures de compensation en cours de l'application du projet.

L'indicateur (qualitatif ou quantitatif) décrit généralement un état, une pression et/ou une réponse ne pouvant être appréhendés directement. L'utilité d'un indicateur dépend d'abord de sa capacité à refléter la réalité, mais aussi de sa simplicité d'acquisition et de compréhension. En fournissant des données quantifiées, il permet de déterminer concrètement le nombre et la qualité des dispositifs à mettre en place lors de la perturbation d'un milieu par l'Homme et ses activités.

Un indicateur efficace doit répondre à plusieurs critères :

- Il doit être robuste, fiable, précis et donc spécifique (il doit refléter effectivement les variations de ce qu'il est censé synthétiser ou mesurer).
- Il doit être compréhensible et utilisable par tous les acteurs (protocole simple et applicable dans le temps, d'année en année par exemple).
- Il doit être pertinent par rapport à l'objectif concerné (par exemple, pour mettre en évidence les liens entre les différents composants du système ou de l'écosystème).
- Il doit représenter un coût acceptable par rapport au service qu'il rend.
- Il doit avoir une temporalité déterminée (ou parfois une échéance)

Le modèle d'indicateurs Pression, État, Réponse a été mis en place par l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques). Il est basé sur la notion de causalité : les hommes et leurs activités exercent des pressions sur les écosystèmes et modifient leur qualité et leur quantité. La société (ou un système) répond à ces modifications, par des mesures dont l'ampleur et les effets peuvent aussi être évalués (si ce n'est mesurés) par des indicateurs.

Les indicateurs de pression décrivent souvent les altérations d'un système. On distingue :

- Les pressions directes (ex : pollutions, prélèvements de ressources,...).
- Les pressions indirectes (ex : activités humaines à l'origine d'altérations d'écosystèmes, de systèmes urbains,...)

Les indicateurs d'état mesurent à l'instant T l'état d'un système, soit pour le comparer avec un ou des états antérieurs, soit pour le comparer ensuite avec des mesures successives pour mesurer une tendance. Tant que possible, ces indicateurs se rapporteront à la qualité et à la quantité (ex : consommation d'énergie, production d'énergie, démographie,...).

Les indicateurs de réponse illustrent l'état d'avancement des mesures prises (ex : nombre d'arbres protégés, surface d'EBC supplémentaires,...)

## VII.2. LES INDICATEURS RETENUS PAR LE PLU

Ce cadrage général étant établi, les indicateurs suivants sont proposés, pour des mesures annuelles. Notons, en préalable, qu'une mesure de l'ensemble de ces indicateurs à l'instant  $t=0$ , c'est-à-dire avant la mise en œuvre du PLU, devrait être retenue afin de quantifier l'impact réel de son application future et pas d'en assurer simplement le suivi.

Indicateur	Variable	Pression/Etat/Réponse	Source	Fréquence de suivi
Affirmer des limites d'urbanisation claires et lisibles	Surface artificialisée sur la commune.	État	Service Urbanisme	2 ans
Travailler en priorité sur le renouvellement urbain	Nombre de permis de construire et de requalification à l'intérieur de la tâche urbaine (zone U)	Réponse	Service Urbanisme	2 ans
Diversifier l'offre de logements	Nombre d'habitants	Pression	INSEE	1 an
	Nombre de logements autorisés	Réponse	Service Urbanisme	
	Nombre de logements construits	Réponse	Service Urbanisme	
	Nombre de logements sociaux	État	INSEE	
	Nombre de logements vacants	État	INSEE	
Favoriser la création d'emplois en confortant les pôles d'activités existants	Superficie en surfaces commerciales	État	Service Urbanisme	1 à 2 ans
	Nombre de commerces	Réponse	INSEE	
Améliorer la prévention des risques et des nuisances	Population en zone d'aléa fort pour les risques inondations et incendie feux de forêt	État	INSEE	1 an
	Evolution de la production de déchets générés (en kg/habitant)	Pression	Rapport d'activité	1 an
Assurer une gestion économique et efficace de l'eau et de l'assainissement	Quantité d'eau potable consommée par habitant	Pression	Rapport d'activité	1 an
	Indice linéaire de Perte (ILP) en eau potable	État	Rapport d'activité	1 an
	Capacité des systèmes d'épuration en nombre d'équivalent habitant	Réponse	Rapport d'activité	1 an
	Nombre d'installations d'assainissement autonomes défavorables à l'environnement	État	SPANC	1 an
Sécuriser et améliorer les échanges interquartiers pour tous les usagers	Nombre de places de stationnement	Réponse	Service d'urbanisme	2 ans
	Linéaire de voies de déplacement modes doux	Réponse	Service d'urbanisme	2 ans
Renforcer le niveau d'équipement et de services publics	Nombre d'équipements de proximité par grandes catégories	Réponse	Service d'urbanisme	4 ans
Préserver la qualité et la diversité des paysages et des espaces naturels et agricoles	Taux d'occupation artificielle des sols hors tâche urbaine	Réponse	Service d'urbanisme	2 ans
	Part d'espaces protégés par rapport à la surface communale	Etat	DREAL	5 ans



<b>Indicateur</b>	<b>Variable</b>	<b>Pression/Etat/ Réponse</b>	<b>Source</b>	<b>Fréquence de suivi</b>
Préserver la qualité et la diversité des paysages et des espaces naturels et agricoles	Taux d'occupation des espaces agricoles	Etat	Service Urbanisme & Chambre d'Agriculture	2 ans
	Nombre de gîte ruraux, chambres d'hôtes construits	Réponse	Service Urbanisme	2 ans
	Taux d'éléments inscrits au L123-2-5-7° requalifiés et/ou valorisés	Réponse	Service Urbanisme	4 ans



## **CHAPITRE IX**

### **ANALYSE DE LA FAÇON DONT L'ENVIRONNEMENT A ÉTÉ PRIS EN COMPTE ET PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE**

L'évaluation environnementale est réalisée conformément à l'ordonnance du 3 juin 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et au décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. De même, elle suit scrupuleusement les recommandations de l'Article R123-2-1 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche qui permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte, dans les mêmes conditions que les autres thématiques abordées dans le document d'urbanisme, afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les potentialités environnementales de celui-ci et de vérifier que les orientations, envisagées dans le document d'urbanisme, ne leur portent pas atteinte.

L'évaluation environnementale doit s'appuyer sur l'ensemble des procédés qui permettent de vérifier la prise en compte :

- Des objectifs de la politique de protection et de mise en valeur de l'environnement, qui doivent se traduire par des engagements aussi précis que ceux relatifs à l'aménagement et au développement.
- Des mesures pour limiter les incidences négatives et renforcer les effets positifs des orientations retenues.
- Des résultats des débats de la concertation sur la compatibilité des différents enjeux territoriaux: économiques, sociaux et environnementaux.

La démarche de l'évaluation environnementale comporte plusieurs phases d'étude :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement dégagant les enjeux et les objectifs environnementaux.
- L'évaluation des incidences des orientations sur l'environnement, à chaque étape de l'élaboration du projet.
- La recherche de mesures réductrices et correctrices d'incidences, sur la base de l'évaluation.
- Le suivi et le bilan des effets sur l'environnement, lors de la mise en œuvre du document d'urbanisme au moyen d'indicateurs.

Il est précisé que l'avis du Préfet est préparé sous son autorité par la Direction Régionale de l'Environnement, en liaison avec les services de l'État concernés. L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.



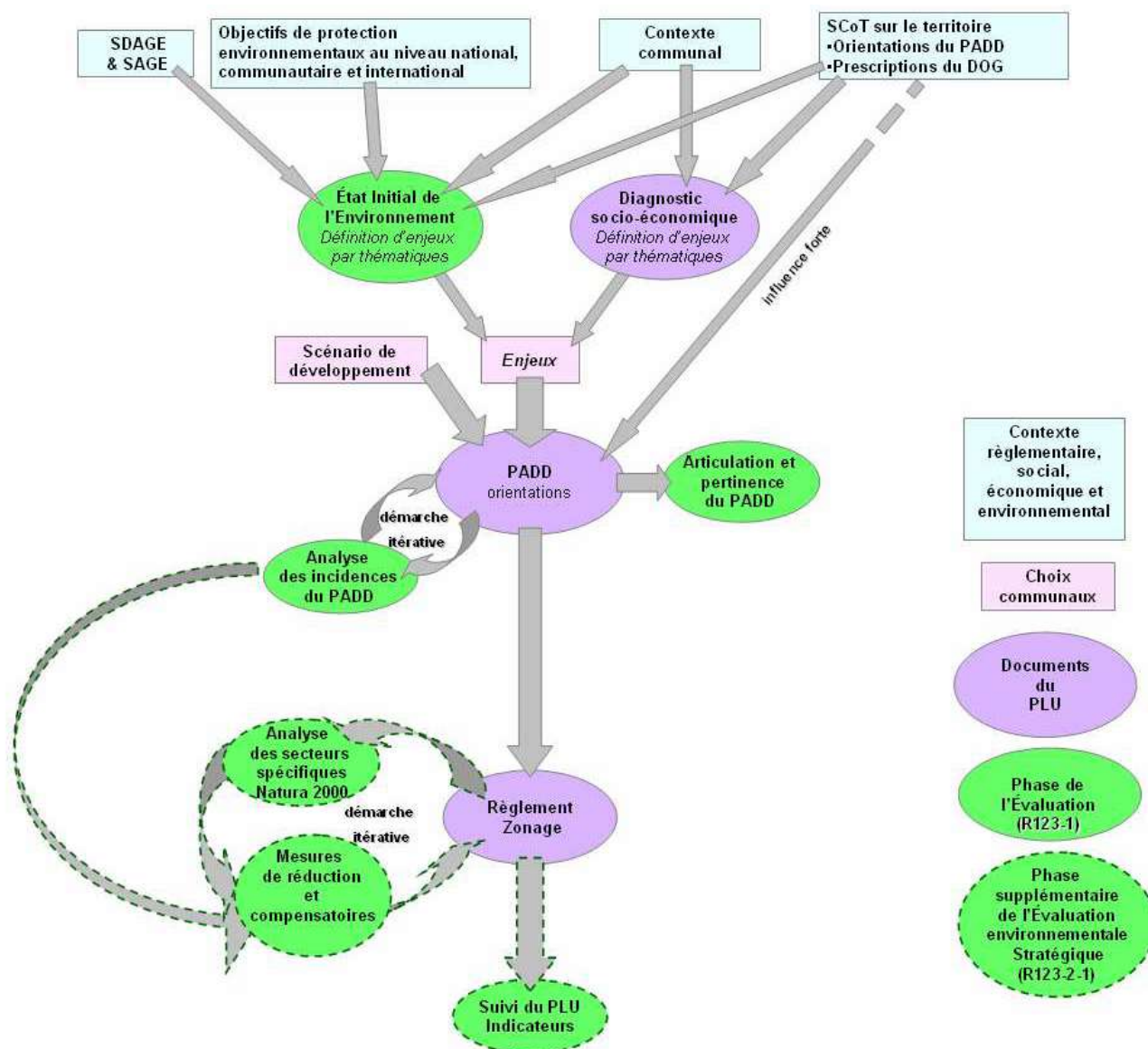
La méthode utilisée a consisté à intégrer les préoccupations environnementales tout au long des différentes phases d'élaboration du PLU :

Identification des grands enjeux environnementaux du territoire (État Initial).

Évaluation pour chaque thématique environnementale des incidences susceptibles d'être produites par la mise en œuvre du PADD.

Proposition de recommandations et de mesures d'accompagnement susceptibles de contribuer à développer, renforcer, optimiser les incidences potentiellement positives, ou prendre en compte et maîtriser les incidences négatives.

La représentation schématique ci-contre présente les grandes étapes de la méthodologie d'évaluation environnementale utilisée.



## Caractérisation de l'état initial

Les données nécessaires à la caractérisation de l'état initial de l'environnement ont été collectées durant toute la période courant de Février 2012 à Juillet 2013. Différents moyens ont été mis en œuvre afin de collecter les informations nécessaires à la réalisation de l'état initial :

- Visites de terrain pour une connaissance élargie du territoire et des analyses sectorielles en fonction des sensibilités rencontrées (éléments patrimoniaux, perceptions paysagères, organisation des déplacements,...).
- Contact avec les administrations régionales, départementales et organismes divers, contacts avec les acteurs locaux de l'aménagement de l'espace, afin de compléter les données recueillies préalablement et de connaître leurs points de vue sur l'état du site, ses tendances d'évolution, ses sensibilités.

L'analyse de l'état initial du territoire permet d'établir une synthèse des caractéristiques et des sensibilités du territoire. On soulignera cependant que l'ensemble de ces contacts ou documents a été pris en compte à une date donnée et que le présent dossier ne peut intégrer l'ensemble des évolutions qui auraient vu le jour ultérieurement.

## L'évaluation des incidences du PLU

L'évaluation des impacts prévisibles du PLU a porté sur l'ensemble des volets de l'environnement analysés au stade de l'état initial et a conduit à mettre en évidence, à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts généraux (directs et indirects) et de définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs. La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas encore localisés et/ou définis avec toutes leurs précisions sur ce territoire. L'évaluation environnementale ne dispense donc pas les projets d'une étude d'impact particulière, dès lors que la nature des travaux envisagés l'y soumet. Il est donc précisé que les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont ni de même nature, ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet précisément localisé et défini dans ses caractéristiques techniques.

Précisons enfin que l'évaluation du PLU a porté, conformément aux exigences de l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme, sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD et ses mesures associées qui ont été évaluées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement associé.

**L'évaluation environnementale du PLU a donc bien pris en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement de Sanary-sur-mer tout au long de son déroulement, et ce aux différentes échelles concernées par la mise en œuvre du PLU.**



## **CHAPITRE X**

### **RESUME NON TECHNIQUE**



D'un point de vue environnemental, la commune de Sanary possède un grand nombre de richesses, d'aménités et de potentialités indéniables, qu'il convient de préserver et de valoriser. Elle présente toutefois quelques faiblesses que le PLU aura fort de maîtriser, pour autant qu'il en possède les leviers d'actions adéquats.

Ainsi, le territoire communal est caractérisé par une grande typicité de ses paysages, marqués par l'interaction d'unités paysagères aux aménités et aux éléments de patrimoine bâti, architectural, archéologique et naturel remarquables nombreux.

Plus de la moitié du territoire présente une identité naturelle et agricole forte, qui participe grandement à la qualité du cadre de vie ; elle représente un potentiel important pour les activités de plein air, et témoigne également d'une richesse écologique remarquable, d'ores et déjà inventoriée.

Les ressources naturelles de Sanary sont relativement diversifiées et globalement de bonne qualité pour ce qui concerne la ressource en eau notamment. On ne recense aucun site pollué avéré. En outre, le sol communal ne dispose d'aucune carrière ou zone d'extraction. D'un point de vue énergétique, les lacunes de la commune proviennent essentiellement des déplacements qui sont aujourd'hui en grande majorité effectués en voiture.

L'environnement sonore de la commune est globalement calme ( plus de 80 % de la population n'est pas exposé aux nuisances sonores) à l'exception des zones situées à proximité des grands axes de circulation et des secteurs touchés par la présence de la voie ferrée. Il en est de même vis-à-vis de la qualité de l'air : la concentration des polluants est globalement inférieure en moyenne aux normes en vigueur, avec toutefois un territoire régulièrement soumis à la pollution ozone. Il est à noter également que la gestion des déchets est aujourd'hui satisfaisante sur le territoire communal, bien que la production reste importante avec la saison touristique en été et le tri encore trop limité. La STEP de Sanary est conforme et répond aux besoins.

Enfin, au regard des risques, le territoire communal est sensible aux inondations ; il s'agit d'un phénomène connu et bien pris en compte sur le territoire, puisque les zones inondables liées à la présence du Grand Vallat et de la Reppe, sont couvertes par deux Plans de Prévention des Risques inondations (PPRI). Le risque feux de forêt est également présent sur le territoire communal, mais n'est pas pris en compte par un Plan de Prévention des Risques.

Les mouvements de terrain et notamment l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, ainsi que le risque séisme, sont également présents sur la commune. Un plan d'exposition au risque prend en compte le risque mouvement de terrain.

Le risque technologique de Transport de Matières Dangereuses est aussi prégnant sur la commune. Le transport de matières dangereuses est dû, d'une part au transport routier et ferroviaire avec la traversée de l'A50 et des RD 559 et RD 11 , ainsi que de la voie ferrée Marseille-Vintimille.

D'autre part, la commune est traversée par le gazoduc Aubagne-Sanary-sur-Mer. Ce gazoduc de diamètre 150 assure le transport de gaz naturel sous haute pression. Cette canalisation est posée enterrée, soit en domaine public, soit en domaine privée.

Cette canalisation a été abandonnée.

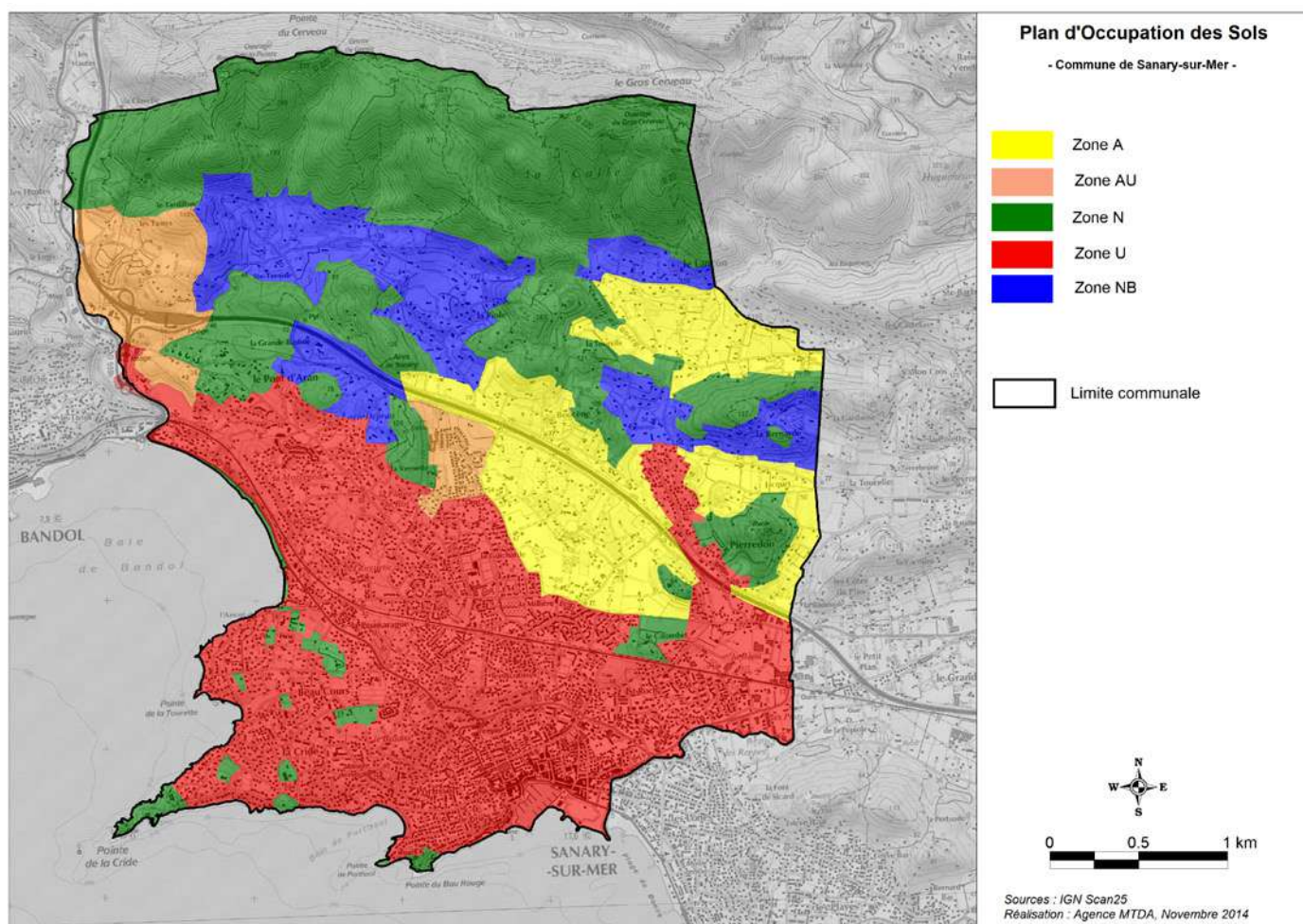
Cet état des lieux de l'environnement, associé au diagnostic social et économique, a permis de faire émerger de grands enjeux autour desquels le PADD a été construit. De ce fait, les grandes orientations de celui-ci sont identifiées comme suit :

- Limiter l'extension des quartiers urbains,
- Freiner la construction de logements dans les zones non équipées,
- 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 les grands projets d'équipement public
- 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

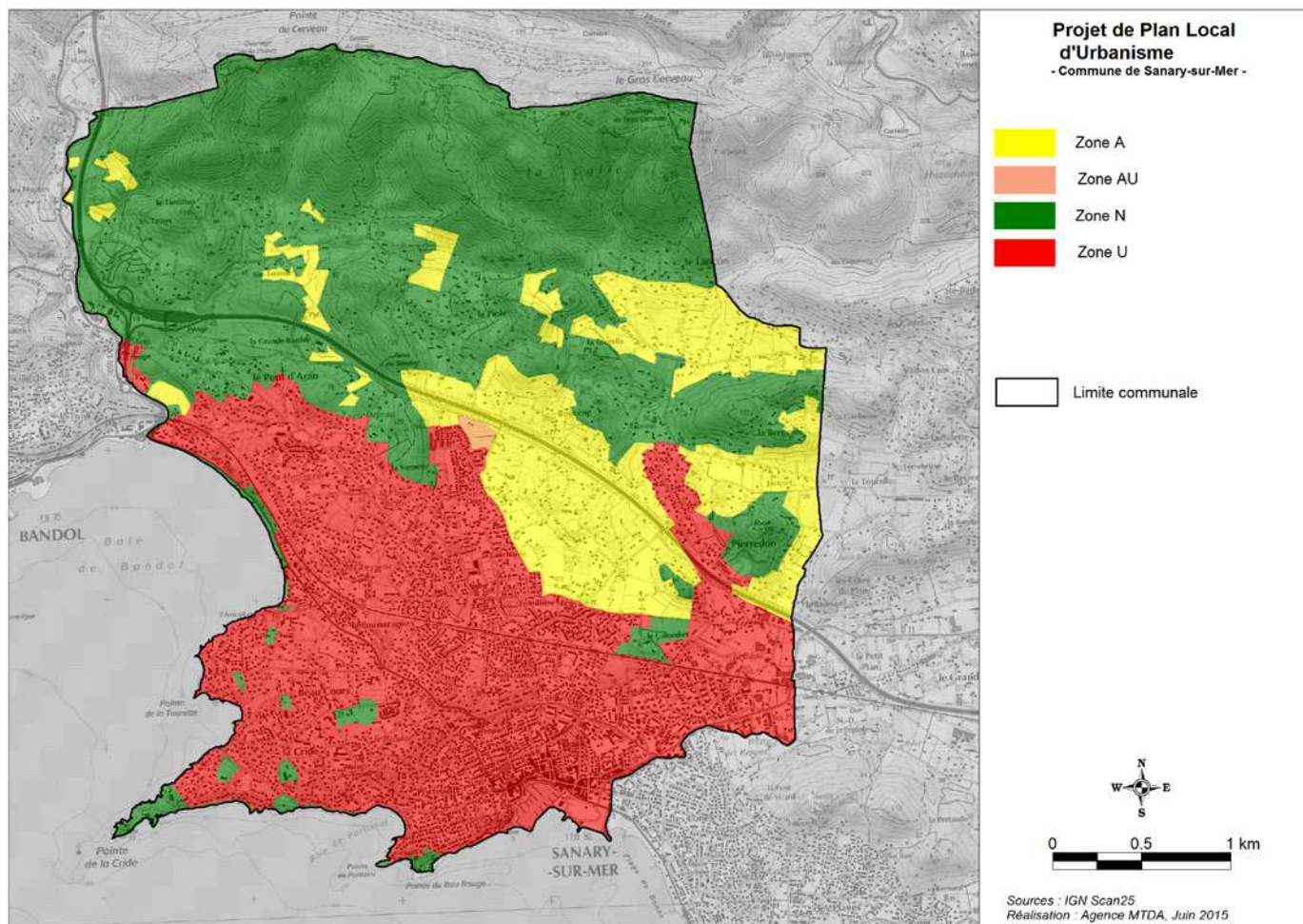
Conformément aux ambitions portées par les grandes orientations du PADD, le PLU élaboré par la commune représente une plus-value intéressante au regard de l'environnement avec des incidences positives. Les améliorations les plus remarquables apportées par le projet du PLU concernent ainsi essentiellement la valorisation des paysages, du patrimoine, des milieux naturels et écologiques, identitaires sur la commune.

La modification du zonage traduit essentiellement deux objectifs communaux majeurs, en cohérence avec le PADD :

- Un développement maîtrisé des zones urbaines,
- La conservation des espaces naturels et agricoles, traduisant la volonté de préserver les paysages, le patrimoine et la biodiversité.







En effet l'évaluation du POS au PLU a conduit à une évolution des surfaces des différents zones comme présentée dans le tableau ci-dessous :

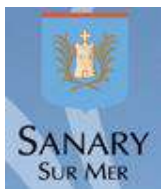
	POS (ha)	% POS	PLU (ha)	% PLU	Delta POS vers PLU (ha)
U	719.7	36.4%	735.14	37.2 %	+ 15.44
AU	101	5.1%	3.5	0.2 %	- 97.5
NB	231.6	11.7	0	0 %	- 231.6
A	269.7	13.7%	322.4	16.3 %	+ 52.7
N	654.3	33.1%	916.3	46.3	+ 261
Surf. Totale	1 976 ha		1 977.3 ha (différence issue de la prise en compte du domaine public maritime et des ouvrages en mer (digue, épi...etc)		

Le zonage du PLU voit donc un accroissement significatif des zones A et N, avec le reclassement des 232 ha d'anciennes zones NB en zones A ou N. Une grande partie des zones AU est également reclassée en zone naturelle. Les nouvelles zones urbaines U classées depuis des zones naturelles proviennent en fait majoritairement de régularisations de zones déjà aménagées.

Les incidences du nouveau zonage sur les enjeux environnementaux sont donc globalement positives avec une bonne prise en compte des risques naturels et technologiques, des continuités écologiques et des nuisances, et une bonne protection des ressources naturelles.

Enfin l'étude des incidences sur le réseau Natura 2000, montre que le projet de PLU de Sanary n'aura aucun impact significatif sur les trois Sites d'Intérêt Communautaire « Pointe de la Fauconnière », « Lagune du Brusç » et « Mont Caume - Mont Faron » situés à proximité relative (entre 1,5 km et 4,4 km) et sur la Zone de Protection Spéciale « Falaises du Mont Caume » située à 8 km et dont l'enjeu majeur concerne l'Aigle de Bonelli.





DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

---

# MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## 1 – NOTE DE PRESENTATION



---

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....24 février 2016

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme engagée par délibération du Conseil Municipal du.....27 juin 2018

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2019

---

# Table des matières

<b>1</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LES DIFFERENTES PIECES DU PLU MODIFIEES</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE 3.1 DU REGLEMENT)</b> .....	<b>5</b>
2.1.1	<i>Les dispositions générales</i> .....	5
2.1.2	<i>Réécriture des modalités d'obligation de création de logements sociaux, article 2 des zones UAa, UAb, UAc, UB, UBa, Ubb, UC, UD et UDp</i> .....	9
2.1.3	<i>Dans l'article 2 de la zone agricole</i> .....	5
2.1.4	<i>Dans l'article 2 de la zone naturelle</i> .....	5
2.1.5	<i>Les modifications apportées aux articles 3 « accès et voirie » des zones UB, UBa, Ubb, UC, UD, UDa, Udc, UDp, UE</i> .....	6
2.1.6	<i>Suppression d'une dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, article 6</i> .....	6
2.1.7	<i>Les modifications apportées aux articles 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »</i> .....	6
2.1.8	<i>Les modifications apportées aux articles 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété », zones UD, Udc et UDp</i> .....	7
2.1.9	<i>Les modifications apportées aux articles 9 « emprise au sol »</i> .....	7
2.1.10	<i>Les modifications apportées aux articles 10 « hauteur des constructions »</i> .....	7
2.1.11	<i>Les modifications apportées aux articles 11 « aspect extérieur »</i> .....	8
2.1.12	<i>Les modifications apportées aux articles 12 « stationnement des véhicules »</i> .....	8
2.1.13	<i>Les modifications apportées aux articles 13 « espaces libres et plantations »</i> .....	9
<b>2.2</b>	<b>MODIFICATION DE LA LISTE DU PATRIMOINE VEGETAL ET ARCHITECTURAL (PIECE 3.2 DU PLU)</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>LES MODIFICATIONS DU ZONAGE (PIECE 4 DU PLU)</b> .....	<b>11</b>
2.3.1	<i>Modification du tracé entre la zone UE et la zone UD, quartier de La Baou</i> .....	11
2.3.2	<i>Modification du tracé entre la zone UAb et la zone UDp, (montée Sœur Vincent, traverse Philippe Sassoon, boulevard Courbet)</i> .....	12
2.3.3	<i>Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : annulation de classement en zone Udc des parcelles AZ 121 et 122</i> .....	13
2.3.4	<i>Modification du tracé entre la zone UAb et la zone UP, Quai Wilson</i> .....	14
<b>2.4</b>	<b>LES MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES (PIECE N°5 DU PLU)</b> .....	<b>15</b>
2.4.1	<i>Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°53</i> .....	15
2.4.2	<i>Suppression de l'emplacement réservé n°67</i> .....	16
2.4.3	<i>Suppression de l'emplacement réservé n°61</i> .....	17
2.4.4	<i>Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression de l'emplacement réservé n°31</i> .....	18
2.4.5	<i>Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression des emplacements réservés n°35 et n°49</i> .....	19

2.4.6	<b>Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression de l'emplacement réservé n°52</b> .....	20
2.4.7	<b>Prise en compte du jugement de la Cour Administrative d'Appel du 13 décembre 2018 : suppression de l'emplacement réservé n°48</b> .....	21
2.4.8	<b>Prolongement des emplacements réservés n°23 et n°24</b> .....	22
2.5	<b>LES MODIFICATIONS DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (PIECE N°6 DU PLU)</b> .....	24
2.5.1	<b>Servitude relative aux monuments historiques</b> .....	24
2.5.2	<b>Servitude EL7</b> .....	24
2.5.3	<b>Servitude T7</b> .....	25
2.5.4	<b>Servitude PM1</b> .....	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
2.6	<b>LES MODIFICATIONS DE LA LISTE DES VOIES BRUYANTES (PIECE N° 8.1.1 DU PLU)</b> .....	25
3	<b>ABSENCE D'INCIDENCES DES MODIFICATIONS</b> .....	26
3.1	<b>SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	26
3.2	<b>SUR LA CAPACITE DES RESEAUX ET LES RISQUES IDENTIFIES</b> .....	26
4	<b>ANNEXE</b> .....	28



# 1 Objet de la modification n°1 du PLU

Le PLU de la commune de Sanary-sur-Mer a été approuvé le 24 février 2016. Après plus de 2 ans d'application, il est nécessaire d'apporter des corrections.

## **L'objet de la présente modification n°1 du PLU consiste à mettre en œuvre les objectifs suivants :**

- Intégrer les dispositions de la loi du 6 août 2015, dite « loi Macron », afin d'autoriser dans une certaine mesure, l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dans les zones agricoles et naturelles.
- Revoir les modalités d'obligation de création des logements sociaux dans les programmes de logements, afin qu'elles soient plus effectives.
- Améliorer la rédaction de certaines dispositions du règlement dans le but de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et dans certaines zones de limiter la sur-densification des quartiers.
- Prendre en compte le jugement du Tribunal Administratif de Toulon du 27 juin 2017, qui a annulé les emplacements réservés n° 31, 35, 49 et 52 et le classement de 2 parcelles en secteur UDc.
- Effectuer des correctifs de certains tracés.
- Actualiser et modifier certains emplacements réservés, notamment en supprimant ceux déjà acquis.
- Mettre à jour les servitudes et les annexes.

De plus, après la prescription de cette procédure, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a par décision du 13 décembre 2018, annulé l'emplacement réservé n°48. Ce jugement intervenant en cours de procédure il convient de l'appliquer.

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme n° 1, a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2018 et s'inscrit dans les règles définies à l'article L153-36 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque ..., la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation... »

Cette procédure de modification peut être utilisée dans la mesure où les objectifs, conformément à l'application de l'article L 153-31, ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les articles L153-36, L 153-37 et L 153-40 du code de l'urbanisme disposent :

« (...) Le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification ».

« Avant l'ouverture de l'enquête publique (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. ».

## 2 Les différentes pièces du PLU modifiées

### 2.1 Modification du règlement (pièce 3.1 du règlement)

#### 2.1.1 *Les dispositions générales*

Article 9 : la définition des destinations est réécrite afin de prendre en compte l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 intégré dans le code de l'urbanisme aux articles R 151-27 et R 151-28.

Dans la définition de l'emprise au sol, les piscines ne sont plus exclues du calcul de l'emprise, afin d'englober la totalité des projets de construction et leurs impacts sur l'imperméabilisation des sols.

Article 20 : ajout de cet article relatif aux résidences de tourisme afin de rappeler l'article D 321-1 du code du tourisme.

#### 2.1.2 *Dans l'article 2 de la zone agricole*

L'un des objectifs de cette procédure était d'intégrer les dispositions contenues dans la loi dite « loi Macron », afin de permettre et d'encadrer les évolutions des constructions à usage d'habitation dans la zone agricole.

Ainsi, est ajoutée une disposition permettant aux agriculteurs d'édifier des annexes et piscines à leur construction à usage d'habitation à condition d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise cumulée et d'être implantées dans une zone d'implantation d'une largeur de 20 mètres autour de la construction principale.

De même, à condition que la construction initiale ait une existence légale et qu'elle ait une surface de plancher supérieure ou égale à 70m<sup>2</sup>, une extension de 20 % de l'existant est autorisée sans que la construction initiale et son extension puissent excéder 300 m<sup>2</sup>.

Des annexes et piscines pourront être aussi édifiées dans les mêmes conditions que celles expliquées précédemment.

#### 2.1.3 *Dans l'article 2 de la zone naturelle*

Tout comme les zones agricoles et pour les mêmes raisons, l'article 2 des zones naturelles et en partie réécrit de la manière suivante :

« L'extension des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface minimale de 70 m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet une seule fois d'une extension de 20 % dans la limite de 300 m<sup>2</sup>.

Des annexes et piscines pourront être implantées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise cumulée et dans une zone d'implantation de 20 mètres. »

Spécifiquement pour le secteur NL une destination supplémentaire est ajoutée afin de permettre une activité d'hébergement touristique dans des structures légères.

#### **2.1.4 Les modifications apportées aux articles 3 « accès et voirie » des zones UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE**

Ajout d'une disposition imposant que pour tout projet de plus de 6 logements ou 6 lots, la voie d'accès devra présenter une largeur de 6 mètres.

Au cours de l'enquête publique un administré a suggéré qu'une disposition soit ajoutée à celle expliquée ci-dessus. Cette disposition précise que « pour tout projet de plus de 6 logements (y compris l'existant) ou de 6 lots (y compris le lot déjà bâti) ou plus, la voie d'accès à partir de la voie publique devra présenter une largeur de 6 mètres. »

Cette nouvelle disposition est très pertinente, elle est donc ajoutée à la suite de la précédente.

#### **2.1.5 Suppression d'une dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, article 6**

##### **2.1.5.1 Zones UAc, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe et UDp**

Auparavant, les piscines pouvaient être implantées à 2 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Cette dérogation est supprimée afin de limiter les conflits de voisinage qui en ont découlé. Désormais, les piscines doivent être implantées conformément aux règles générales applicables aux constructions propres à chaque zone.

##### **2.1.5.2 Zone UE**

Suppression de la disposition qui permettait les balcons en saillie à 1 m par rapport à l'alignement des voies.

Suppression des dérogations possibles pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux

#### **2.1.6 Les modifications apportées aux articles 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

##### **2.1.6.1 Zones UB, UBa, UBb, UE**

Suppression des dérogations possibles pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux

##### **2.1.6.2 Zones UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE, UP**

Suppression de la possibilité d'édifier en limite séparative des bâtiments jointifs et mitoyens ainsi que des constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,2 m et 40 m<sup>2</sup> d'emprise.

##### **2.1.6.3 Zone UE**

Suppression de la distinction des règles d'implantation, selon que l'on se trouve dans une bande de 20 mètres ou au-delà de cette bande.

Suppression de la disposition qui permettait la construction de parking en sous-sol sur toute la superficie de la parcelle.



#### 2.1.6.4 Zone A

Suppression de la dérogation possible pour les serres agricoles et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

#### 2.1.7 *Les modifications apportées aux articles 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété », zones UD, UDC et UDP*

Ajout d'une disposition permettant aux équipements publics et aux constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public et les hôtels, de déroger aux règles générales de cet article.

#### 2.1.8 *Les modifications apportées aux articles 9 « emprise au sol »*

##### 2.1.8.1 Intégration des piscines dans le calcul de l'emprise au sol, article 9 des zones UAa, UB, UC, UD, UDP et AUs

Le code de l'urbanisme précise dans son article R 420-1 « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Le PLU approuvé avait exclu de ce calcul les piscines. Cependant, après plus de 2 ans d'application cette dérogation a pour conséquence d'accroître l'imperméabilisation des sols. Elle est donc supprimée.

#### 2.1.9 *Les modifications apportées aux articles 10 « hauteur des constructions »*

##### 2.1.9.1 Dans la zone UAa, UAb, UAa, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDC, UDP, UE, UP, AUs, A, N

Les conditions de mesure sont réécrites afin de préciser que la hauteur se calcule en tous points des égouts du toit et non pas de l'égout du toit.

##### 2.1.9.2 Dans la zone UAa et UAb

Correction de la hauteur maximale qui ne peut désormais excéder 2,5 fois la largeur de la rue et non plus 3 fois.

##### 2.1.9.3 Dans la UD, UDP

Ajout d'une précision : la règle de calcul du terrain naturel ne s'applique pas aux hôtels. Pour ces derniers la mesure est prise à l'égout du toit verticalement en tous points du terrain naturel.

Il convient de préciser que cet article comprend déjà une définition du terrain naturel. Il s'agit du terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol. Ou du terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

## **2.1.10 Les modifications apportées aux articles 11 « aspect extérieur »**

### 2.1.10.1 Zones UAa, UAb, UAc, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE, AU, A et N

- Ajout d'une règle pour la restauration de bâtiments qui présentent une pente de toiture plus importante que 35 %.
- Ajout d'une dérogation pour les tuiles plates qui peuvent être autorisées dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments existants dont la toiture est réalisée en tuiles plates.

### 2.1.10.2 Zones UAa, UAb, UAc, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE, AU,

- Ajout d'une précision pour certaines toitures-terrasses et lanternaux qui ne peuvent excéder 30 % de l'ensemble des toitures (sauf en zone A et N).
- Dans la zone Ud : Ajout d'une disposition permettant aux hôtels d'avoir une toiture traitée en terrasse dans son intégralité.

### 2.1.10.3 Uniquement dans les zones UAa, UAb et UAc : ajout d'une possibilité pour les débords de toiture qu'ils soient constitués par un débord de toit à chevron.

Ajout d'une obligation que les gouttières et descentes soient en zinc.

### 2.1.10.4 Dans les zones UBa, UBb, UBc, UC, UDa, UDe, UDp, UE, AU, A et N

Ajout d'une disposition précisant que les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

### 2.1.10.5 Dans les zones UC, UDa, UDe, UDp, UE

Ajout d'une disposition autorisant les terrasses tropéziennes ne dépassant pas 30 % du pan de toiture.

### 2.1.10.6 Dans la zone UE, et ses dispositions relatives aux clôtures

Suppression de la précision « grillage à maille orthogonale ».

### 2.1.10.7 Dans la zone A et ses dispositions relatives aux clôtures

Suppression de la précision que les murets soient enduits sans joint.

## **2.1.11 Les modifications apportées aux articles 12 « stationnement des véhicules »**

### 2.1.11.1 Zones UAa, UAb, UAc

Ajout d'une disposition précisant que pour les opérations de logements sociaux une place de stationnement est exigée par logement, conformément à l'article L 151-35 du code de l'urbanisme.

### 2.1.11.2 Zones UAa, UAb, UAc, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE

Réécriture des normes de places de stationnement pour les vélos.

### 2.1.12 Les modifications apportées aux articles 13 « espaces libres et plantations »

#### 2.1.12.1 UA, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE, AUs,

Ajout d'une disposition relative au traitement paysager de la bande de recul située entre la limite des voies et l'implantation des constructions.

#### 2.1.12.2 UB, UBa, UBb

Suppression de la dérogation qui permettait aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux logements sociaux de ne pas être soumis au pourcentage d'espace vert et toutes les dispositions de l'article 13.

### 2.1.13 Les modifications apportées au règlement suite aux avis des personnes publiques associées à la procédure et au rapport du commissaire enquêteur

Les modalités d'obligation de création de logements sociaux, article 2 des zones UAa, UAAb, UAac, UB, UBa, UBb, UC, UD et UDp

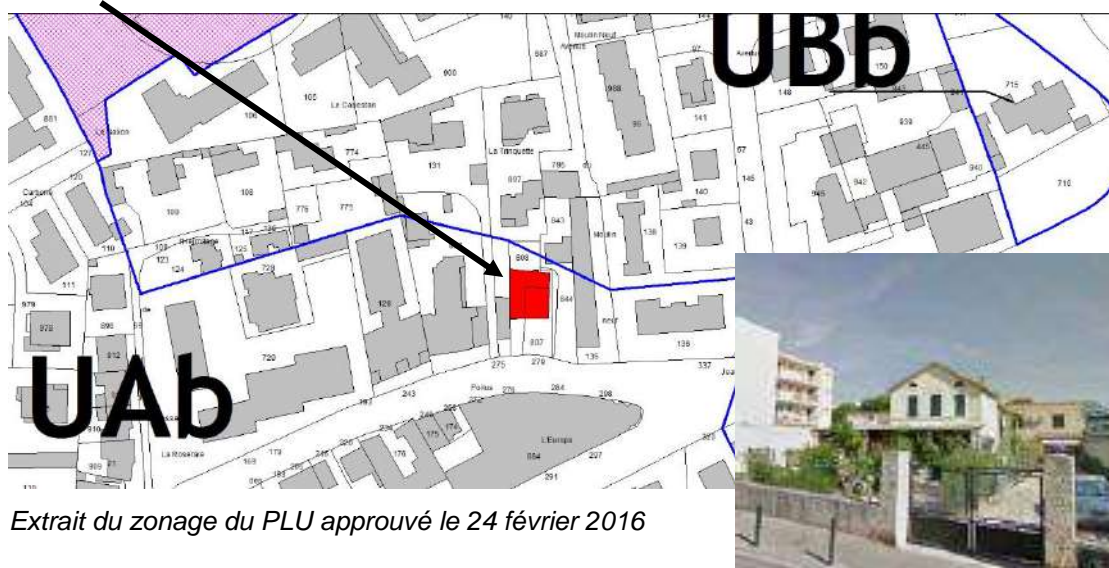
Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, la commune avait souhaité réécrire les dispositions qui étaient relatives à l'obligation d'un pourcentage de logements sociaux pour les programmes comprenant plus de 5 logements.

Monsieur le Préfet a, dans son avis, demandé de maintenir les dispositions antérieures. Dans le dossier approuvé par le Conseil Municipal, les nouvelles dispositions sont supprimées. Les dispositions antérieures sont maintenues.

## 2.2 Modification de la liste du patrimoine végétal et architectural (pièce 3.2 du PLU)

La liste du patrimoine végétal et architectural préservés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme comporte 32 éléments.

Le n°16 correspond à une maison du début du 20<sup>ème</sup> siècle située avenue des Poilus.



Extrait du zonage du PLU approuvé le 24 février 2016



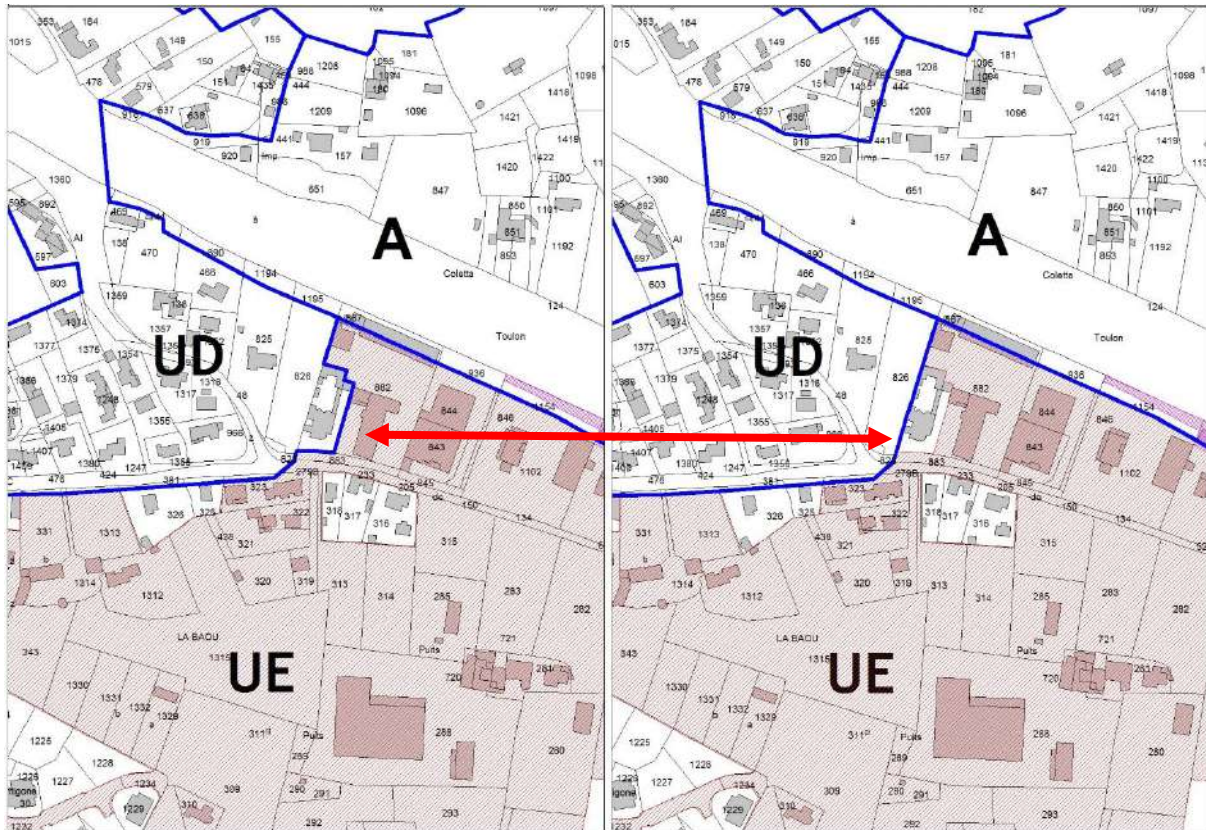
Au regard des autres maisons du début du 20<sup>ème</sup> siècle, celle-ci ne présente pas les mêmes caractéristiques architecturales et intérêts patrimoniaux. La maison n'a pas été suffisamment entretenue, elle est ancienne et va nécessiter une réhabilitation importante pour respecter les dispositions issues de son identification.

## 2.3 Les modifications du zonage (pièce 4 du PLU)

### 2.3.1 Modification du tracé entre la zone UE et la zone UD, quartier de La Baou

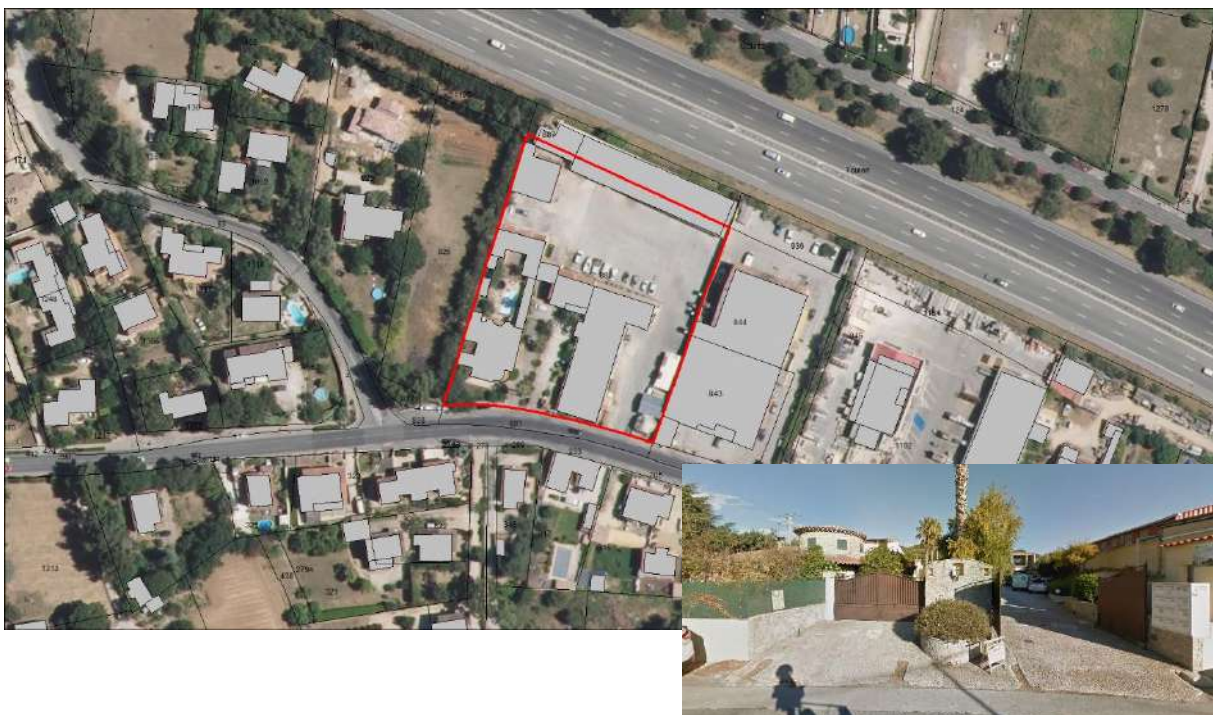
La parcelle AI 882 se trouve, dans le PLU approuvé le 24 février 2016, pour partie en zone UE et pour partie en zone UD.

Les bâtiments se trouvant en zone UD sont à usage d'habitation et d'activités puisqu'une imprimerie y est installée. Il n'y a pas lieu de diviser cette parcelle entre 2 zones.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié





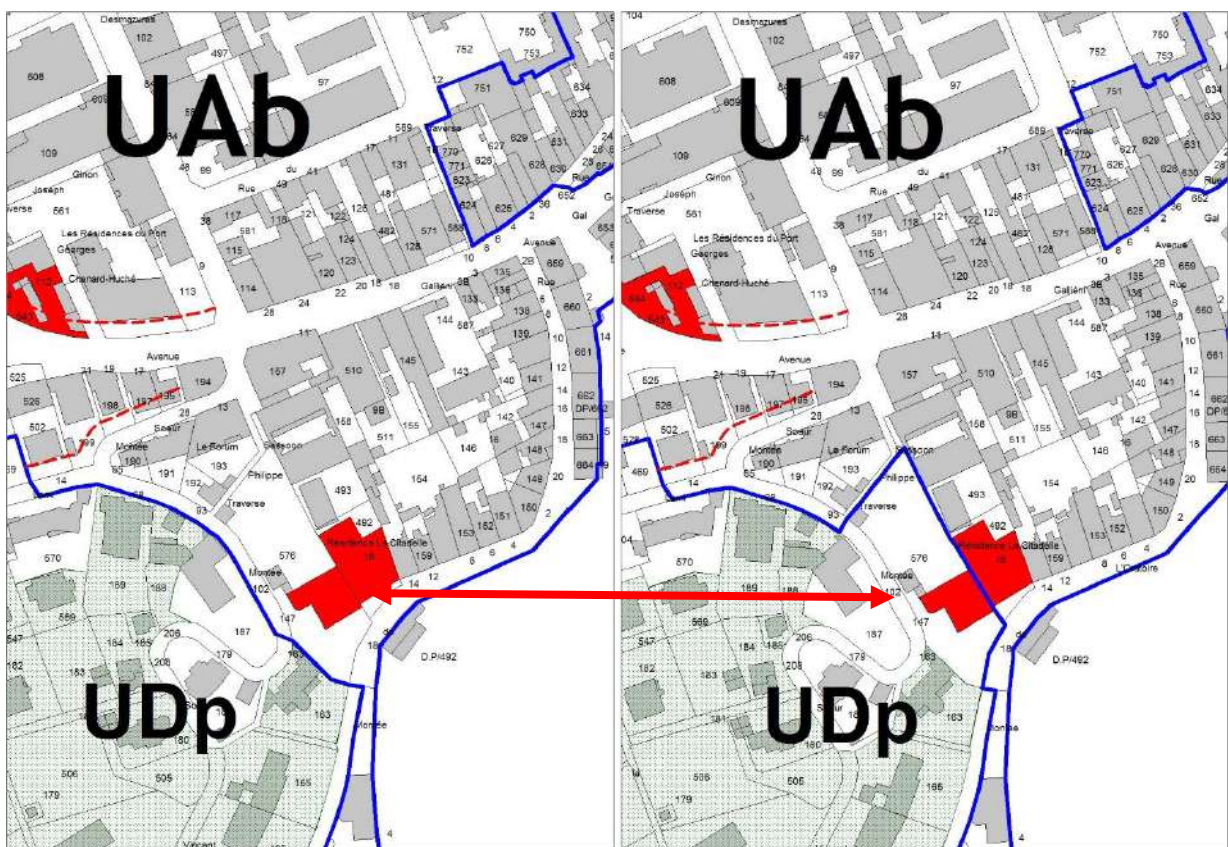
### 2.3.2 Modification du tracé entre la zone UAb et la zone UDp, (montée Sœur Vincent, traverse Philippe Sassoon, boulevard Courbet)

La parcelle AR 576 se trouve, dans le PLU approuvé le 24 février 2016, en zone UAb. Cette zone correspond aux premières extensions denses autour du centre ancien.

La parcelle comprend une maison ancienne et un parc arboré dont les arbres sont visibles depuis le Quai Wilson et le port.

La zone UAb présente un règlement qui permet une densité très importante : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres et l'emprise au sol est non réglementée. L'arrière-plan végétalisé du port pourrait être compromis si une extension de la construction existante ou une nouvelle construction était édifiée.

Le règlement de la zone UDp est plus adapté à la configuration du site : les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des voies et l'emprise au sol est fixé à 25 %



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié

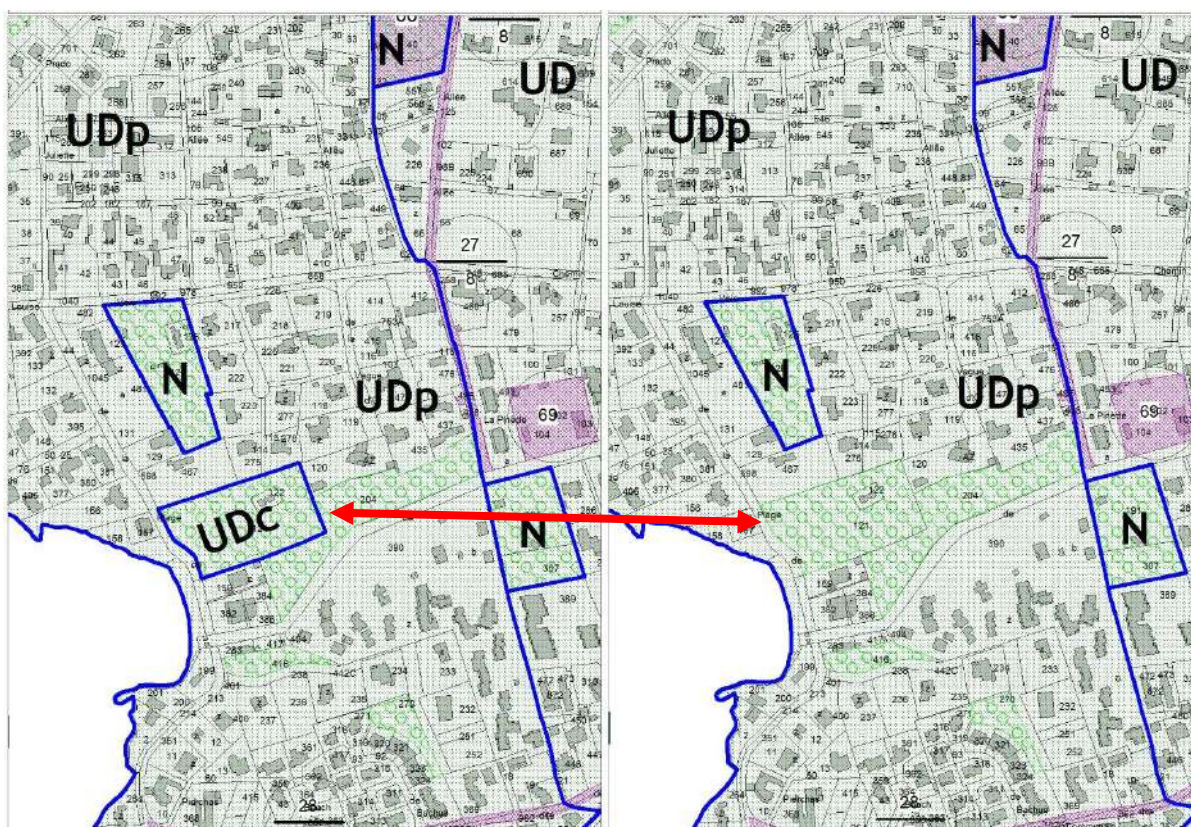




### 2.3.3 Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : annulation de classement en zone UDC des parcelles AZ 121 et 122

Le tribunal administratif de Toulon a estimé que les parcelles AZ 121 et 122 situées boulevard de la Plage de Beaucours, qui avaient été exploitées comme camping il y a quelques années, se trouvaient principalement dans la bande littoral des 100 mètres. Dans cette bande l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes est interdit en application de l'article L 121-18 du code de l'urbanisme.

Le classement de ces parcelles dans le PLU en zone UDC destinée à l'exploitation d'un camping a donc été annulé. Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié

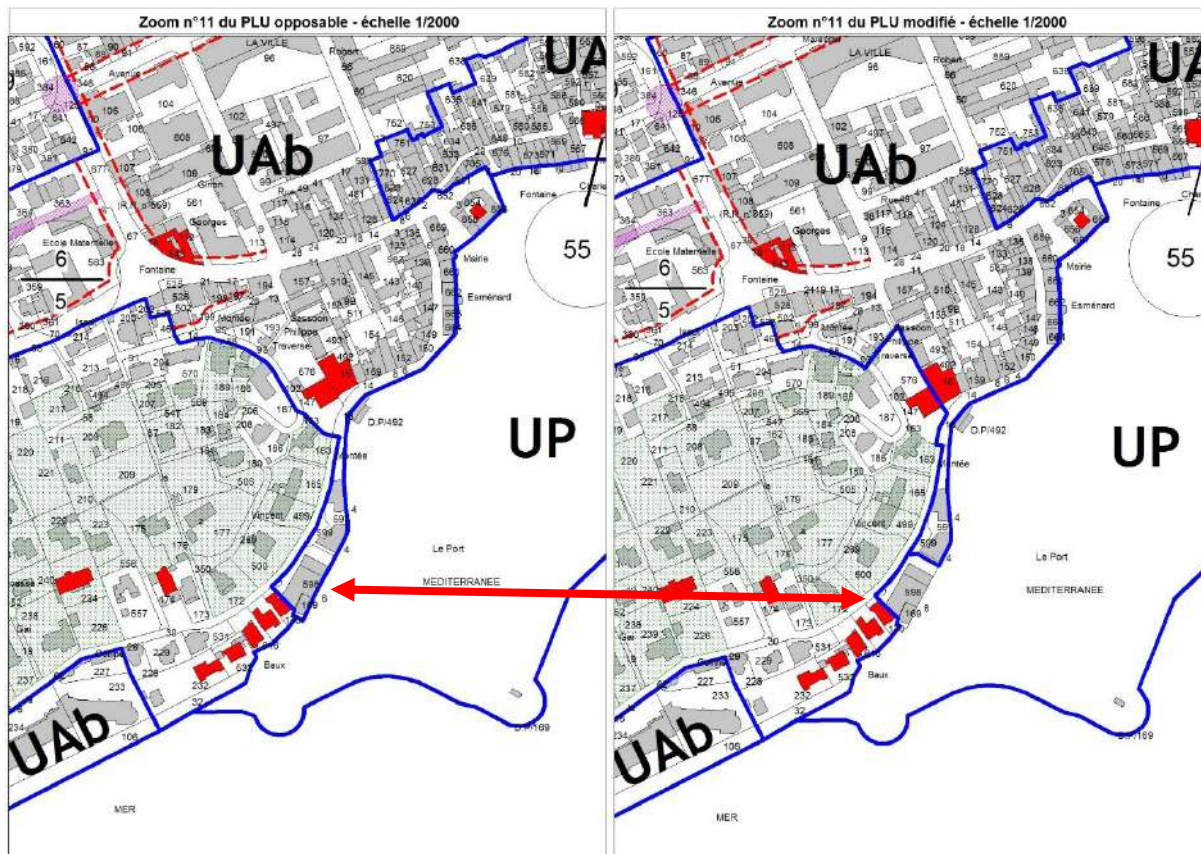




### 2.3.4 Modification du tracé entre la zone UAb et la zone UP, Quai Wilson

Les parcelles AR 598 et 169 correspondent à la capitainerie, à la société nautique et aux chantiers navals des Baux. Dans le PLU approuvé ces parcelles se trouvaient en zone UAb. La zone UP correspond à la zone portuaire où les activités liées au nautisme sont autorisées.

Le classement en zone UP est plus adapté aux activités présent sur ces parcelles.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié





## 2.4 Les modifications des emplacements réservés (pièce n°5 du PLU)

### 2.4.1 Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°53

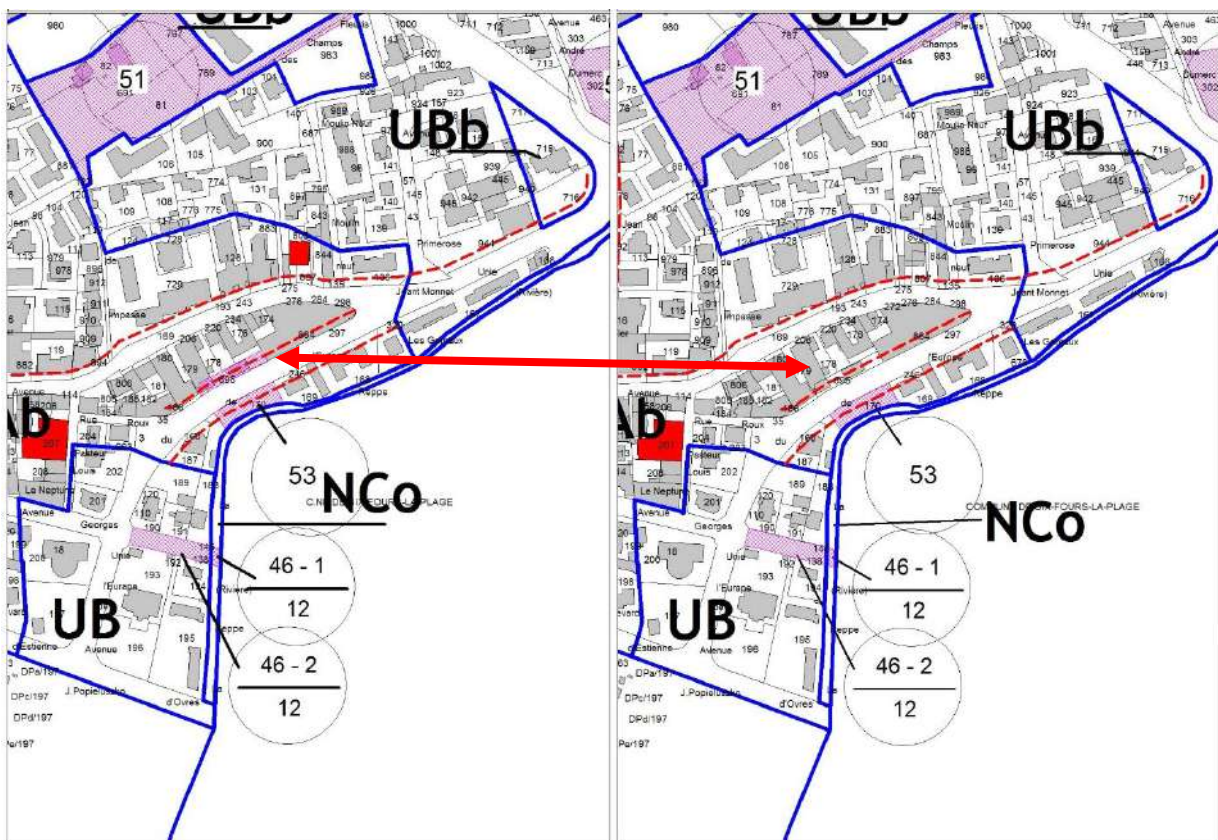
L'emplacement réservé n°53 est destiné à l'aménagement d'un espace public en entrée de ville. Il se trouvait dans le PLU approuvé de part et d'autre de l'avenue de l'Europe Unie.

Dans sa partie Nord, sur la parcelle AP 695, l'emplacement réservé touche 14 places de stationnements privés et 2 commerces : une pizzeria et une poissonnerie.

Dans sa partie Sud, il touche une parcelle sur laquelle des bâtiments légers et démontables ont été implantés et sont utilisés par une activité de restauration, snack.

La commune a décidé de supprimer la partie Nord de cet emplacement réservé grevant la parcelle AP 695 afin de maintenir la zone de stationnement et les 2 commerces installés dans des constructions en dur.

En revanche l'emplacement réservé, au Sud et maintenu sur la parcelle AP 170, recevant des constructions légères et démontables.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié





## 2.4.2 Suppression de l'emplacement réservé n°67

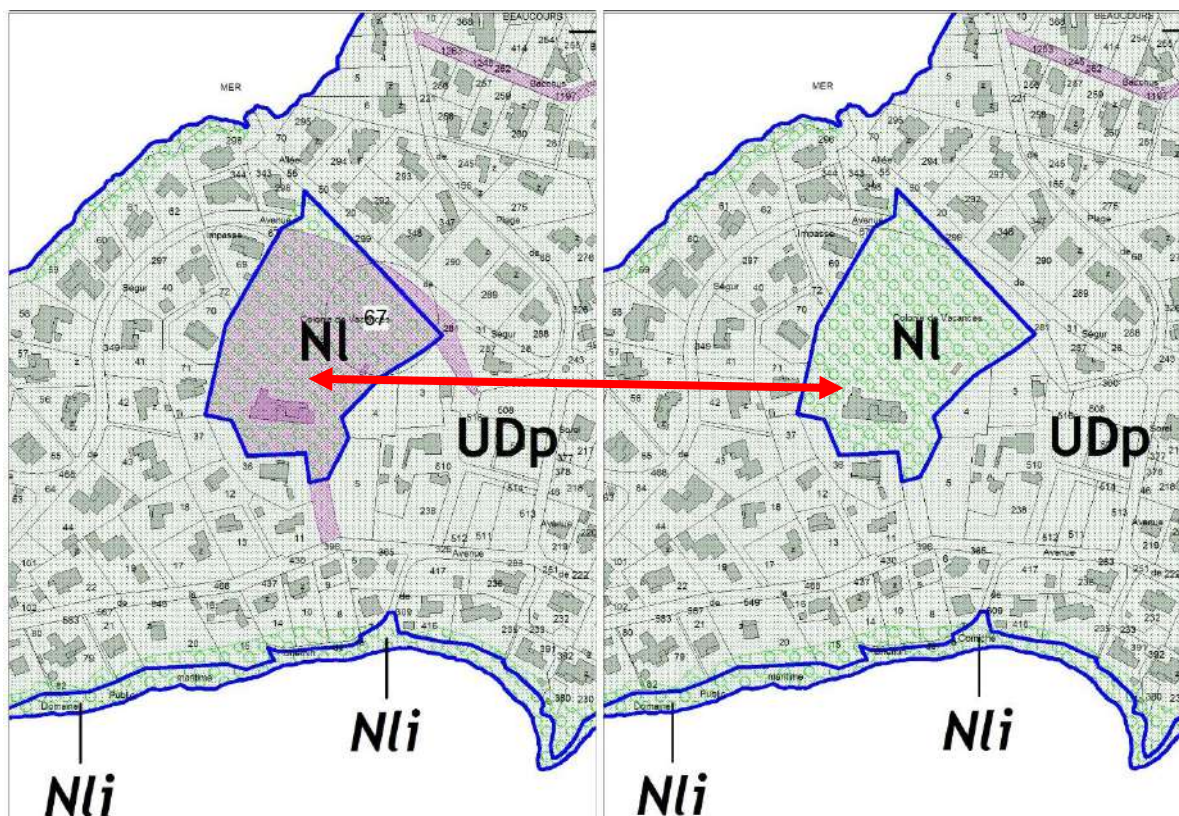
Cet emplacement réservé était destiné à l'aménagement d'un parc public, avenue de la Corniche. Le propriétaire des parcelles AX 281 et AY 35 a fait usage de son droit de délaissement.

Le droit de délaissement est une possibilité donnée à chaque propriétaire dont la propriété est touchée par le positionnement d'un emplacement réservé, de mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer la ou les parcelles concernées.

Dans le cas où, le bénéficiaire de l'emplacement réservé, en l'occurrence dans ce cas de figure la Commune, ne s'est pas prononcé dans un délai d'un an ou n'a pas saisi le juge de l'expropriation dans les 3 mois qui suivent le délai de 1 an à compter de la réception de la mise en demeure, la réserve est définitivement levée.

Conformément à l'article L 230-4 du code de l'urbanisme, dans la mesure où, le propriétaire a fait l'usage de son droit de délaissement et que la commune n'a pas acquis ces parcelles, la réserve n'est plus opposable.

Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion de mettre à jour la liste des emplacements réservés et les plans du zonage.



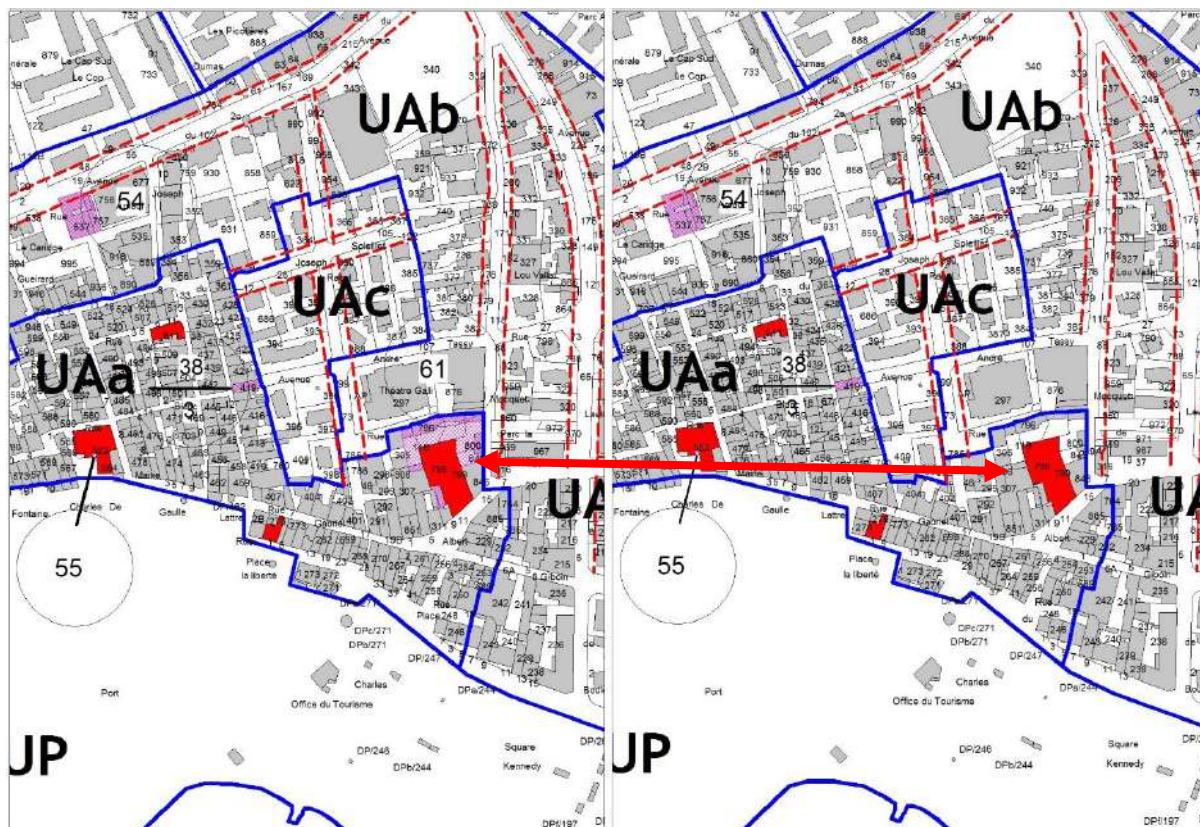
Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié

### 2.4.3 Suppression de l'emplacement réservé n°61

L'emplacement réservé n°61 était destiné à la création d'espace et d'équipement publics. La commune a depuis l'approbation du PLU acquis cet emplacement réservé.

Cette procédure de modification est l'occasion de mettre à jour la liste des emplacements réservés et les documents graphiques du PLU.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

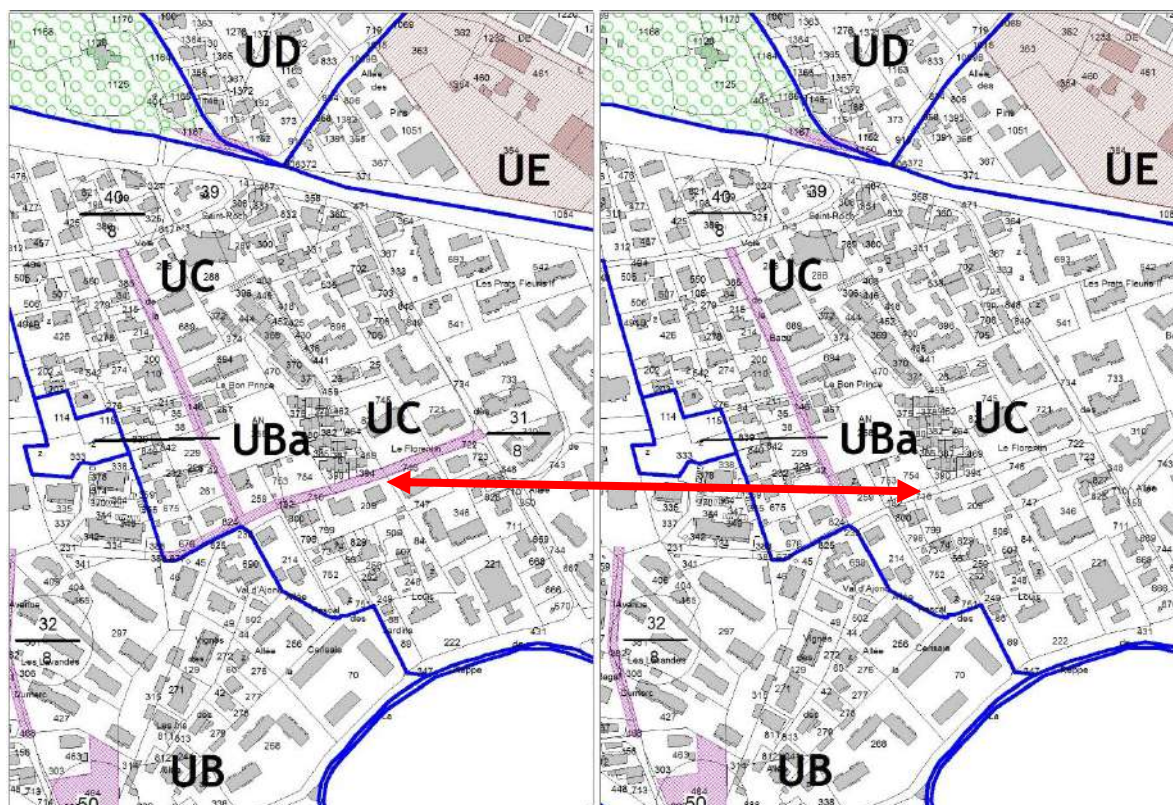
Zoom du PLU modifié



#### 2.4.4 Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression de l'emplacement réservé n°31

L'emplacement réservé n°31 était destiné à la création d'une voie entre le boulevard Joseph Audiffren et l'avenue de Prats.

Le tribunal administratif de Toulon a estimé que l'emplacement réservé n°31 n'était pas justifié. Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

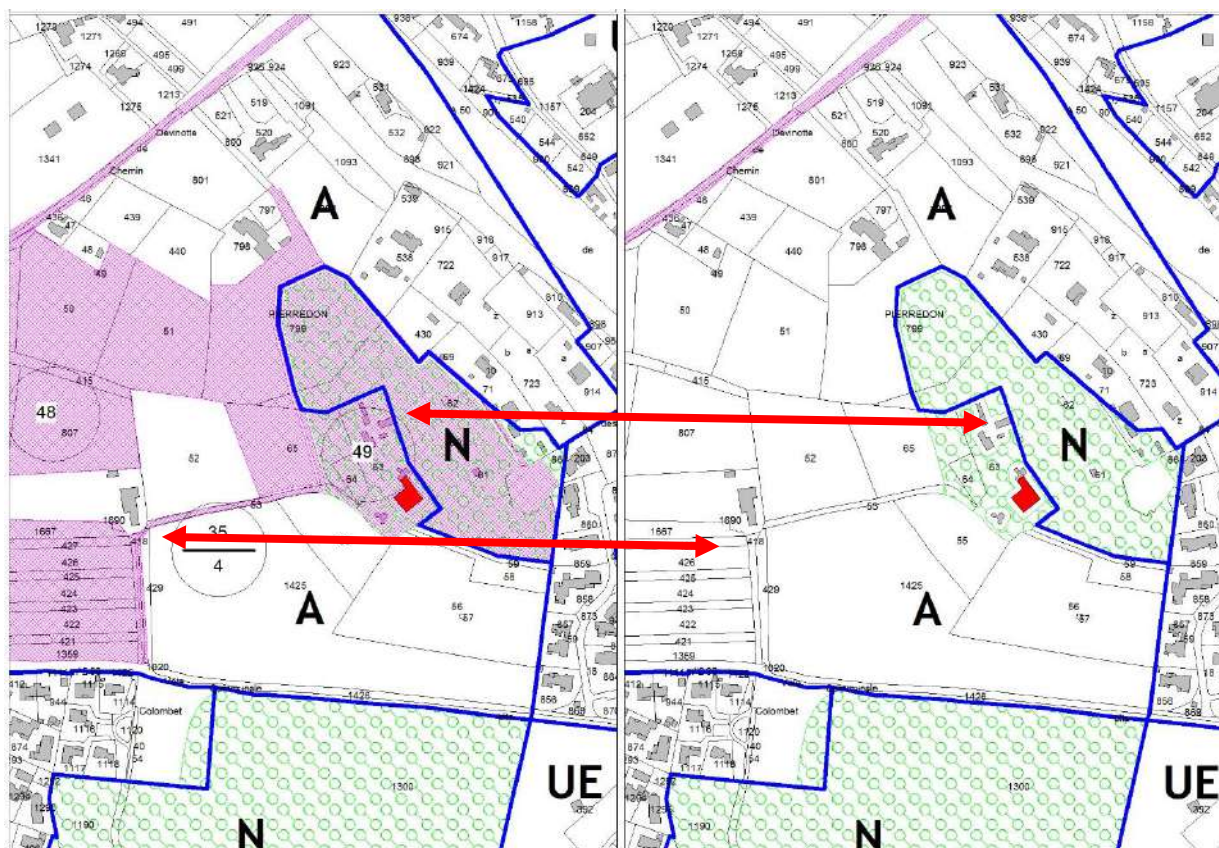
Zoom du PLU modifié



### 2.4.5 Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression des emplacements réservés n°35 et n°49

L'emplacement réservé n°35 était destiné à l'aménagement d'une voie d'accès aux réservoirs de Pierredon et l'emplacement réservé n°49 à la création d'un mémorial Michel Pacha.

Le tribunal administratif de Toulon a estimé que ces emplacements réservés n'étaient pas justifiés. Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

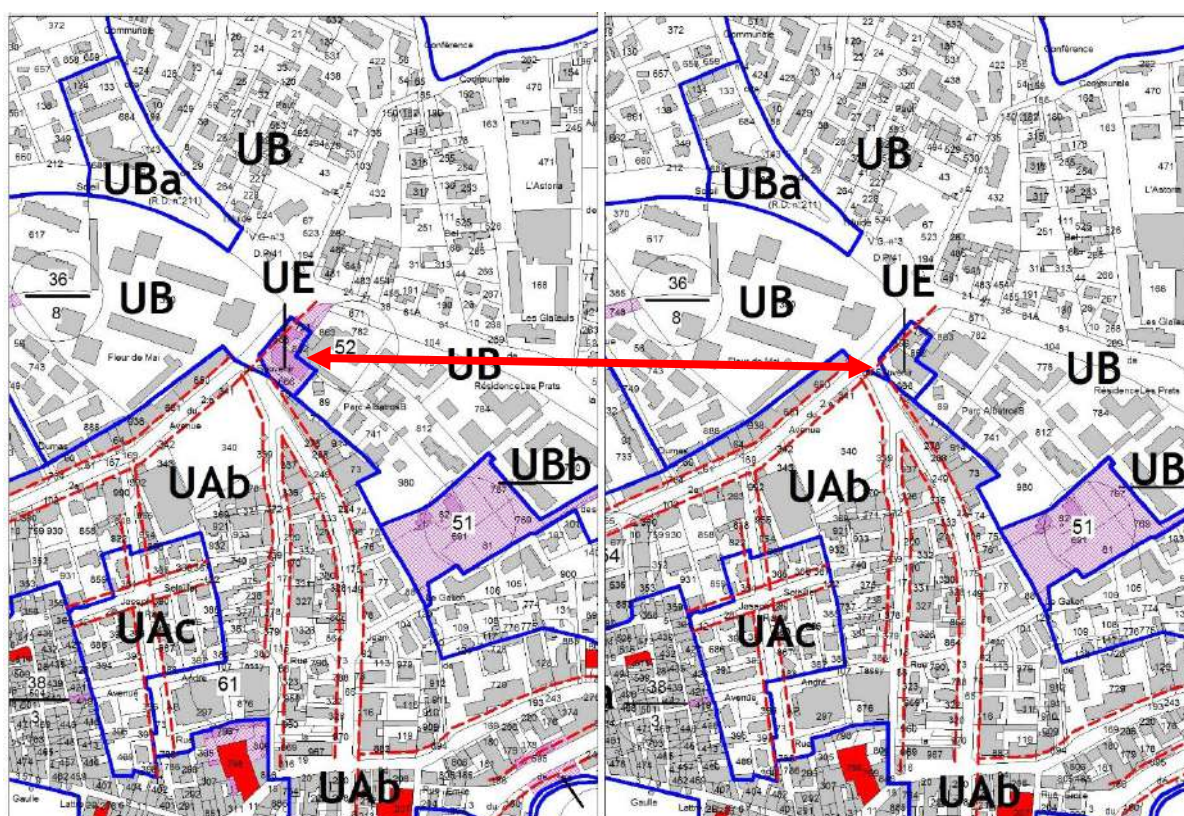
Zoom du PLU modifié

#### 2.4.6 Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression de l'emplacement réservé n°52

L'emplacement réservé n°52 était destiné à la création d'un parc de stationnement et équipement public avec maintien de la coopérative agricole.

Le tribunal administratif de Toulon a estimé que cet emplacement réservé n'était pas justifié.

Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU et de supprimer l'emplacement réservé n°52 de la liste des ER et des documents graphiques du PLU.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

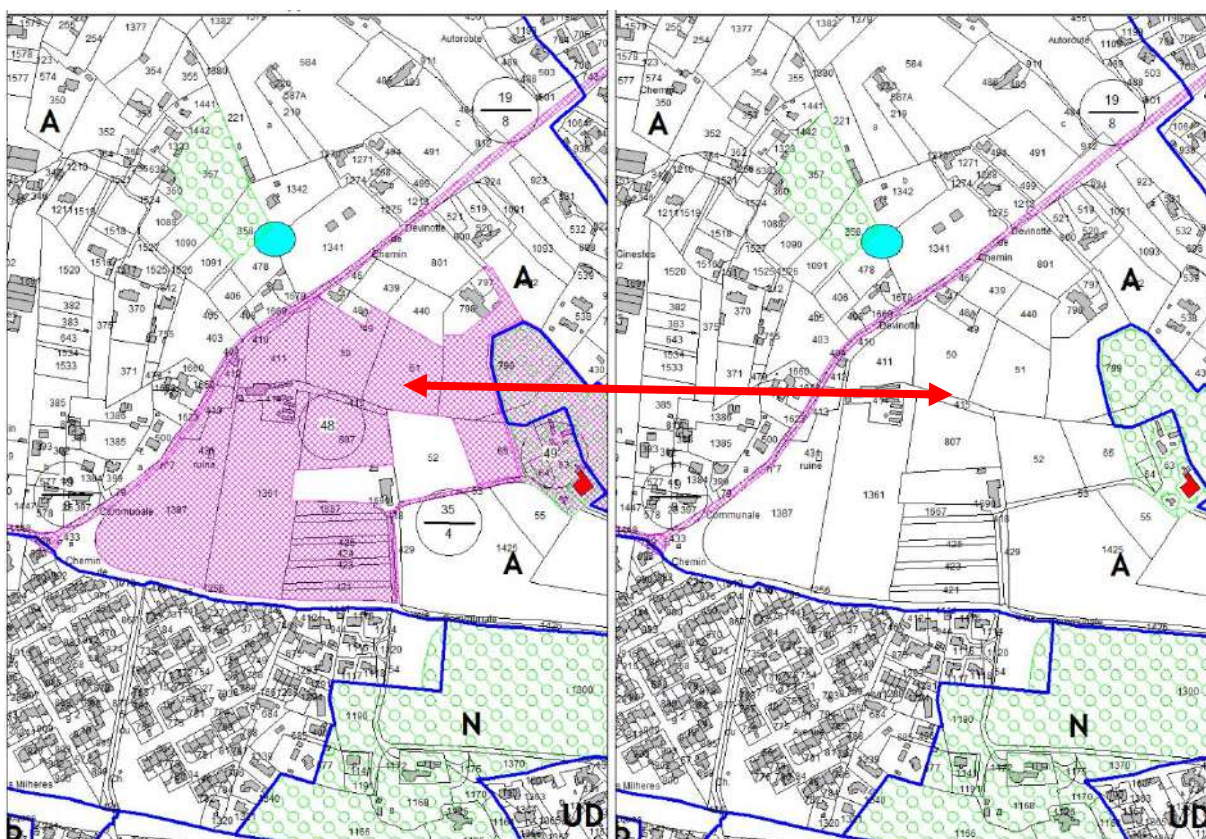
Zoom du PLU modifié



### 2.4.7 Prise en compte du jugement de la Cour Administrative d'Appel du 13 décembre 2018 : suppression de l'emplacement réservé n°48

L'emplacement réservé n°48 était destiné à la réalisation d'un jardin municipal des terroirs agricoles, au recalibrage du réseau du chemin du lieutenant Hervé Combescure et à la création d'un bassin de rétention.

La cour administrative d'appel de Marseille a estimé que cet emplacement réservé n'était pas justifié. Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU et de supprimer l'emplacement réservé n°48 de la liste des ER et des documents graphiques du PLU.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié



#### 2.4.8 Prolongement des emplacements réservés n°23 et n°24

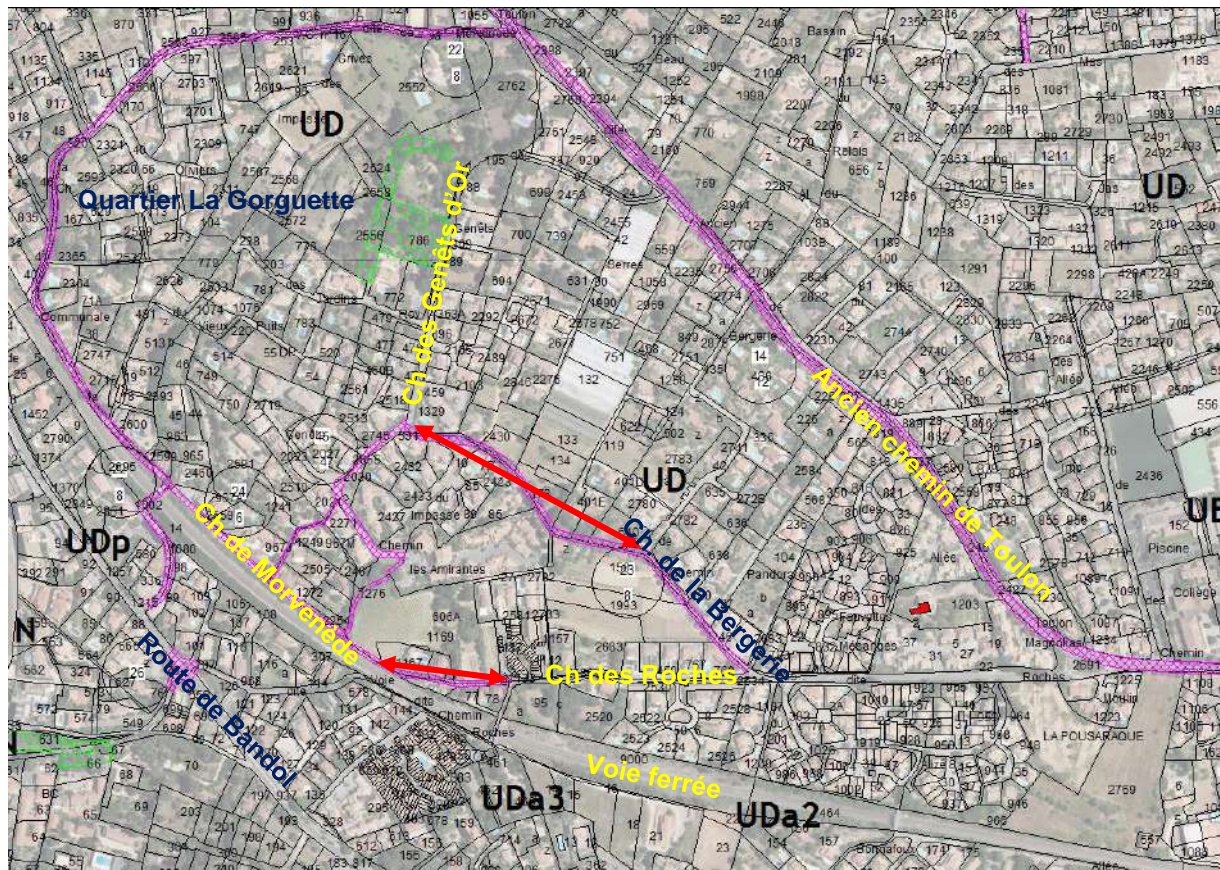
L'emplacement réservé n°23 est destiné à l'élargissement du chemin de la Bergerie. L'emplacement réservé n°24 est destiné à l'élargissement du chemin de la Morvenède. Ces chemins se terminent actuellement en impasse.

Il est aujourd'hui envisagé de créer d'une part une liaison entre le chemin de la Bergerie et le chemin des Genêts d'or. Et d'autre part, une liaison entre le chemin de Morvenède et le chemin des Roches.

Ces liaisons permettraient de désenclaver le quartier de la Gorguette, qui est aujourd'hui accessible d'un côté via la route de Bandol et un unique passage sous la voie ferrée et de l'autre côté via l'ancien chemin de Toulon.

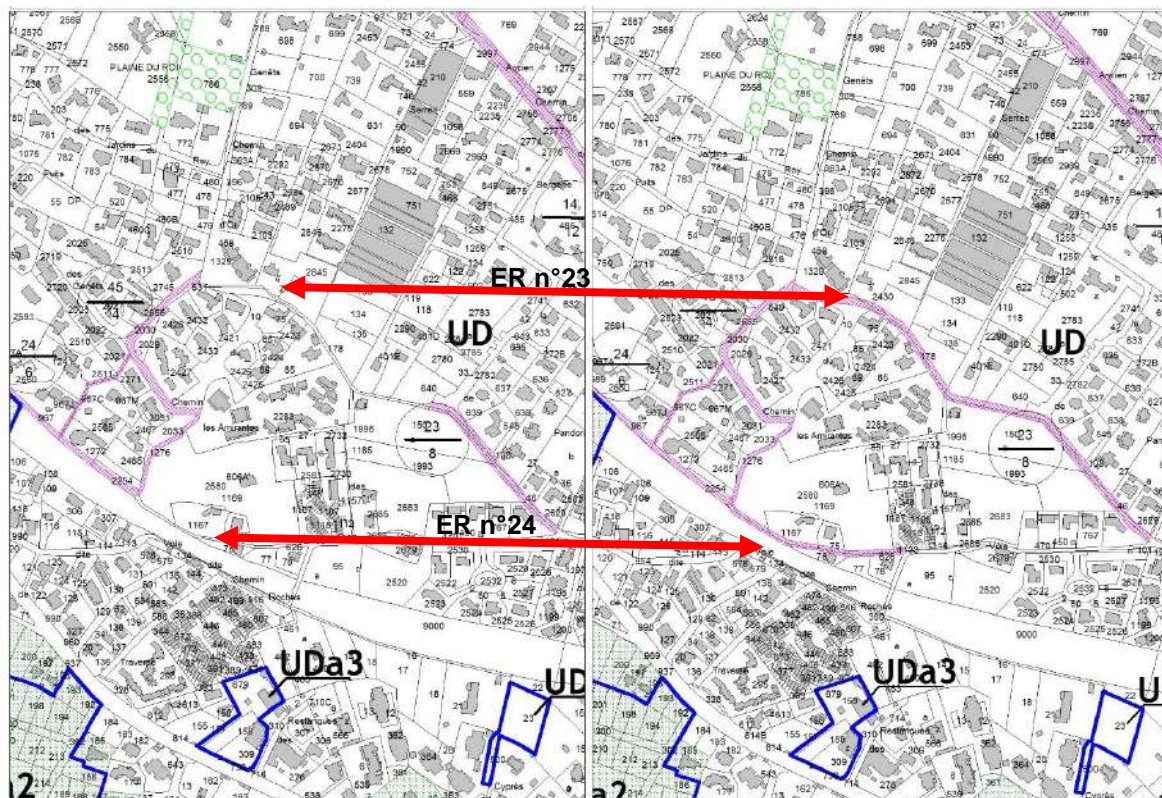
En reliant le chemin de la Morvenède à celui des Roches, la frange sud-ouest du quartier de la Gorguette (qui borde la voie ferrée) serait aussi accessible par l'ancien chemin de Toulon.

En reliant le chemin de la Bergerie à celui des Genêts d'Or, l'Est et l'Ouest de ce quartier seraient reliés sans avoir besoin de remonter sur l'ancien chemin de Toulon.



Il convient de préciser que les 2 branches d'emplacement réservé n°45 qui vont en limite de l'ER 24, sont uniquement destinées au passage de réseaux enterrés.





Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié

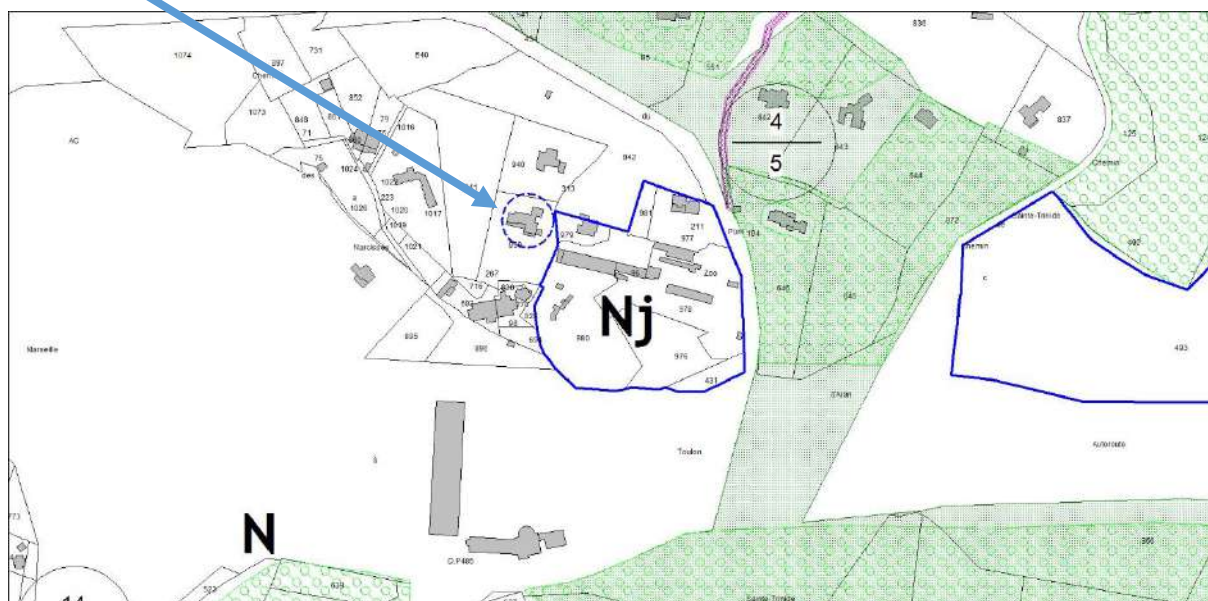
#### 2.4.9 Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination

Le PLU comprend un bâtiment dont le changement de destination est autorisée.

Il s'agit dans cette procédure d'autoriser le changement de destination d'un autre bâtiment. Il se situe dans le quartier de Sainte-Trinide, au-dessus de l'autoroute et à côté du jardin exotique.

Le jardin exotique, qui est un zoo installé sur le territoire de Sanary depuis plusieurs décennies, a fait l'acquisition d'une maison qui jouxte son site. Il souhaite transformer cette maison en bureaux et locaux accueillant du public à des fins pédagogiques.

Le préalable est l'identification du bâtiment au sens de l'article L 151-11 dans les documents graphiques du PLU.





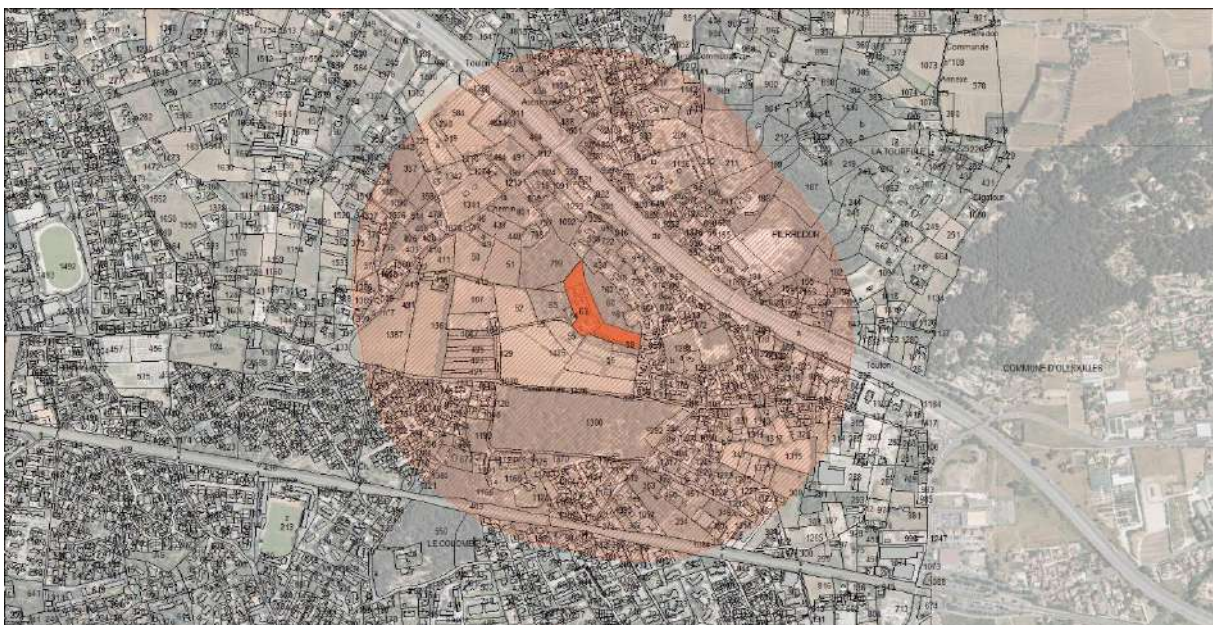
Suite à l'avis de Monsieur le Préfet, il est précisé dans l'annexe 1 du règlement du PLU, que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## **2.5 Les modifications des servitudes d'utilité publique (pièce n°6 du PLU)**

Par rapport à la liste des servitudes d'utilité publique du PLU approuvé le 24 février 2016, Monsieur le Préfet a porté à la connaissance de la commune plusieurs corrections et évolutions.

### **2.5.1 Servitude relative aux monuments historiques**

Par arrêté préfectoral du 19 octobre 2016, le Domaine de Pierredon a été classé Monument Historique. Cette modification est l'occasion d'intégrer cette nouvelle servitude à la liste et au plan des servitudes.



### **2.5.2 Servitude EL7**

Cette servitude est attachée à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales et touchait sur le territoire de Sanary-sur-Mer :

- Chemin communal n°102 - Arrêté préfectoral du 14/01/1971
- Chemin communal n°104 dit de Bacchus - Arrêté préfectoral du 14/01/1971
- Chemin communal n°3 dit de St Roch - Arrêté préfectoral du 15/07/1975
- Chemin communal n°9 dit de la Vernette - Arrêté préfectoral du 15/07/1971
- Chemin départemental n°11
- Chemin départemental n°211
- Chemin communal n°5 dit de la Conférence - Arrêté préfectoral du 05/01/1971
- Chemin communal n°4 dit de l'Huile - Arrêté préfectoral du 14/01/1971
- Chemin communal n°2 de Bandol à Toulon - Arrêté préfectoral du 02/10/1973
- Chemin communal n°103 dit de Beaucours - Arrêté préfectoral du 15/07/1971
- Chemin communal n° 101 de la Lange - Arrêté préfectoral du 14/01/1971



Cette servitude est supprimée et ne figure donc plus dans la liste et le plan des servitudes du présent dossier de modification.

### **2.5.3 Servitude T7**

Par arrêté interministériel du 25 juillet 1990 une servitude a été établie à l'extérieur des zones de dégagement sur l'ensemble du territoire national.

Cette servitude figure désormais dans la liste des servitudes d'utilité publique.

## **2.6 Les modifications de la liste des voies bruyantes (pièce n° 8.1.1 du PLU)**

Les différentes voies bruyantes traversant le territoire de Sanary-sur-Mer : autoroute, voie ferrée, route départementale, ont fait l'objet depuis l'approbation du PLU de nouveaux arrêtés préfectoraux. Les anciens arrêtés sont donc substitués par les nouveaux dans la nouvelle liste jointe à cette procédure de modification.

## **2.7 PPRi anticipé du Grand Vallat**

Le Plan de Prévention des Risques Inondations anticipé concernant la rivière du Grand Vallat a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2017.

Dans le dossier de cette procédure qui a été mis à l'enquête publique, la commune avait intégré ce PPRi anticipé dans les servitudes d'utilité publique. Ainsi la pièce 6.1 relative à la liste des servitudes d'utilité publique avait été complétée et ce PPRi figure en pièce 6.5 du dossier de modification.

Cependant, Monsieur le Préfet dans son avis rendu sur cette procédure a indiqué que le fait que ce PPRi est été approuvé de manière anticipé ne lui conférerait pas la valeur juridique d'une servitude d'utilité publique.

Ainsi dans le dossier approuvé de la présente modification, ce PPRi anticipé ne figure plus dans la partie des servitudes d'utilité publique mais en annexe informative, pièce n°8.4.

## 3 Absence d'incidences des modifications

### 3.1 Sur l'environnement

Le PLU approuvé le 24 février 2016 a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans la mesure où, conformément à l'article R 104-10 du code de l'urbanisme (en vigueur à la date d'approbation du PLU) la commune est une commune littoral.

Les personnes publiques qui ont été associées à la procédure d'élaboration du PLU ont émis un avis. Notamment Monsieur le Préfet, qui indiquait dans son avis rendu le 27 octobre 2015, point n°4 que « l'analyse sur la structure écologique du territoire communal est globalement satisfaisante. La protection des espaces naturels à enjeux est globalement satisfaisante....les indicateurs retenus ne paraissent pas adaptés. »

Le PLU approuvé a été modifié dans ce sens et les indicateurs ont été repris.

La modification n°1 comprend un certain nombre de corrections au PLU initial, mais ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les corrections dans la liste du patrimoine, le zonage, les emplacements réservés ne sont pas de nature à avoir des incidences particulières sur l'environnement.

Tout comme la mise à jour des servitudes d'utilité publique et la liste des voies bruyantes.

Les corrections et ajouts au règlement ne sont pas non plus de nature à avoir des incidences. Ils sont destinés à améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'insertion des constructions dans leur contexte environnant et de limiter la sur densification du territoire.

En date du 21 décembre 2018, la commune a saisi l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, concernant l'éligibilité de la procédure de modification n°1 du PLU, à évaluation environnementale.

En date du 13 février 2019, l'autorité environnementale a signifié à la commune la non éligibilité de la procédure à évaluation environnementale (voir annexe de la présente note de présentation).

### 3.2 Sur la capacité des réseaux et les risques identifiés

Les corrections dans la liste du patrimoine, le zonage, les emplacements réservés ne sont pas de nature à avoir des incidences particulières sur les réseaux d'eau potable, d'assainissement, de pluvial, et les équipements d'infrastructures : réservoir, station d'épuration...etc.

Les 2 emplacements réservés ajoutés permettront d'améliorer la circulation dans le quartier de la Gorguette.

Ces corrections ne concernent pas de secteurs inclus dans les périmètres soumis à des risques inondations, ou mouvements de terrain identifiés sur le territoire (plans de prévention des risques)

Tout comme la mise à jour des servitudes d'utilité publique et la liste des voies bruyantes, les corrections et ajouts au règlement ne sont pas non plus de nature à augmenter le nombre de logements qui aurait pour conséquences d'augmenter les besoins et le nombre d'habitants dans des secteurs à risque.



## 4 Annexe



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence Alpes Côte d'Azur

**Décision n° CU-2018-2091  
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
après examen au cas par cas sur la  
modification n°1 du plan local d'urbanisme  
de Sanary-sur-Mer (83)**

n°saisine CU-2018-2091  
n°MRAe 2019DKPACA16

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe),

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2018-2091, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme n° de Sanary-sur-Mer (83) déposée par la commune de Sanary sur mer, reçue le 21/12/2018 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 03/01/2019 ;

Vu la décision de délégation du 10 mars 2017 de la MRAe ;

Considérant que la commune de Sanary-sur-mer, de 19,2 km<sup>2</sup>, compte 16 168 habitants (recensement 2015) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sanary-sur-mer a été approuvé le 24 février 2016 et qu'il a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 27 octobre 2015 ;

Considérant que le projet de PLU a pour objet de :

- d'intégrer les dispositions de la "loi Macron" du 6 août 2015, afin d'autoriser l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dans les zones agricoles et naturelles ;
- de revoir les modalités d'obligation de création des logements locatifs sociaux dans les programmes de logements, afin qu'elles soient plus effectives ;
- d'améliorer la rédaction de certaines dispositions du règlement afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et dans certaines zones de limiter la sur-densification des quartiers ;
- de prendre en compte le jugement du TA de Toulon du 27 juin 2017, qui a annulé les emplacements réservés n° 31, 35, 48, 49 et 52 et le classement de deux parcelles en secteur UDC ;
- de corriger certains tracés ;
- d'actualiser et de modifier certains emplacements réservés, notamment en supprimant ceux déjà acquis ;
- de mettre à jour les servitudes et les annexes ;

Considérant que le PLU approuvé autorise déjà les extensions en zone N, et que l'évaluation de la surface qui pourrait être artificialisée suite à la prise en compte des dispositions de la loi dite MACRON, serait au maximum de deux hectares ;

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation et n'est pas de nature à remettre en cause l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement telles que présentées lors de l'approbation du PLU en 2016 ;

Considérant que les secteurs concernés par la modification ne sont inscrits dans aucun périmètre de protection Natura 2000 et qu'il ne concerne qu'à la marge des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, pour les extensions et annexes en zone A ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification n°1 n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

**Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale**

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme situé sur le territoire de Sanary-sur-Mer (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Article 2 – Mise à disposition du public et mesures de publicité**

La présente décision a vocation à être mise en ligne par le conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et par la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra en outre, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 13 février 2019,

Pour la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale et par délégation,



Le Président de la Mission,  
Jean-Pierre Viguié

**Voies et délais de recours**

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de l'Autorité environnementale régionale de la région PACA



MIGT Marseille  
DREAL PACA  
16 rue Zattara  
CS 70 248  
13 331 Marseille Cedex 3



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 8 décembre 2021

---

# 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 :

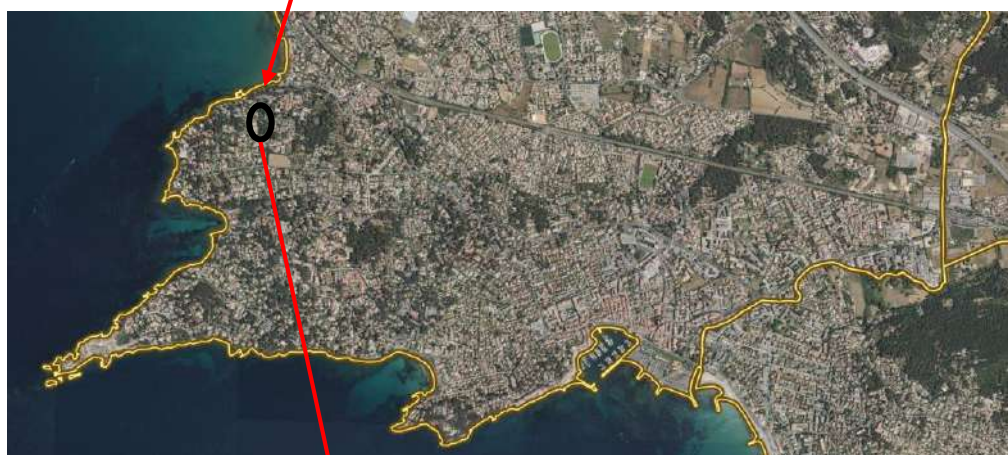
- le bâtiment principal, présentant un grand intérêt architectural est préservé ;
- le projet comprend des logements sociaux, catégorie de logements à développer sur le territoire,
- la pinède est non seulement préservée mais aussi ouverte au public.

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



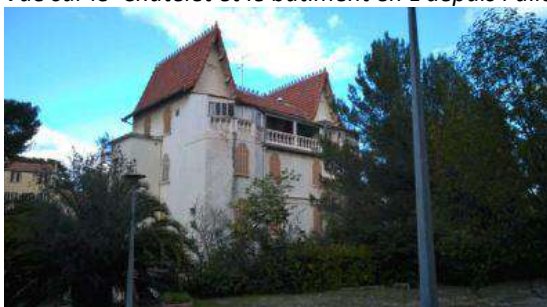
Bâtiment du Chatelet 1965







*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.

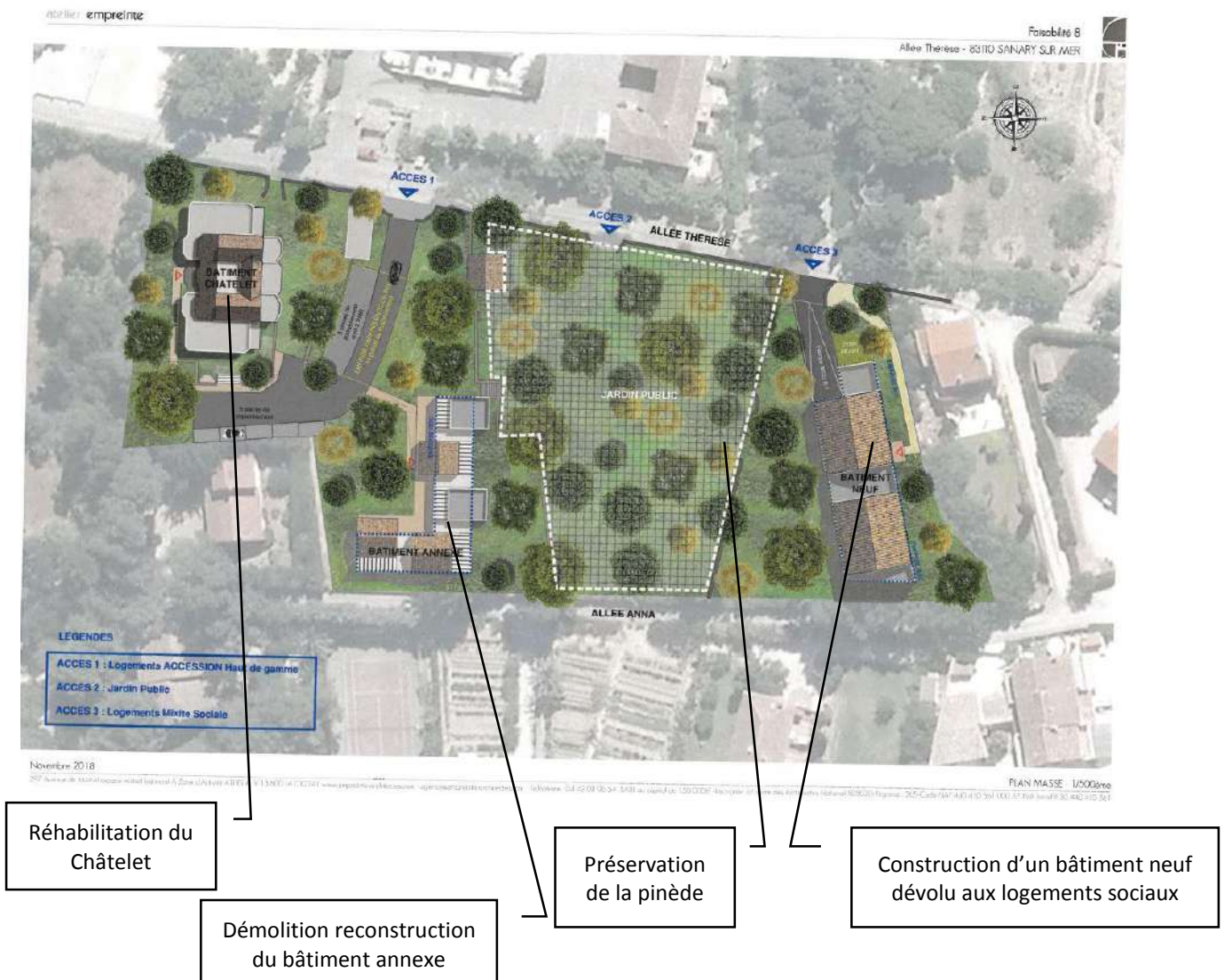
Au cours de ces deux dernières années, de nombreux échanges, entre la Commune, la SNCF, et le groupe AA-NOVELIS ont permis de définir les éléments fondamentaux de ce projet, en termes de programme, de forme urbaine et de qualité environnementale.

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.*





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) ACCESSION	8	50%	600m <sup>2</sup>	32%	23 places en SS + 3 visiteurs en aérien
VILLAS duplex (R+1) ACCESSION	6		540m <sup>2</sup>	28%	
BÂTIMENT NEUF (R+1) SOCIAL	14	50%	760m <sup>2</sup>	40%	14 places en SS + 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 + 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 démolit et reconstruit sur les mêmes emprises.

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

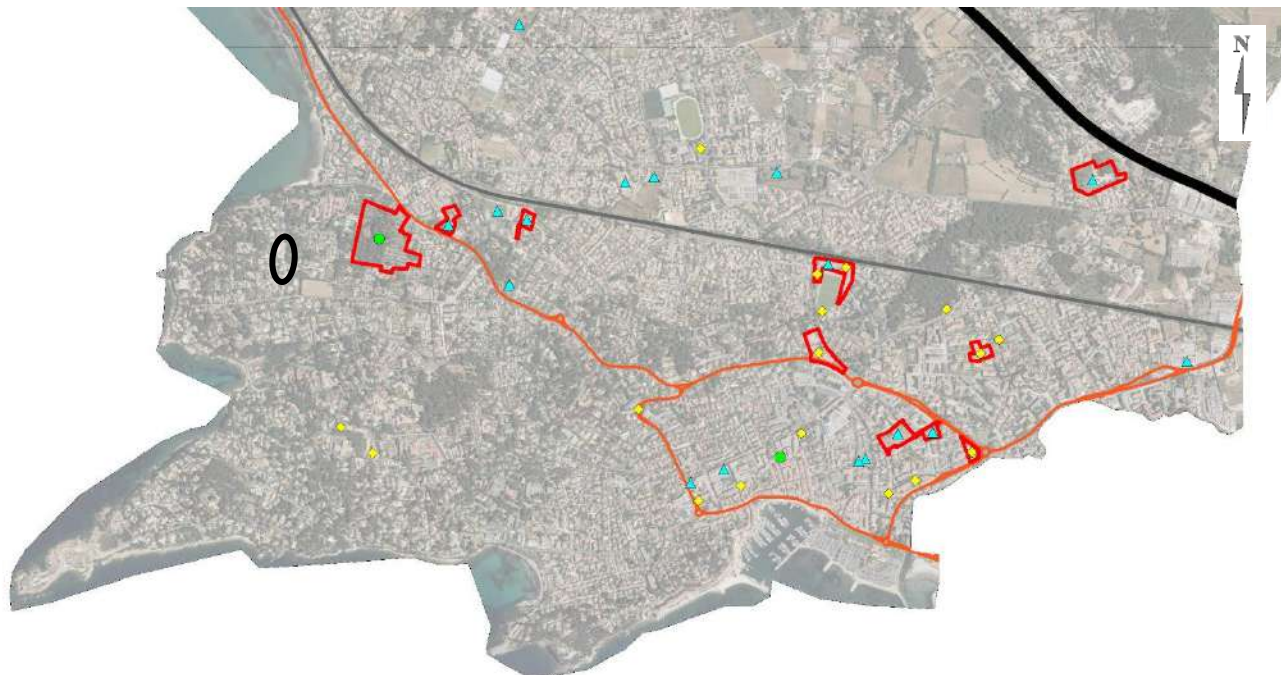
Le bâtiment actuel ne dispose pas de vide sanitaire, sa stabilité présente des incertitudes, il a été fortement dégradé.



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

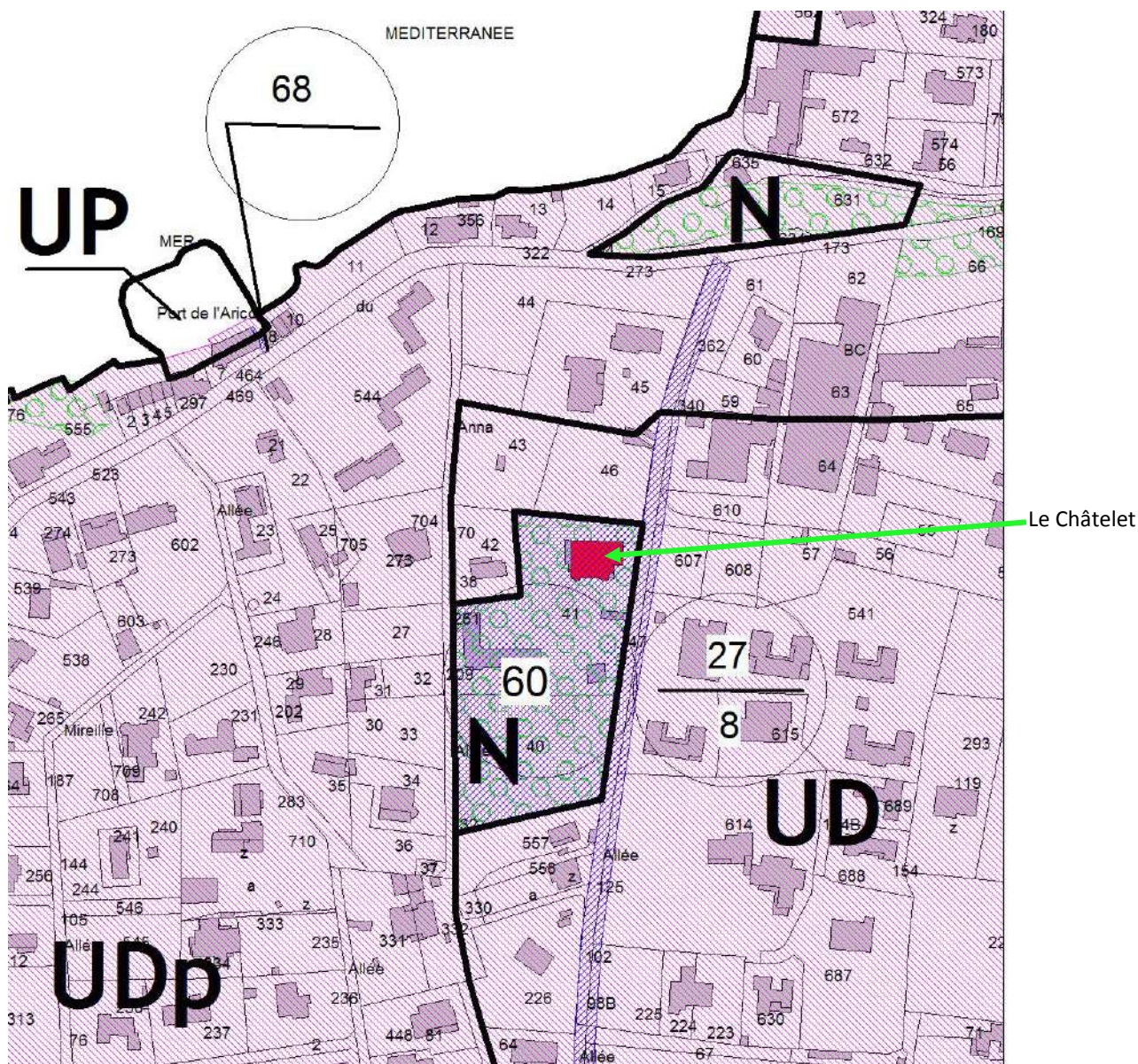


Principe de liaison piétonne : Allée Thérèse/Allée Anna



## 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.

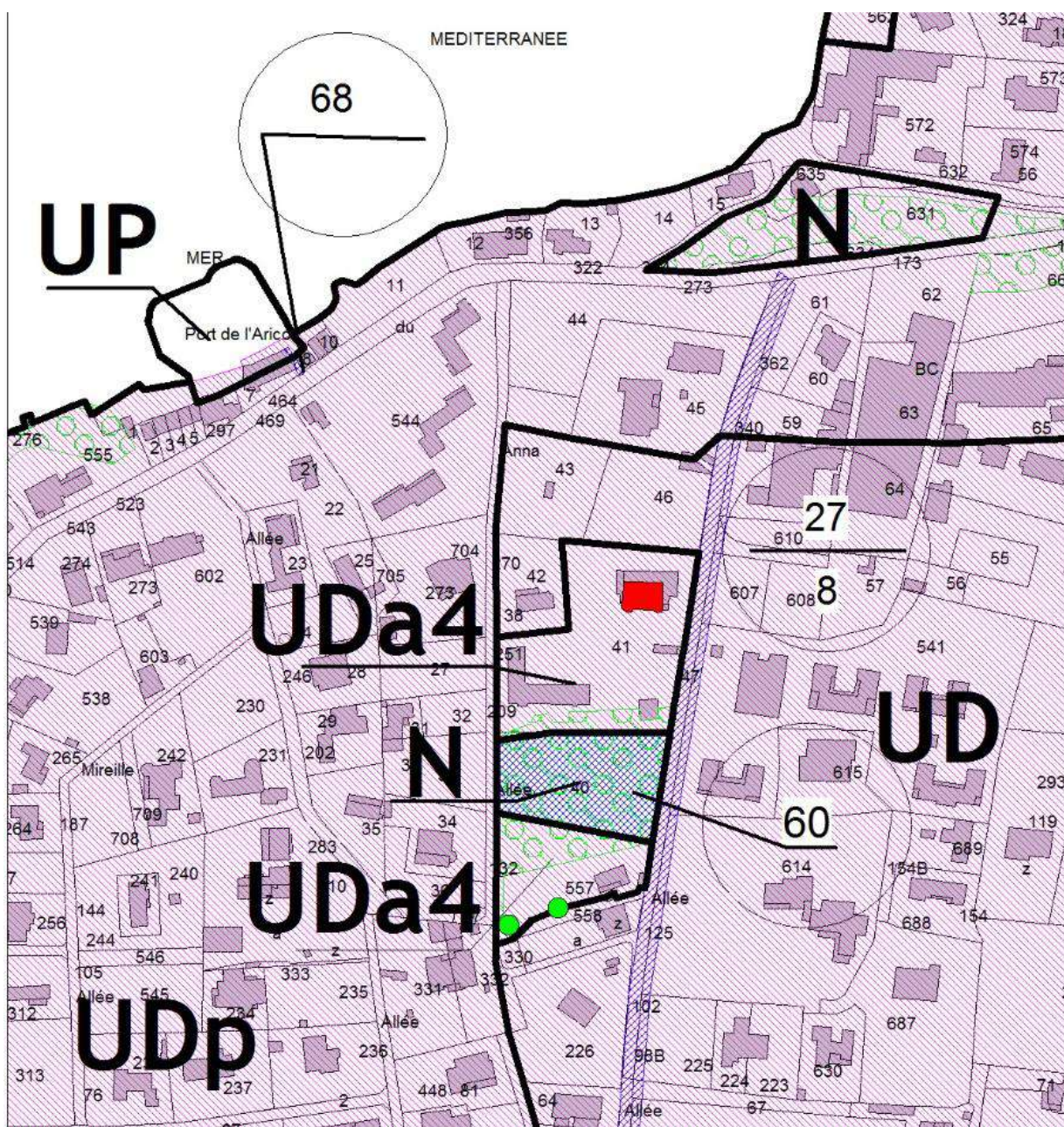
Article UD 9 : l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 25 % de la superficie de l'unité foncière.

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.

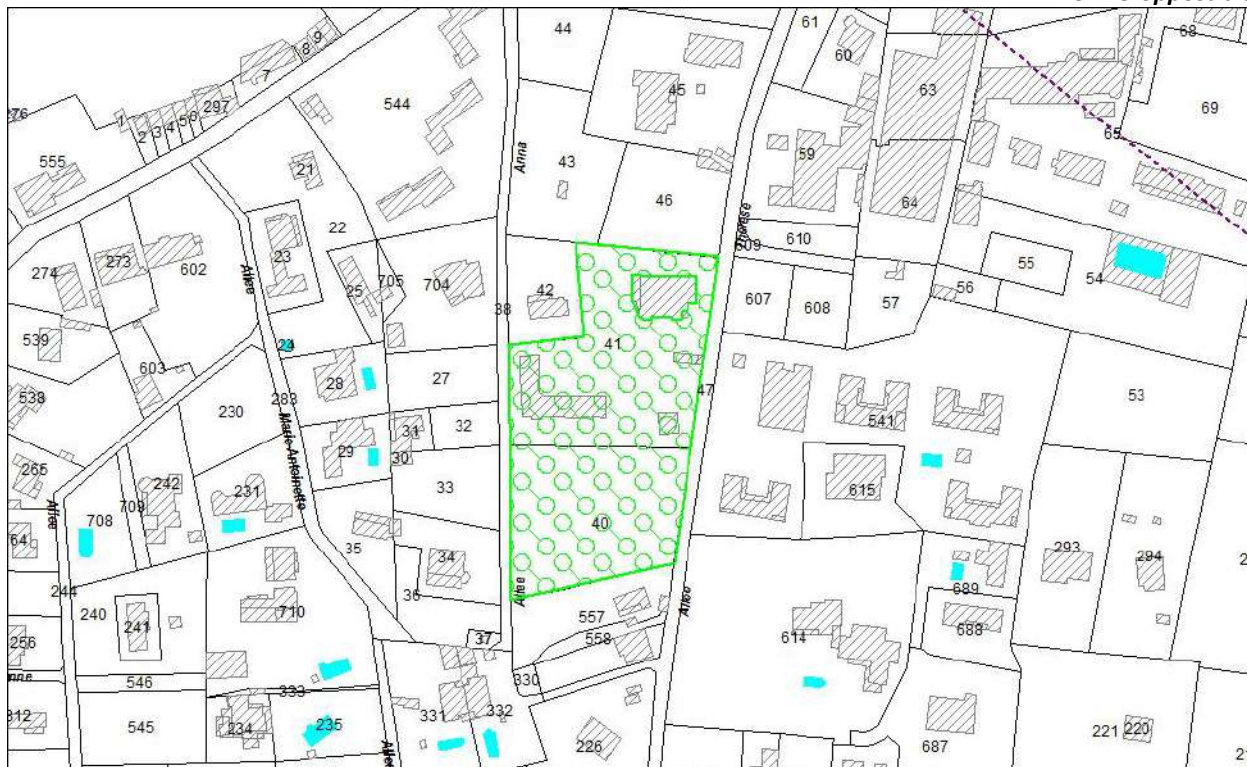
Pour donner suite à l'avis du commissaire enquêteur, la partie centrale du site, correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé n°60 reste en zone N, alors qu'initialement il était prévu de la classer en secteur UDa4.



### 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.

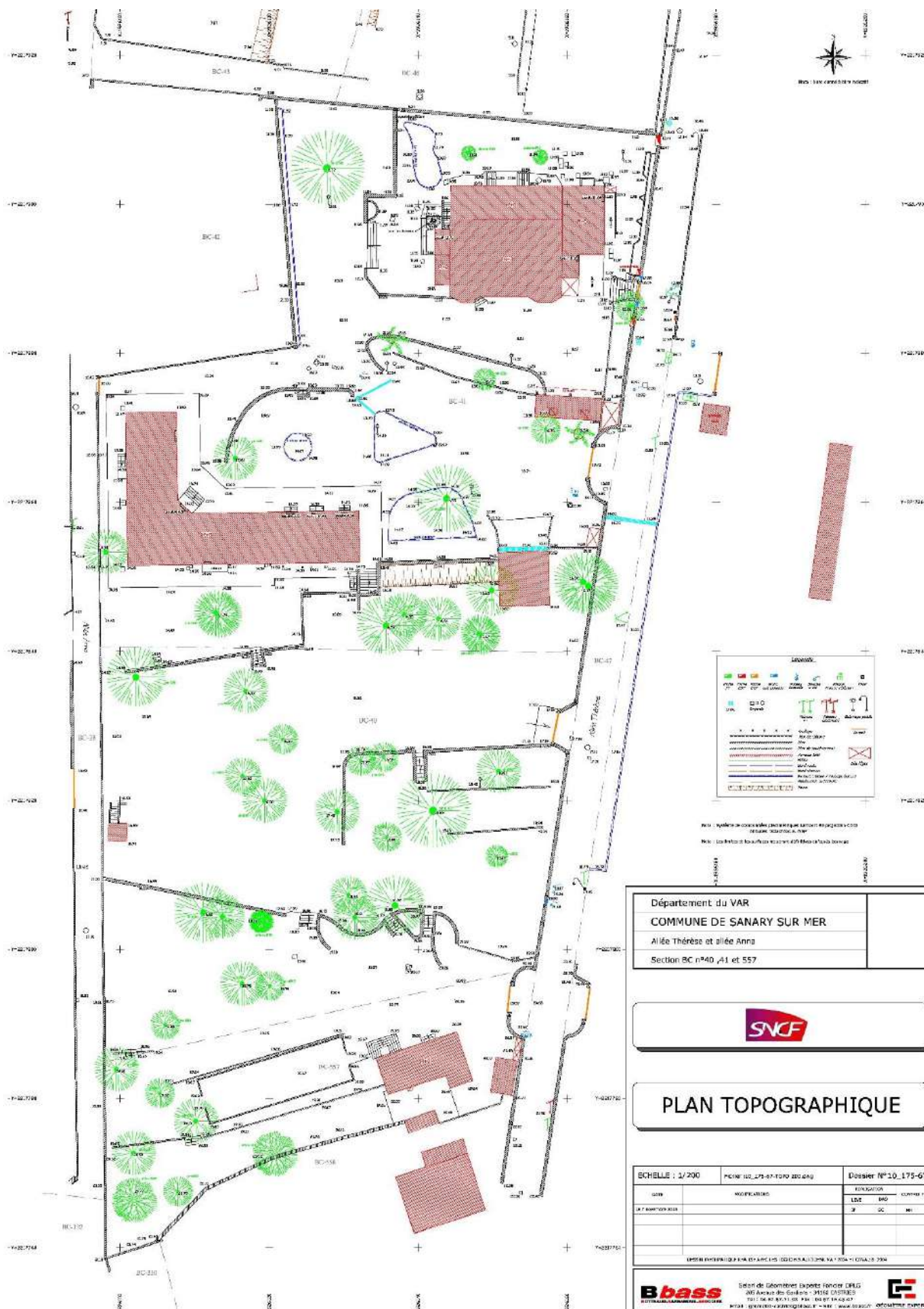
Pour donner suite à l'avis du commissaire enquêteur, les espaces boisés classés ont été étirés sur la partie Sud-Ouest de la parcelle BC 557 pour couvrir l'emprise de la haie, 2 chênes sont repérés comme espace boisé classé au Sud-Ouest de la parcelle BC 557. Les espaces boisés classés ont également 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.

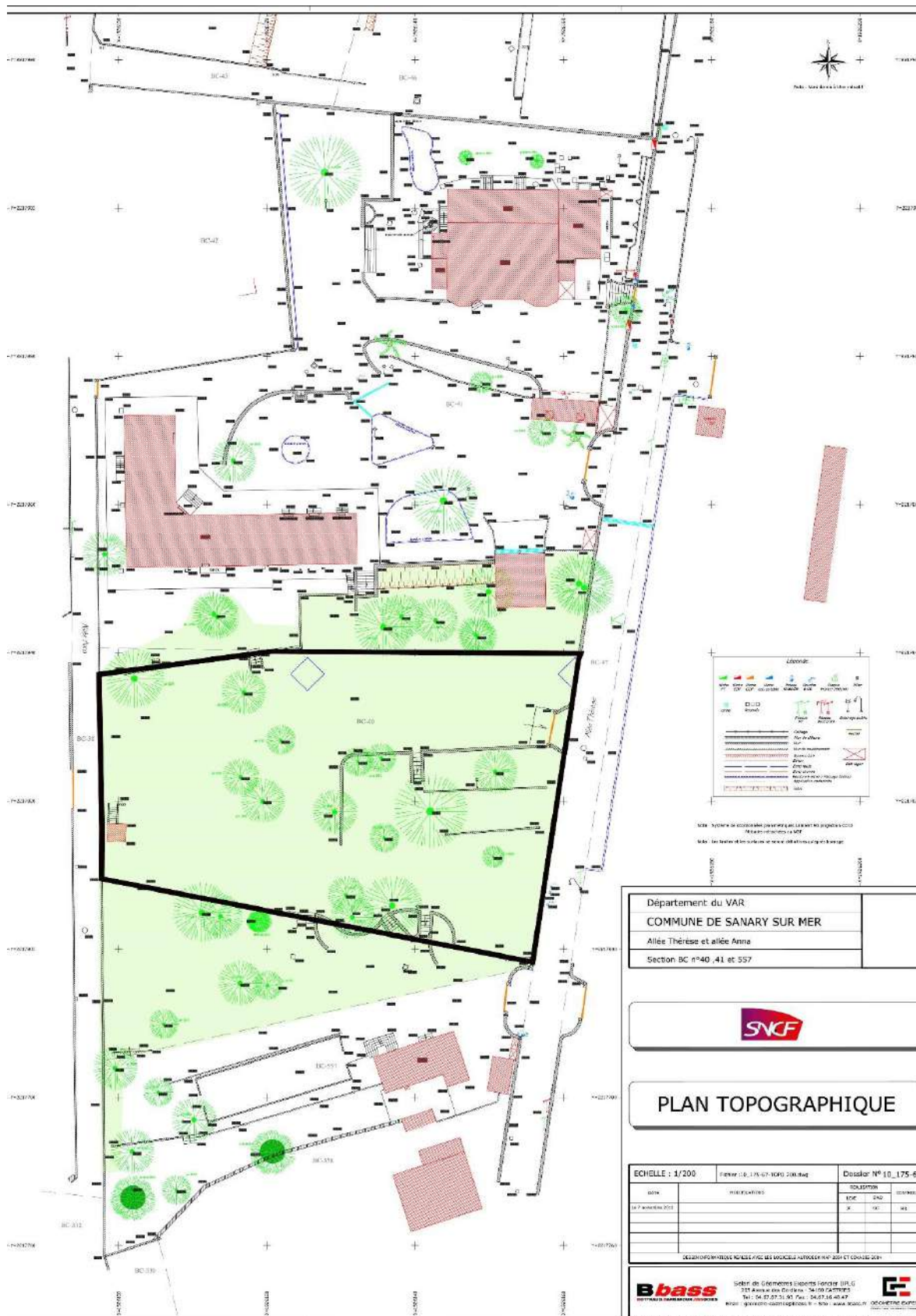






Le plan topographique, ci-dessus, nous permet d’avoir une vision précise des arbres présents sur la propriété. On peut remarquer que dans la partie Nord où l’Espace Boisé Classé est supprimé, par rapport au PLU opposable, seuls 5 grands sujets sont présents. En revanche la partie centrale, où l’Espace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





EBC maintenu ● EBC ponctuel (2 chênes)   Emplacement réservé n°60

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.





**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).

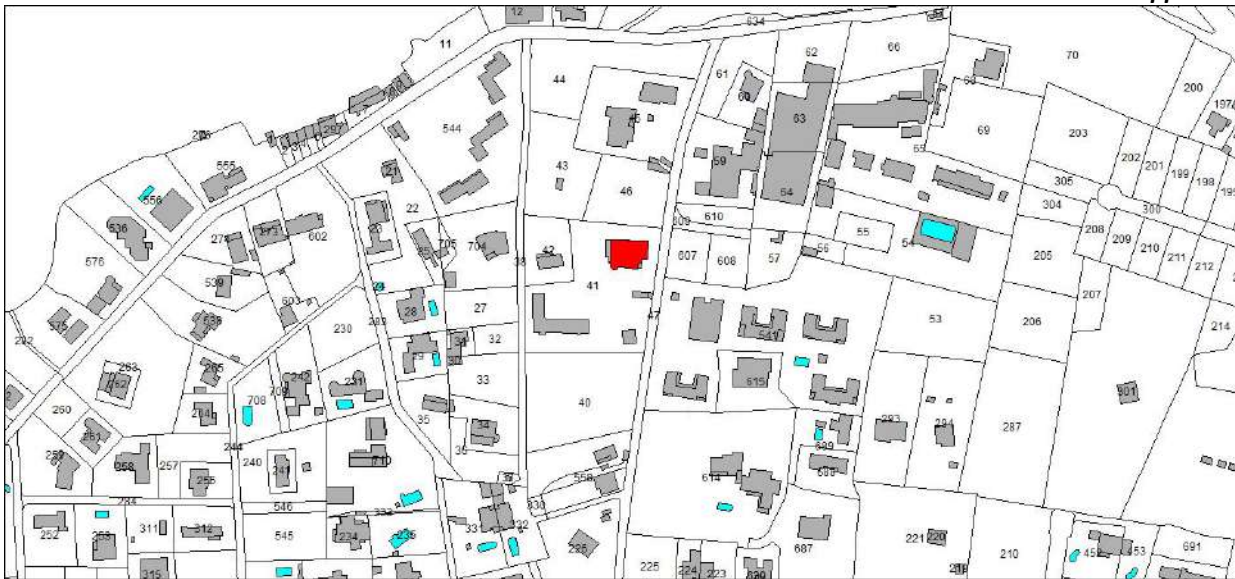
Cette étude patrimoniale est annexée au dossier 1 « Complément au rapport de présentation du PLU approuvé » - Dossier B « Mise en compatibilité ».

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

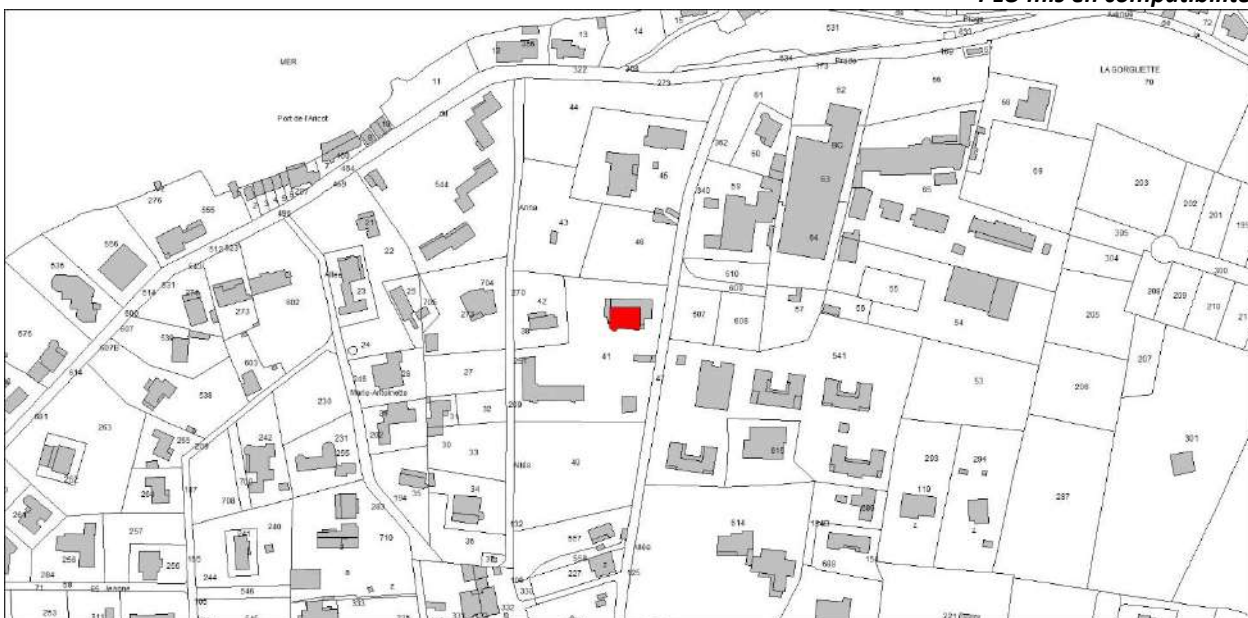
«Pour l'élément n°2 (dossier 3.2 « Patrimoine végétal et architectural » du PLU), correspondant au Châtelet, les préconisations de l'étude patrimoniale et du diagnostic paysager (annexés au complément du rapport de présentation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité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



DÉPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

---

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

---

**1 – COMPLÉMENT AU RAPPORT DE  
PRÉSENTATION DU PLU APPROUVÉ**



---

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

1	Le PLU	4
1.1	Historique des procédures du PLU	4
1.2	Documents constitutifs du PLU approuvé	4
2	Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	5
2.1	5	
2.2	Objet de la procédure de déclaration de projet	5
2.3	Étapes de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	10
2.4	Les documents du PLU approuvé, mis en compatibilité par la procédure de déclaration de projet	10
3	Exposé des motifs des changements apportés	11
3.1	Mise en compatibilité du règlement graphique	11
3.1.1	Création du secteur UDa4	12
3.1.2	Réduction de l'emplacement réservé n°60	13
3.1.3	Réduction des Espaces Boisés Classés	14
3.1.4	Patrimoine identifié au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme	15
3.1.5	Trame paysagère	17
3.2	Mise en compatibilité du règlement _ Règlement de la zone UD _pièce écrite n°3.1	18
3.3	Mise en compatibilité du règlement _ Liste des ER _ pièce écrite n° 5	22
4	Compléments apportés au rapport de présentation du PLU approuvé	23
4.1	Chapitres du rapport de présentation concernés par des compléments liés à la déclaration de projet	23
4.2	Complément au chapitre I « DIAGNOSTIC »	24
4.2.1	Démographie	24
4.2.2	Logements	24
4.2.3	Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	25
4.2.4	Les réseaux	26
4.3	Complément au chapitre II « Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes »	31
4.3.1	Les documents d'ordre supérieur	31
4.3.2	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec les orientations du SCOT Provence Méditerranée révisé	31
4.4	Complément au chapitre III « Etat Initial de l'Environnement »	37
4.4.1	Caractéristiques du territoire	37
4.4.2	L'eau sur le territoire	43
4.4.3	Risques et nuisances	46
4.4.4	Énergie	56
4.4.5	Les transports	56
4.4.6	L'agriculture	57
4.4.7	Paysage et patrimoine	59
4.4.8	Ressources naturelles et biodiversité	81
4.4.9	Synthèse du diagnostic du site du Châtelet	94
4.4.10	Perspectives d'évolution du site concerné par la déclaration de projet sans mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU	95
4.4.11	Les enjeux d'un point de vue environnemental	95
4.5	Complément au chapitre IV « analyses des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement »	96
4.5.1	Incidences de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur la qualité de l'air	96
4.5.2	Incidences sur les eaux	96
4.5.3	Incidences sur les écosystèmes naturels	98
4.5.4	Incidences sur l'exposition aux risques et nuisances	99
4.5.5	Incidences sur le paysage	100
4.5.6	Incidences sur le patrimoine	103
4.5.7	Incidences sur l'agriculture	103

4.5.8	Incidences des emplacements réservés .....	103
4.6	<i>Complément au chapitre V « compatibilité avec la Loi littoral »</i> .....	103
4.7	<i>Complément au chapitre VI « Évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 »</i> .....	106
4.8	<i>Complément au chapitre VII « mesures envisagées de la séquence éviter, réduire, compenser »</i> ....	108
4.9	<i>Complément au chapitre VIII « critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan »</i> .....	108
4.9.1	Rappel de la notion d'indicateurs .....	108
4.9.2	Les indicateurs retenus par le PLU approuvé et leur utilisation dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU .....	109
4.10	<i>Complément au chapitre IX « Analyse de la façon dont l'environnement a été pris en compte et présentation de la méthodologie employée »</i> .....	111
4.10.1	Caractérisation de l'état initial .....	111
4.10.2	L'évaluation des incidences du PLU .....	111
4.11	<i>Complément au chapitre X « Résumé non technique »</i> .....	112
5	Annexe 1 : Étude patrimoniale _____	117
6	Annexe 2 : Diagnostic paysager _____	138
7	Annexe 3 : liste des espèces végétales rencontrées _____	157

# 1 Le PLU

## 1.1 Historique des procédures du PLU

<b>Approbation</b> du PLU	DCM du 24 février 2016
<b>Approbation</b> de la Modification N°1 du PLU	DCM du 25 septembre 2019
<b>Lancement</b> de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU	DCM du 25 septembre 2019

## 1.2 Documents constitutifs du PLU approuvé

Le PLU de la commune de Sanary-sur-Mer, approuvé en février 2016, est constitué des documents suivants :

Pièce 1 : **Rapport de présentation**, comprenant une évaluation environnementale

Pièce 2 : **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Pièces 3. **Pièces écrites**

3.1 : Règlement,

3.2 : Patrimoine végétal et architectural.

Pièces 4. **Pièces graphiques**

4.1 : Plan Sud,

4.2 : Plan Centre,

4.3 : Plan Nord.

Pièce 5. **Liste des ER**

Pièces 6 : **Servitudes**

Pièces 7 : **Annexes sanitaires**

Pièces 8 : **Voies bruyantes, lotissements, espaces proches du rivage, PPRi anticipé du Grand Vallat**



## 2 Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

### 2.1

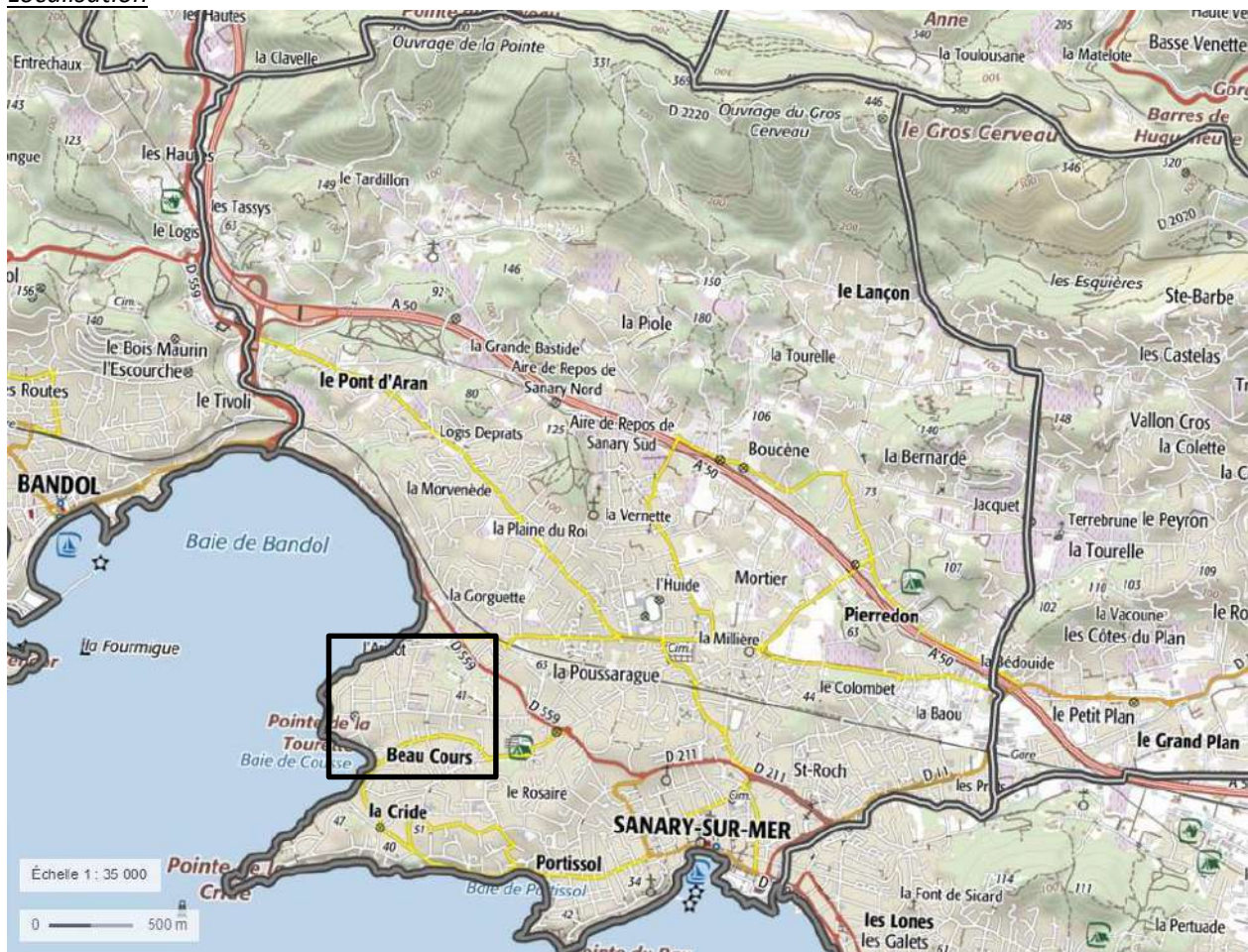
### 2.2 Objet de la procédure de déclaration de projet

Le projet, objet de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Sanary, porté par la SNCF, consiste en la réhabilitation et la mise en valeur de la propriété du Châtelet. Cette propriété, dont la maison de maître a été construite dans les années 20, est la propriété de la SNCF depuis les années 50. Elle a d'abord accueilli des jeunes enfants pour des séjours de vacances, avant d'être transformée en maison de retraite dans les années 70. En 2011, le site du Châtelet est définitivement fermé.

Le projet est détaillé dans le document A « *Note de présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général* ».

### ***Rappel de la localisation du site et des caractéristiques principales du projet***

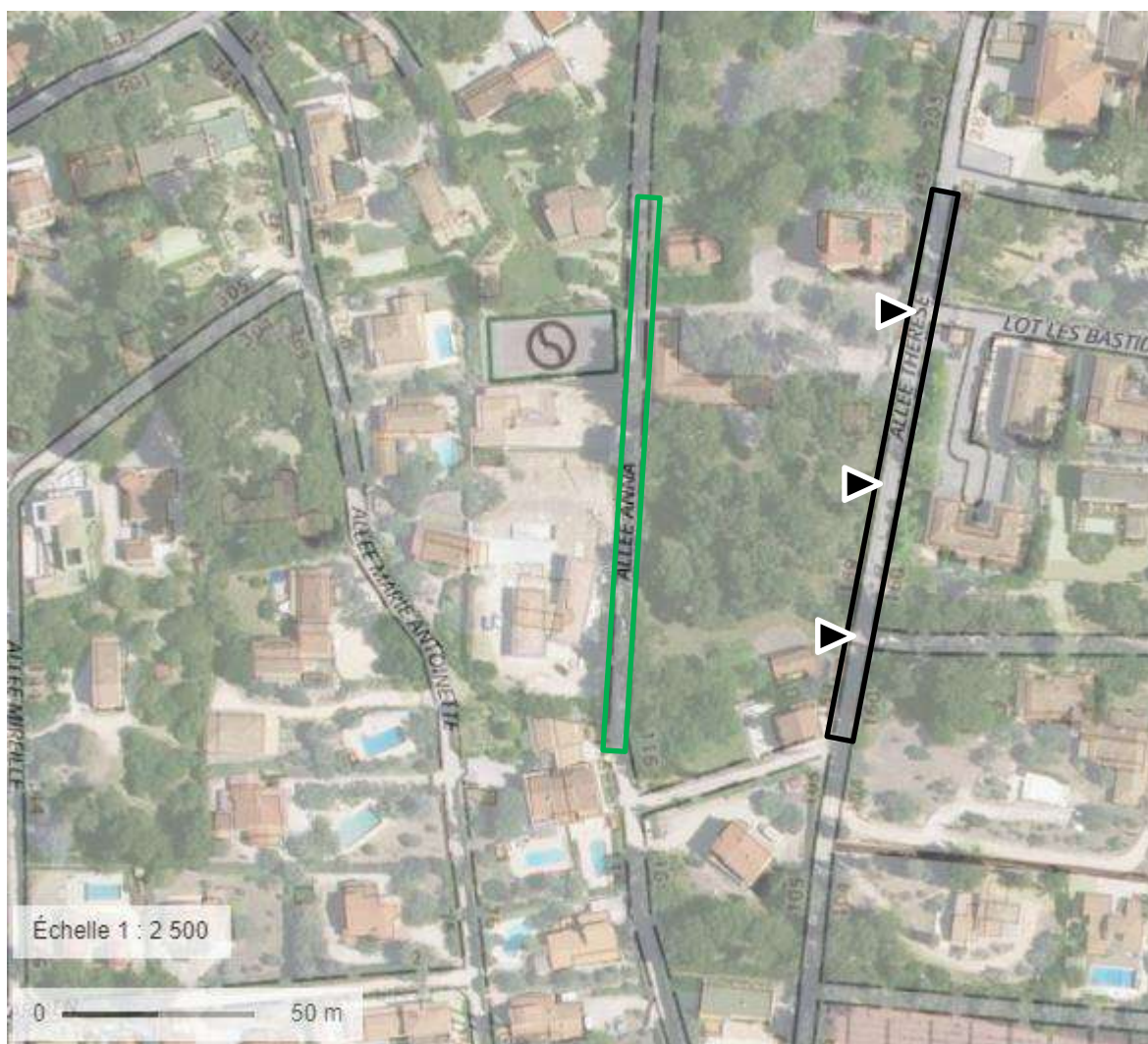
#### ***Localisation***











La propriété est longée par l'Allée Anna  à l'Ouest et l'Allée Thérèse à l'Est . Trois accès « véhicules »  avec portails sont existants actuellement via l'allée Thérèse. Aucun accès n'existe coté Allée Anna. Un accès piétons est existant depuis l'allée Thérèse.



Caractéristiques : celles-ci sont détaillées dans le document A.

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.*



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) :

*\*Surface de plancher envisagée*

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

## 2.3 Étapes de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est régie par le code de l'urbanisme. La procédure fait l'objet de :

- ☒ une délibération prescrivant la procédure, prise en conseil municipal le 25 septembre 2019.
- ☒ un examen conjoint des Personnes Publiques Associées,
- ☒ une saisine de la MRAE pour avis sur l'évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 de la procédure.
- ☒ une enquête publique.
- ☒ une délibération approuvant la mise en compatibilité du PLU par la déclaration de projet et prononçant l'intérêt général du projet.

*Le dossier présenté aux PPA à l'occasion de l'examen conjoint est le dossier soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale.*

## 2.4 Les documents du PLU approuvé, mis en compatibilité par la procédure de déclaration de projet

Au regard du PLU en vigueur, le projet d'une superficie de 0,60 ha s'inscrit en zone naturelle (N) pour 0,49 ha et en zone UD pour 0,1 ha. La zone N n'autorise pas les constructions à destination d'habitation.

Le zonage et le règlement du PLU approuvé sont incompatibles avec la réalisation du projet présenté dans la note de présentation du projet (document A).

Aussi, afin de permettre la réalisation de ce projet de logements (projet présentant un caractère d'intérêt général démontré dans le document A), la commune procède à une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité de son PLU.

Les documents du PLU approuvé, mis en compatibilité par la déclaration de projet sont :

- **Pièce 1: Rapport de présentation.** L'article R151-5 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation du PLU approuvé doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la procédure de mise en compatibilité (objet du présent document). La procédure étant éligible à l'évaluation environnementale, le rapport de présentation est complété par l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.
- **Pièce 3.1: Règlement-pièce écrite**, complété par le règlement du secteur UDa4 concerné par le projet.
- **Pièce 4.1 : règlement-pièce graphique Planche Sud.**
- **Pièce 5: Liste des Emplacements réservés**, modifié pour mettre à jour les informations de l'ER n°60.

Ainsi le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est composé de :

- Document A : Note de présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général.
- Document B composé de 4 pièces :
  - 1 : Exposé des motifs et évaluation environnementale : complément au rapport de présentation du PLU approuvé,
  - 3.1: Règlement-pièce écrite,
  - 4.1. Zonage mis en compatibilité,
  5. Liste des ER.



### 3 Exposé des motifs des changements apportés

#### 3.1 Mise en compatibilité du règlement graphique

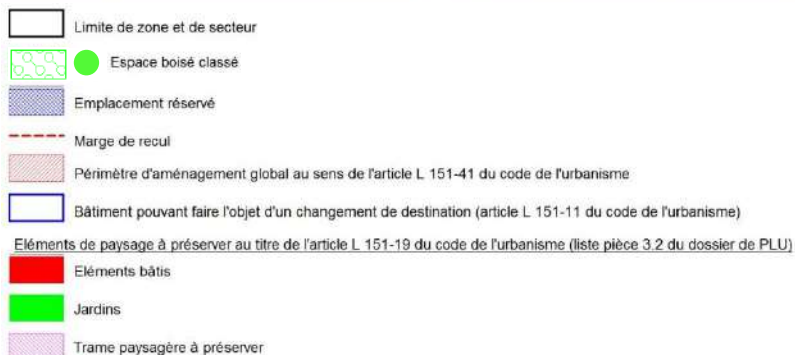
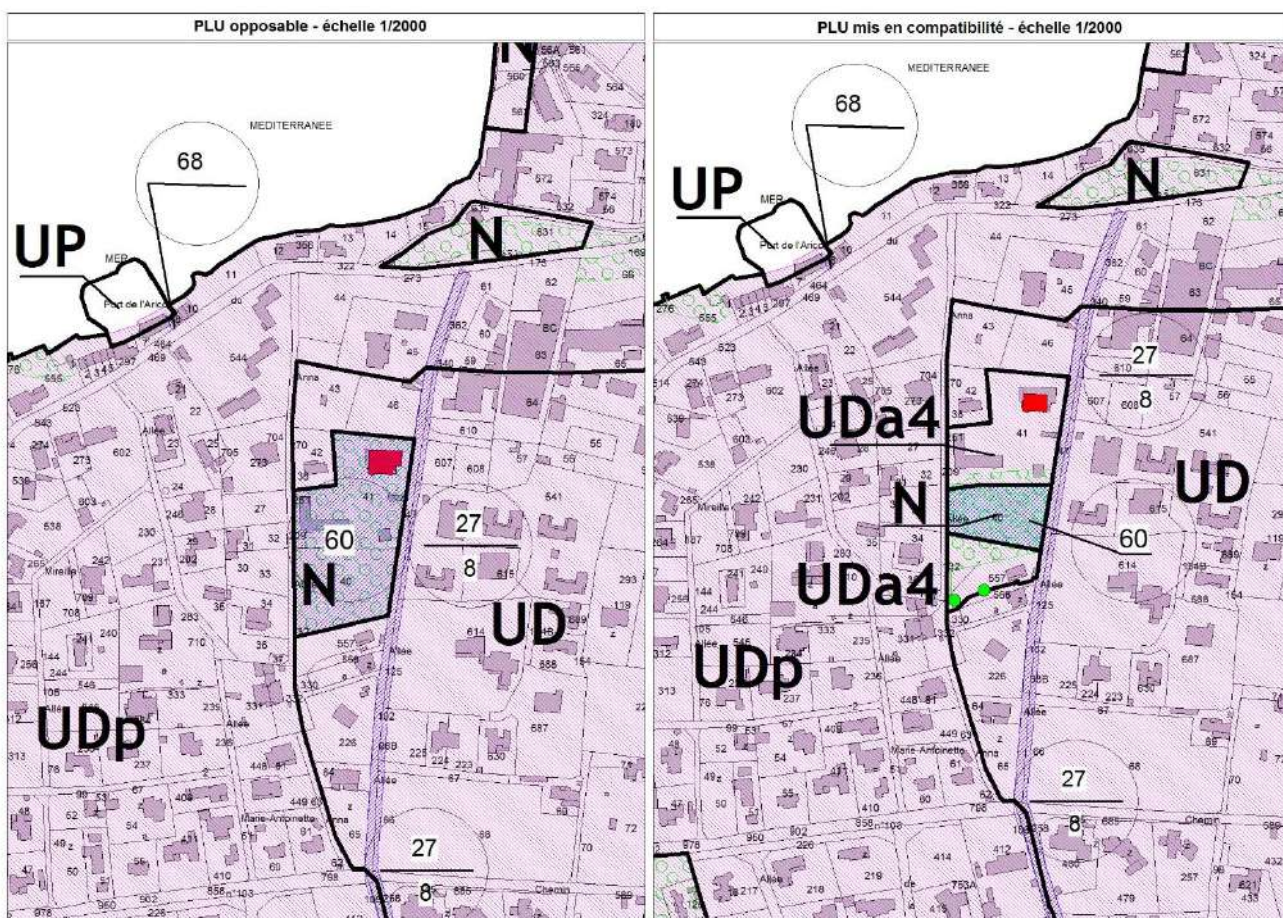
L'évolution nécessaire à la mise en compatibilité du PLU consiste en la création d'un secteur de la zone UD «UDa4 » dédié au projet du Châteaulet.

Ce secteur est graphiquement représenté par la délimitation du secteur « UDa4» de 0,60 ha, correspondant au foncier de la SNCF. Ce secteur est réservé à la réalisation du projet dont les caractéristiques sont encadrées par le règlement.

Le plan concerné par ce secteur est le document 4.1 du PLU approuvé « **Planche Sud** ».

Les deux cartographies suivantes sont respectivement :

- Un extrait du plan 4.1 du PLU approuvé
- Un extrait du plan 4.1 du PLU mis en compatibilité par la déclaration de projet.



### 3.1.1 Création du secteur UDa4

La propriété à une superficie de 0,83 ha, mais seulement 0,60 ha est classé dans le secteur UDa4.

Le Châtelet et son jardin sont classés au PLU approuvé en zone Naturelle. Seule une partie de la propriété, partiellement bâtie, est classée en zone UD (vocation résidentielle).

- N= 0,49 ha
- UD= 0,11 ha

Pour autoriser le projet, Une grande partie de la propriété est classée en secteur UDa4 par la mise en compatibilité du PLU, soit 0,60 ha.



 Zonage PLU approuvé     Zone UDa4 du PLU mis en compatibilité

Ce nouveau zonage diffère du projet présenté en enquête publique afin de prendre en compte l'avis du commissaire enquêteur. Ainsi, la partie du site concerné en par l'emplacement réservé n°60 reste en zone N.

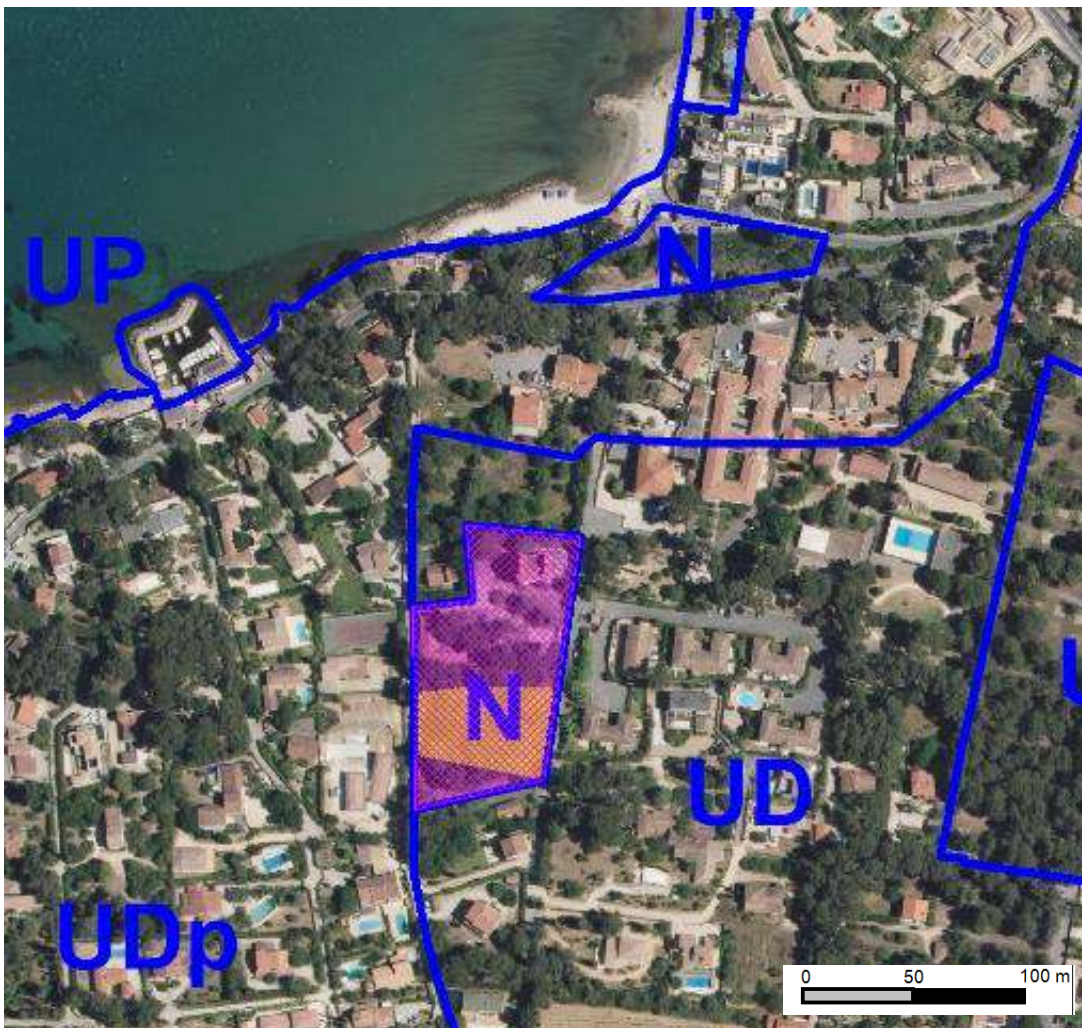




### 3.1.2 Réduction de l'emplacement réservé n°60

Au PLU approuvé, l'emplacement réservé (ER) n° 60 correspond à l'intégralité de la zone N du Châtelet soit 0,72 ha. La destination de cet ER est « création d'un équipement public » et le bénéficiaire est la commune.

La SNCF ayant présenté à la commune un projet de valorisation du site du Châtelet cohérent avec ses attentes en matière de logements (densité, typologie d'habitats, ...), la commune ne souhaite plus acquérir le foncier sur l'intégralité de cette zone naturelle. En revanche, la commune souhaite acquérir l'espace central de la propriété du Châtelet, aujourd'hui libre de construction et occupé par des pins, afin de créer un jardin public et une liaison piétonne entre les deux allées qui longent les limites Est et Ouest de la propriété. Cet espace public s'intègre dans le projet de valorisation de la propriété du Châtelet.

Ainsi l'ER n°60 est réduit, passant de 0,72 ha à 0,22 ha.



**N** Zonage du PLU approuvé     ER n°60 du PLU approuvé     ER n°60 du PLU mis en compatibilité



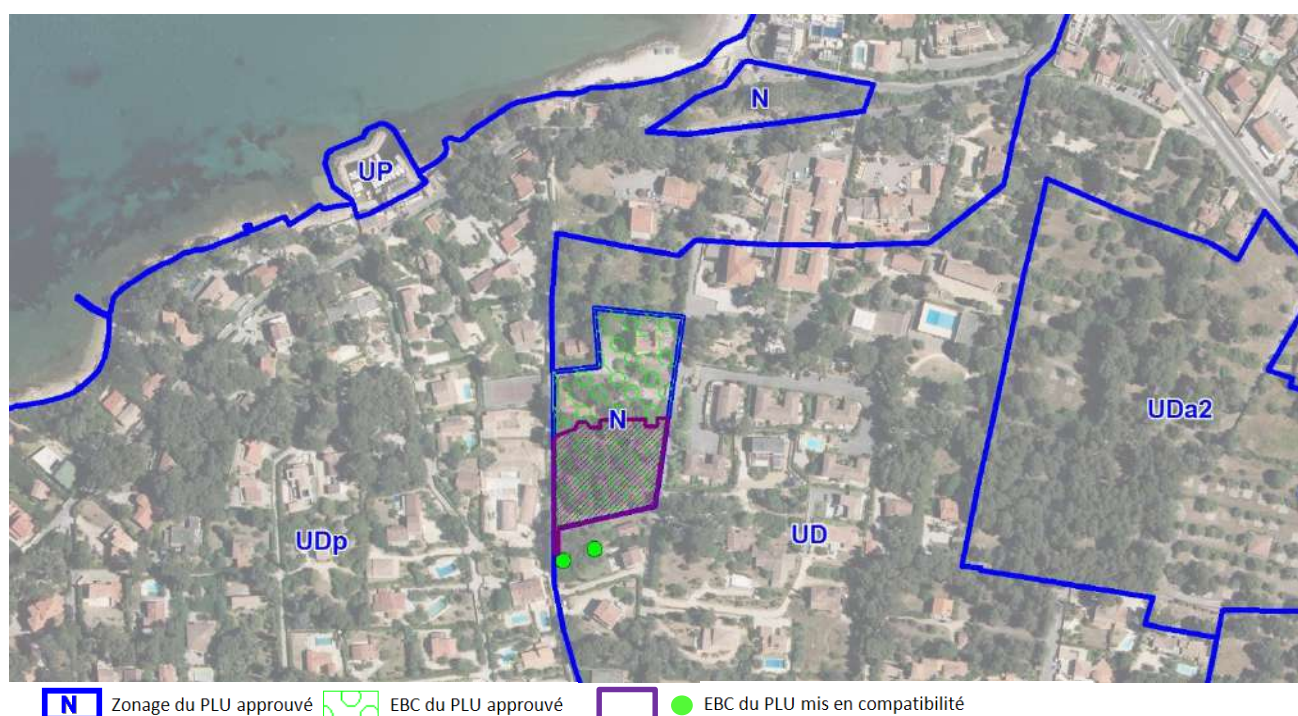
### 3.1.3 Réduction des Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés (EBC) positionnés sur la zone naturelle du Châtelet du PLU approuvé datent du Plan d'Occupation du Sol (POS). Ces EBC ne sont pas identifiés comme EBC significatifs par le PLU approuvé.

Ils concernent des espaces artificialisés dont des constructions. En effet, le cadastre disponible pour la mise à jour des EBC au moment de l'approbation du PLU n'identifiait pas les bâtiments annexes du Châtelet. Ce qui explique que ces bâtiments soient couverts par des EBC.

Ainsi, les EBC du PLU approuvé représentent la quasi-totalité de la zone N du Châtelet, seul le Châtelet n'est pas couvert.

Ils sont réduits par la mise en compatibilité du PLU pour ne prendre en compte que les espaces aujourd'hui réellement libres de construction et qui seront maintenus en jardin (jardin public et jardin des logements).

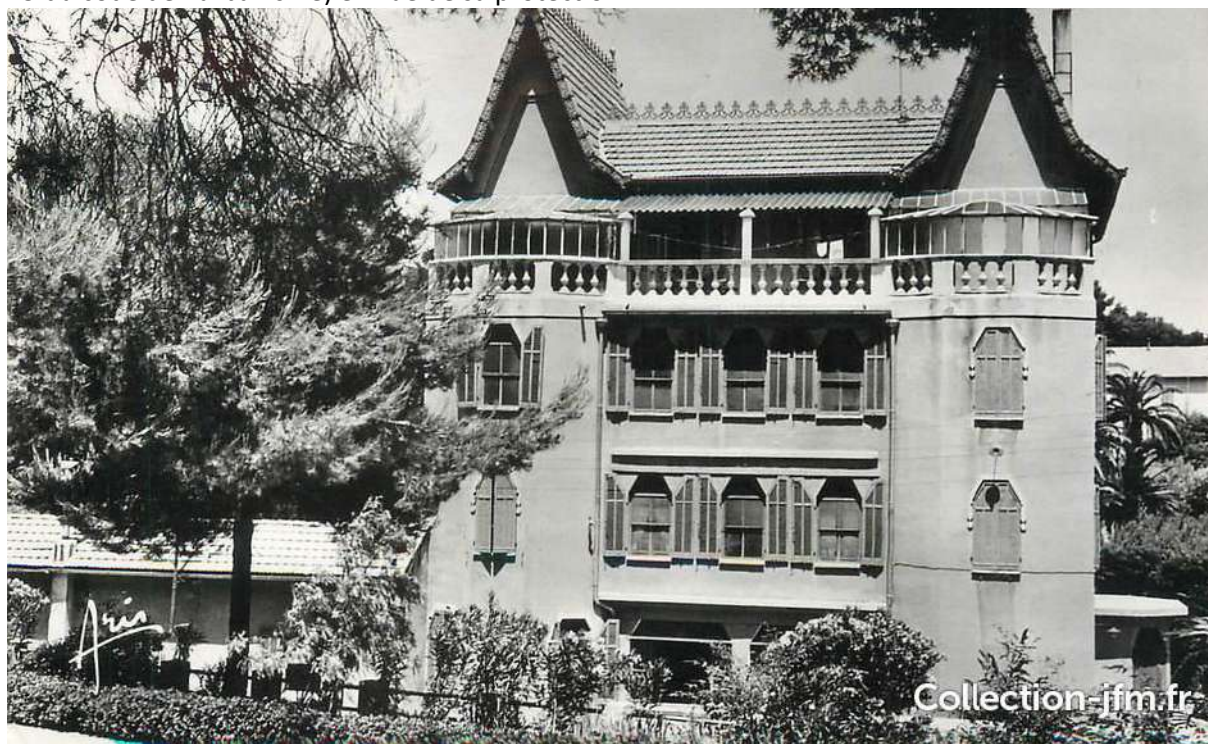


Les EBC du PLU approuvé représentant 6890 m<sup>2</sup>, sont réduits de 3 440 m<sup>2</sup>. Ils représentent par conséquent, au PLU mis en compatibilité, 3 450 m<sup>2</sup>.

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.

### 3.1.4 Patrimoine identifié au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

Le PLU approuvé identifie le bâtiment du Châtelet (photo de 1965 ci-dessous) au titre du patrimoine (L.151-19 du code de l'urbanisme) en vue de sa protection.



(Source internet)

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. »

L'identification se basait sur le cadastre disponible au moment de l'élaboration du PLU. Les bâtiments techniques, récents, situés sur les façades Est et Nord du bâtiment sont cadastrés. Ces parties du bâtiment n'ont pas de valeur patrimoniale, ni d'intérêt architectural, qui pourrait justifier leur préservation (conclusion de l'étude patrimoniale).





← Local technique de la façade Est, cadastré et identifié au titre du patrimoine par le PLU approuvé.



← Local technique de la façade Nord, cadastré et identifié au titre du patrimoine par le PLU approuvé.

Le PLU approuvé, par cette identification graphique, préserve la forme et les volumes des bâtiments identifiés. Cette règle n'a aucune raison de s'appliquer au local technique, raison pour laquelle, la délimitation de l'identification du bâtiment au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est modifiée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, pour ne correspondre qu'au bâtiment original du Châtelet.

Il sera donc possible de supprimer cet édicule (local technique) pour mettre en valeur le Châtelet, alliance entre authenticité et modernité, et intégrant un socle en R+1 sur ces façades secondaires.





*Superposition de la délimitation du bâtiment du Châtelet au titre du L151-19 du code de l'urbanisme au PLU approuvé et au PLU mis en compatibilité.*

### 3.1.5 Trame paysagère

La trame paysagère du PLU approuvé a été mise en place pour renforcer les protections paysagères et afficher concrètement la volonté de la commune de prise en compte du paysage dans les documents graphiques. Cette trame est présente sous forme d'un aplat continu au plus près du littoral (UDp), dans les quartiers résidentiels (UD) et en zone naturelle (N).

Cette trame paysagère couvre la zone N du Châtelet au PLU approuvé, elle est maintenue à l'identique sur le secteur UDa4 créé par la mise en compatibilité du PLU.

## 3.2 Mise en compatibilité du règlement \_ Règlement de la zone UD \_pièce écrite n°3.1

Le règlement du PLU approuvé est complété par les dispositions concernant le secteur UDa4, qui viennent compléter le chapitre IV du document 3.1.

Le règlement permet d'encadrer l'usage du sol dans la zone UD et dans ce nouveau secteur UDa4. Chaque article du règlement a vocation d'encadrer le projet, objet de la déclaration de projet. Dans les pages suivantes, sont repris les éléments réglementaires du PLU approuvé (*en italique*) et les évolutions liées à l'intégration du règlement du secteur UDa4 (*en rouge*).

Les encarts gris exposent les motifs de la rédaction des compléments au règlement de la zone UD

### **Caractère de la zone UD**

Mention du secteur UDa4 est faite dans le caractère de la zone.  
Le projet, objet de la déclaration de projet s'intègre bien dans une zone à vocation d'habitation, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.  
A noter que le secteur UDa4 n'est pas soumis au risque inondation, ni au risque géologique et n'est pas concerné par un périmètre de protection de la ressource en eau.

*« Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. On la retrouve dans les quartiers de la Pointe de Portissol, la Cride, Beaucours, l'Aricot, la Poussaraque, les Picotières, la Gorguette, la Morvenède, la Déprat, la Milhière, la Guicharde, la Baou, Pierredon et la Bernarde.*

Elle comprend :

- des secteurs UDa 1, 2, 3 *et 4*, destinés à la réalisation de programmes mixtes de logements dans les quartiers de Pierredon, de Beaucours, Guicharde et de la Gorguette.

(...) ».

*Le secteur UDa4 a été créé par le biais d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.*

### **Article UD 1 « occupation ou utilisation du sol interdites »**

Cet article n'est pas modifié par la mise en compatibilité du PLU.

En effet dans le secteur UDa4 sont interdits comme dans l'ensemble de la zone UD (sauf exceptions précisées dans le règlement):

- les constructions à usage d'activités industrielles, ou agricole
- les carrières,
- les dépôts de toutes sortes,
- le stationnement des caravanes, les HLL, les campings,...

### **Article UD 2 « occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières »**

*2.5 - Dans le secteur UDa 4 : Conformément à l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de 50 % du nombre de logement comprenant plus de 5 logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs respectant des objectifs de mixité sociale.*

Le projet, objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, qui comprend plus de 5 logements, doit par conséquent affecter au moins 50 % des logements aux logements sociaux.

Les autres dispositions de l'article 2 concernant la zone UD s'appliquent au secteur UDa4, à savoir que sont autorisées :

« - Les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

« - Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant.

- Les activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement de nuisances ou des risques pour le voisinage, de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants et de respecter des conditions de sécurité satisfaisante.

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les annexes (surfaces cumulées) sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise par logement.

- Pour les éléments du paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.

En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

*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 prises en compte.»*

Le bâtiment du Châtelet est identifié au PLU approuvé à ce titre. Les travaux projetés devront répondre à cette disposition. De plus les préconisations de l'étude patrimoniale devront être prises en compte

### **Article UD 3 « accès et voirie »**

Cet article n'est pas modifié par la mise en compatibilité du PLU.

Dans le secteur UDa4, comme dans toute la zone UD, les accès et voirie doivent assurer une bonne circulation des véhicules, y compris de gros gabarit tels que les véhicules de secours ou de ramassage des ordures.

En outre, le règlement précise que « pour tout projet de plus de 6 logements (y compris l'existant) ou de 6 lots (y compris le lot déjà bâti) ou plus, la voie d'accès à partir de la voie publique devra présenter une largeur de 6 mètres. »

Le projet est soumis à cette disposition et devra présenter une largeur de voie de minimum 6 mètres depuis l'allée Thérèse (voie publique).

### **Article UD 4 « desserte par les réseaux »**

Cet article n'est pas modifié par la mise en compatibilité du PLU.

Le secteur UDa4 doit être raccordé au réseau d'eau potable, à l'assainissement collectif et les eaux pluviales provenant des toitures de toutes les constructions doivent être collectées et conduites dans le réseau pluvial. De plus les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) doivent être souterrains.



**Article UD 5 « caractéristique des terrains »**

« Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 »

**Article UD 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »**

Cet article n'est pas modifié par la mise en compatibilité du PLU.

Cet article régleme la distance des bâtiments par rapport aux emprises publiques, le secteur UDa4 n'est concerné que par un recul de **5 mètres** par rapport à la limite de l'allée Thérèse et de l'allée Anna. Des implantations différentes peuvent être admises sous conditions (restauration de bâtiments, stationnements souterrains, ...).

**Article UD 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

Cet article évolue pour prendre en compte le secteur UDa4. Le règlement impose un recul de minimum 4 mètres depuis les limites séparatives.

7.2 « Dans les secteurs UDa 1, 2, 3 **et 4** : (...).

- Par rapport aux limites parcellaires périphériques du secteur, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres ».

**Article UD 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »**

Le règlement évolue ici pour prendre en compte le secteur UDa4 pour lequel cet article n'est pas réglementé.

« Dans les secteurs UDa 1, 2, 3 **et 4** : non réglementé. »

**Article UD 9 « emprise au sol »**

9.1- « Dans la zone UD **et le secteur UDa4** : l'emprise au sol des constructions, (y compris piscine), ne peut dépasser 25 % de la superficie de l'unité foncière, excepté pour les hôtels. Pour ces établissements ainsi que pour les équipements publics et les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire et aux réseaux d'intérêt public l'emprise au sol est non réglementée. »

Pour le nouveau secteur UDa4, contrairement aux trois autres secteurs UDa (1,2 et 3) également destinés à accueillir des programmes mixtes de logements, l'emprise au sol des constructions est réglementée. Cette emprise de 25% permet de maintenir une densité cohérente avec la zone UD (emprise identique) qui entoure le secteur UDa4 sur 3 de ses 4 cotés.

**Article UD 10 « hauteur des constructions »**

10.2 –« Hauteur absolue :

Dans la zone UD et les secteurs UDc **et UDa4**, 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 ».*

Cette règle permet de limiter la hauteur des nouvelles constructions pour assurer une cohérence avec la zone UD et le secteur UDp qui ceinturent le secteur UDa4, pour lesquels les hauteurs sont également limitées à 7 mètres (en tous points de l'égout du toit).

La règle est précisée pour le bâtiment existant du Châtelet dont la hauteur actuelle est supérieure à 7 mètres.

### **Article UD 11 –« aspect extérieur »**

**11.1 - Dispositions générales** : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, les constructions et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

*Pour le secteur UDa4, 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 prises en compte.*

En dehors de cette nouvelle disposition, cet article n'est pas modifié par la mise en compatibilité du PLU.

Il régit les couvertures, l'aspect des façades et des revêtements, les clôtures et les capteurs solaires de manière identique pour l'intégralité de la zone UD et de tous ces secteurs, garantissant une intégration architecturale et paysagère cohérente et harmonieuse des constructions, qu'elles soient nouvelles ou requalifiées.

### **Article UD 12 « stationnement des véhicules »**

Le nombre de place de stationnement est calculé dans le secteur UDa4 comme dans la zone UD: 1 place pour 50 m<sup>2</sup> et 1 place visiteur par tranche de 5 logements. En revanche, pour les logements sociaux, c'est 1 place par logement.

#### **12.2 « Il est exigé :**

**12.2.1** – Pour les constructions à usage d'habitation, et dans la zone UD et ses secteurs **UDc, UDp et UDa4** à l'exception des secteurs UDa 1, 2, 3 : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche de 5 logements ;

**12.2.2** – Dans les secteurs UDa 1, 2, 3, il devra être aménagé une place de stationnement par logement. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 10 logements.

**12.2.3** – Dans le secteur UDa 4, il devra être aménagé une place de stationnement par logement social.

### **Article UD 13 « espaces libres et plantations »**

Le « *pourcentage d'espaces verts* », c'est-à-dire la part de terrain non imperméabilisée et végétalisée en opposition à sa partie artificialisée, qu'elle soit bâtie ou non imperméabilisée, mais non végétalisée, doit représenter 40% du terrain.

La règle pour UDa4 est la même que dans l'ensemble de la zone UD, en dehors de UDp pour laquelle ce pourcentage est plus élevé.

Ainsi la règle en UDa4 est similaire à celle des zones qui ceinturent 3 de ses 4 côtés.

Ce secteur UDa4 est situé dans la Trame Paysagère (identification graphique au PLU approuvé) et doit par conséquent respecter la règle afférente, à savoir deux arbres de haute tige plantés pour un arbre supprimé.

Le projet, objet de la présente procédure, prévoit plus de 10 logements, et est donc soumis à la règle de création de 15% d'espaces verts communs et de 5m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement.

De même, les stationnements doivent être plantés.

« 13.1 - Dans la zone UD et les secteurs UDa 1,2,3 et 4: 40 % de la surface des terrains doit être traité en espaces non imperméabilisés et plantés. Sur cette surface, il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

13.3 - Dans tous les secteurs de la zone UD, compris dans la trame paysagère identifiée au plan de zonage, tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par deux sujets de haute tige.

#### **Article UD 14 « coefficient d'occupation du sol »**

« Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 »

### 3.3 Mise en compatibilité du règlement \_ Liste des ER \_ pièce écrite n° 5

La pièce 5 constitue une autre pièce écrite du règlement du PLU approuvé ; intitulée « *Liste des emplacements réservés (ER)* ».

Ce document contient la liste de tous les emplacements réservés du PLU approuvé, avec leur désignation, localisation, superficie ou longueur et le bénéficiaire de l'ER.

Comme précisé précédemment, la mise en compatibilité du PLU modifie aux documents graphiques, l'emplacement réservé n°60. La liste des ER doit par conséquent évoluer pour prendre en compte cette modification.

**Avant :** ER 60 au PLU approuvé

N°	Désignation	Localisation	Bénéficiaire	Largeur	Superficie en m <sup>2</sup>
60	Création d'un équipement public	Allée Thérèse	Commune		7 196

**Après :** ER 60 au PLU mis en compatibilité

N°	Désignation	Localisation	Bénéficiaire	Largeur	Superficie en m <sup>2</sup>
60	Création d'un parc public	Allée Thérèse	Commune		2 250




## 4 Compléments apportés au rapport de présentation du PLU approuvé

### 4.1 Chapitres du rapport de présentation concernés par des compléments liés à la déclaration de projet

Le rapport de présentation du PLU approuvé comporte les 10 chapitres ci-dessous, scindés ou non en sous chapitres.

Ce rapport de présentation a été amendé par une note de présentation justifiant la modification n°1 du PLU. Seules certaines parties du rapport de présentation du PLU approuvé nécessitent d'être complétées par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet du Châtelet.

Les parties du rapport de présentation concernées par des compléments liés à la création du secteur UDa4 sont identifiées ci-après par le symbole suivant : 

**CHAPITRE I – DIAGNOSTIC ÉTABLI AU REGARD DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES, BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, D'AGRICULTURE, D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE COMMERCE, DE TRANSPORTS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES.**

Cette partie du rapport de présentation est synthétisée et complétée par les éléments en lien avec le projet du Châtelet, à savoir la démographie, l'habitat et les réseaux.

 1 - POPULATION : ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

 2 - HABITER A SANARY.

3 - OCCUPATIONS DU SOL ET EQUIPEMENTS

4 - LE TISSU ECONOMIQUE SANARYEN

5 - L'EMPLOI SUR SANARY

 6 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX


 **CHAPITRE II** - ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES


 **CHAPITRE III** - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT


 **CHAPITRE IV** - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

**CHAPITRE V** - CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, ET MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

 **CHAPITRE VI** - EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NATURA 2000

 **CHAPITRE VII** - MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

 **CHAPITRE VIII** - CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

 **CHAPITRE IX** - ANALYSE DE LA FACON DONT L'ENVIRONNEMENT A ETE PRIS EN COMPTE ET PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE EMPLOYEE

 **CHAPITRE X** - RESUME NON TECHNIQUE

## 4.2 Complément au chapitre I « DIAGNOSTIC »

### 4.2.1 Démographie

La commune de Sanary comptait en 2012 lors du dernier recensement utilisé pour la réalisation du diagnostic démographique du PLU approuvé, 16 295 habitants.

En 2016 (données INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2019), la population sanaryenne compte 16733 habitants, soit 438 habitants supplémentaires en 5 ans.

Dans le rapport de présentation du PLU approuvé, les perspectives d'évolution de la population, sans mise en œuvre du PLU, étaient une courbe ascendante d'environ 80 habitants supplémentaires par an sur une période de 10 ans.

Cette projection se vérifie avec l'évolution des 5 dernières années (2011-2016), qui ont vu environ 87 personnes supplémentaires s'installer par an.

*A noter que les effets du PLU approuvé en 2016 ne sont pas visibles sur ce recensement.*

La variation annuelle moyenne de la population (VAM), négative sur la période 2006-2011 (donnée utilisée pour l'analyse du PLU approuvé), est positive sur la période 2011-2016, avec un taux de 1,1%.

Cette reprise de la croissance démographique est également observée à l'échelle de la Métropole (source rapport de présentation du Scot TPM approuvé le 6 septembre 2019). La dynamique démographique de la commune de Sanary-sur-Mer sur la période 2011-2016 repose essentiellement sur un solde migratoire positif.

La densité de population est (en 2016) de 870,2 hab/km<sup>2</sup>.

Le nombre de personnes constituant un ménage à Sanary est en deçà de 2. La diminution de la taille des ménages est la principale source des besoins en logements. Le territoire apparaît comme adapté aux jeunes actifs, personnes seules, ménages monoparentaux et aux personnes âgées qui y trouvent plus aisément qu'ailleurs dans le Var un parc de logements varié, notamment locatif et la proximité des emplois et des services. A noter que la population des plus de 60 ans est supérieure à 47 % sur la commune. Ceci est cohérent avec la caractéristique du territoire du SCoT qui accueille en proportion moins de «jeunes» (moins de 30 ans) et d'« actifs » (30 – 60 ans) et davantage de « seniors » (+ de 60 ans) que la moyenne de la Région SUD-PACA, elle-même présentant un âge moyen plus élevé que la moyenne nationale.

L'objectif démographique de la commune développé dans le PLU approuvé, est une Variation Annuelle Moyenne de 0,55% et un objectif d'environ 2000 habitants supplémentaires à l'horizon 2032 par rapport à 2012, soit une population d'environ 18 295 habitants en 2032.

### 4.2.2 Logements

Entre 2011 et 2016, le nombre de logements a augmenté de 647 résidences dont 576 résidences principales supplémentaires, soit 89% des résidences produites.

Le taux de résidence principale a augmenté par rapport à 2011 passant de 54,7% du parc à 56,2%.

Le taux de résidence secondaire a diminué passant de 40,5% à 38,5%.

Le taux de logements vacants augmente, passant de 4,8% à 5,3% du parc.

Aujourd'hui, à l'image de la majorité des communes de l'Ouest toulonnais, Sanary s'inscrit dans une double vocation résidentielle et touristique, mais avec une accentuation de sa fonction résidentielle.

La typologie de logements reste stable entre 2011 et 2016, avec une légère diminution de la part des appartements qui représentent en 2016, 60,1% du parc de logements, contre 61,2% en 2011.

Sur cette période, il a été bâti près d'un tiers de maisons en plus que d'appartements (315 maisons et 234 appartements).

La part des logements de plus petites tailles (1 ou 2 pièces) augmente légèrement et représente  $\frac{1}{4}$  du parc des résidences principales. La part des grands logements (plus de 4 pièces) restent majoritaires avec près de 47% du parc des résidences principales.

La part des résidences principales occupée par des locataires est stable entre 2011 et 2016 et représente un tiers du parc.

La commune comptabilise 488 logements sociaux, soit 5% du parc de résidences principales et plusieurs permis ont récemment été délivrés augmentant ce nombre à 512 logements sociaux.

Théoriquement la commune devrait compter 2163 logements sociaux, sur la base du nombre de résidences principales du recensement de 2016.

Le besoins en logements sociaux est théoriquement de 1651 logements supplémentaires.

Quatre projets sont actuellement à l'étude dont celui du Châtelet.

#### 4.2.3 Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2016 proposait une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, se basant sur le zonage du document d'urbanisme antérieur (Le POS), ainsi cette analyse s'intéresse au centre-ville d'une part et aux autres quartiers résidentiels d'autre part.

Au cours de la réflexion menée sur ces autres quartiers, le choix a été opéré d'exclure de la réflexion, les espaces habités proches du rivage, les espaces destinés à des activités économiques ou qui comprennent des équipements publics (collège, piscine...), ceux qui se trouvent en zone agricole ou en zone naturelle et enfin ceux qui sont concernés par des Espaces Boisés Classés.

La cartographie ci-contre extraite du rapport de présentation du PLU approuvé localise en gris les espaces exclus de l'analyse de densification. Le cadre rouge localise le site du Châtelet.

De fait, en opérant ce choix, la partie du site du Châtelet classée en EBC et en zone naturelle (ND) au POS a été exclue de la réflexion malgré son potentiel (présence du bâtiment du Châtelet et de l'ancienne cantine, pouvant être requalifiés).

A noter que la parcelle au Sud de la propriété SNCF, objet de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, classée en UD au PLU approuvé, d'une superficie de 1000 m<sup>2</sup> est prise en compte dans l'analyse de densification. Cette parcelle est catégorisée en secteur pavillonnaire moyennement dense.





#### 4.2.4 Les réseaux

##### Alimentation en eau potable

En 2016 (données INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2019), la population sanaryenne compte **16 733 habitants permanents**, et une capacité d'accueil estivale d'environ **40 000 personnes**.

La consommation en eau des habitants est estimée à :

2016	
Population permanente	<b>16 295</b>
Consommation hivernale	<b>environ 4 200 m<sup>3</sup>/j</b>
Population saisonnière	<b>40 000</b>
Consommation estivale	<b>8 500 m<sup>3</sup>/j</b>

Les ressources de la commune ont deux origines :

- une dotation du syndicat intercommunal Bandol/Ollioules/Six-Fours/Sanary, : 90 l/j ou 7 800 m<sup>3</sup>/j
- une prise d'eau sur le Canal de Provence : 60 l/s soit 5 200 m<sup>3</sup>/j dont 30 l/s en usage normal et 30 l/s en usage saisonnier.

Les réserves de la commune sont organisées comme suit :

- réservoirs de Desmazures : 1800 m<sup>3</sup>
- réservoirs de Pierredon : 2000 m<sup>3</sup>
- réservoirs de la Piole : 2100 m<sup>3</sup>
- réservoir de la Vernette : 2 000 m<sup>3</sup>

Soit un total de 7 900 m<sup>3</sup>.

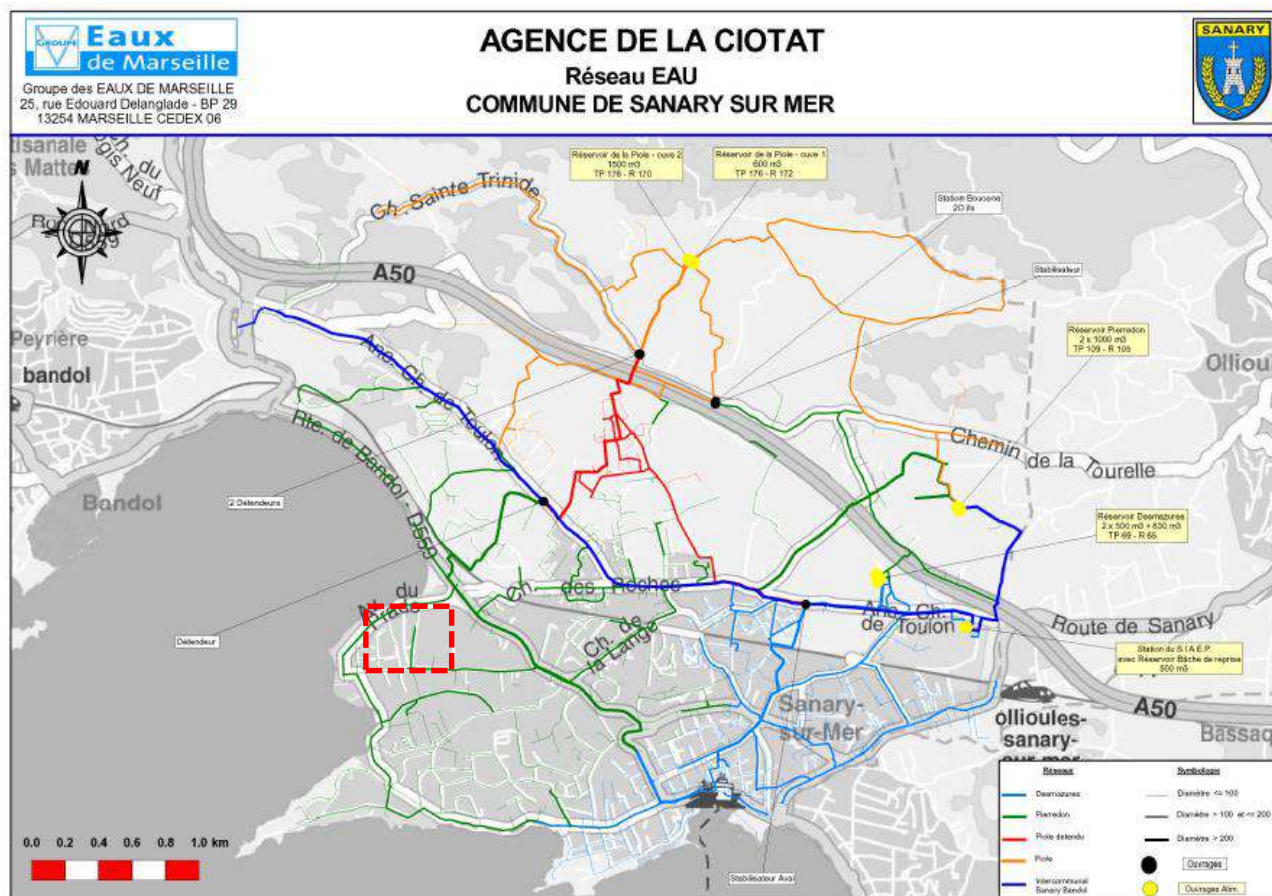
Le réseau d'adduction est donc structuré à partir des deux points d'alimentation : la station de pompage de la Baou, à l'est de la commune, et l'arrivée de la canalisation SCP en piémont du Gros Cerveau, et qui dessert les réservoirs de la Piole.

Les réservoirs de Desmazures et de Pierredon sont en partie alimentés par la station de pompage intercommunale.

Quatre étages de distribution correspondent à quatre niveaux de relief du territoire communal :

- un réseau haute pression alimenté par les réservoirs de La Piole alimente les constructions situées entre les cotes 100 et 176. L'eau du canal de Provence est dirigée sur le réservoir de la Piole, de celui-ci part une conduite Ø 600 jusqu'aux réducteurs, 600 mètres en aval, puis une conduite Ø 400 de 1500 mètres de longueur, puis sur une conduite de Ø 300 après réducteur.
- un réseau moyenne pression alimenté par les réservoirs de Pierredon alimente les constructions situées entre les cotes 60 et 100. Il comprend au départ des réservoirs de Pierredon une conduite maîtresse en Ø 400 qui se divise en 2 x Ø 250 par la desserte des secteurs nord et sud de cette zone. Des canalisations secondaires en Ø 125, 100 et 80 se branchent sur des deux conduites et irriguent l'ensemble des quartiers concernés.
- un réseau basse pression alimenté par le réservoir de Desmazures alimente les constructions situées sous la cote 60. Il comprend une conduite principale en Ø 300 et Ø 200 en direction de l'agglomération et de Portissol. Sur cette ossature sont branchées des canalisations secondaires en Ø 125, 100 et 80 qui irriguent l'ensemble des quartiers bas de la ville.
- un réseau basse pression alimenté par le réservoir de Vernette dessert les constructions situées sous la cote des 50 m. Ce réseau comprend une conduite principale en Ø 300 mm et alimente les quartiers sud-ouest de la commune. Celle-ci est alimentée par une conduite en Ø 200 mm au départ du réservoir de Vernette et par une conduite en Ø 400 mm issu du réseau haute pression via un réducteur de pression.

Le gestionnaire du réseau d'eau potable a réalisé en 2009, pour le compte de la commune, le schéma directeur d'alimentation en eau potable faisant état d'un programme de travaux afin d'améliorer, d'optimiser et de sécuriser la distribution en eau potable de la commune.



Réseau d'eau potable (extrait du rapport du délégataire \_eau 2018)

**Rendement du réseau d'eau potable en 2018 : 85,07%**

Le site du Châtelet, objet de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est raccordé au réseau d'eau potable.

### Réseau d'eaux usées

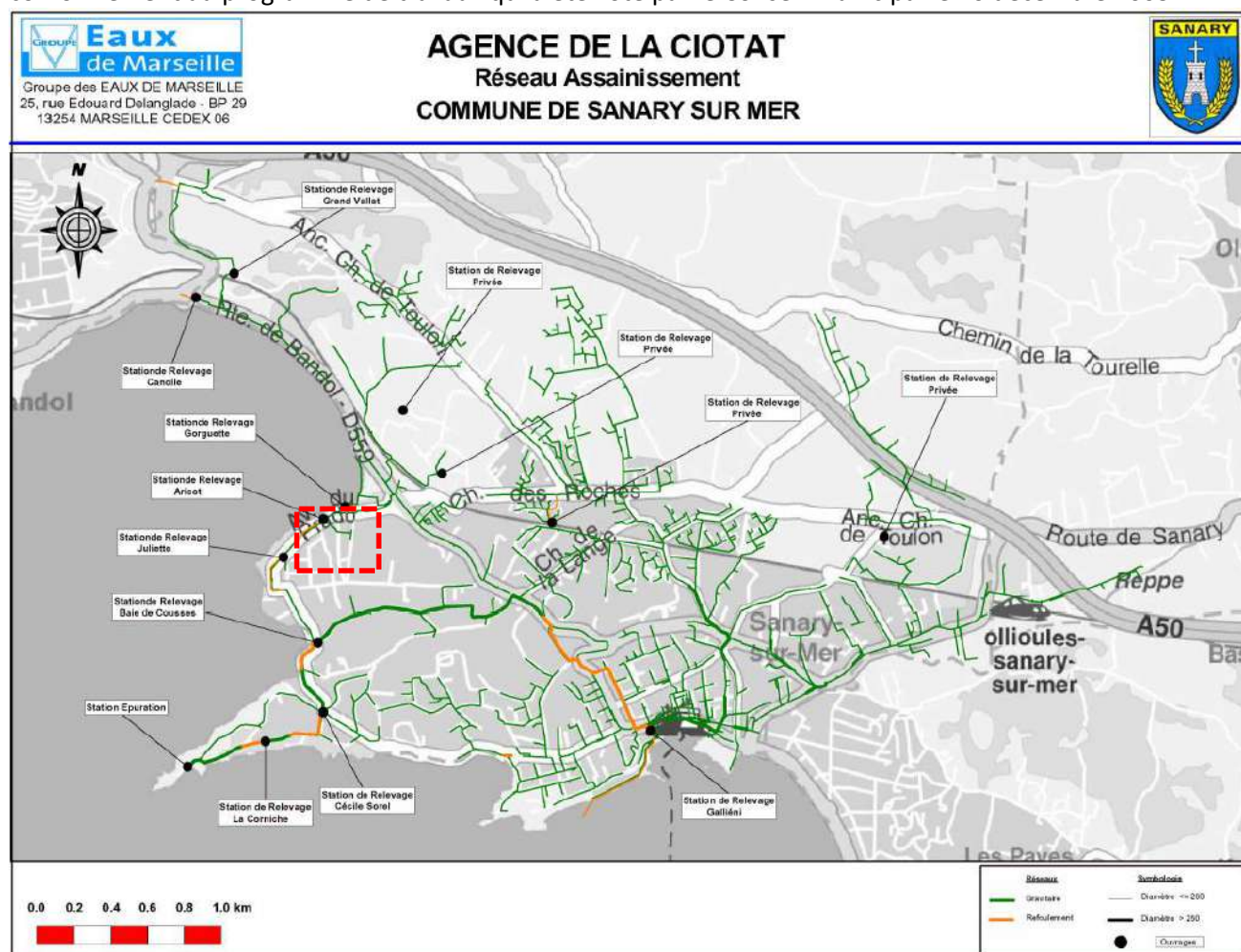
En 2009, le syndicat intercommunal d'assainissement de Sanary/Bandol a réalisé le schéma directeur d'assainissement pour les réseaux d'assainissement des communes de Sanary et Bandol et pour la station de traitement des eaux usées.

La station de traitement des eaux usées intercommunale de Bandol/Sanary, située sur la Pointe de la Cride, a une capacité de 60 000 EH et est dotée d'un système épuratoire de type biofiltre. Des travaux d'extension et de mises aux normes ont été réalisés.

Ces travaux ont consisté en la mise en place d'une deuxième file de traitement de biofiltre, de deux centrifugeuses pour le traitement des boues, une unité de ventilation et de désodorisation, un dispositif de supervision général de l'ensemble des ouvrages de traitement, un dispositif de réception des matières de vidange, un dispositif de lavage des sables et un ouvrage de traitement biologique des graisses.

Les eaux usées traitées de la station sont rejetées en mer via un émissaire de rejet de 1 540 m de longueur située à une profondeur de 45 m (diamètre 700).

Le réseau d'assainissement est du type séparatif. Toutes les zones urbaines sont raccordées ou en cours de raccordement au réseau d'assainissement public, certains travaux sont ou seront réalisés très prochainement, conformément au programme de travaux qui a été voté par le Conseil Municipal le 16 décembre 2009.



Réseau d'assainissement collectif (extrait du rapport du délégataire –assainissement 2018)

Le site du Châtelet, objet de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, est raccordé au réseau d'assainissement.

### Réseau pluvial

Les quartiers les plus récents bénéficient d'un réseau séparatif. Un axe majeur du pluvial est le réseau qui part du quartier de Vernette au nord, et suit :

- l'avenue du Stade, le chemin des Mas de l'Huide, le chemin des Roches,
- le réseau situé sous le chemin de l'Huide (passage sous la voie SNCF),
- le réseau situé sous le chemin de la Buge, pour se jeter dans la Reppe au niveau du carrefour Bad Sackingen. Ce système est le plus important en termes de bassin versant, puisqu'il correspond au bassin agricole de la Piole.

D'autres réseaux moins développés se jettent dans la Reppe :

- l'avenue des Prats,
- l'avenue du Moulin Neuf,

Alors que d'autres se jettent dans le port :



- l'avenue de la résistance et l'est du chemin de Portissol,
- l'avenue Guy Mocquet

Trois autres petits bassins versants moins imperméabilisés débouchent dans les trois petites baies qui enserrant le plateau de Beaucours : Aricot, La Tourette et Portissol. Le réseau pluvial du site du Châtelet s'y trouve.

Un schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune de Sanary a été réalisé en 2009 et présente l'état des lieux de la commune : La commune de Sanary-sur-Mer possède un réseau d'assainissement pluvial séparatif composé de 47 km de collecteurs enterrés, un faible linéaire de fossés (9.3 km) dans les zones urbanisées et neuf bassins de rétention.

Suite à l'état des lieux de l'assainissement pluvial le réseau semble adapté à l'urbanisation de la commune, aussi bien en termes de structure que de dimension. Un programme de travaux a été établi afin d'optimiser les réseaux, de traiter les dysfonctionnements et d'atteindre les objectifs fixés.

Les objectifs recherchés sont :

- protection des habitations et des voiries pour une occurrence de pluie définie en fonction des enjeux;
- non aggravation de la situation en aval ;
- compensation de l'augmentation des débits liée à l'urbanisation future.

### **Déchets**

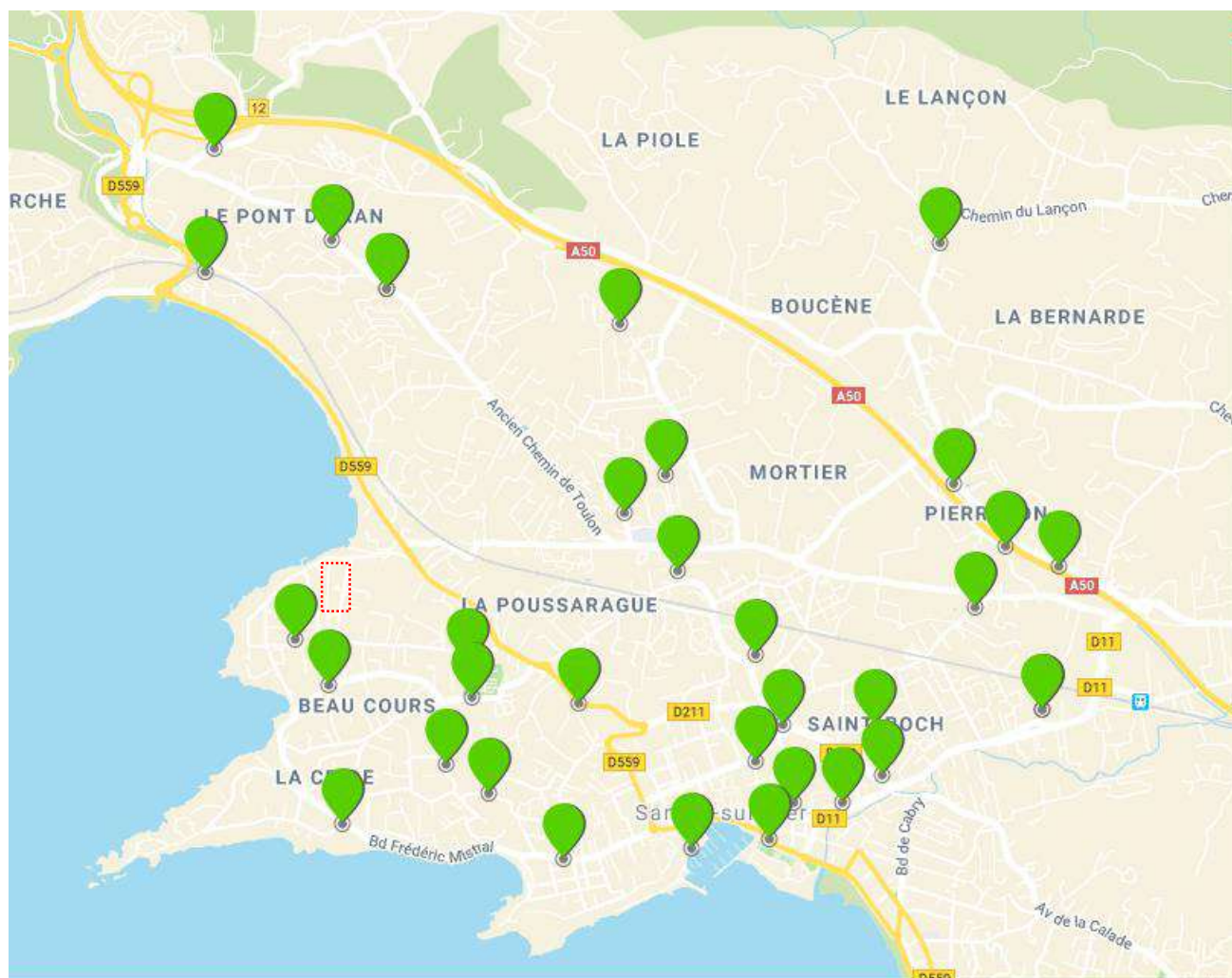
La collecte des déchets est gérée par la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume. Le SITTOMAT est en charge de la valorisation et du traitement des déchets.

La commune de Sanary-sur-Mer est divisée en 6 zones, bénéficiant d'un calendrier spécifique de ramassage des déchets par type (tri sélectif).

L'allée Thérèse qui longe le site du Châtelet est située en zone 1.

La communauté d'agglomération compte cinq déchèteries intercommunales (Sanary-sur-Mer, Le Beausset, Bandol, Saint Cyr sur Mer et Signes) et de nombreux points d'apports volontaires.

La carte suivante localise les Points d'apports volontaires pour le verre sur le territoire communal.



Points d'apports volontaires pour le verre (source SITTOMAT) et localisation du site du Châtelet.

Les déchets triés en papier/carton et plastique arrivent au centre de tri Véolia-Onyx de la Seyne-sur-Mer. Les emballages ménagers recyclables sont séparés par matériau, conditionnés en balles et acheminés vers les filières de recyclage par les entreprises qui les rachètent.

Les déchets en verre sont amenés sur une plateforme de réception située à la Garde avant d'être transportés vers la filière de recyclage.

L'acier et l'aluminium collectés dans les colonnes bleues sont amenés sur une plateforme de réception à Toulon avant d'être expédiés vers les filières de recyclage.

Les ordures ménagères sont déposées à l'Usine de Valorisation Énergétique (UVE) de l'Escaillon, à Toulon. L'UVE traite l'ensemble des ordures ménagères de l'aire toulonnaise n'ayant pu faire l'objet d'une valorisation matière spécifique (recyclage ou compostage). L'UVE produit de la vapeur d'eau et de l'électricité à partir de la combustion des déchets des ménages. Pendant les arrêts techniques de l'UVE, les ordures ménagères sont transférées à Pierrefeu (83) à l'installation de stockage des déchets non dangereux. Ce qui représente moins de 4% des tonnages annuels.

## 4.3 Complément au chapitre II « Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes »

### 4.3.1 Les documents d'ordre supérieur

Le PLU approuvé en 2016 traite de sa compatibilité avec les documents supra communaux suivants :

- LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE Provence-Méditerranée approuvé le 16 octobre 2009. Le Scot a depuis été révisé et approuvé le 06 septembre 2019.
- LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (SRADDT) approuvé en 2006. Ce document était alors en cours de révision. Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu son arrêté portant approbation du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) le 15 octobre 2019.
- LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE), approuvé en 2014, il est désormais intégré au SRADDET. Le SCOT révisé est compatible avec ce Schéma.
- LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) Rhône méditerranée période de mesures 2010-2015. Ce document a été révisé pour couvrir la période 2016-2021. Le Scot révisé est compatible avec ce document.

D'autres documents sont également pris en compte par le SCOT révisé, il s'agit entre autres du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRi), de la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRi), du Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), des plans déchets (Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets du BTP, Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux du Var), du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR), ...

**Remarque** : nombreux sont les documents désormais intégrés dans le SRADDET.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit justifier de sa compatibilité avec le SCOT Provence Méditerranée révisé. La compatibilité avec ce document, lui-même compatible avec les autres documents d'ordre supérieur, assure la compatibilité du PLU mis en compatibilité avec ces documents.

### 4.3.2 Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec les orientations du SCOT Provence Méditerranée révisé.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'organise selon quatre grands objectifs :

1. Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire afin d'assurer d'une part, un équilibre entre préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels et d'autre part, un développement urbain maîtrisé ;
2. Définir le cadre des grands axes de développement pour définir une stratégie de développement métropolitain et économique, pour garantir une offre de logements adaptée aux besoins et la mixité sociale, pour passer à l'ère des déplacements en transports collectifs performants et généralisés ;
3. Promouvoir un cadre de vie de qualité en relevant les défis de la Transition énergétique et climatique, grâce à des espaces urbains apaisés, à des aménagements innovants, à une cohésion sociale renforcée, à la réduction des nuisances et des pollutions ; en entretenant la qualité des paysages de Provence Méditerranée ;
4. Projeter un territoire dont le mode de développement compose avec les risques et gère durablement ses ressources en prenant en compte les risques naturels et technologiques et en misant sur les ressources du territoire tout en réduisant les impacts de l'activité humaine.



**Grand objectif n°1 du SCOT : Trame verte et bleue et maîtrise du développement urbain**

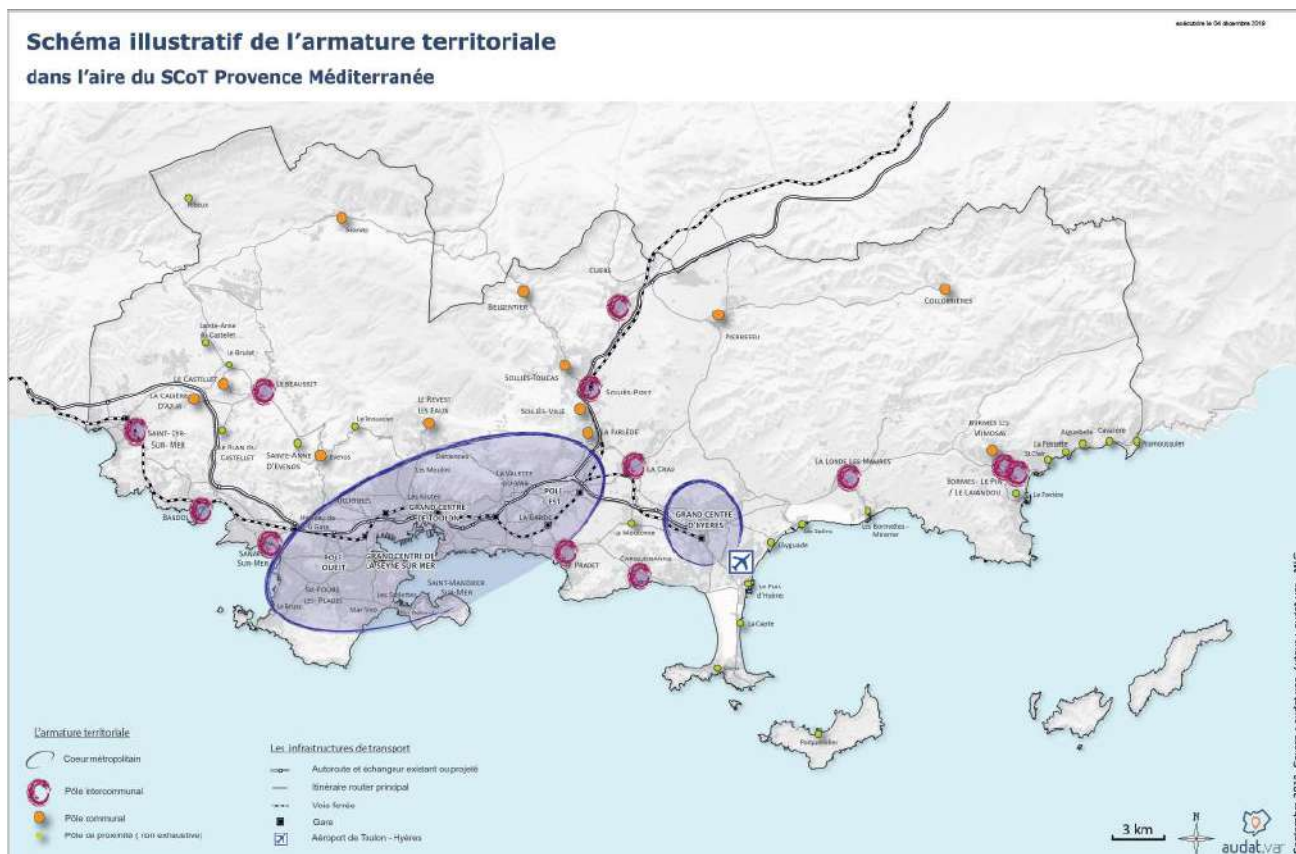


**Focus sur Sanary et le site du Châtelet**

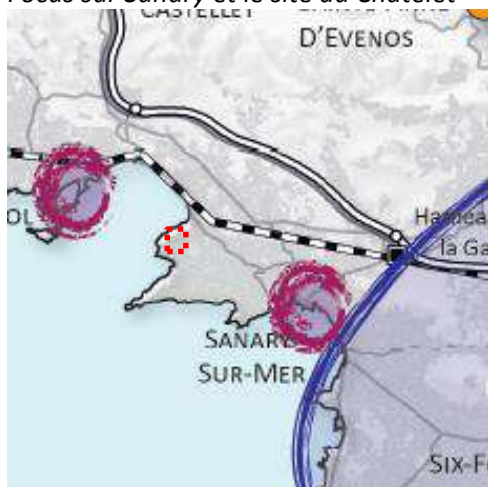


Le site du Châtelet n'est pas identifié par la cartographie de la Trame Verte et Bleue du SCOT comme un élément constitutif ou caractéristique du réseau écologique du territoire.

L'orientation 1.1 du SCOT « orientations relatives à la préservation et la valorisation du capital écologique, naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de Provence Méditerranée » n'est pas concernée par la procédure de déclaration de projet.



### Focus sur Sanary et le site du Châtelet



Le site du Châtelet est englobé dans les enveloppes urbaines définies par le SCoT (projection à l'horizon 2030), et est situé en limite extérieure des espaces proches du rivage. Il est par conséquent comptabilisé dans les objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain du SCoT : « *Le développement urbain projeté par le SCoT s'inscrit dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain au travers de deux grands objectifs indissociables :*

- *Préserver le réseau Vert, Bleu et Jaune décrit dans l'orientation 1 ;*
- *Orienter le développement au sein des enveloppes urbaines que le SCoT identifie » (extrait du DOO).*

Le projet du Châtelet s'inscrit dans la sous-orientation « F- Optimiser le foncier en promouvant des formes urbaines économes en espace » de l'orientation 4 « Maitriser le développement dans les enveloppes urbaines », qui définit que les projets d'habitats doivent s'inscrire dans une des trois ambiances urbaines suivantes :

- L'ambiance citadine : au moins 70 logements à l'hectare.
- L'ambiance villageoise : au moins 50 logements à l'hectare.
- L'ambiance périurbaine : au moins 20 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opération visant à maitriser la densification dans des secteurs correspondant aux tissus semi-denses des espaces pavillonnaires, correspondant au secteur où prend place le projet du Châtelet (cette densité correspond à celle du secteur UDa4 créé).



## Grand objectif n°2 du SCOT : Afficher les axes de développement

Ces objectifs sont déclinés en 4 orientations :

- 2.1. Orientations relatives à l'affirmation de la dimension métropolitaine du Scot Provence Méditerranée.
- 2.2. Orientations relatives à la localisation préférentielle des activités économiques et des services.
- 2.3. Orientations relatives à la réponse aux besoins de logements.
- 2.4. Orientations relatives au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile.

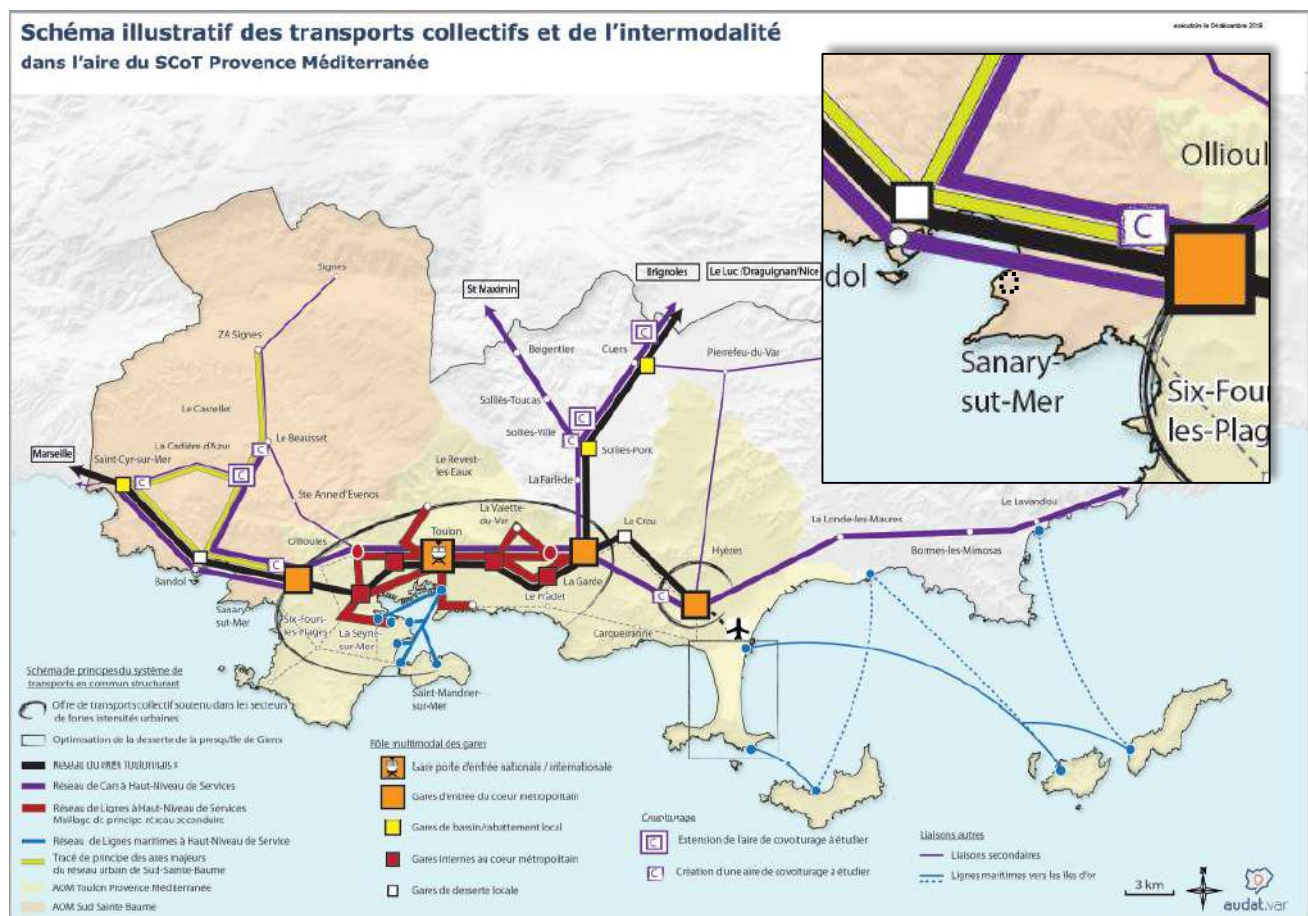
Seule l'orientation 2.3 concernant directement le projet du Châtelet.

### A. Identifier, localiser, délimiter le foncier potentiellement mobilisable à court, moyen et long terme

Dans cette sous-orientation, le Scot indique que les collectivités analysent au sein de l'enveloppe urbaine les possibilités de mobilisation du foncier disponible par renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation.

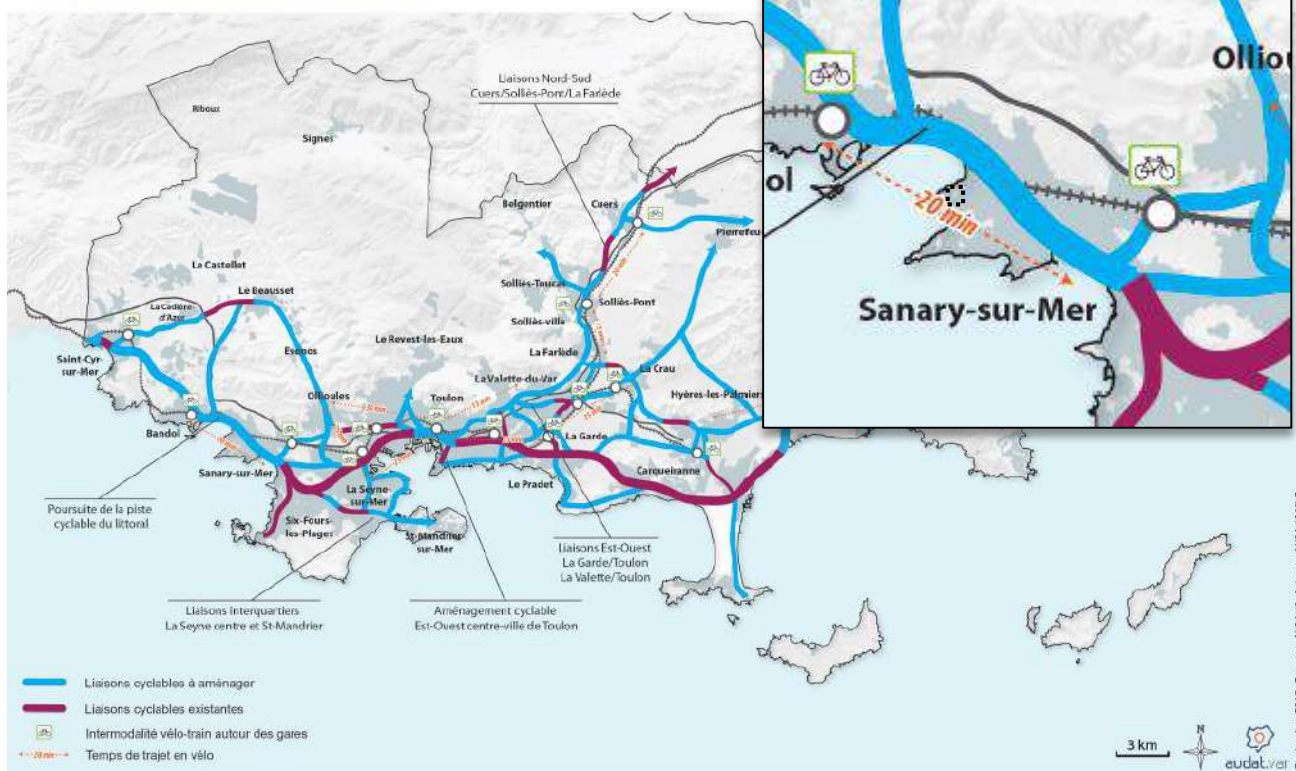
Le site du projet du Châtelet, appartenant à l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCot possède 1 bâtiment pour lequel une requalification est prévue (Le Châtelet). Le site répond aux critères du Scot :

- Présence d'équipements, voiries (allée Thérèse desservant le site du Châtelet) et réseaux (eau/assainissement/pluvial),
- Présence de diverses possibilités de déplacements (moins de 10 minutes à pied pour accéder aux arrêts de transport en commun Zou correspondant au réseau de cars de haut niveau de service, 15 minutes en vélo de la gare,...),
- Proximité de polarité de services de proximité (15 minutes en vélo du Collège, 5 minutes à pied de la crèche, 10 minutes à pied de petits commerces –Boulangerie, primeur,...),
- Disponibilité foncière : le site est immédiatement mobilisable, la majeure partie du projet consiste en de la requalification des bâtiments existants.





### Schéma illustratif des grands itinéraires cyclables Dans l'aire du SCOT Provence Méditerranée



#### B. (re) équilibrer l'offre vers plus de mixité sociale, fonctionnelle et territoriale

Le projet du Châtelet est un projet mixte, participant à la recherche d'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux (objectifs assignés par l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat). Le règlement associé au secteur UDa4 permet de destiner 40% de la surface de plancher du projet aux logements locatifs sociaux.

*Grand objectif n° 3 du SCOT/ promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre.*

Le secteur UDa4 prévoit la création d'un espace public (jardin), un maillage piéton entre l'allée Anna et l'allée Thérèse et la protection des pins présents dans le jardin actuel de la propriété. Ceci s'inscrit pleinement dans l'orientation 3.1 du Scot « orientations relatives à l'amélioration du cadre de vie ».

Sans toutefois être directement une réponse pour l'atteinte des objectifs de l'orientation 3.2 « orientations relatives à la transition énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre », qui s'inscrivent dans une démarche plus globale, le secteur UDa4 et le projet qu'il autorise y participent. La requalification du bâtiment du Châtelet et la construction de futurs bâtiments s'inscrivent dans la démarche de construction performante énergétiquement, ne serait-ce que par le respect des normes constructives en vigueur au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme. La préservation de l'espace vert et ombragé (futur espace public) est un des principes du bioclimatisme.

*Grand objectif n 4 du Scot. Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique.*

L'orientation 4.1. « *Orientations relatives à la maîtrise des risques naturels et technologiques* » traite du risque inondation, de la gestion du pluvial, des risques incendies, mouvements de terrain, sanitaires et technologiques.

Le secteur UDa4 n'est pas concerné par les risques inondation, mouvements de terrain et technologiques mais la gestion du pluvial et la prise en compte du risque incendie est assurée par le règlement du PLU comme sur l'ensemble du territoire communal.

L'orientation 4.1. « *Orientations relatives à la gestion durable des ressources* » traite essentiellement de la préservation de la ressource en eaux, de la ressource forestière, des déchets et de la ressource en granulats du territoire du Scot.

Le secteur UDa4 raccordé à l'eau, à l'assainissement et au réseau pluvial, est support d'un projet d'une trentaine de logements, sans activité pouvant influencer sur la qualité de l'eau ou sur les effluents à traiter.

Cette orientation du Scot ne concerne pas directement la procédure en cours et est prise en compte de façon globale dans le PLU opposable.

*Conclusion sur la compatibilité de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU*

**L'analyse du DOO du Scot indique que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est compatible avec les quatre grands objectifs du Scot.** Le projet autorisé dans le nouveau secteur UDa4 ne va pas à l'encontre des orientations développées dans le DOO et est par conséquent compatible avec ce document.

Comme indiqué précédemment, le Scot révisé est compatible avec les documents d'ordre supérieur. Le PLU mis en compatibilité étant compatible avec le Scot révisé, il est considéré que la compatibilité du PLU avec les autres documents est assurée.

## 4.4 Complément au chapitre III « Etat Initial de l'Environnement »

Le chapitre III « Etat initial de l'environnement » du PLU approuvé est ici repris et complété lorsque c'est nécessaire, par des données plus récentes en lien avec le projet du Châtelet, objet de la procédure.

### 4.4.1 Caractéristiques du territoire

#### 4.4.1.1 Topographie

La morphologie du territoire sanaryen est assez contrastée entre une crête sommitale relativement proche du littoral (moins de 2 km vers La Clavelle), et une vaste plaine littorale qui correspond à environ la moitié de la superficie de la commune. Entre ces deux extrêmes, des petites plaines intérieures cloisonnées par un système d'arêtes et de collines offrent une variété de paysages relevant souvent plus d'un « arrière-pays » que d'une zone littorale.

Le point culminant de la commune de Sanary, 429 m, est situé en limite nord-est (territoires d'Evenos et d'Ollioules) alors que la crête du Gros Cerveau continue vers l'ouest entre 300 et 320 m d'altitude jusqu'à l'ouvrage de la pointe. En dehors de cette crête (qui fait partie de l'ensemble composé par le Baou de 4 Aures, le Faron et le Coudon) il n'y a pas véritablement de grand relief sur Sanary. Toutefois une série de crêtes (de moins de 150 mètres d'altitude) cloisonnent la commune d'Est en Ouest, prenant appui sur le piémont du Gros Cerveau pour se prolonger parfois jusqu'en petites falaises littorales :

- «Chaîne» de La Vernette au Rosaire (de 50 à 120 m) qui coupe en deux le territoire au sud du Gros Cerveau : à l'ouest la baie de Bandol, à l'Est la baie de Sanary/Les Lonnes.
- «Chaîne» de Boucène / La Piote, qui isole deux vallons dont celui de Lançon à l'Est.

Alors que d'autres petites collines ponctuent le territoire et forment parfois des plateaux dominant la mer :

- La Bernarde (150 mètre d'altitude) qui sépare Ollioules de Sanary,
- Pierredon (105 m) et Colombette, qui dominent légèrement l'est de la plaine littorale de la Reppe.

Deux grands bassins intérieurs sont nettement délimités par ces collines : le bassin de Lançon (fermé par le passage de Jacquet), et le bassin de Sainte Ternide.

La partie littorale de la commune est une alternance :

- de profondes baies adossées à des versants assez irréguliers (baie de Bandol, adossée au plateau de Morvenède : 60 mètres d'altitude),
- de baies ouvertes sur des parties basses de la commune (baie de Sanary, vallée de la Reppe),
- de petites baies situées au débouché de fleuves côtiers comme le Grand Vallat,
- de très petites baies encadrées de petites falaises : la Gorguette, Baie de la Cousse, Baie de Portissol,
- de zones abruptes où l'accès à la mer est difficile : pointe de la Cride, pointe du Bau Rouge.

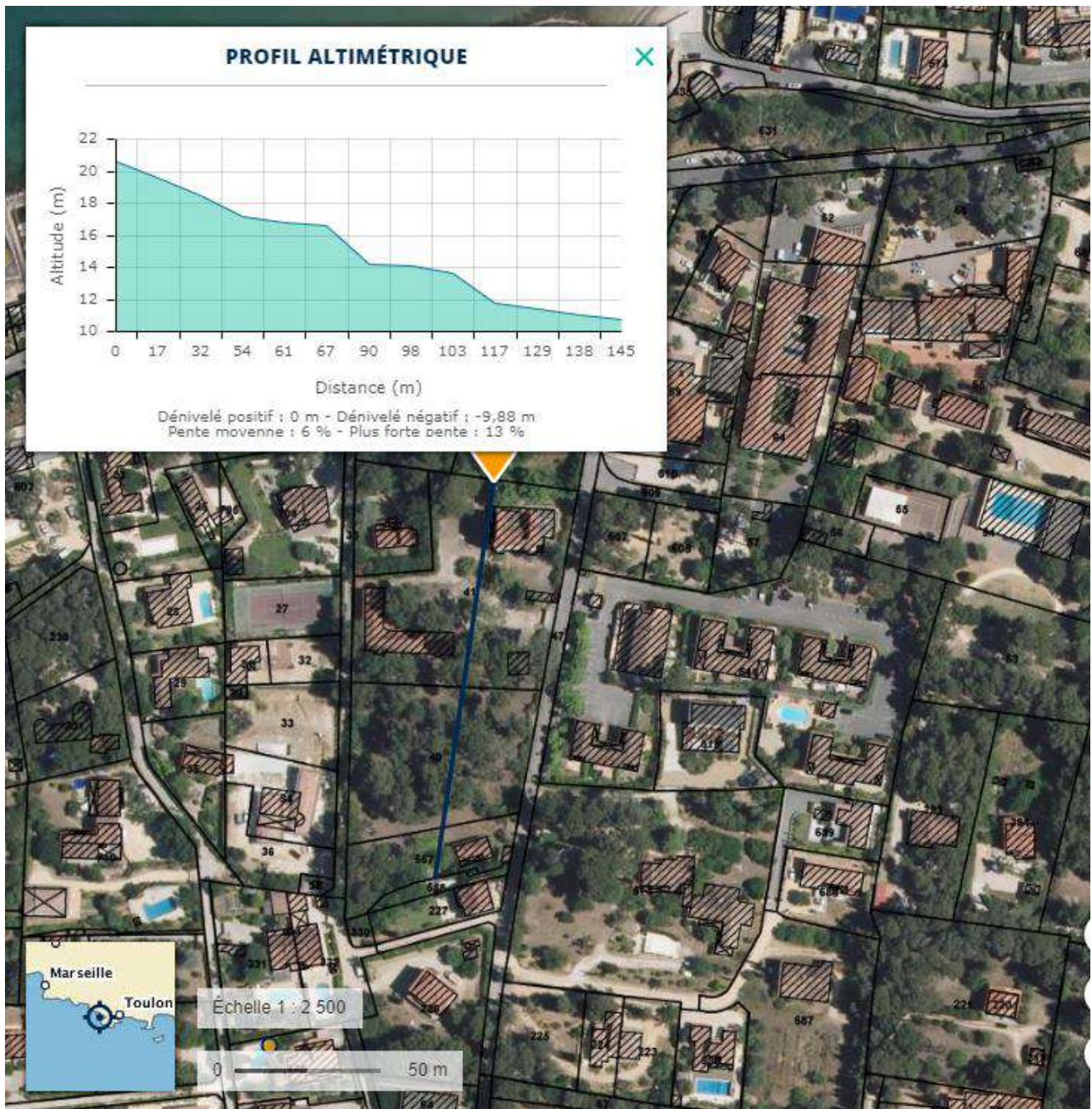




*Le relief du territoire communal (source géoportail)*

Le site du Châtelet a fait l'objet de relevés topographiques (géomètre missionné par le porteur de projet) indiquant que le site est orienté en pente douce suivant un axe Nord –Sud. Le site a, d'après ces relevés, une altitude comprise entre 10,73 mètres et 20,35 mètres, (le plan topographique est présenté dans le document A du dossier de déclaration de projet).

La partie la plus basse du site est située en limite de propriété, derrière le bâtiment du Châtelet (limite Nord du site) et la partie la plus haute derrière la maison murée en limite Sud du site, comme visible sur le profil altimétrique suivant (*Source géoportail*). Les restanques sont bien visibles sur le site, elles forment trois plateaux.



- Le premier plateau, au Sud où prend place la maison murée.
- Le second plateau, espace vert et boisé sur lequel prend place la dalle imperméabilisée qui accueillait une piscine. Sur ce plateau prend place un autre plateau végétalisé.
- Le troisième plateau où sont bâtis l'annexe en L et le Châtelet.

*Voir les photographies ci-après.*









#### 4.4.1.2 Géologie

Le support géologique sanaryen comprend environ 7 grandes classes de substrats :

- des calcaires du Lias qui forment une bande d'est en ouest entre La Cride et Pierredon, à l'origine de ces petits reliefs,
- des calcaires et marno-calcaires du Jurassique moyen, en piémont du Gros Cerveau, dans le secteur de Boucène, sous le plateau de Beaucours/L'Aricot, avec un petit secteur sur la Pointe du Bau Rouge;  
**Le site du Châtelet est situé sur ce substrat.**
- des calcaires et dolomies du Jurassique supérieur (notamment du Portlandien) sur le versant sud du Gros Cerveau, ce sont des calcaires blancs assez fins,
- des calcaires du Barrémien se rencontrent uniquement sur la partie sommitale du Gros Cerveau, sur une épaisseur assez variable,
- des calcaires et argiles de l'Oligocène moyen qui encadrent la baie de Bandol, et forment le substrat du plateau de Morvénède,
- une plaine alluviale qui comprend le centre-ville et la plaine de la Milhière, composée d'alluvions fluviatiles récentes, rencontrées également dans le Grand Vallat, et le long de la Reppe, c'est dans ce secteur que l'on rencontrait les zones agricoles les plus riches (aujourd'hui en grande partie urbanisées) ;
- des colluvions encore plus récentes occupent le fond du bassin de la Grande Bastide, et le nord de la vallée de la Reppe.

#### 4.4.1.3 Climat

La commune de Sanary sur Mer se situe dans l'espace climatique privilégié littoral méditerranéen qui va de la côte bleue à l'Estérel, et où l'on trouve une petite bande côtière particulièrement protégée. Ainsi, la température annuelle observée sur une profondeur de 350 mètres (piémont du Gros Cerveau) dépasse 15°C. Dès que l'altitude s'élève vers le Gros Cerveau, les températures moyennes annuelles baissent jusqu'à un niveau de 13 °C.

La commune ne connaît pas de "facteur limitant froid" (seuls les secteurs situés au-dessus d'une altitude de 300 mètres révèlent 2 à 3 mois où les températures moyennes sont inférieures à 7°). En revanche, les mois "secs" (Pluviométrie < 2 x température) sont importants : 4 mois dans l'année sur le littoral, 3 dans l'arrière-pays. Les gelées sont très rares puisqu'on ne relève que 0 à 2 jours de gel par an.

Les étés sont particulièrement chauds et les amplitudes de températures observées entre le jour et la nuit ne tombent pas en dessous de 10 °. A l'inverse les minimas absolus observés depuis le début du XXème siècle (février 1956) sont de l'ordre de - 10 à -15°C.

Les moyennes des précipitations sont faibles et Sanary sur Mer bénéficie des effets du Mistral qui chassent rapidement les épisodes pluvieux : en effet sur la bande littorale les précipitations ne dépassent pas 400 mm par an pour un peu plus de 450 mm dans l'intérieur des terres. Les variations annuelles peuvent toutefois y être assez fortes et certaines années (une année sur dix en moyenne) les précipitations atteignent près de 900 mm.

Les vents les plus violents observés sur Sanary sur Mer sont de régime sud-est (grandes dépressions et précipitations) suivis par les régimes ouest et nord-ouest du Mistral.

#### 4.4.1.4 Qualité de l'air

Aucune donnée spécifique n'est disponible sur le site du Châtelet. Les données suivantes concernent le site au même titre que tout le territoire communal.

La qualité de l'air a été globalement bonne en 2014 (indice entre bon et très bon), plus d'un jour sur deux à Toulon (58%). Le reste de l'année, elle se partage entre des indices moyens et médiocres.

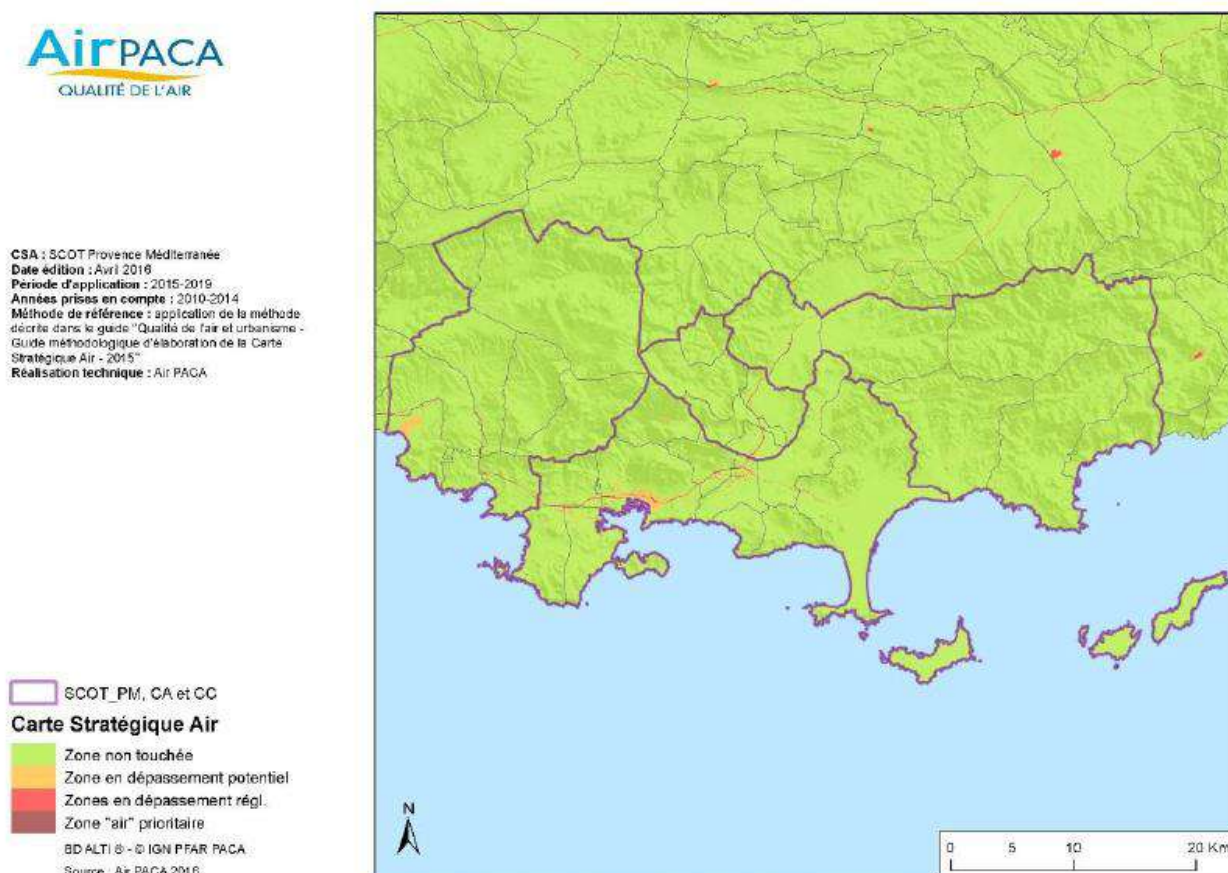


La qualité de l'air a été qualifiée par un indice « mauvais à très mauvais » pour 2 % de l'année (9 jours) à Toulon (Source : rapport de présentation du Scot révisé).

Les Cartes Stratégiques Air (CSA) sont un nouvel indicateur national cartographique principalement à destination des services d'urbanisme, des outils de planification et des services des collectivités et de l'Etat. Elle fait la synthèse des concentrations de NO<sub>2</sub> et de PM<sub>10</sub>, sur cinq années consécutives (2010-2015).

L'objectif de cette cartographie est de permettre d'identifier, rapidement et à fine résolution, les zones prioritaires du point de vue de la réglementation. Elles ont pour vocation d'être reprise dans les documents d'urbanisme afin de guider la lutte contre les « points noirs » en termes de qualité de l'air. Elle caractérise ainsi les zones géographiques considérées comme prioritaires, en dépassement réglementaire, en dépassement potentiel et non touchées par un dépassement.

Sanary apparait comme zone non touchée. (Source : rapport de présentation du Scot révisé)



## 4.4.2 L'eau sur le territoire

### 4.4.2.1 Hydrogéologie

Le fonctionnement hydrogéologique de Sanary est fortement marqué par le pendage général de la commune, entre le Gros Cerveau au nord et le littoral au sud. Ainsi on retrouve :

- un littoral marqué par deux petites baies sous lesquelles on rencontre des petites nappes locales discontinues, essentiellement alimentées par les petits fleuves littoraux (Reppe et Grand Vallat). Ce secteur contient un certain nombre de petits captages alimentant certaines anciennes exploitations agricoles aujourd'hui noyées dans l'urbanisation,



- des plateaux et massifs calcaires et dolomitiques généralement karstiques, où les eaux souterraines sont généralement profondes (notamment entre Gorguette et La Bernarde),
- des secteurs correspondant aux marnes à lentilles gypseuses, où les nappes sont locales et discontinues,
- le secteur du Gros Cerveau, où une nappe étendue est en liaison avec une forte résurgence située au débouché des gorges d'Ollioules, d'un débit allant de 500 à 2000 l/s.
- Plusieurs forages sont présents sur le territoire communal :
- dans la basse vallée du Grand Vallat : un forage en exploitation y est situé en partie basse, dans la partie haute de la plaine de la Reppe, près de la gare de Sanary, le débit atteint 160 l/s dans la plaine de Lançon.

Les eaux souterraines proviennent de l'infiltration de l'eau issue des précipitations et des cours d'eau. Cette eau s'insinue par gravité dans les pores, les microfissures et fissures des roches, jusqu'à rencontrer une couche imperméable. Là, elle s'accumule, remplissant le moindre vide et formant ainsi un réservoir d'eau souterraine. En revanche dans les aquifères karstiques, les eaux s'engouffrent rapidement dans le sous-sol pour rejoindre des conduits et galeries de drainage souterrain structurés de la même manière que les réseaux hydrographiques de surface. Les eaux cheminent en sous-sol, parfois pendant des dizaines voire des centaines de kilomètres, avant de ressortir à l'air libre, alimentant une source, un cours d'eau ou la mer.

Les eaux souterraines représentent une ressource majeure pour la satisfaction des besoins et en particulier l'alimentation en eau potable. Les eaux souterraines ont également un rôle important dans le fonctionnement des milieux naturels superficiels : soutien des débits des cours d'eau, en particulier en période d'étiage, et maintien des zones humides dépendantes. Suivant le niveau de la ligne d'eau, et les saisons, la nappe alimente le cours d'eau ou est alimentée par celui-ci notamment lors des inondations.

La commune de Sanary-sur-Mer est concernée par 2 masses d'eau souterraines (*données SDAGE RM 2016-2021*) :

- Formations variées de la région de Toulon (FRDG514)

#### Mesures spécifiques du registre des zones protégées

**Directive concernée : Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole**

AGR0201 Limiter les transferts de fertilisants et l'érosion dans le cadre de la Directive nitrates

AGR0301 Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates

AGR0803 Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de la Directive nitrates

- Calcaires du Bassin du Beausset et du massif des Calanques (FRDG168)

#### Mesures spécifiques du registre des zones protégées

**Directive concernée : Qualité des eaux destinée à la consommation humaine**

AGR0503 Elaborer un plan d'action sur une seule AAC

(AAC= aire d'alimentation de captage).

Le site du Châtelet est situé au-dessus de la masse d'eau FRDG514. Les mesures du SDAGE pour cette masse d'eau ne sont pas dépendantes du PLU.

Cette masse d'eau de 182 km<sup>2</sup>, est délimitée au Sud et à l'Ouest par la mer, de la baie de la Ciotat (pointe Grenier) à la presqu'île de Giens (Hyères plage) ; sa limite Nord va de la baie de la Ciotat à l'Ouest jusqu'à La Valette-du-Var, puis remonte vers le Nord jusqu'au Sud de Cuers. A l'Est, sa limite s'étend du Sud de Cuers jusqu'à Hyères plages.

Elle est composée de structures en écaille, formant un ensemble très complexe et compartimenté, et surmonte les formations du Beausset. Il s'agit de calcaires du Lias et de marno-calcaires du Dogger et du Lias.

On distingue plusieurs aquifères plus ou moins indépendants les uns des autres. Les principaux aquifères sont présents au sein du Lias calcaire (Rhétien et Hettangien), avec notamment le synclinal de Sanary-sur-Mer qui contient une réserve importante au niveau d'un paléokarst. Deux sous-secteurs sont individualisés, séparés par le Lias : ce sont les sous-secteurs d'Ollioules et de Toulon.

La masse d'eau entre dans le périmètre du SAGE du Gapeau et du contrat de milieu Rade de Toulon. Elle présente un bon état quantitatif. Elle subit cependant une forte pression urbaine et agricole dans la partie aval et surtout dans la région toulonnaise. Des forages ont été implantés à proximité de certaines sources afin de compenser les baisses de débit des sources à l'étiage mais la nappe n'apparaît pas déséquilibrée.

L'aquifère présente un bon état quantitatif et chimique en 2015.

La commune est concernée par divers périmètres de protection de captages d'eau, aucun ne concerne le site du Châtelet.

#### 4.4.2.2 Hydrologie

##### **Eaux superficielles**

Deux cours d'eau délimitent le territoire communal à l'ouest et au sud-est : La Reppe et le Grand Vallat.

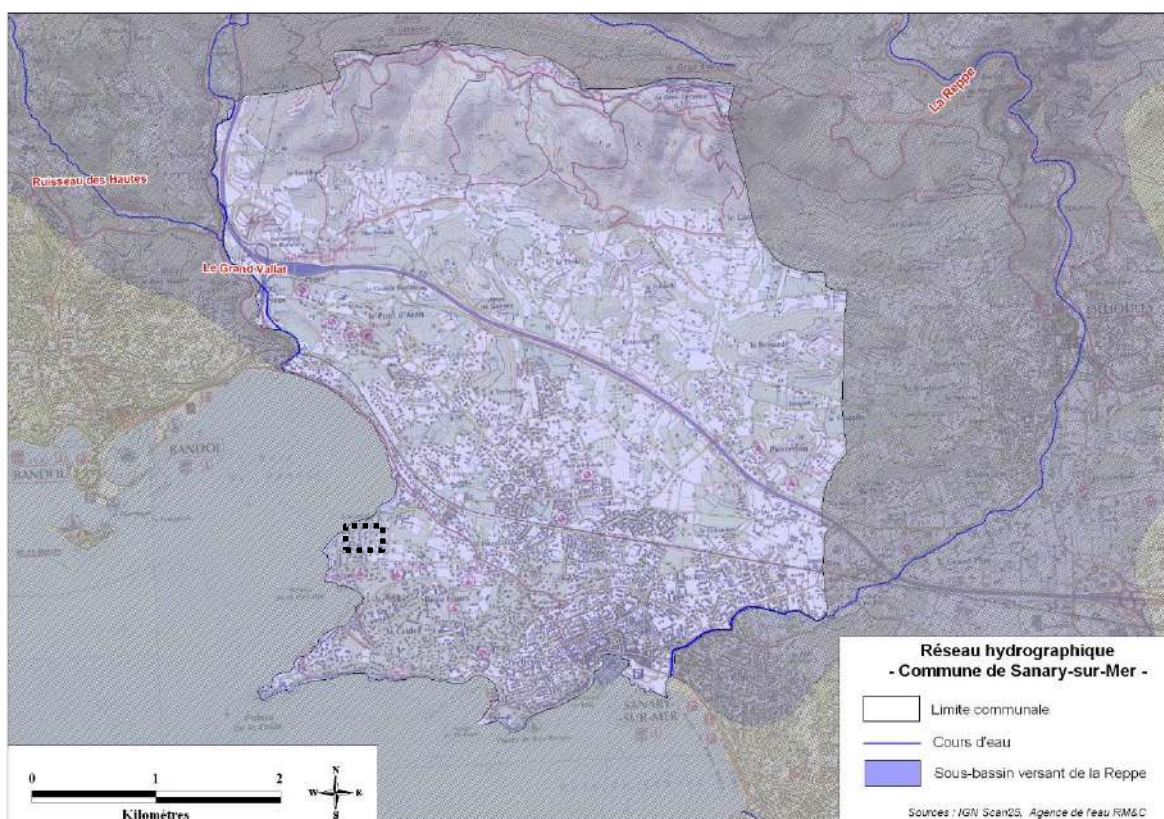
Ce sont les seuls cours d'eau permanents de la commune. Pratiquement à sec en fin de saison estivale, ils peuvent toutefois atteindre des niveaux de crue importants et inonder une grande partie de leur « lit majeur » qui comprend des zones urbanisées de Saint-Roch à l'est.

La vallée du Grand Vallat constitue un couloir de communication entre le littoral et la plaine du Plan du Castellet.

Le reste du territoire communal est drainé par des vallats le plus souvent à sec, dont celui qui part du bassin de la Piole au nord pour atteindre la Milhière (réseau pluvial enterré) et déboucher dans la baie de Sanary.

La commune de Sanary-sur-Mer est entièrement comprise dans le périmètre du sous-bassin versant de la Reppe.

Aucun cours d'eau, ni vallon n'est situé sur, ou à proximité du site du Châtelet.



### Les eaux marines

La qualité des eaux marines dépend essentiellement du traitement des eaux usées et de la gestion des eaux pluviales. Le SDAGE indique une assez bonne qualité des eaux marines entre la pointe Cacau de Cassis et la pointe de l'Eperon sur la commune de Six-Fours.

### Les eaux de baignade

Afin d'assurer la protection sanitaire des baigneurs, les six zones de baignades de Sanary font l'objet d'un contrôle régulier de mai à septembre par l'Agence Régionale de Santé. Le contrôle sanitaire est réalisé selon deux catégories d'indicateurs : paramètres microbiologiques et paramètres physico-chimiques.

En 2012, l'ensemble des eaux de baignades de Sanary ont été une nouvelle fois classées A (Bonne Qualité). A la fin de l'année 2013, le classement de l'eau de baignade prendra aussi en compte les résultats des 3 années précédentes.

### Eau potable

Se référer au chapitre « Les réseaux ».

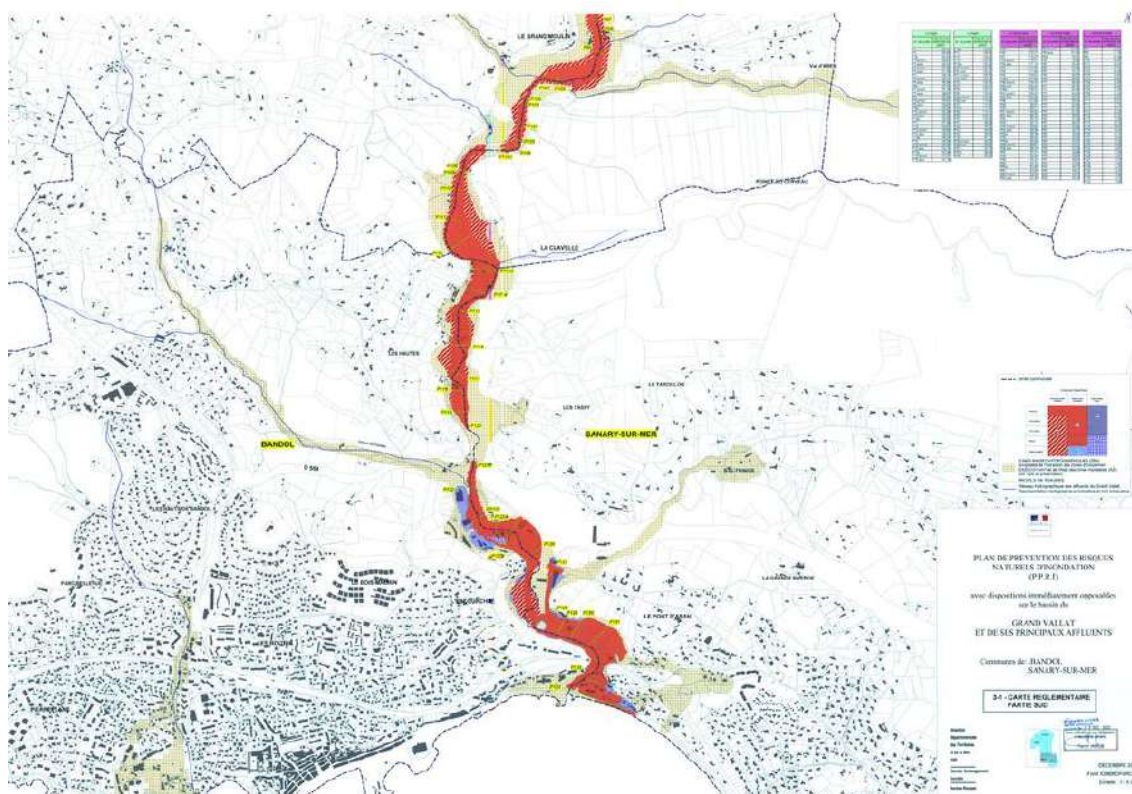
## 4.4.3 Risques et nuisances

### 4.4.3.1 Risque inondation

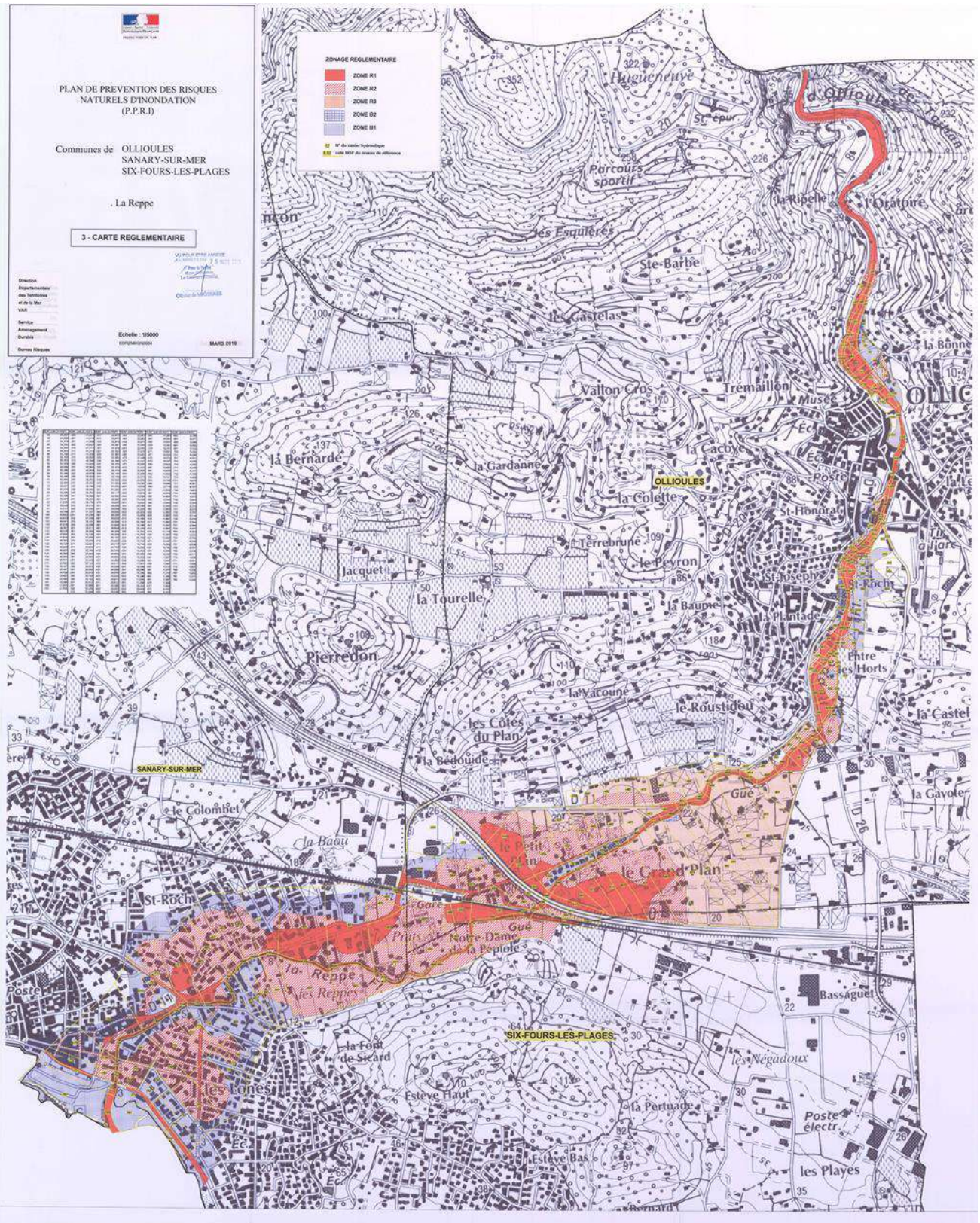
Les deux fleuves qui bordent le territoire communal à l'Est (La Reppe), et à l'Ouest (Le Grand Vallat) ont des débits irréguliers et des phénomènes de crues torrentielles sont possibles, et ont déjà été observés à plusieurs reprises dans l'histoire récente.

Deux Plans de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) sont approuvés sur le territoire :

- Le Grand Vallat (approuvé par anticipation le 22 décembre 2017), qui ne concerne pas le site du Châtelet.
- La Reppe (approuvé en Mars 2010) qui ne concerne pas le site du Châtelet.







Le site du Châteaulet n'est pas concerné par le risque inondation. Le ruissellement pluvial est pris en compte par le règlement du PLU approuvé et par la présence d'un réseau pluvial.



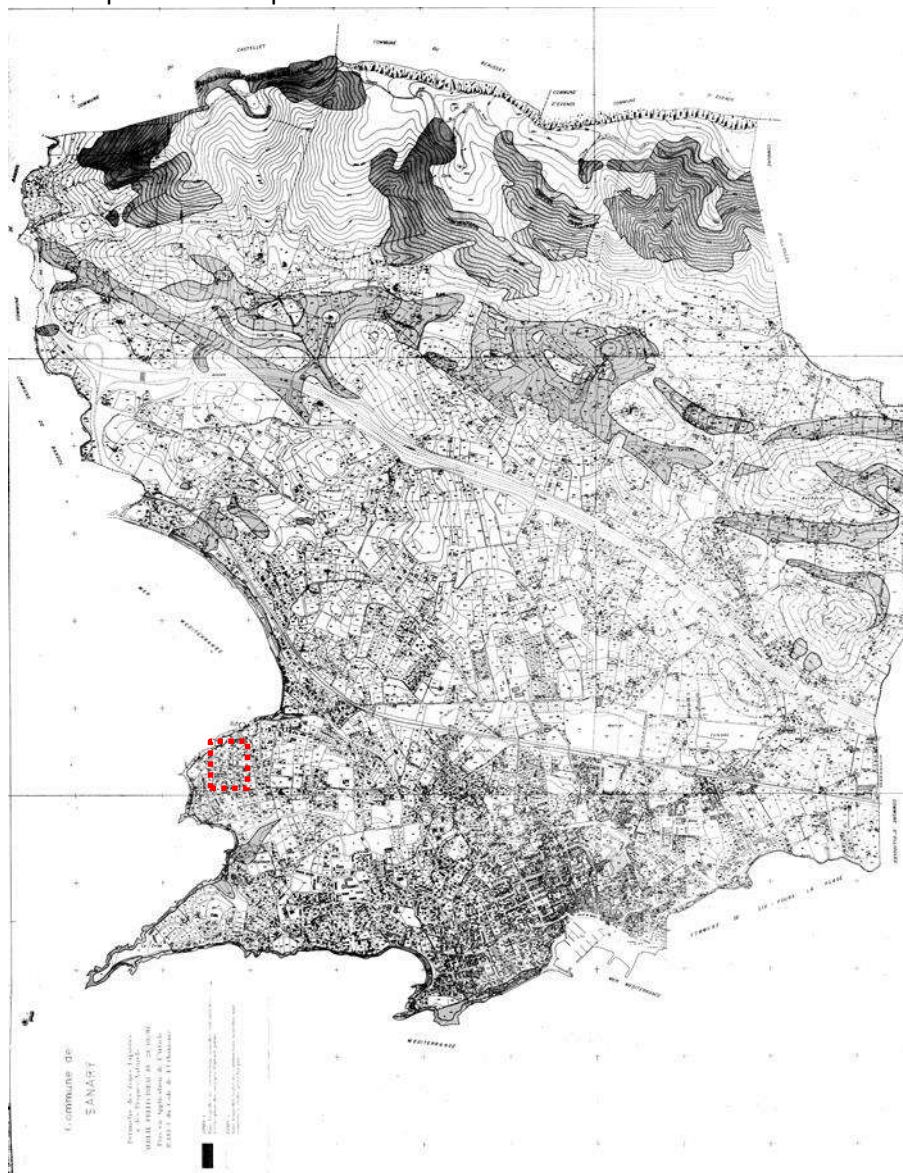
#### 4.4.3.2 Mouvements de terrain

Une partie du territoire communal de Sanary a fait l'objet d'investigations spécifiques quant à la délimitation de quartiers soumis aux risques de mouvements de terrain. Il en a résulté la mise en place d'un Plan d'Exposition aux Risques et la délimitation de secteurs soumis à restrictions spéciales pour l'aménagement ou la construction, notamment d'habitations. Le P.E.R. issu de la mise en œuvre du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 a été pris par arrêté préfectoral en date du 29 octobre 1981.

Deux types de zones apparaissent:

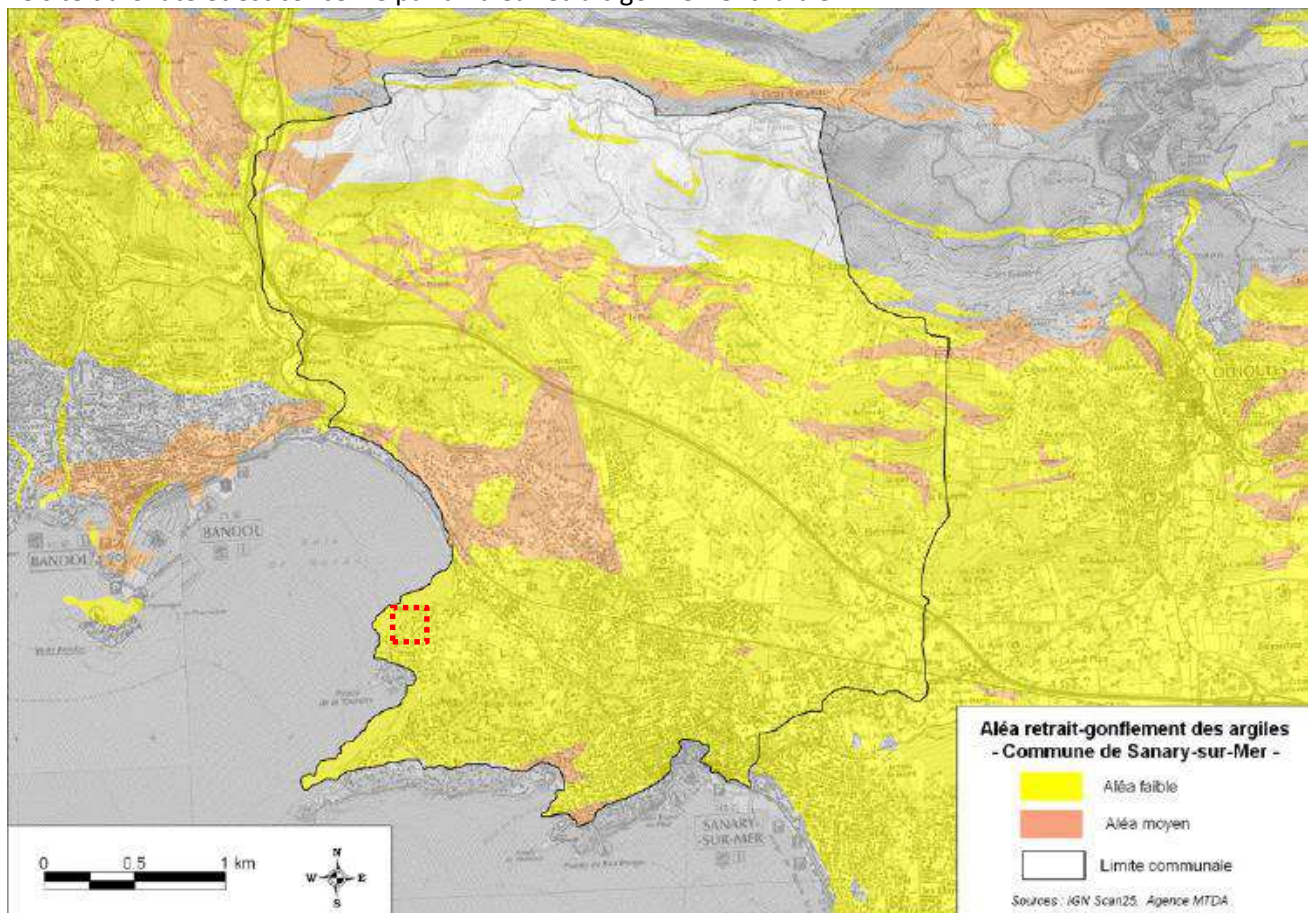
- les secteurs soumis à prescriptions (études géotechniques préalables),
- les secteurs où toute construction nouvelle est interdite. Ce cas concerne notamment :
  - l'arrière-plage de Sanary-sur-Mer,
  - une étroite bande littorale entre l'Aricot et la pointe de Bau Rouge,
  - le sud-est du vallon de Lançon,
  - les versants nord et sud de la colline de la Piole,
  - une partie du versant sud du Gros Cerveau.

Le site du Châtelet n'est pas concerné par ce Plan.

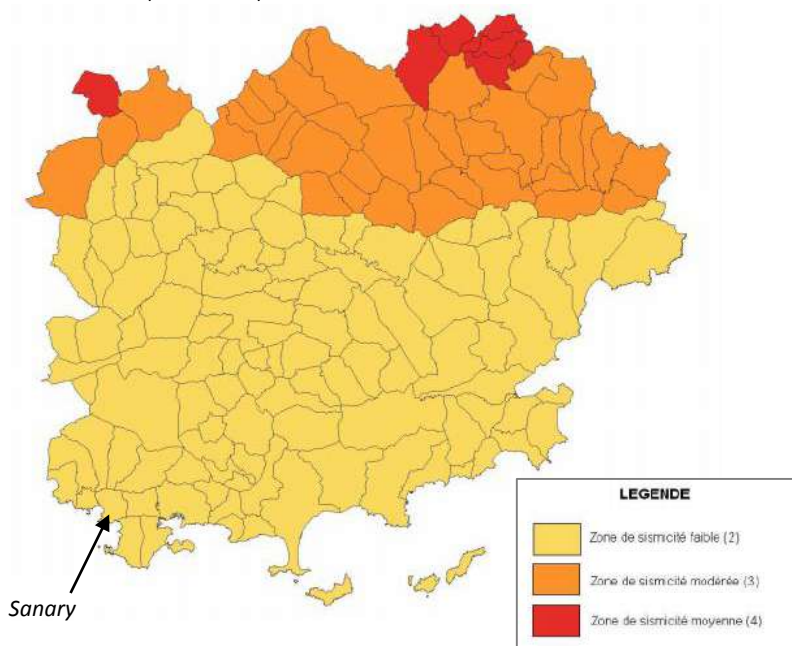


Par ailleurs, la commune est largement soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles faible, excepté dans la partie nord correspondant au massif du gros cerveau. Quelques zones au nord et dans la partie urbanisée présente un aléa retrait-gonflement moyen.

Le site du Châtelet est concerné par un aléa retrait-gonflement faible.



#### 4.4.3.3 Risque sismique



Le risque sismique concernant la commune est considéré comme faible selon la circulaire du 2/03/2011 de mise en œuvre des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité. Dans les zones de sismicité faible (zone 2), des règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour certaines constructions neuves ou pour les travaux d'extension sur l'existant, de certains bâtiments.



#### 4.4.3.4 Risque feu de forêt

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF).

Sur le territoire communal, le risque feu de forêt concerne principalement le massif du Gros Cerveau, au Nord du territoire qui a connu un important incendie en 1970.

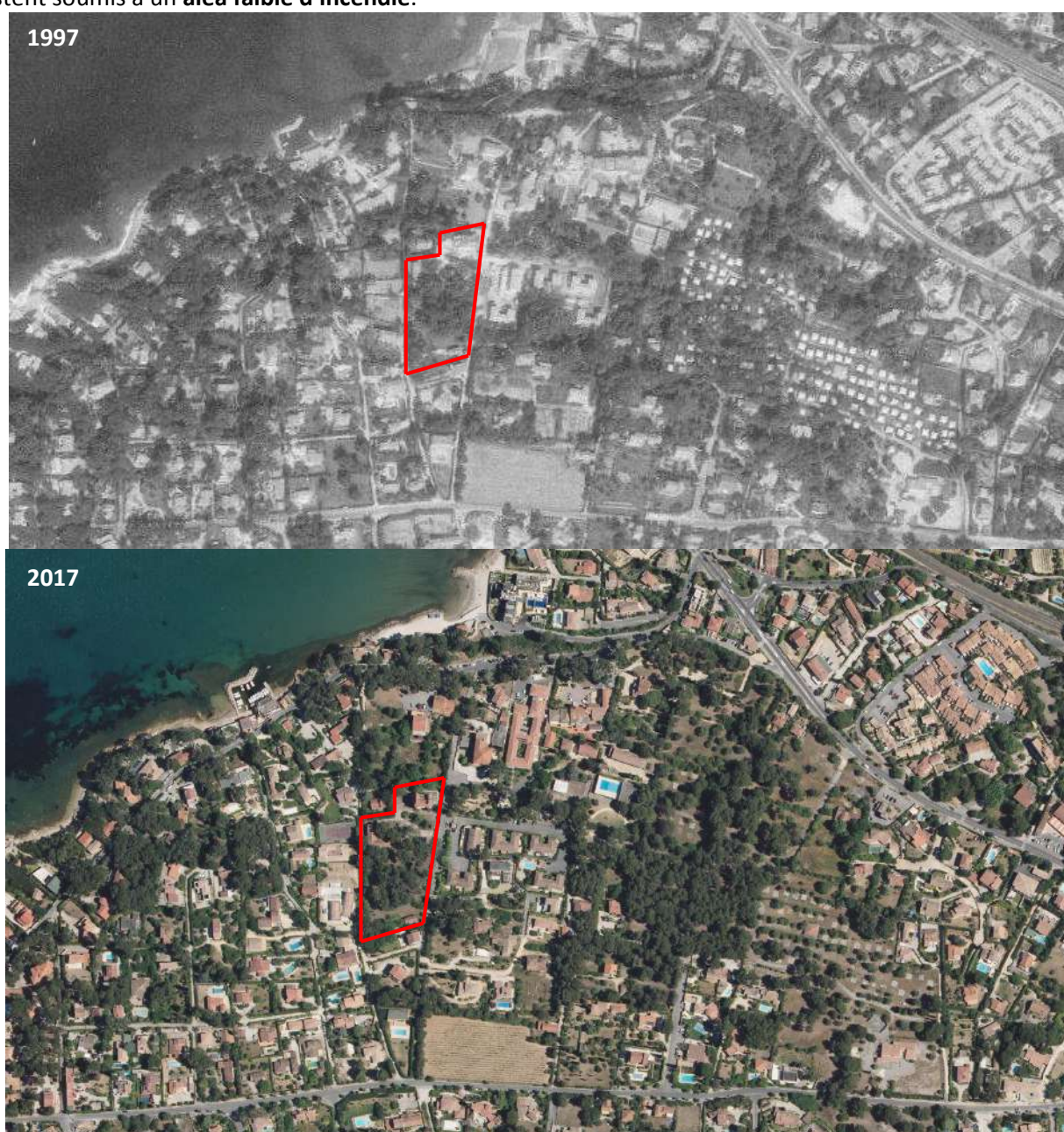
Le Document Communal Synthétique (DCS) est le seul document disponible pour l'information sur le risque incendie de forêt sur le territoire. Ce document datant de 1997 identifie, en plus du Nord de la commune, quelques quartiers résidentiels du territoire en secteur d'aléa feu de forêt.

Depuis 1997 (soit plus de 20 ans), l'urbanisation dans ces quartiers s'est largement développée, supprimant largement les espaces naturels et certaines connections boisées dans les quartiers.

Le quartier dans lequel se situe le site du Châtelet apparaît dans le DCS comme soumis à un aléa incendie.

Il apparaît sur la photographie aérienne de 1997 et celle de 2017 que ce quartier résidentiel a lui aussi connu une artificialisation, diminuant la taille des poches boisées et des linéaires existants en 1997 (au moment de la rédaction du DCS).

Le site du Châtelet et sa végétation sont aujourd'hui moins connectés aux espaces boisés avoisinants mais restent soumis à un **aléa faible d'incendie**.





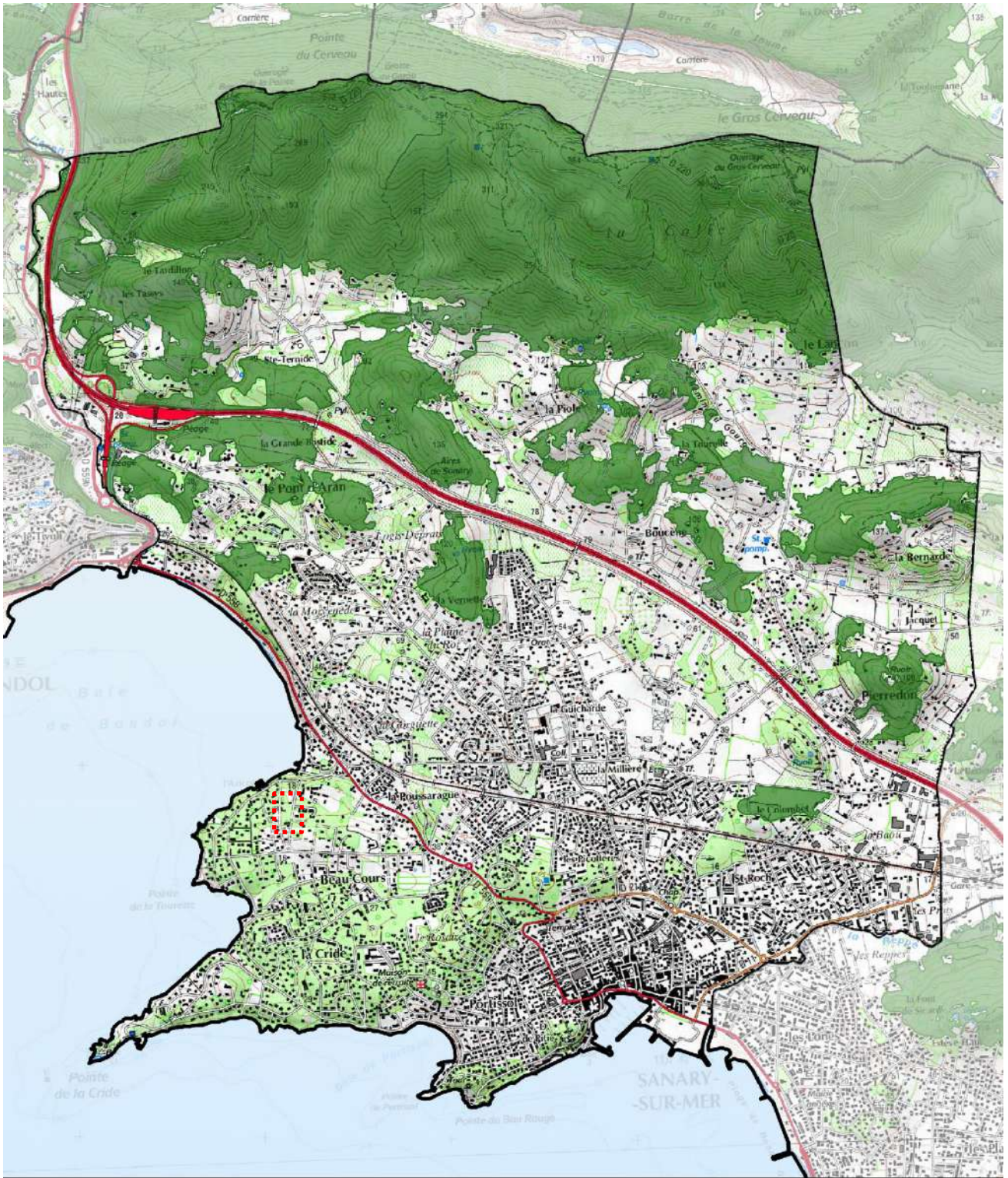
La base de données REMOCRA identifie les équipements du réseau de défense incendie et leur disponibilité. Le Châtelet dispose d'un poteau incendie dans son foncier, qui n'est pas fonctionnel. En revanche deux poteaux incendie sont présents sur la voie publique, tous deux directement accessibles depuis le site. Une vingtaine de mètres et une centaine de mètres de distance à parcourir entre le Poteau et l'entrée du bâtiment du Châtelet.



Base de données REMOCRA. ● Poteau incendie (PI) > 60m<sup>3</sup> /h ● Poteau incendie < 30m<sup>3</sup> /h indisponible


Le site du Châtelet, est soumis à obligations légales de débroussaillage (OLD), mais n'est pas soumis à autorisation de défrichement (cartographies ci-après).





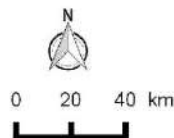
**Zone soumise à autorisation de défrichement**

Commune de Sanary-sur-Mer

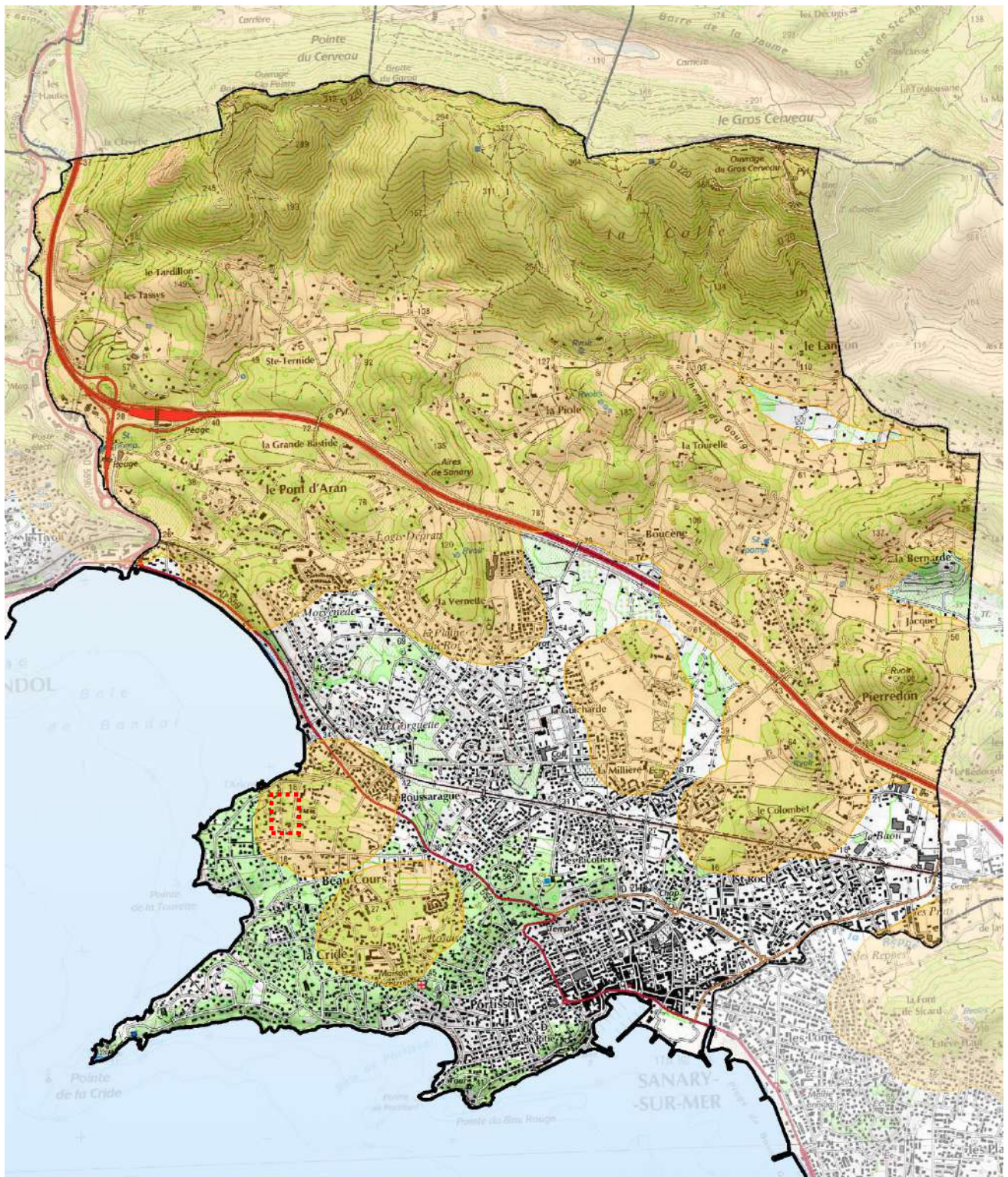
 Zone soumise à autorisation de défrichement

  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**PRÉFET DU VAR**  
DDTM du Var  
Service environnement forêts

Réalisation : Agence MTD, Mars 2017  
Sources : BD Forêt® 2014, SCAN25®





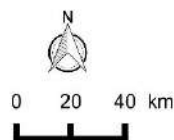


**Zone d'application de la réglementation D.F.C.I**

Commune de Sanary-sur-Mer

  
REPUBLIQUE FRANÇAISE  
PRÉFET DU VAR  
DDTM du Var  
Service environnement forêts

 Zone d'application de la réglementation D.F.C.I



Réalisation : Agence MTDA, Septembre 2015  
Sources : BD Forêt© 2014, SCAN25®



#### 4.4.3.5 Risques technologiques

La commune est soumise aux risques technologiques tels que :

- le risque industriel,
- le Transport de Marchandises Dangereuses (TDM).

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont considérées comme des établissements présentant un risque technologique, et sont recensées par l'État.

Sur la commune de Sanary-sur-Mer, le transport de matières dangereuses est dû, d'une part au transport routier et ferroviaire avec la traversée de l'A50 et des RD 559 et RD 11, ainsi que de la voie ferrée Marseille-Vintimille.

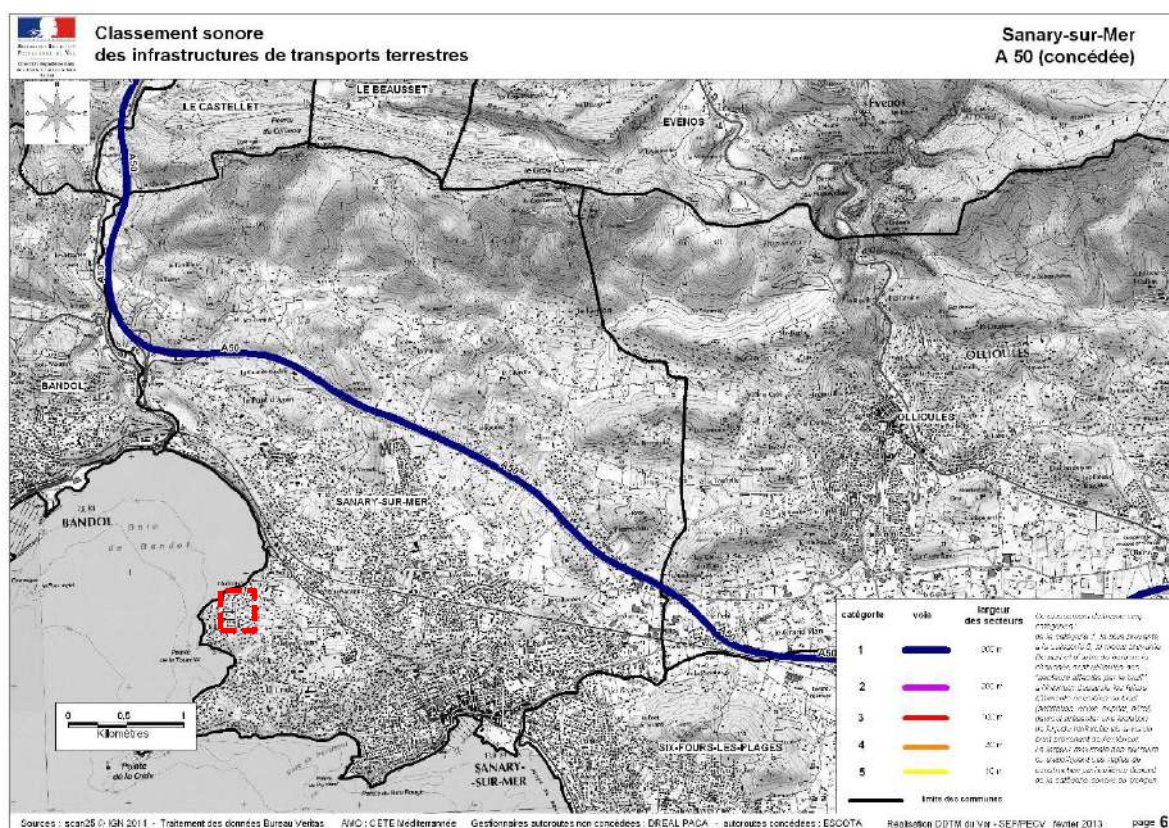
D'autre part, la commune de Sanary-sur-Mer est traversée par la canalisation de transport de gaz Antenne MARSEILLE-TOULON DN 150e (anciennement gazoduc Aubagne-Sanary-sur-Mer), abandonnée en 2015. Il n'existe pas d'établissement SEVESO sur la commune.

Le site du Châtelet n'est pas concerné par ces risques.

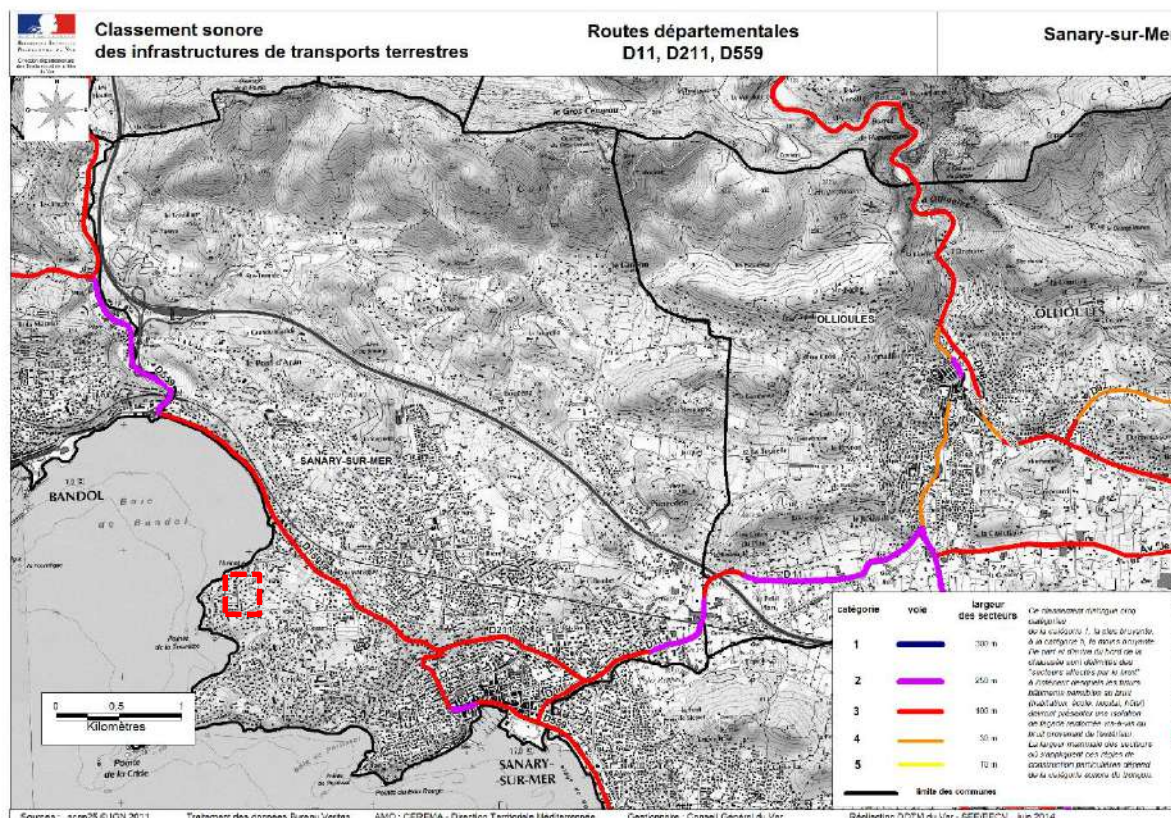
#### 4.4.3.6 L'ambiance sonore sur le territoire de Sanary-sur-Mer

Sur la commune de Sanary, les nuisances dues au bruit émanent essentiellement des diverses infrastructures qui traversent la commune : l'A50, la RD 559, et la RD 11 ainsi que de la voie ferrée Marseille/Vintimille.

Le site du Châtelet n'est pas un secteur affecté par le bruit.







#### 4.4.3.7 Sites et sols pollués

Les renseignements issus des bases de données BASOL et BASIAS permettent de recenser la liste des sols potentiellement pollués sur un territoire. La base de données BASOL identifie les sites pollués les plus problématiques, et qui nécessitent un traitement particulier. Sur la commune de Sanary, la base BASOL ne recense aucun site.

La base de données BASIAS recense quant à elle l'ensemble des sites dont l'activité (actuelle ou passé) est «potentiellement » polluante. Il ne s'agit donc en aucun cas de site où la pollution est avérée.

Cet inventaire compte 52 sites sur le territoire communal, aucun n'est situé sur le site du Châtelet.



● Site inventorié par BASIAS.



#### 4.4.4 Énergie

La commune consomme en moyenne, annuellement, 30 000 Tonnes équivalent pétrole (Tep) d'énergie dont plus de la moitié est issue de produits pétroliers (57% de la consommation). L'énergie renouvelable consommée représente moins de 6% des consommations communales.

Le secteur le plus consommateur d'énergie est le transport routier, qui a lui seul représente près de 60% des consommations. Il est suivi par le secteur résidentiel, qui représente près d'un tiers des consommations.

La commune produit annuellement 8461 MWh PCI d'énergie renouvelable, soit l'équivalent de 651 tep. Cette production ne représente par conséquent qu'environ 2% des besoins en énergie de la commune. Elle est issue de quelques installations photovoltaïques en toiture de constructions (maisons individuelles ou en bande).

La commune possède un important potentiel pour l'énergie solaire.

Les déchets organiques sont valorisés en énergie sur l'unité de valorisation de Toulon.

#### 4.4.5 Les transports

##### 4.4.5.1 Voies

La commune de Sanary/Mer possède une trame routière simple, organisée autour de deux «entrées» principales. On y retrouve des infrastructures d'envergure, départementales mais aussi nationales voire sud – européennes. Le grand axe national qui dessert la commune de Sanary/Mer est l'autoroute A50. Elle relie les deux agglomérations de Marseille et Toulon via Aubagne et Le Castellet, et elle traverse entièrement le territoire communal du Nord-Ouest au Sud-Est.

L'échangeur et le péage se situent sur la commune de Sanary-sur-Mer. Un second échangeur est en cours de construction.

De plus, toujours concernant les axes routiers et particulièrement la RD 11 et la RD 559, un nouvel échangeur entre Ollioules et Sanary est en cours de finalisation. Il s'accompagne de la réalisation de 2 giratoires de part et d'autre de l'autoroute A 50.

L'ancien chemin de Toulon est une route classée communale mais qui supporte un trafic similaire à une route départementale. On remarque que le tracé de cette infrastructure est quasiment parallèle à celui de la RD 559 (route de Bandol) : chacune, en un point différent, relie la route du Beausset, située sur la commune de Bandol à proximité de l'échangeur, à la RD 11 sur la limite communale d'Ollioules. L'analyse du trafic atteste que l'utilisation du chemin de Toulon reste toutefois préférée par un nombre important d'automobilistes dans la mesure où il dessert les quartiers au Nord de la voie de chemin de fer : Pont d'Aran, Morvenède, la Guicharde...

Les dessertes inter-quartiers, souvent plus étroites, sont des voies essentiellement empruntées par les habitants de la commune. Le trafic y est donc peu dense. Par ailleurs, la dénomination de ces liaisons dénote leur caractère « rural » : chemin de Bacchus, chemin de l'Huide, chemin de La Tourelle... Outre la desserte des quartiers (Lançon, Beaucours, La Cride, Morvenède ...), ces routes assurent également leur liaison.

L'Allée Thérèse, qui dessert le site du Châtelet a été récemment goudronnée.

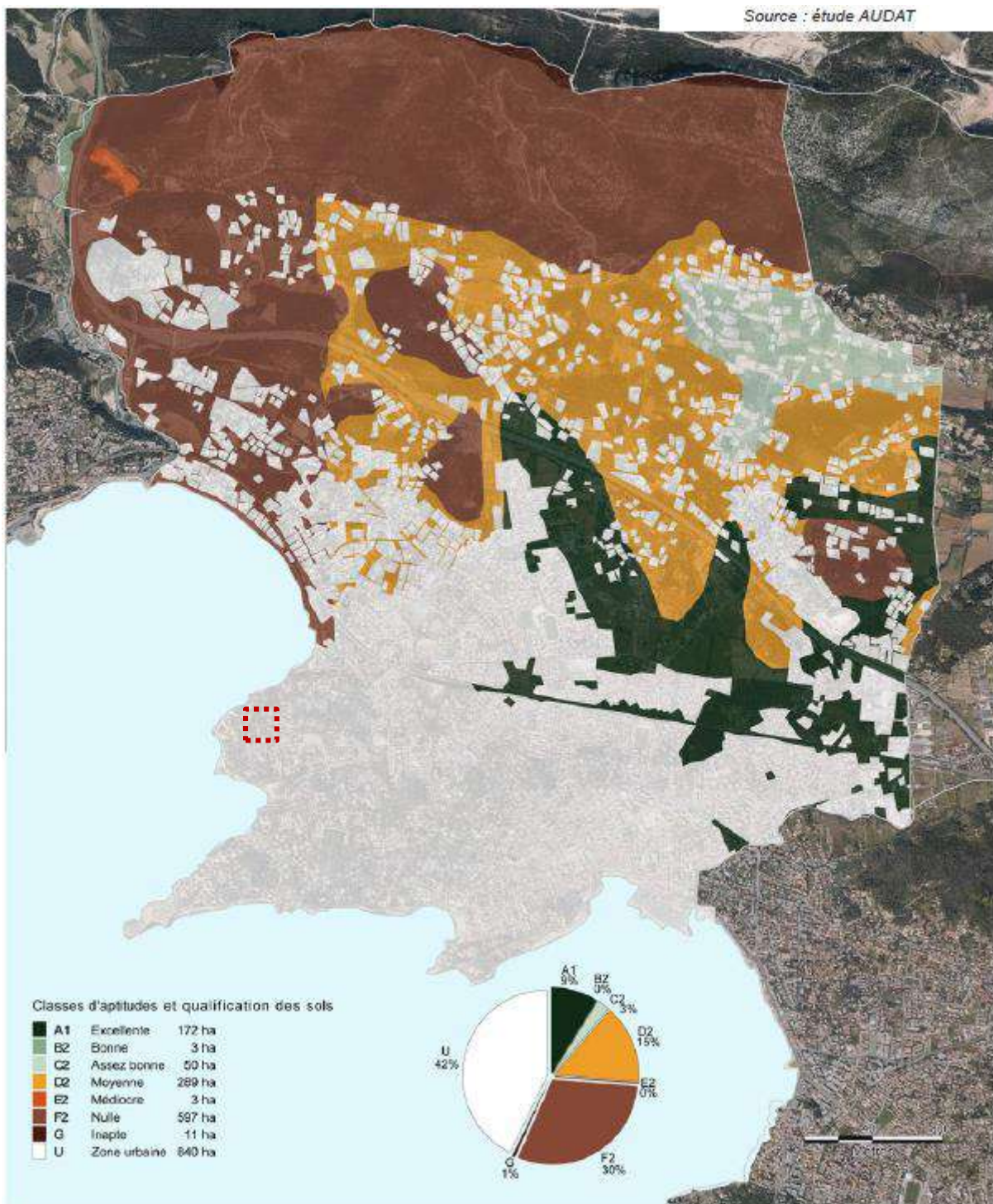
##### 4.4.5.2 Transport en commun

La commune est desservie par le réseau de bus régional « Zou » et par la voie ferrée Marseille –Vintimille.

Le site du Châtelet est situé à proximité du chemin de Beaucours et de la route de Bandol qui disposent d'arrêts de bus. La route de Bandol est identifiée dans le Scot révisé comme appartenant au tracé du réseau à haut niveau de service (Bus). L'arrêt de bus de ce réseau, le plus proche est situé à environ 10 minutes à pied du site du Châtelet. La gare ferroviaire est située à une quinzaine de minutes à vélo.

#### 4.4.6 L'agriculture

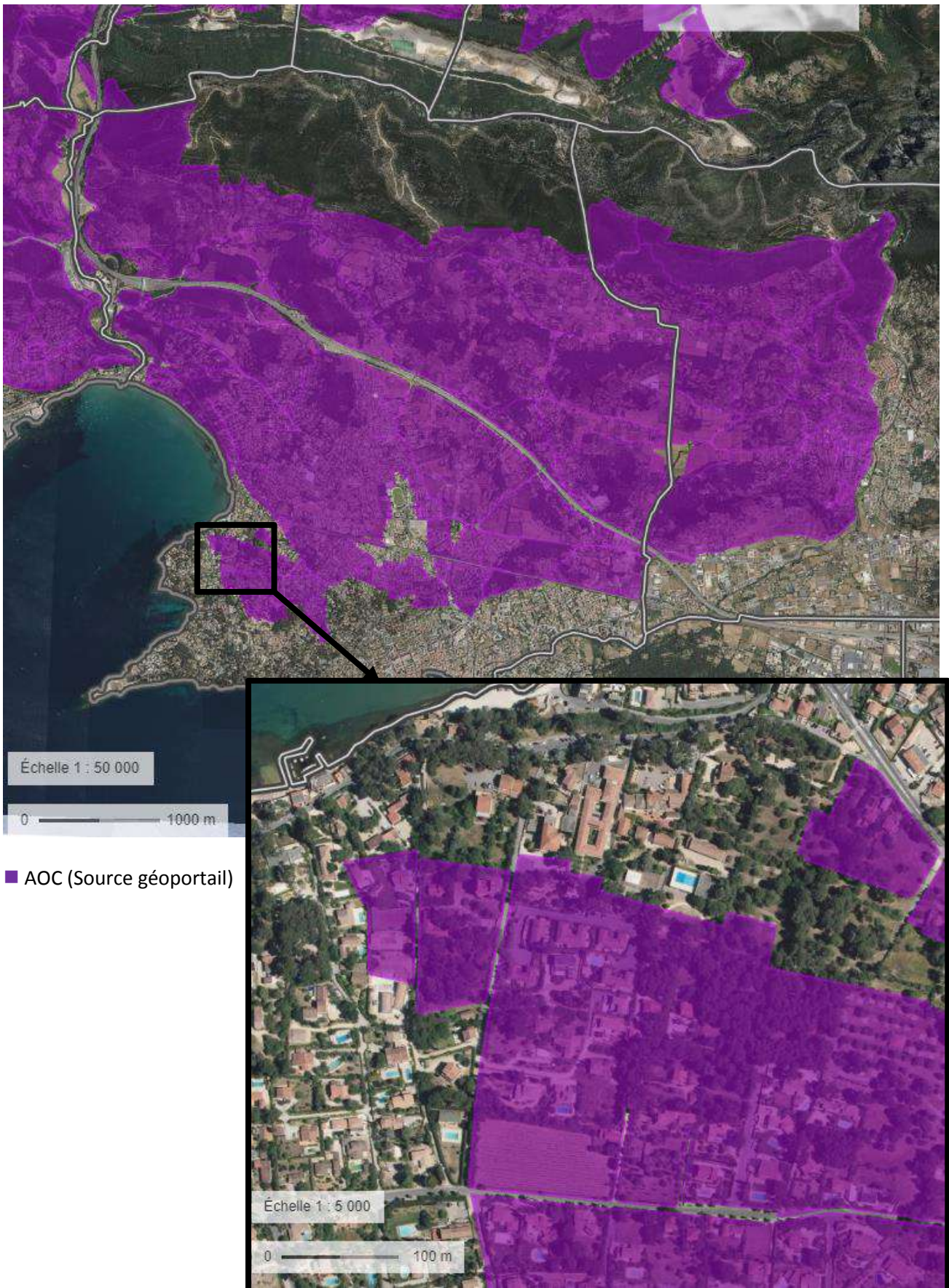
Sur la carte suivante, représentant l'aptitude des sols à l'agriculture (Source AUDAT/PLU approuvé), le site du Châtelet n'apparaît pas parmi les secteurs analysés (identifié en blanc sur la carte).



Classification des cultures irrigables au regard de la qualité des sols



La commune est concernée par 72 SIQO comptant les AOP « Bandol » et « Côtes de Provence » et l'AOC « Huile d'olive de Provence ».





Le site du Châtelet est classé en AOC/AOP « Bandol », mais n'est pas cultivé. La photographie aérienne la plus ancienne, disponible sur Géoportail est celle de 1950. A cette date le site n'était pas cultivé et accueillait déjà le Châtelet et le bâtiment en L.

Aujourd'hui le site n'est le support d'aucune activité agricole, il n'est ni pâturé, ni cultivé, ni déclaré à la PAC.

La Chambre d'Agriculture du Var a réalisé en 2004 une étude sur les communes de l'aire AOC «Bandol» qui permet d'avoir une vision globale des parcelles non cultivées présentant des pentes et une pédologie favorable à une mise en culture. Cette étude, utilisée par la commune lors de l'élaboration de son PLU a permis de délimiter les zones agricoles (zonage A) du territoire. Le site du Châtelet, malgré son classement en AOC/AOP n'a pas été classé en zone agricole au PLU approuvé. La localisation du site dans un quartier résidentiel et ses caractéristiques (partiellement bâti et artificialisé) font qu'il ne présente pas de potentiel pour l'agriculture.

#### 4.4.7 Paysage et patrimoine

##### 4.4.7.1 Patrimoine

Le PLU approuvé identifie 31 éléments du patrimoine bâti ou végétal au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, dont le Châtelet, identifié pour ses caractéristiques architecturales et historiques.

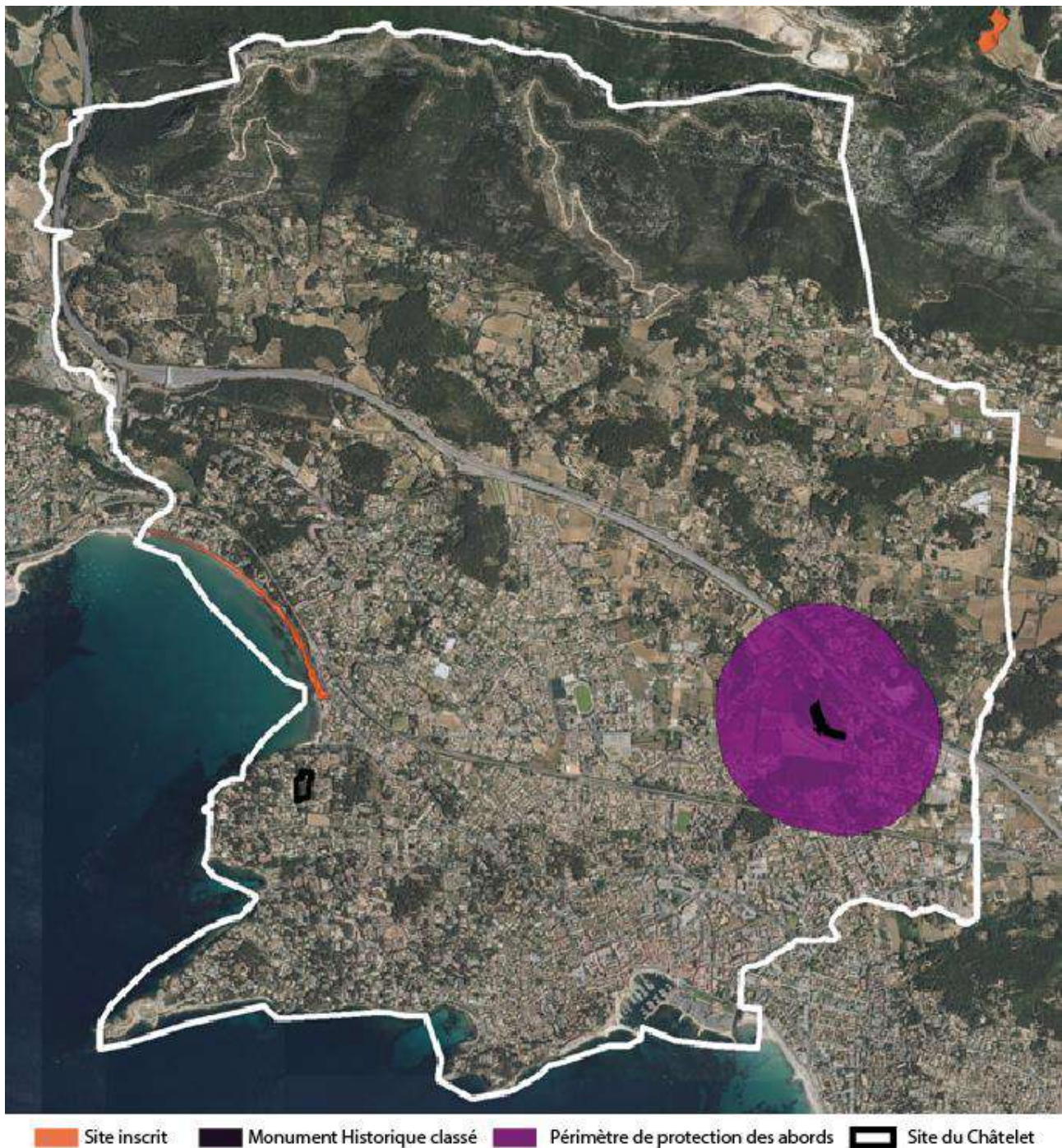


(Année 1965, source internet)

La commune compte un monument historique classé par arrêté préfectoral du 19 octobre 2016 et un site inscrit « Corniche de Sanary ». Le site du Châtelet est situé en dehors du Périmètre des Abords du Monument Historique (servitude) et en dehors du site inscrit.

L'éloignement entre le site du Châtelet et le monument historique (près de 3 km à vol d'oiseau), ainsi que la configuration du site (faible altitude, encerclé par des constructions et topographie légèrement descendante vers le Nord) entraînent une absence de co-visibilité entre le site et le monument historique.





*Site inscrit et monument historique de la commune de Sanary sur Mer.*

#### 4.4.7.2 Patrimoine archéologique

La commune est concernée par l'arrêté n°83123-2003 définissant les zones archéologiques de saisine sur les dossiers d'urbanisme, plus communément appelé « *Zones de Présomption de Prescription Archéologique* » (ZPPA).

La zone n°4 identifiée sur les cartographies suivantes extraites de cet arrêté concerne le site du Châtelet. Le projet soumis à autorisation d'urbanisme devra par conséquent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.





DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Var, Sanary-sur-Mer : vue générale

Arrêté n°83123-2003 pièce annexe n°83123-11



emprise des zones de saisine sans seuil de surface

emprise des zones de saisine avec seuil de surface >2000 m<sup>2</sup>

Echelle 1/25 000 ©SCAN25 IGN





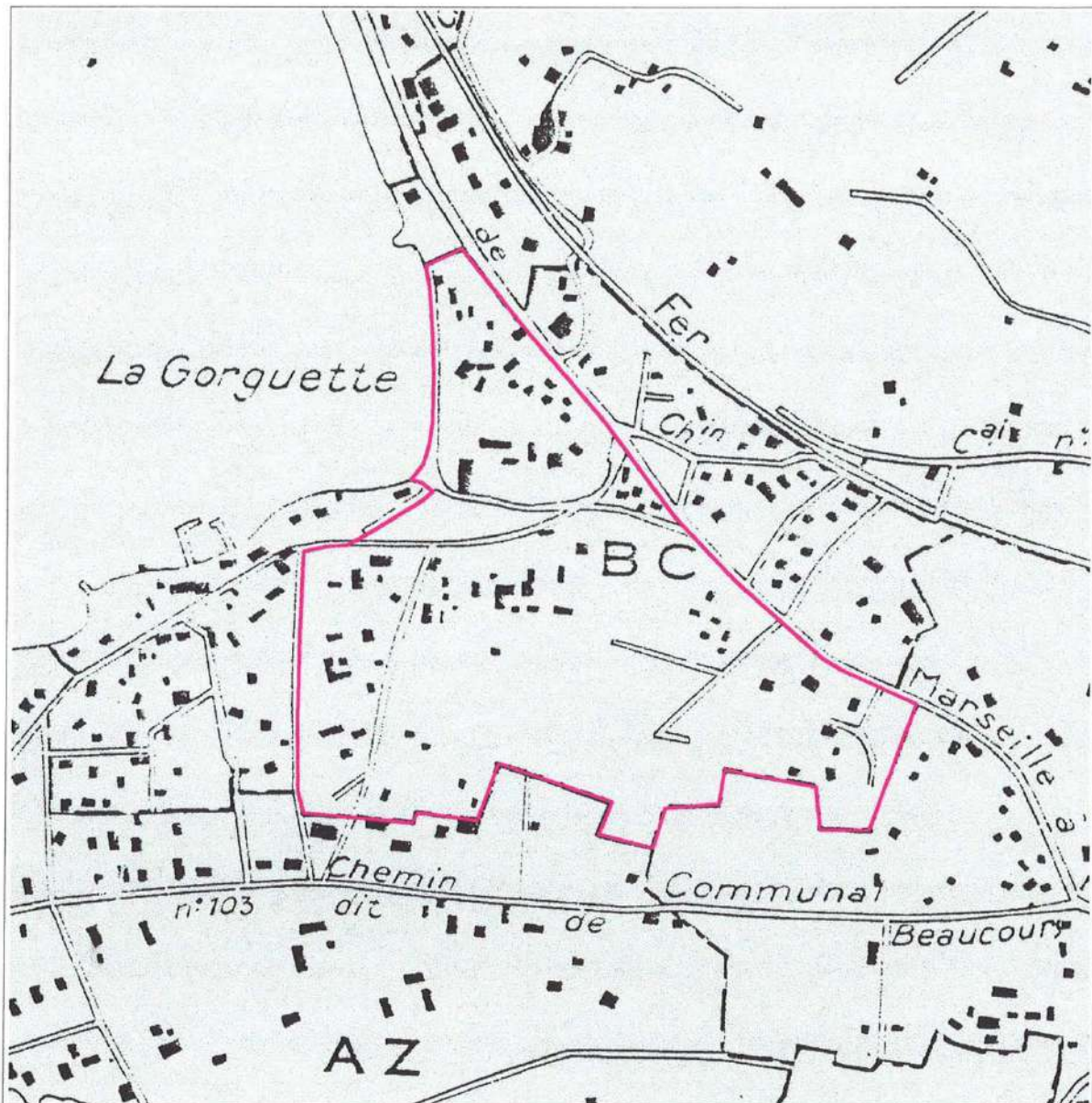
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Var, Sanary-sur-Mer : extrait cadastral, zone 4 (La Gorguette sud), section BC partiel



Arrêté n°83123-2003 pièce annexe n°83123-C5



emprise de la zone de saisine

#### 4.4.7.3 Le paysage

Les unités paysagères d'échelle communale sont au nombre de trois :

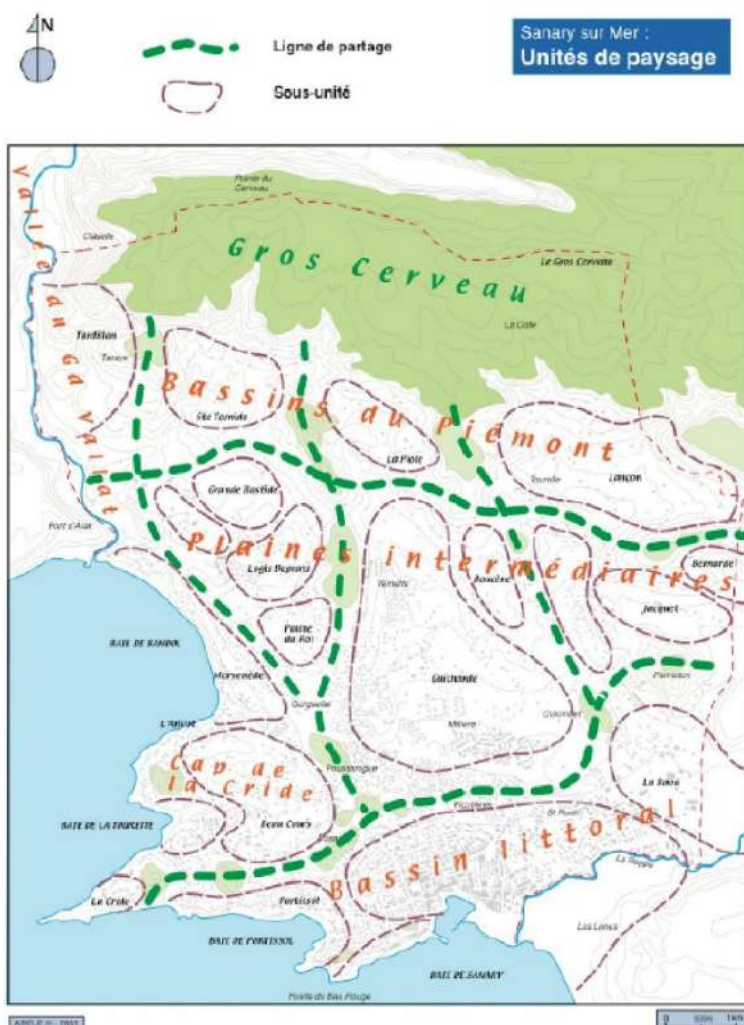
- le « Cap de la Cride » encadré par la pointe du Baou Rouge avec la baie de Portissol, et la pointe de la Tourette avec sa petite baie.

**Le site du Châtelet appartient à cette unité paysagère.**

- les plaines intermédiaires de l'arrière-pays, avec autour de la principale unité de la Millière-la Gicharde, les petites plaines de la Plaine du Roy, du Logis Desprats et de la Grande Bastide-le Pont d'Aran
- les petits bassins fermés du piémont du massif du Gros Cerveau, cloisonnés par les plissements collinaires dans le prolongement des vallonnements du versant sud du massif, avec Jacquet, le Lançon, La Piole et Ste Ternide...

Les unités paysagères d'échelle intercommunale sont au nombre de deux :

- la plaine littorale de l'estuaire de la Reppe ouverte sur la baie partagée avec Six-Fours, avec la ville et le port de Sanary à l'Est des plages de Bonnegrâce qui ne lui appartient pas ;
- la vallée du Grand Vallat partagée avec Bandol, qui débouche sur la baie de Bandol également partagée, avec la Plage Dorée et du Lido, seule plage appartenant à Sanary.



Le site du projet appartient à l'unité paysagère du « Cap de la Cride ». Il s'agit d'un des derniers quartiers de la commune où se rencontrent un certain nombre de campings. Cette unité paysagère comprend des espaces boisés (des pins essentiellement) qui ombragent les campings, les centres de vacances et les jardins des maisons dont des maisons de maître. C'est le cas sur le site du Châtelet, où les arbres de la propriété sont des pins.

Le patrimoine bâti recensé sur le territoire communal témoigne de l'histoire de Sanary. La commune était, historiquement, relativement pauvre et seuls quelques grands domaines agricoles y étaient présents (Milhière, Colombet, Bernarde). En plus des quelques bastides rurales, des constructions liées à

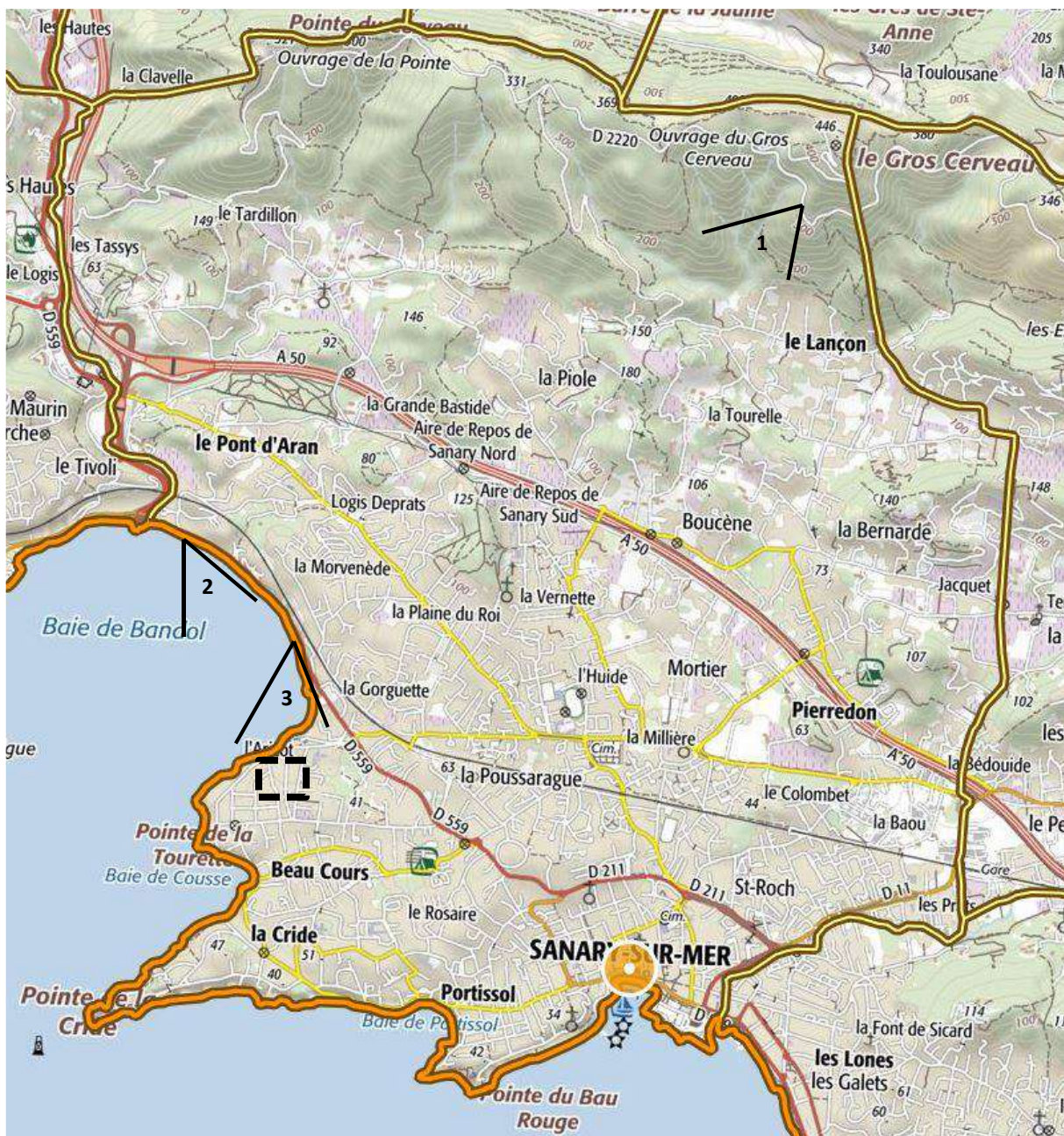




l'émergence du phénomène touristique du début du XX<sup>ème</sup> siècle sont présentes. Le Châtelet en est un exemple.

Le site du Châtelet appartient aux quartiers résidentiels contemporains sous pin d'Alep qui s'étagent sur les petits reliefs collinaires qui délimitent le bassin littoral et les plaines intérieures, formant une coupure en «trompe l'œil» de caractère boisé dans le paysage urbanisé à dominante pavillonnaire. Ces pins masquent l'habitat. Pour maintenir ces caractéristiques boisées, le PLU approuvé a délimité aux documents graphiques, une trame paysagère, dans laquelle tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par deux arbres de haute tige. Cette trame paysagère concerne le site du Châtelet.

#### 4.4.7.4 Les perceptions sur le site du Châtelet en vue éloignée



Localisation des prises de vue.



Vues 1,2 et 3 : Depuis le Gros Cerveau et la Route de Bandol surplombant la corniche de Sanary et la plage, le site du Châtelet n'est pas perceptible, il se confond dans les espaces bâtis et les jardins arborés.





#### 4.4.7.5 Les perceptions sur le site du Châtelet en vue rapprochée et immédiate

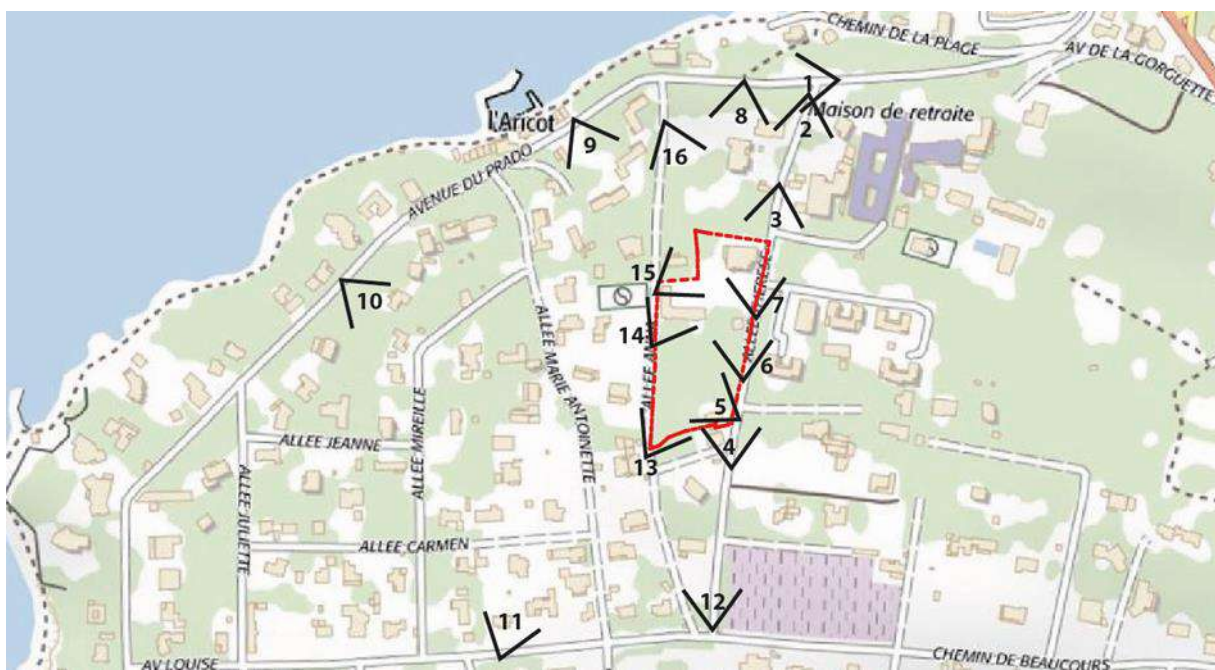
La topographie du quartier a pour conséquence de masquer le site du Châtelet, y compris en vue rapprochée. Le site n'est pas perceptible depuis l'avenue du Prado ou le chemin de Beaucours. Il ne l'est pas, non plus, au début de l'Allée Thérèse, que ce soit en venant de l'avenue de Prado ou du chemin de Beaucours.

Il devient perceptible uniquement en vue directe depuis l'Allée Thérèse ou l'Allée Anna, allées qui bordent le site à l'Est et à l'Ouest.



— Courbe de niveau 5 Altitude □ Site du Châtelet

*Courbes de niveau.*



*Localisation des prises de vue.*



















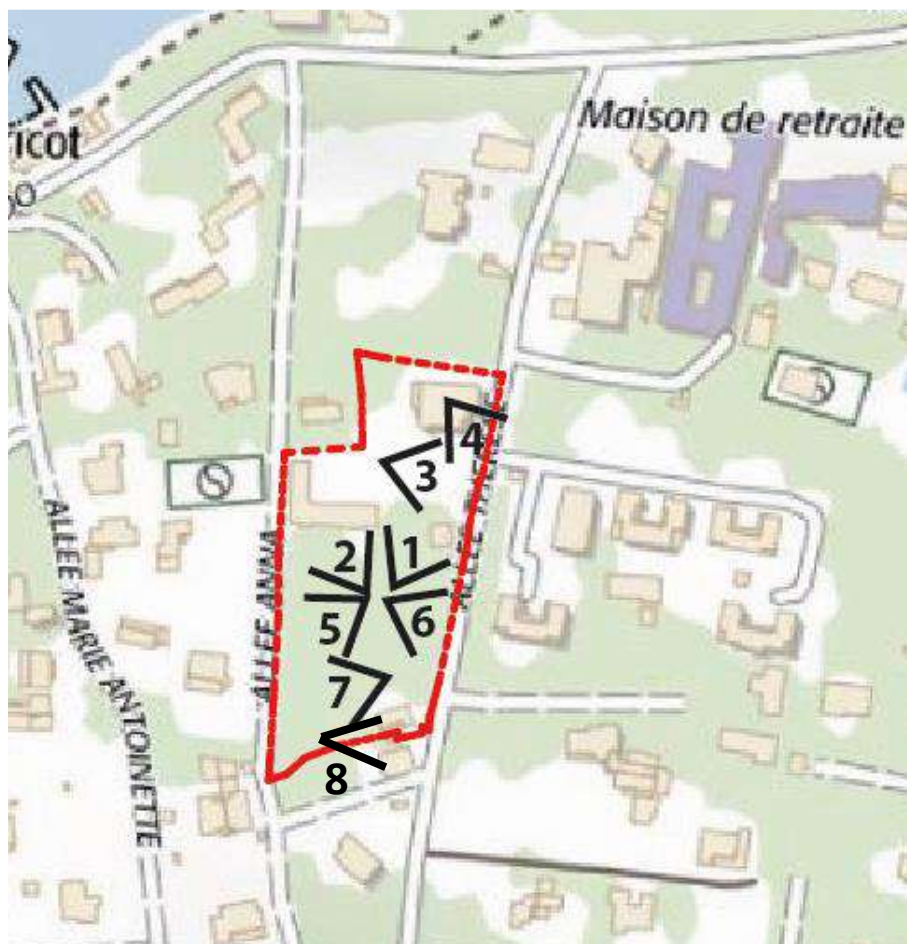






16

4.4.7.6 Vue depuis le site du Châtelet



Localisation des prises de vue sur le site









Les vues offertes depuis le site du Châtelet se portent sur des constructions, plus ou moins récentes correspondant au caractère résidentiel du quartier.

Aucune « vue mer », ou sur des éléments de grand paysage n'est possible depuis le site, ni depuis les fenêtres du bâtiment principal.

Dans le site, les constructions existantes ne sont pas mises en valeur, bien au contraire, elles présentent des traces de dégradations intentionnelles : graffitis, vitres brisées, ... et sont murées pour empêcher les intrusions qui entraînent des dégradations à l'intérieur des bâtiments (squat, fientes de pigeons,...).

Le Châtelet, identifié au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, n'est pas épargné par ces dégradations. Outre les points évoqués ci-avant sur les façades et l'intérieur du bâtiment, des éléments architecturaux récents, nécessaires à l'époque de leur réalisation à la vie du site (locaux techniques, escaliers de secours extérieurs, ...), dénaturent l'architecture historique du bâtiment.



Dégradations des façades des bâtiments du site



Le Châtelet



Maison murée

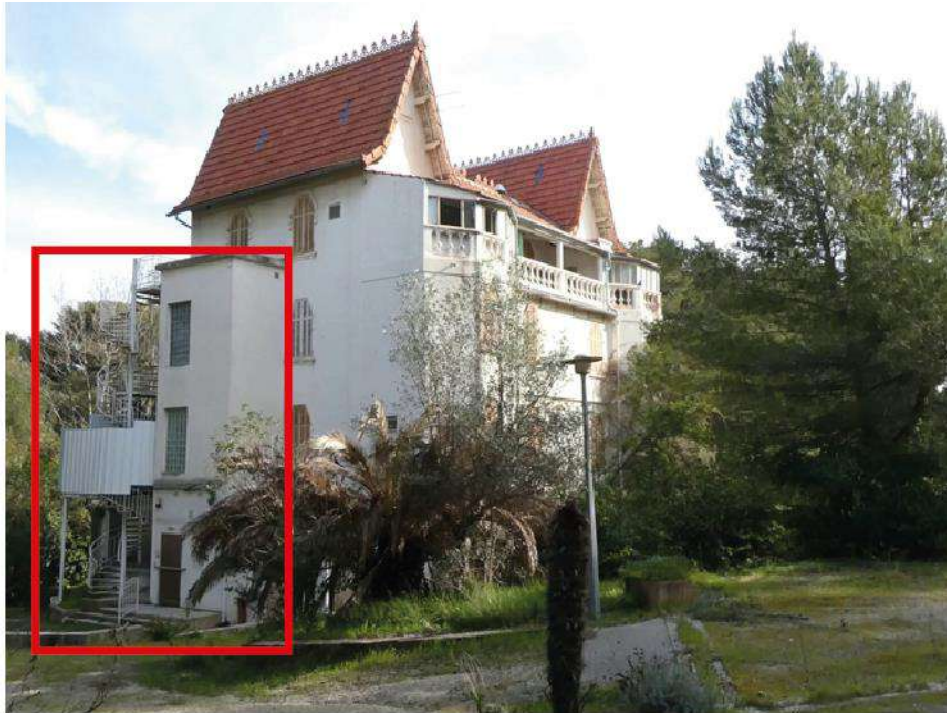


Le Châtelet

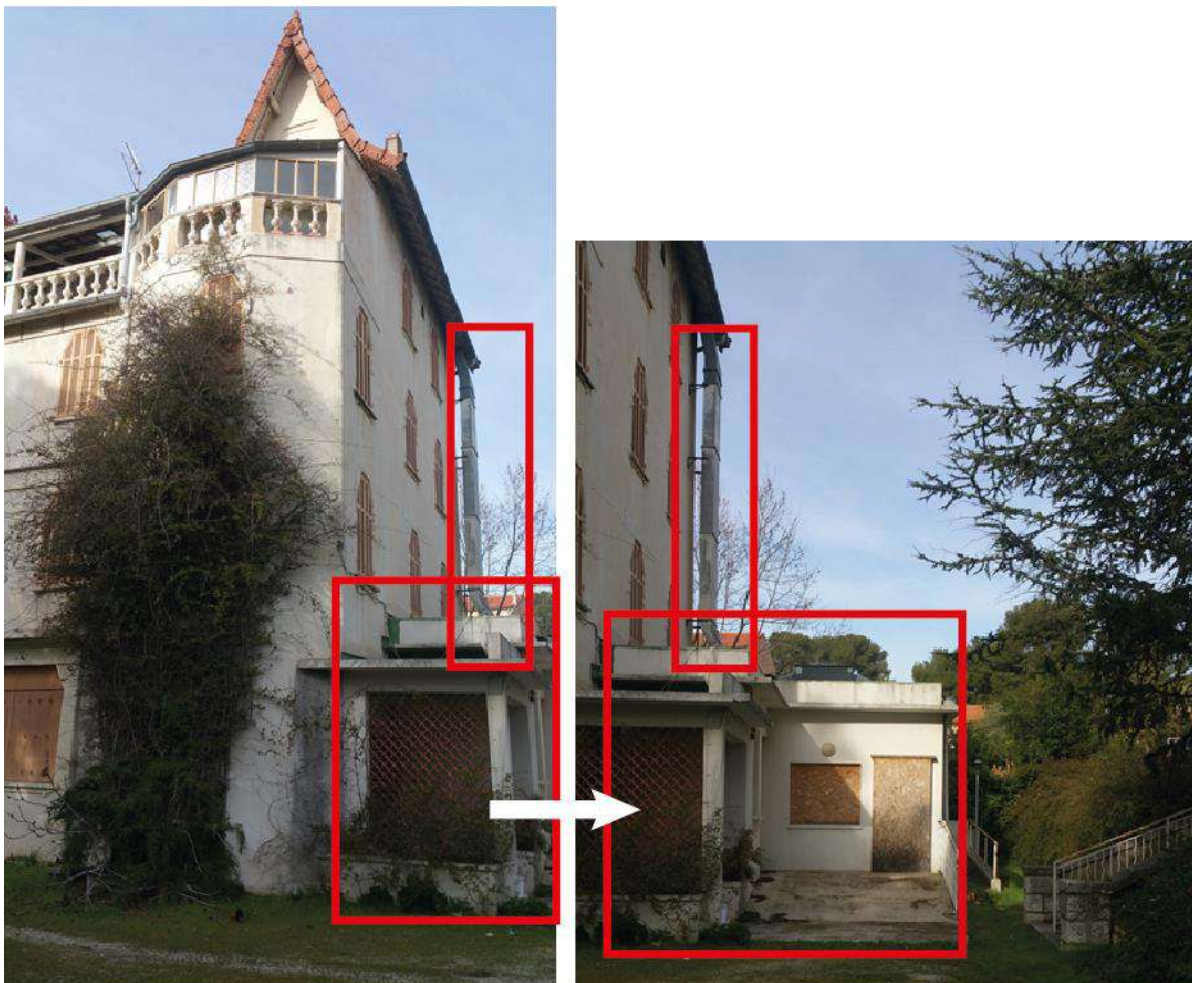


Bâtiment annexe en L





A l'Ouest : local technique, chaufferie et escalier extérieur



A l'Est: Local technique et conduit /tube d'évacuation



Le site dispose de quatre entrées :

- une « piétonne » qui depuis la voie publique débouche sur un bel escalier de pierre. Cet accès est aujourd'hui muré (photo ci-dessous)
- et trois accès « véhicules », dont un muré.



*Accès piétons muré.*



*Accès véhicule muré (Entrée Nord)*





*Accès véhicule au Sud du site (Accès maison murée)*



*Accès véhicule central*



Le parc du site, est entretenu pour les Obligations Légales de Débroussaillage, mais n'est pas entretenu d'un point de vue paysager. Une végétation rudérale s'y développe. Au plus près des bâtiments, quelques plantes d'ornement sont présentes et semblent avoir bénéficiées de l'absence d'entretien du site par un jardinier pour ce développer, telles que des Iris, des Agaves, de la lavande et des marguerites africaines.

La propriété présente 3 « restanques » ou plateaux. Les murs de ces restanques sont faits de pierres présentant une conception de qualité et un intérêt paysager certain. Ils sont surmontés de garde-corps métalliques qui détonnent au-dessus de ces murs par leur manque d'entretien (garde-corps métallique rouillés, peinture écaillée) et leur aspect.



Les pins représentent l'essentiel des arbres du site. Ils sont protégés par des Espaces Boisés Classés au PLU approuvé. Ils sont caractéristiques du paysage du quartier tel que défini dans l'analyse du paysage du PLU approuvé (synthétisée dans les chapitres précédents).



#### 4.4.8 Ressources naturelles et biodiversité

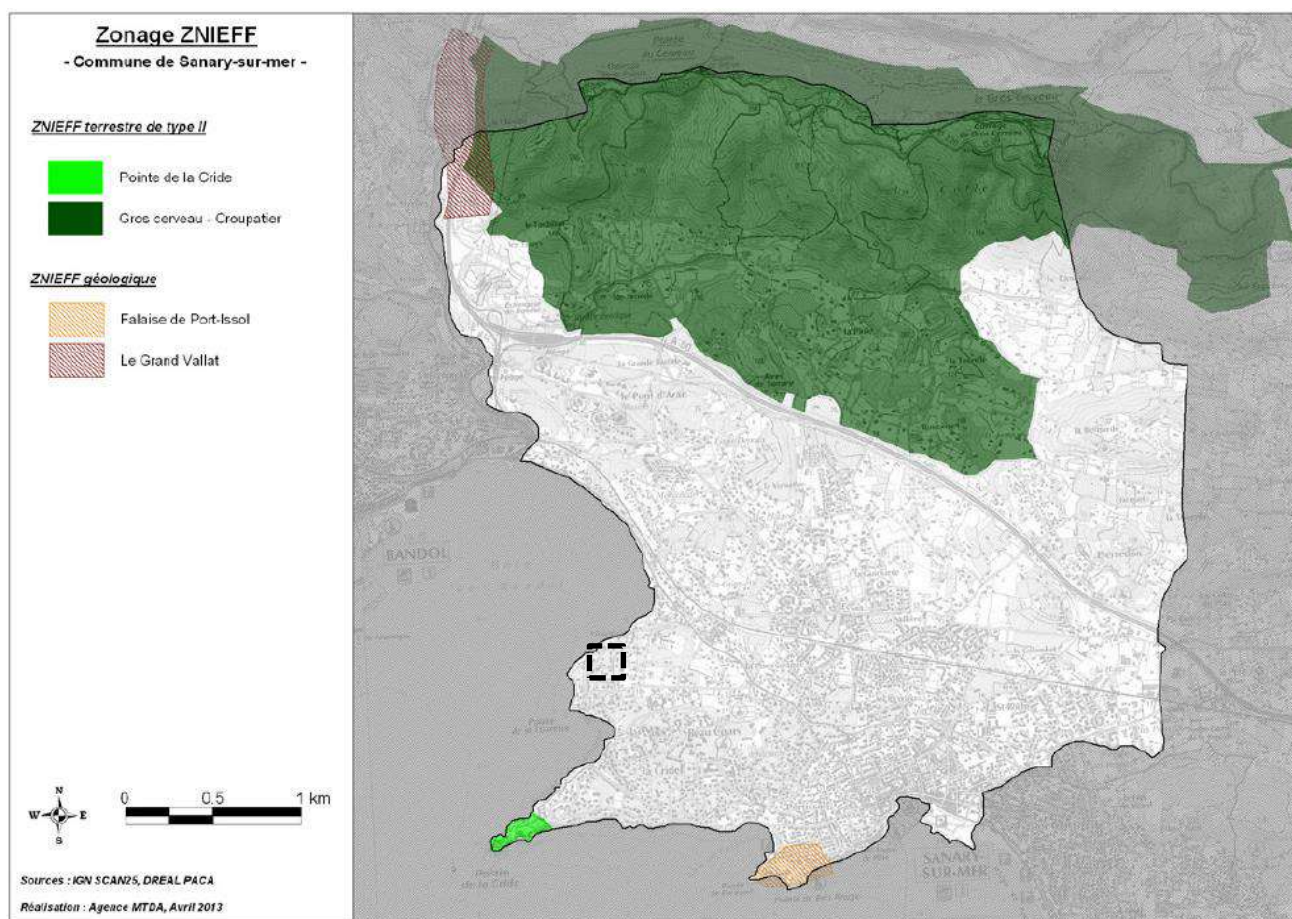
##### 4.4.8.1 Milieux naturels inventoriés et protégés

La commune abrite plusieurs sites naturels présentant une grande richesse écologique. Néanmoins on n’y recense aucun site Natura 2000. Le plus proche est situé sur la commune d’Ollioules à plus d’1 km du territoire communal de Sanary et à près de 6 km à vol d’oiseau du site du Châtelet. Il s’agit de la zone spéciale de conservation (ZSC) «*Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières*».

La commune abrite deux ZNIEFF de type II et deux ZNIEFF géologiques :

- ZNIEFF terrestre de type II 930012488 « *Gros cerveau –Croupatier* »
- ZNIEFF terrestre de type II 930012488 « *Pointe de la Cride* »
- ZNIEFF géologique n°8342G00« *Falaise de Portissol* »
- ZNIEFF géologique n°8333000« *Le Grand Vallat* »

Une ZNIEFF marine se trouve également sur le territoire de la commune : la ZNIEFF « *Banc des Blauquières* ».



Le site du Châtelet n’est pas inclus dans une ZNIEFF.



#### 4.4.8.2 Les continuités écologiques

**Analyse des continuités écologiques du PLU approuvé** : méthodologie mise en œuvre au moment de l'élaboration du PLU par un Bureau d'Etudes expert.

La méthodologie choisie, lors de l'élaboration du PLU approuvé, pour caractériser les continuités écologiques est une méthodologie basée sur une approche par espèces simplifiée, soit par grands types d'habitats. Sept continuums majeurs ont ainsi été caractérisés, chacun d'entre eux ayant été élaborés en visant une ou plusieurs espèces emblématiques du territoire que l'on qualifie d'espèces indicatrices. Chaque espèce indicatrice est associée à un cortège d'espèce, soit d'autres espèces parfois plus difficiles à identifier, mais qui vivent et évoluent dans le même type d'habitats que les espèces indicatrices précitées.

Pour le territoire de Sanary, 4 types de continuums ont été retenus :

- Zones agricoles
- Zones boisées
- Zones thermophiles sèches
- Milieux aquatiques et humides.

Plusieurs critères ont participé aux choix des espèces indicatrices :

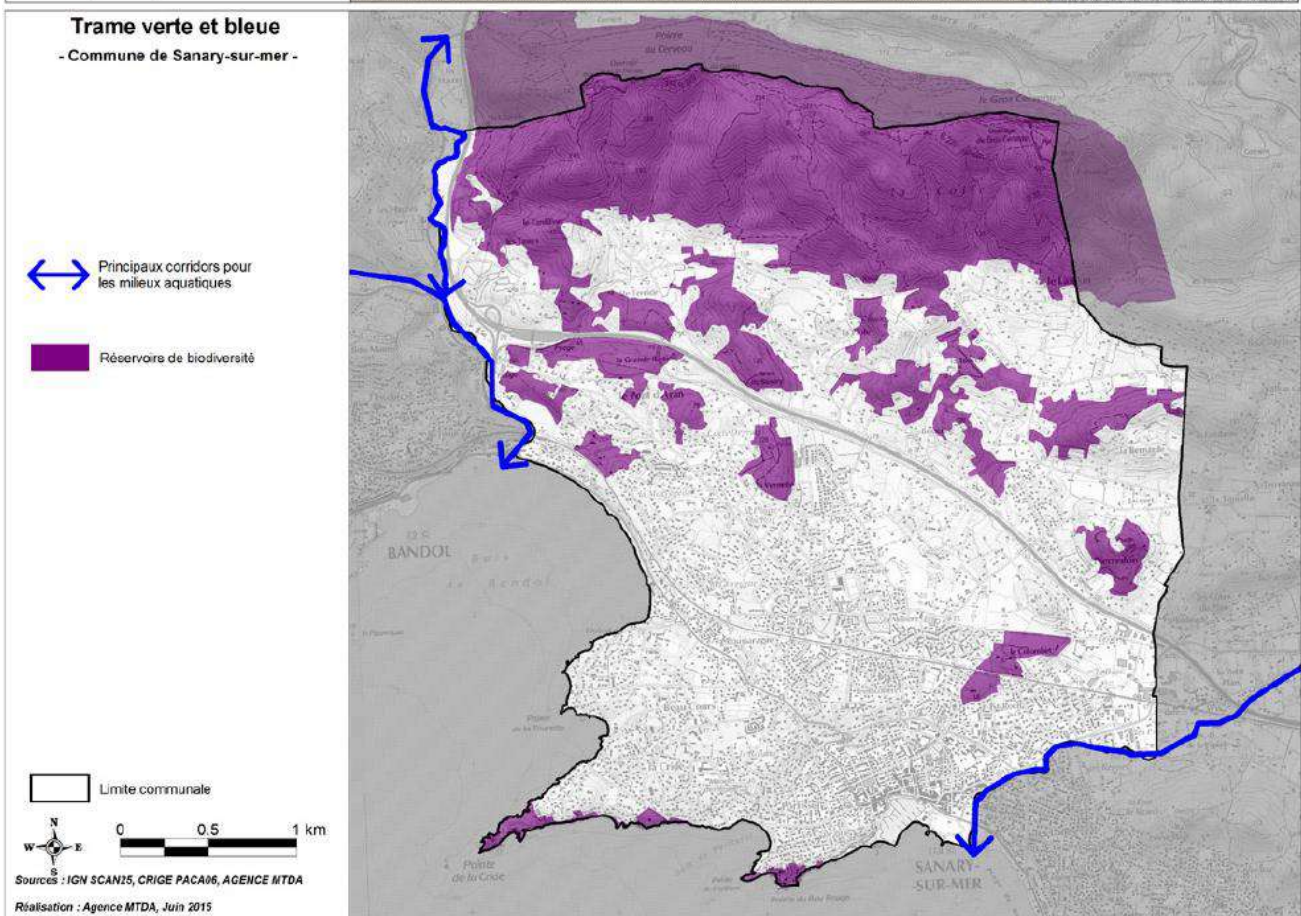
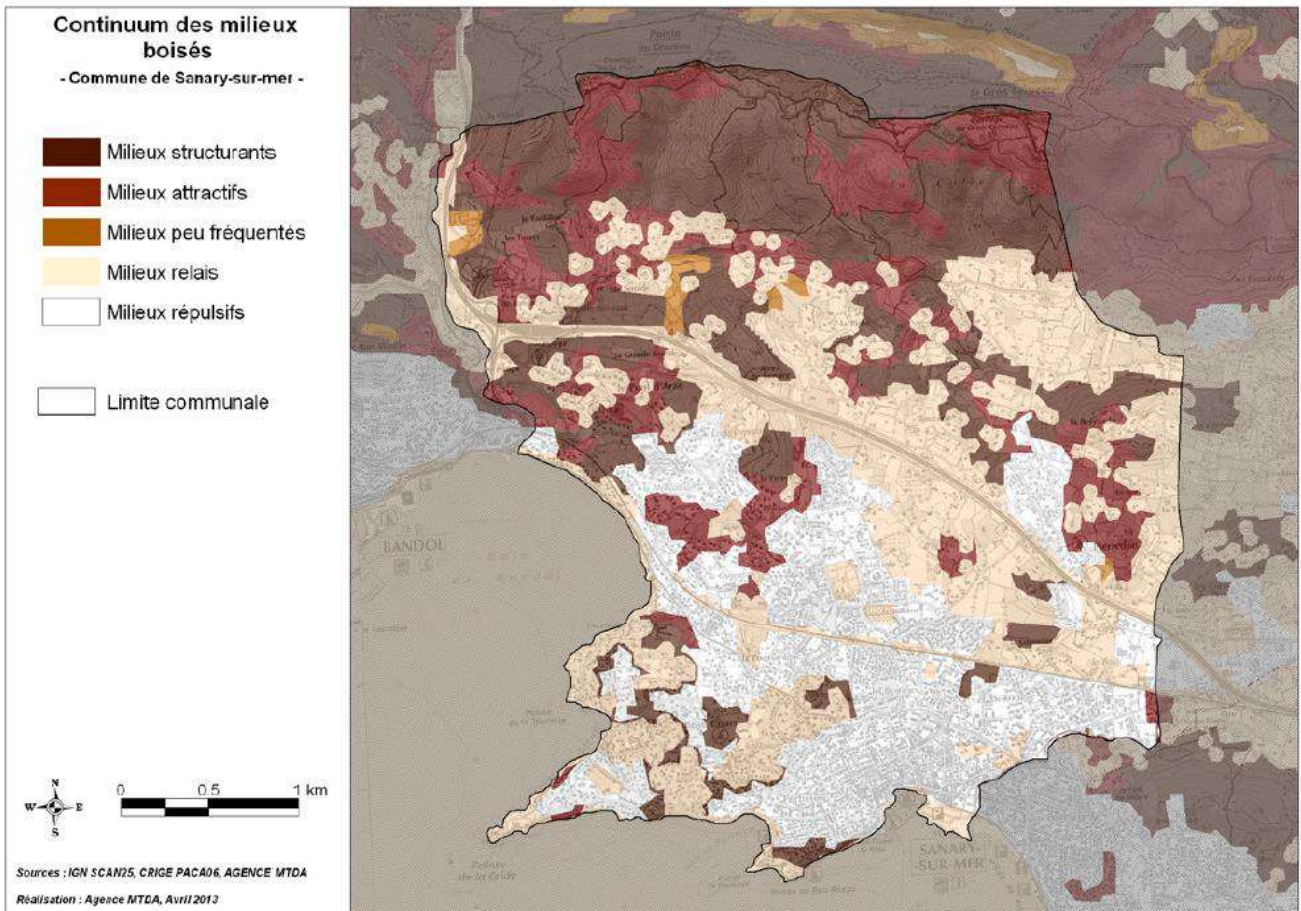
- Intérêt patrimonial : espèces pour lesquelles le territoire étudié et les territoires proches ont une responsabilité particulière,
- Représentativité : espèces représentatives des grands types de peuplements faunistiques et floristiques qui caractérisent le territoire,
- Dynamique des populations : espèces présentant de fortes potentialités de dispersion, dans le contexte paysager actuel,
- Niveau de connaissance : espèces pour lesquelles les distributions sont bien connues à l'échelle des territoires étudiés,
- Pertinence d'échelle : espèces dont les modes de distribution sont adaptés à la dimension de l'aire étudiée.

Pour chaque type de continuum, il a été identifié :

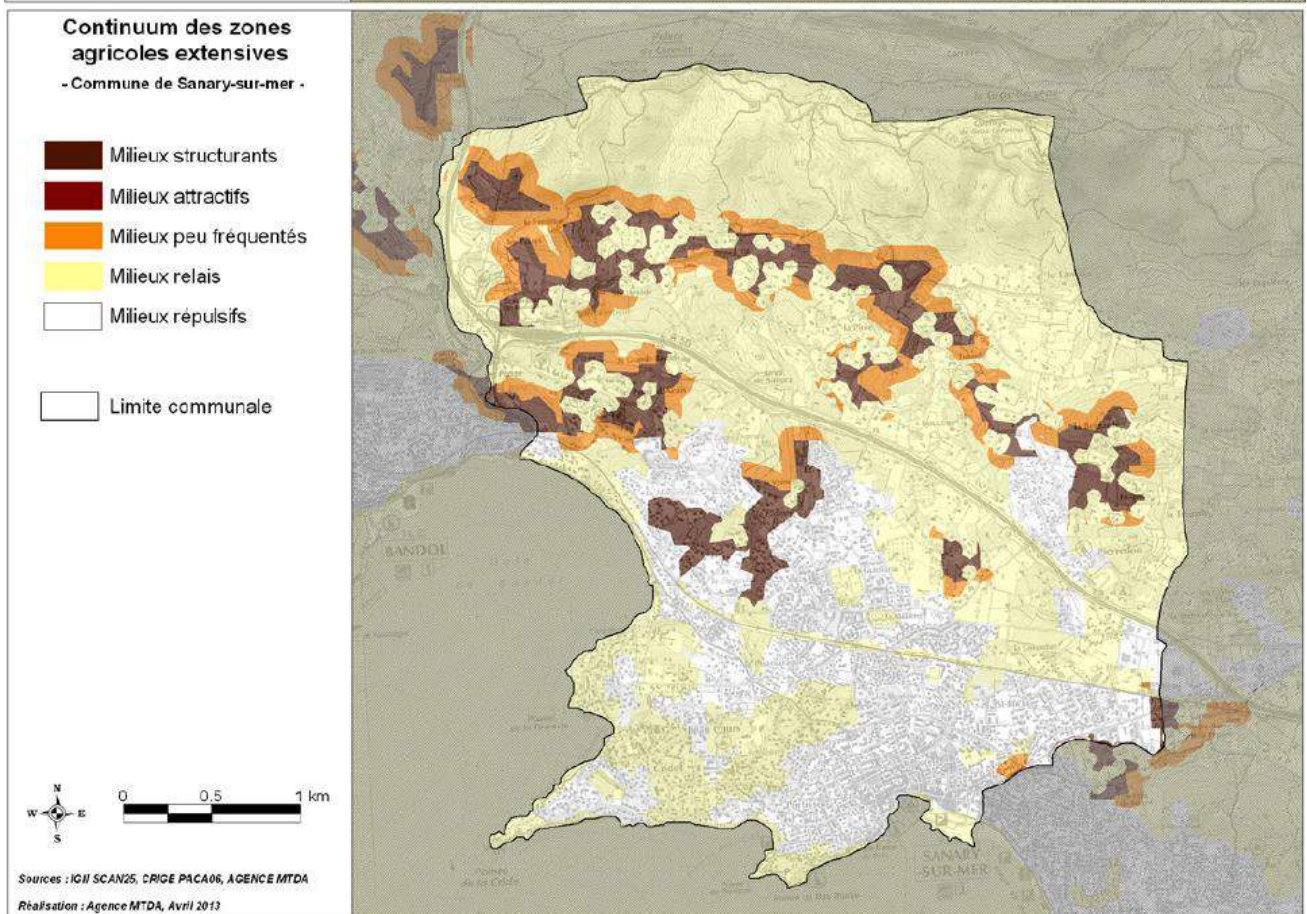
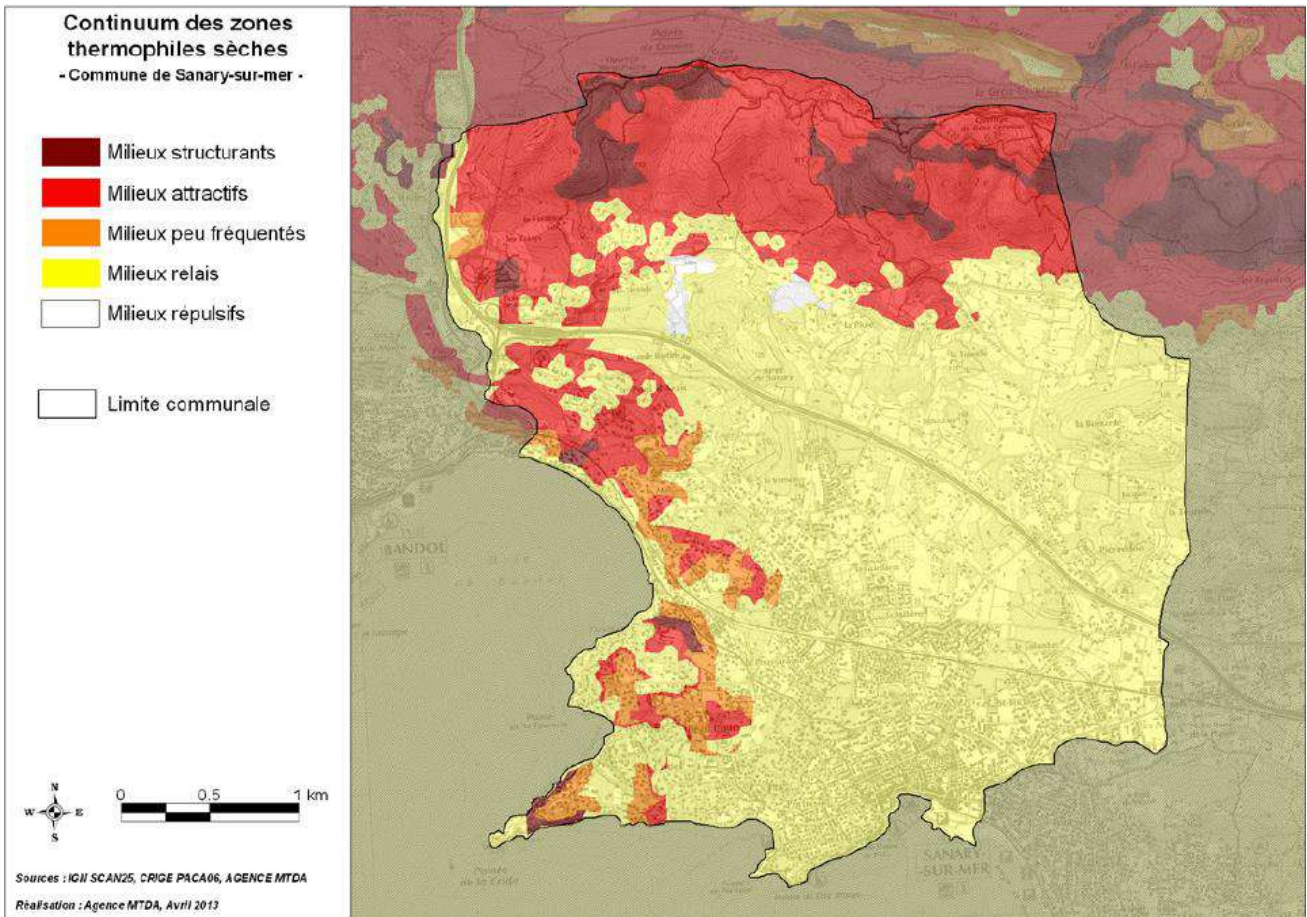
- des milieux structurants (équivalents à des zones nodales, avec une forte présence des espèces, grâce à un habitat optimal)
- des milieux attractifs (considérés comme des zones d'extension, c'est-à-dire de moindre qualité que les zones nodales, mais correspondant au même type générique de milieux, et à relative proximité des zones nodales, où les déplacements sont encore faciles),
- des milieux relais (soit des milieux du même type que les milieux attractifs, mais trop éloignés des milieux structurants)
- des milieux peu fréquentés (connexes aux milieux structurants et attractifs, les déplacements y sont plus difficiles)
- des milieux répulsifs (a priori non fréquentés par les espèces, ils représentent un obstacle au déplacement)

Une première phase d'analyse cartographique a été menée au moyen d'outils SIG. La principale base de données utilisée a été CORINE Land Cover mais aussi les données IFN. Des vérifications ont ensuite été réalisées par photo-interprétation d'Orthoplan et par des investigations sur le terrain.



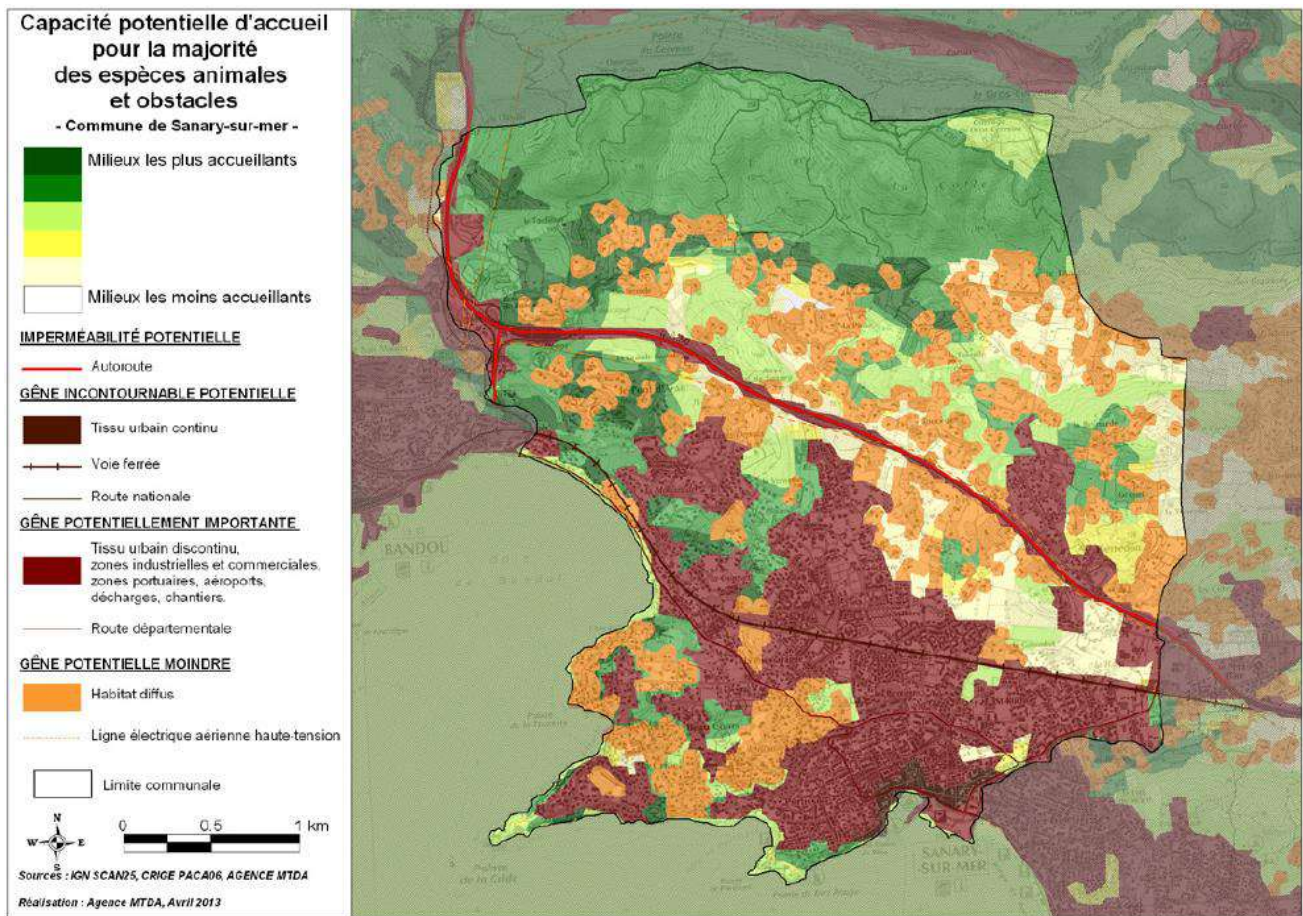






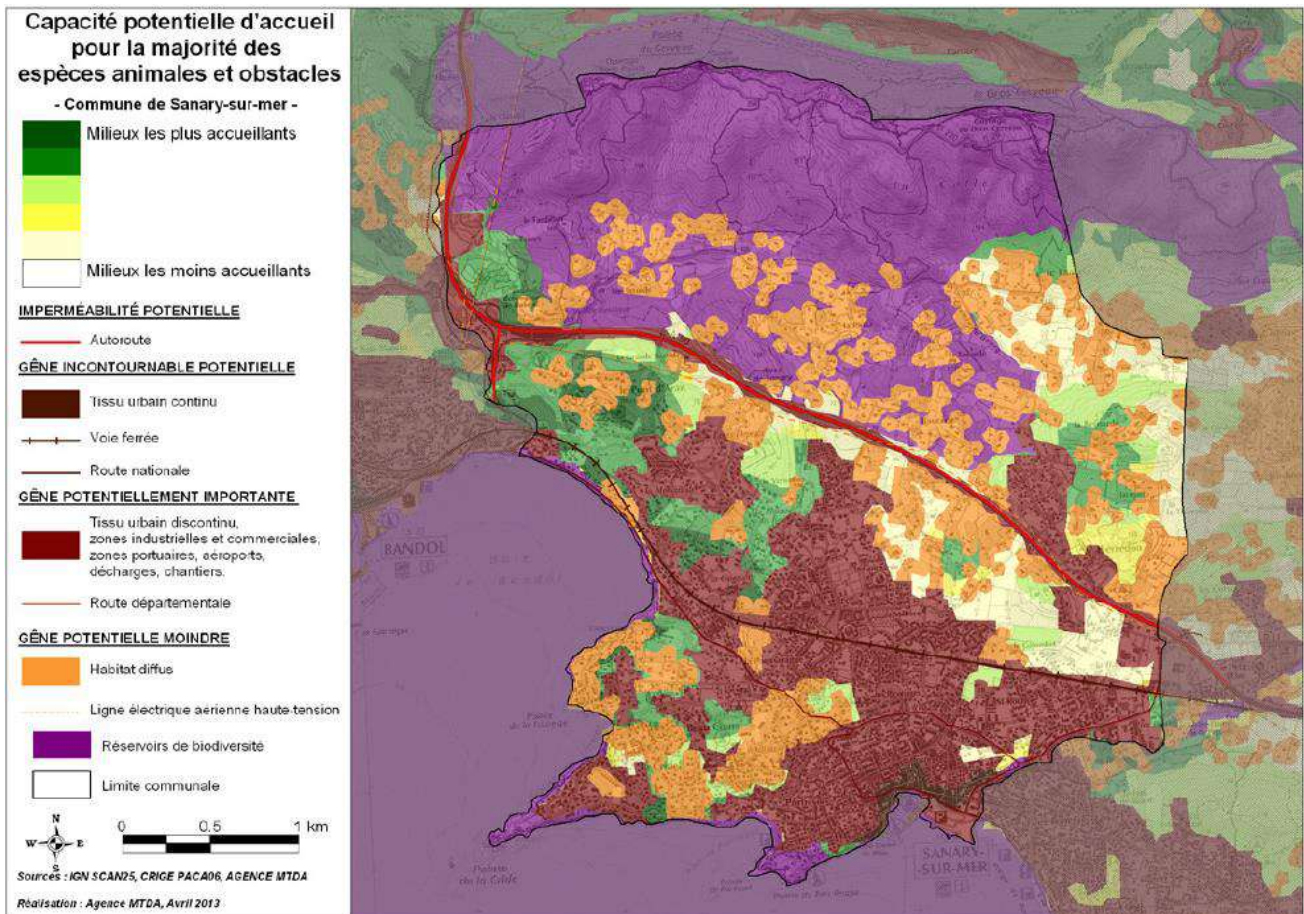


Une fois chaque grand type de continuum obtenu, les quatre couches sont superposées pour obtenir un continuum écologique synthétique, soit une typologie globale du territoire en milieux allant de structurants à répulsifs, pour l'ensemble des espèces.



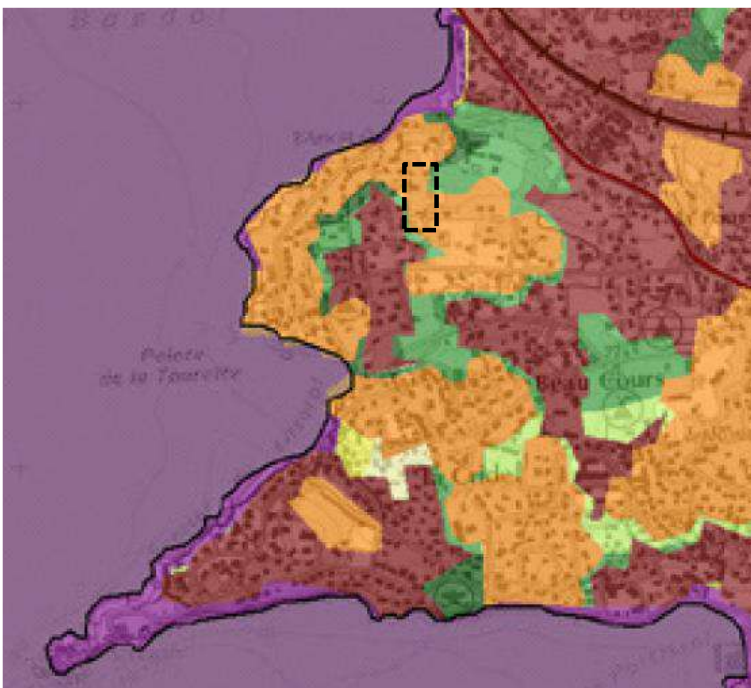
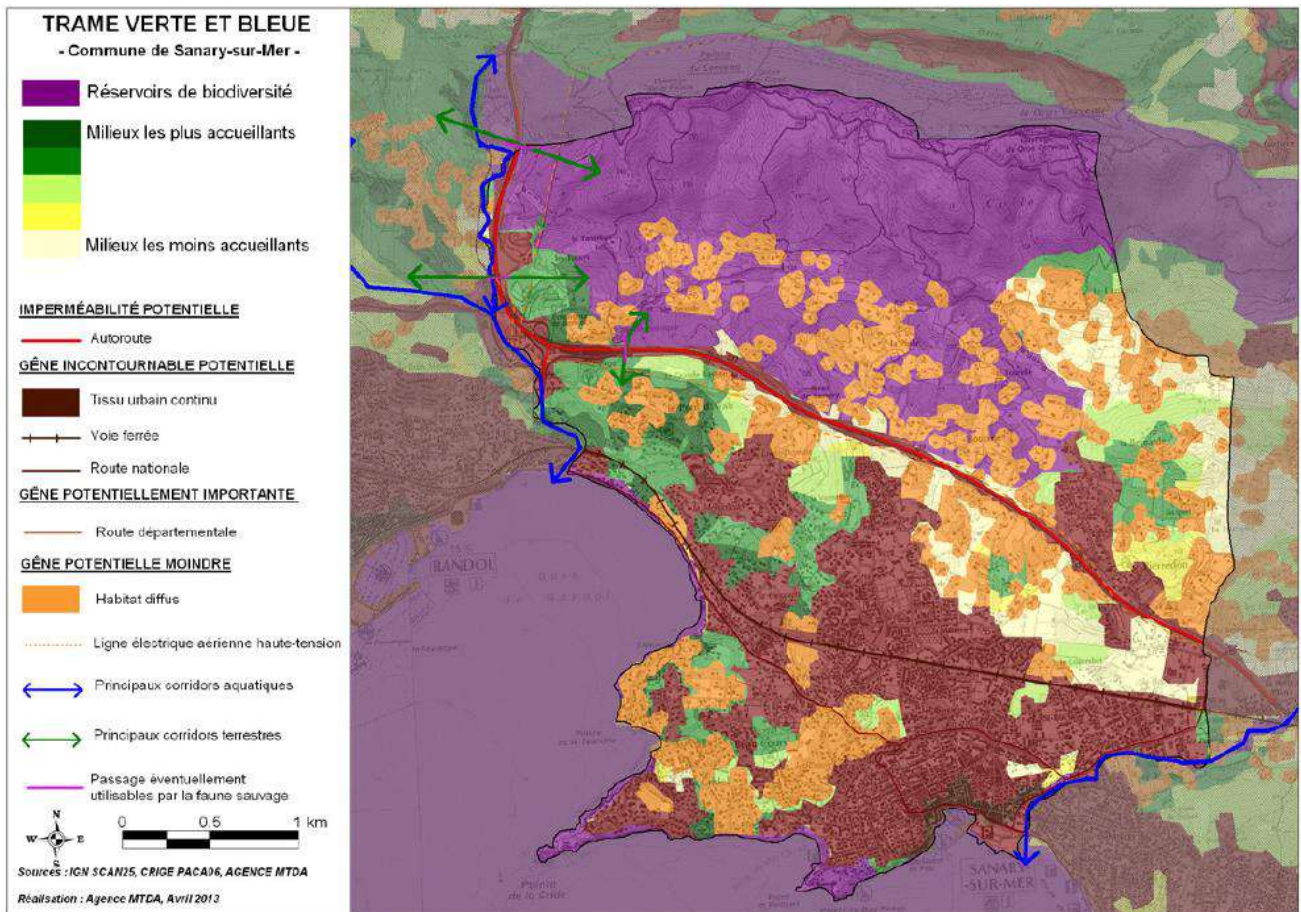
Une fois le continuum global obtenu, l'ensemble des obstacles à la circulation des différentes espèces visées lui est superposé. On obtient ainsi une superposition des grandes continuités et de leurs coupures potentielles et/ou avérées.





À partir de cette carte de synthèse, les corridors écologiques terrestres et aquatiques à préserver ou à restaurer sont tracés. L'autoroute A50 qui traverse la commune d'ouest en est apparaît comme un obstacle important.

D'après l'étude ESCOTA sur la perméabilité des autoroutes, des passages éventuellement utilisables par le sanglier existent sur l'autoroute A50 sur le tronçon de l'ouest de la commune. Ces passages permettent de restaurer une certaine perméabilité de l'autoroute en reliant la ZNIEFF du gros Cerveau à l'est avec les massifs boisés à l'ouest, sur la commune de Bandol, ou encore avec ceux au sud de l'autoroute.



Site du Châtelet en pointillés noirs.

Le site du Châtelet apparait dans la cartographie de la TVB du PLU approuvé en tant qu'espace **de gêne potentiel moindre** (Habitat diffus).



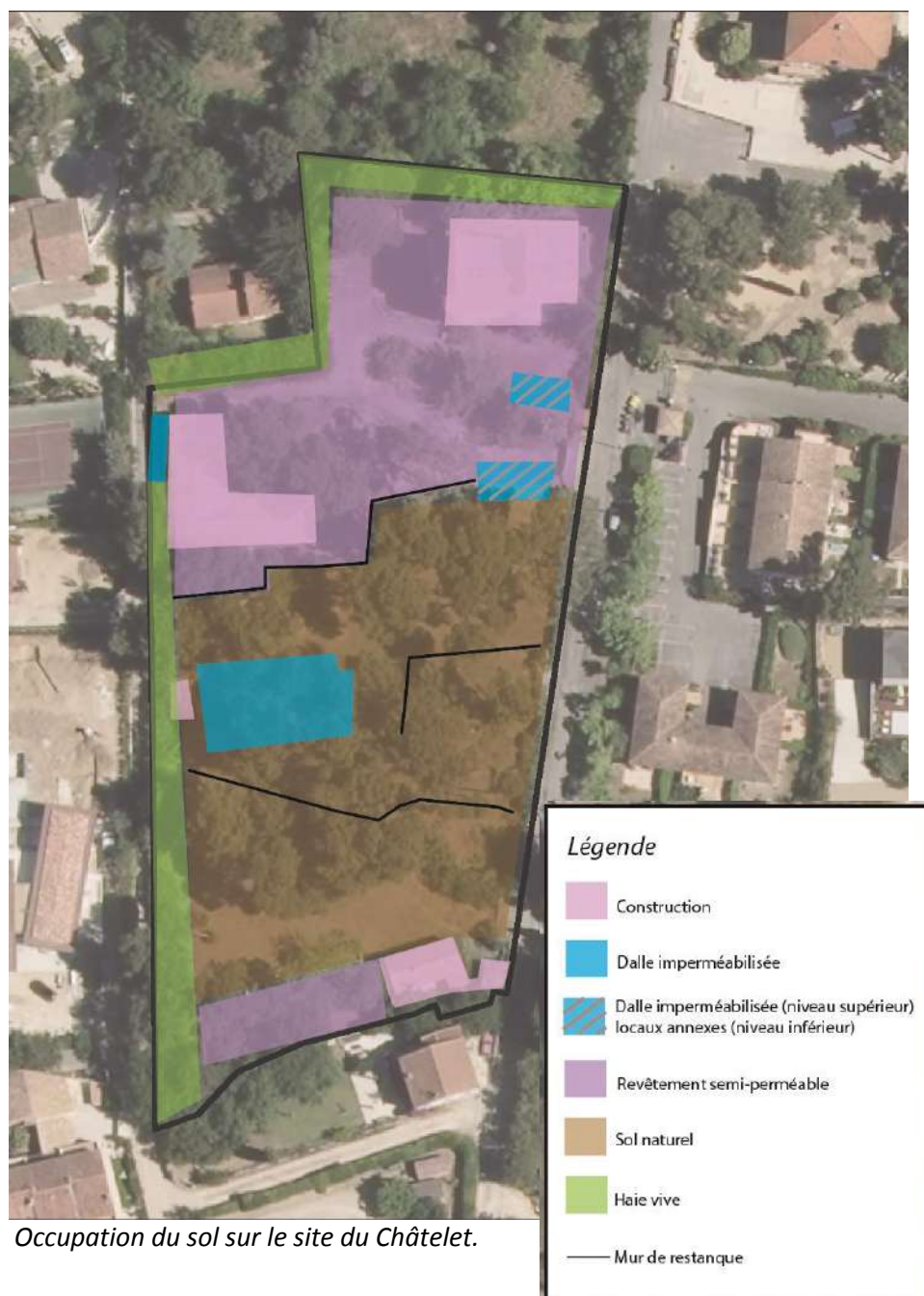
La méthodologie employé par le bureau d'étude au moment de l'élaboration du PLU prend également en compte la Trame verte et bleue du Scot alors en vigueur et le Schéma régional de cohérence écologique, qui identifie le site du Châtelet en dehors des continuités régionales, dans un grand ensemble artificialisé (échelle de lecture du SRCE non adapté au site = 1 : 100 000).

Comme évoqué dans le chapitre concernant la compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le Scot approuvé, la TVB de ce document n'identifie pas le site du Châtelet comme un élément « socle » du réseau vert, bleu et jaune, ni comme une continuité écologique.

#### 4.4.8.3 Le contexte naturel sur le site du Châtelet

Comme indiqué précédemment, le site du Châtelet n'est pas inclu dans un périmètre Natura 2000 (absence sur la commune), ni dans un périmètre de ZNIEFF.

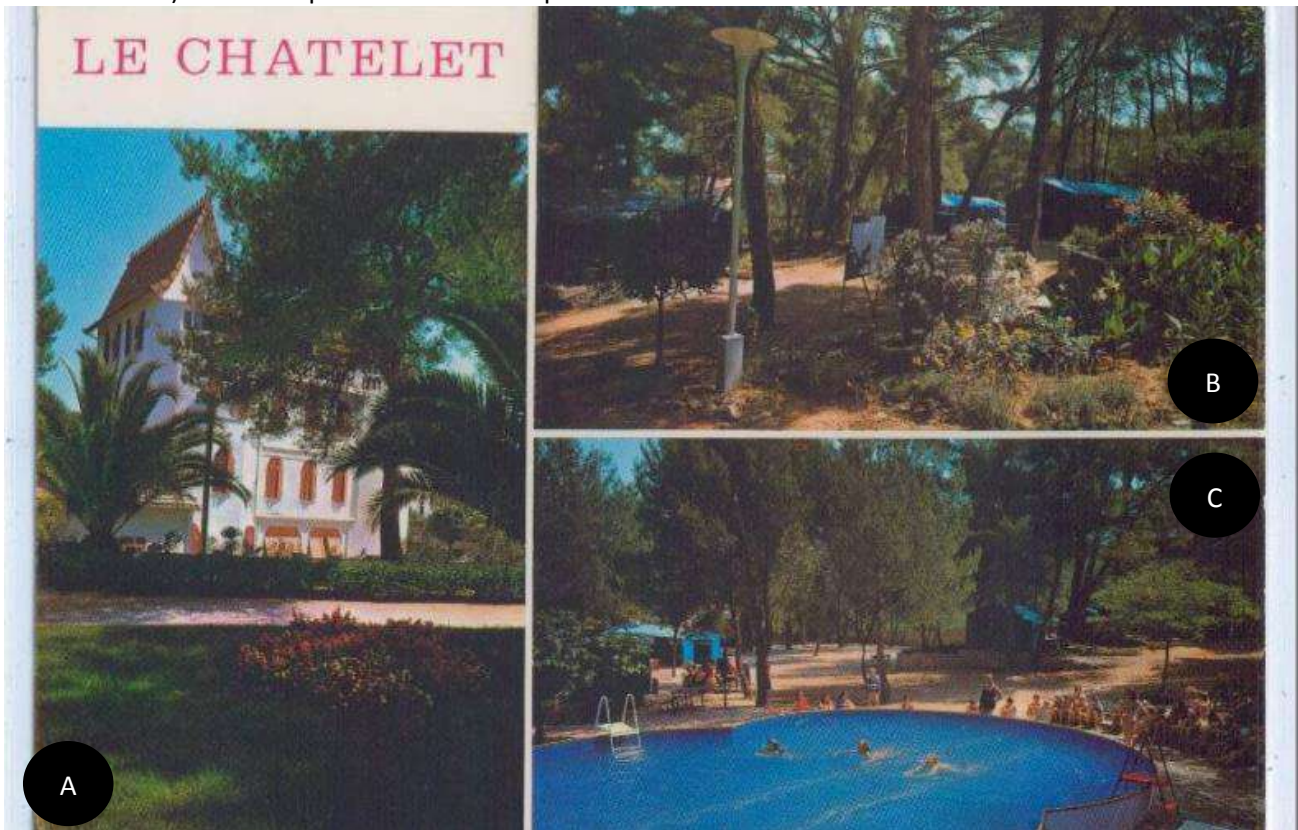
Le site, partiellement bâti, est totalement anthropisé et plus ou moins artificialisé, y compris dans les espaces boisés classés.



Occupation du sol sur le site du Châtelet.



Le site est constitué de trois plateformes, délimitées par des murs de restanques. Le site est marqué par les traces de son occupation depuis les années 50 (artificialisation, imperméabilisation du sol, plantes ornementales) comme espace accueillant du public.



Carte postale ancienne (1978) : Source internet : [www.delcampe.net](http://www.delcampe.net) .





Sur le premier plateau, qui accueille la maison murée, sont présentes des dalles bétonnées, d'épaisseur variable, s'entremêlant à des espaces où le sol nu est accessible. Sur ces dalles, les dépôts organiques ont constitué un nouvel horizon superficiel, où une flore rudérale se développe.

Les abords de la maison murée sont couverts de ronciers, qui rendent quasi inaccessible la dépendance. Ces ronces peuvent être une source d'alimentation pour des oiseaux frugivores.

Sur les parties de sol nu de ce plateau, des espèces végétales communes sont observables. La présence des pins d'Alep et du débroussaillage régulier du site entraîne une acidification du sol et une faible diversité floristique.

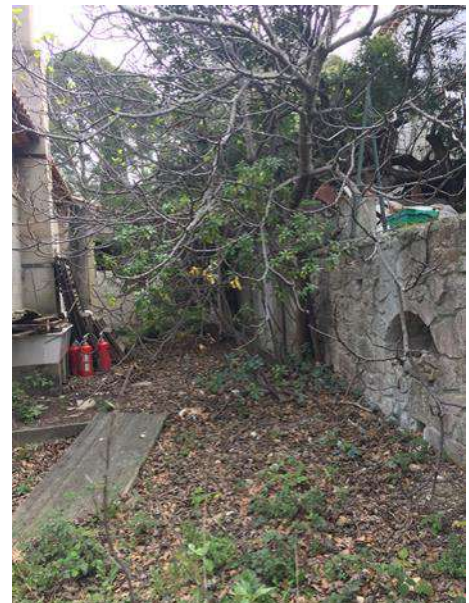
Des plantes ornementales sont présentes sur ce plateau, dans des espaces qui devaient initialement constituer des jardinières : Iris, jacinthe, Narcisse, agave.

Les clôtures grillagées sont doublées de haies vives, principalement constituées de Lauriers tin, mais accueillant également du genêt d'Espagne, du chêne vert ou encore quelques individus de lauriers roses et de pistachiers lentisques.

Sur ce premier plateau, aucune espèce à enjeu de conservation n'a été identifiée.



*Roncier entre la maison murée et sa dépendance*



*Dalle recouverte de matière organique, en cours de colonisation par la végétation*



*Haie vive doublant la clôture grillagée*



*Sol naturel*



Le second plateau est très largement occupé par des dalles plus ou moins imperméabilisées. La dalle accueillant l'ancienne piscine du camp de vacances est par exemple très visible.

Une autre dalle correspond au « toit » d'un local semi enterré.

Une dernière partie dallée mais complètement recouverte par de la végétation est présente sur ce plateau. Identifiée en sol naturel sur la cartographie de l'occupation du sol ci-avant, cette dalle doit être très ancienne, et présente une bonne perméabilité. L'épaisseur de terre est faible mais la végétation y est assez dense et plus diversifiée que sur le reste de ce plateau. A noter la présence d'espèces ornementales telles que les iris et le pourpier ornementale.



*Dalle support de la piscine*



*Dalle « toit du local semi enterré »*



*Dalle colonisée par la végétation*



Sur ce plateau, un petit local, certainement un local technique utilisé, à l'époque du camp de vacances pour la piscine, est entouré d'herbe de la Pampa. Cette plante envahissante affectionne les milieux plus humides. Il est fort probable que le raccordement à l'eau de ce local technique présente de micro fuites, ce qui pourrait expliquer le développement de l'espèce de manière très localisée. Cette plante a d'ailleurs certainement été plantée volontairement, il y a quelques années (plante ornementale).

Sur ce premier plateau, aucune espèce à enjeu de conservation n'a été identifiée. La totalité de ce plateau est classée en EBC par le PLU approuvé.

Le dernier plateau est le plus artificialisé. Il correspond aux bâtiments et aux espaces artificialisés qui les entourent (accès véhicules, stationnements, espaces de circulation piétonne en divers matériaux : stabilisé, gravier, béton, ...). La végétation y est principalement représentée par des plantes ornementales : bougainvilliers, palmiers, agaves, marguerites d'Afrique.



*Sol en stabilisé et espace de circulation autour du bâtiment annexe en L*



*Espace de circulation pour « véhicule »*

Outre la flore qui a fait l'objet d'une visite de terrain spécifique, la potentialité d'occupation du site par la faune a été recherchée.

**Chiroptère et avifaune** : La maison murée ne comporte aucun accès potentiel pour les chiroptères. Une seule ouverture n'est pas murée sur toute sa hauteur, ni grillagée et correspond à un espace de stockage d'environ 2m<sup>2</sup>.

Cette petite pièce ne présente aucun trace d'occupation par des chiroptères, ni par des oiseaux.



*Accès grillagé*



*Ouverture partiellement murée.*

Le bâtiment annexe en L et le Châtelet sont régulièrement squattés, ce qui crée des nuisances (entre autres sonores et lumineuses) qui empêchent les chiroptères d'investir ces bâtiments, malgré la présence d'accès. Le dernier étage du bâtiment du Châtelet est occupé par des pigeons.

Sur le site, les bâtiments semi enterrés (garage, annexes) ne présentent pas de trace de la présence de chiroptères. Le site du Châtelet ne compte aucun gîte.

Il n'est pas exclu que des chiroptères utilisent le site en transit ou pour la chasse, au même titre que les espaces avoisinants.

Aucun nid n'a été détecté dans le site, que ce soit dans la végétation ou au niveau des bâtiments (hors pigeons dans le Châtelet).

#### **Reptiles et amphibiens :**

La base de données SILENE dans une maille de 5km, incluant le site du Châtelet, identifie 4 espèces de reptiles :

- *Lacerta bilineata*
- *Tarentola mauritanica*
- *Timon lepidus*
- *Podarcis muralis*

La présence de reptiles utilisant le site pour la chasse et la reproduction n'est pas avérée mais potentielle. Les dalles de béton, la présence de rocailles et de tas de pierres constituent un environnement favorable pour les reptiles (insolation, cache,..).

Aucun habitat favorable pour les amphibiens n'a été identifié sur le site.

#### **Mammifères autres que Chiroptères :**

Le site ne comporte aucune trace de la présence de mammifère autre que celle de l'écureuil roux (quelques cônes de pin rongés). Aucun individu n'a été observé et le site ne présente pas de nid de cette espèce.

	<b>Protection nationale</b>	<b>Directive habitats</b>	<b>Liste rouge IUCN France</b>	<b>Déterminant ZNIEFF PACA</b>	<b>Enjeu régional</b>	<b>Enjeu local</b>
<i>Sciurus vulgaris</i>	PN2	/	LC	/	Faible	Faible

Strictement forestier et arboricole, l'Écureuil roux est le plus gros des rongeurs de ce type de milieux. C'est le seul écureuil autochtone présent en France.

Ses densités demeurent faibles hormis dans les habitats les plus favorables, dans les jardins à proximité des habitations, et dans certains parcs urbains.

La fragmentation de ses milieux de vie, les collisions sur les routes, voire l'installation de compétiteurs, fragilisent ses populations dont l'état et l'évolution restent mal connus.

Le site du Châtelet présente par ailleurs les traces du passage d'animaux domestiques (chiens et chats).

Le rôle du site du Châtelet dans le fonctionnement écologique local est similaire à celui des autres espaces de jardins des terrains alentour. La végétation y est commune et la faune semble-t-il peu diversifiée. Seule la présence ponctuelle de l'écureuil roux est avérée, il utilise vraisemblablement le site pour ces déplacements entre des espaces boisés de taille plus importante présents à proximité du site du Châtelet.

#### 4.4.9 Synthèse du diagnostic du site du Châtelet

Thème	Atouts	Faiblesses
Qualité des milieux	Site raccordé à l'assainissement collectif et au réseau d'eau potable.  Réseau pluvial existant.  Sol non pollué.	
Risques	Site non concerné par les risques « inondation » et « mouvements de terrain ».  Réseau de défense incendie présent et conforme.	Le site est squatté, risque de départ de feu potentiel.
air	Globalement bonne qualité de l'air (échelle communale).	
Bruit	Quartier « calme ».	Nuisance potentielle, ponctuelle ; liée à l'occupation illégale du site.
Eau potable et assainissement	Qualité des eaux distribuées conformes.  STEP conforme.  Rejets de la STEP conformes.	
Déchets	Quartier desservi par la collecte des déchets.	Le site régulièrement squatté fait l'objet de dépôts « sauvages » de déchets de toute taille et tout type.
Energie		Bâtiments existants énergivores.
Transports /déplacements	Proximité des transports en commun	
Milieux naturels	Présence d'une végétation commune, peu diversifiée, classique des jardins	EBC sur la quasi-totalité du site, y compris sur les espaces artificialisés.
Paysage et patrimoine	Aucune co-visibilité entre le site et les éléments structurants du paysage.  Le Châtelet est un élément identifié au PLU au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti)	Certaines parties du bâtiment du Châtelet identifiées au PLU ne sont pas les parties « historiques ». Le bâtiment est « défiguré » par des éléments techniques mal intégrés et par des dégradations liées à des incivilités. Le site dans son intégralité n'est pas valorisé.



#### 4.4.10 Perspectives d'évolution du site concerné par la déclaration de projet sans mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU

	<b><i>Perspectives d'évolution sans mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU.</i></b>
<i>Climat</i>	Pas d'évolution.
<i>Air</i>	Pas d'évolution.
<i>Energie</i>	Conservés les bâtiments existants pourraient être réhabilités pour être rendus énergétiquement plus performants.
<i>Mouvements de terrain</i>	Pas d'évolution.
<i>Incendie de forêt</i>	Le risque d'incendie est lié au squat du site.
<i>Ruissellement</i>	Pas d'évolution.
<i>Nuisances</i>	La dégradation du site (déchets, nuisances sonores potentielles) liée à son « abandon » et au squat ne peut qu'augmenter.
<i>Paysage et patrimoine</i>	La dégradation des bâtiments et des vues sur le site depuis les voies privées, évoluent négativement. Dégradation des bâtiments, manque d'entretien paysager...
<i>Biodiversité et fonctionnement écologique</i>	Les OLD constituent le seul entretien du site. Sa fonctionnalité écologique ne peut évoluer que négativement avec l'expansion des plantes exotiques envahissantes présentes.

#### 4.4.11 Les enjeux d'un point de vue environnemental

Dans le PLU approuvé, 17 enjeux environnementaux à l'échelle communale avaient été identifiés suite au diagnostic. Certains de ces enjeux s'appliquent au site du Châtelet

Il s'agit de :

- Favoriser la densification des zones Urbaines pour limiter la consommation des zones naturelles,
- Encourager un habitat respectueux de l'environnement en ce qui concerne les émissions de GES,
- Préserver les zones calmes,
- Préserver et valoriser le caractère architectural du patrimoine bâti,
- Permettre le développement des activités de plein air, en accord avec les autres besoins d'usage du sol.

Les enjeux directement liés au site de projet concernent la valorisation du site (paysagère, patrimoniale, urbaine) et sa sécurisation.

## 4.5 Complément au chapitre IV « analyses des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement »

### 4.5.1 Incidences de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur la qualité de l'air

Les mesures du PLU approuvé visant à limiter le recours systématique aux véhicules individuels pour un certain nombre de motifs de déplacements au sein du territoire communal et à l'échelle de l'agglomération visent à limiter les émissions polluantes dans la ville.

La politique de « recentrage » du développement de l'habitat (densification des quartiers) va dans le sens d'une diminution des émissions polluantes liées au trafic automobile.

La reconquête par les piétons et cycles, ainsi que le développement de l'offre en transports en commun, vont dans le sens d'une amélioration globale de la qualité de l'air.

Une partie des habitants de Sanary sont des actifs travaillant sur la commune ou l'agglomération qui contribuent indirectement à faire diminuer le bilan global des déplacements journaliers kilométriques sur l'ensemble du bassin de vie. Ainsi, même si la population reste constante ou augmente légèrement, les effets du parti d'aménagement du PLU approuvé sur les émissions polluantes pourraient être positifs.

Le projet du site du Châtelet s'intègre dans ces mesures du PLU approuvé du fait de la proximité des transports en commun, des commerces et des services et par la création d'un maillage piéton sur site (acquisition d'une partie du terrain par la commune).

En outre, le projet du Châtelet correspond également à une valorisation des bâtiments existants, qui seront mis aux normes d'un point de vue thermiques et énergétiques (limitation de la consommation énergétique et des émissions atmosphériques). Le nouveau bâtiment répondra lui aussi aux normes en vigueur.

**L'incidence de la mise en compatibilité du PLU sur la qualité de l'air est neutre.**

### 4.5.2 Incidences sur les eaux

#### **Qualité des eaux potables**

Les périmètres de protection des captages de la Baou, du Lançon Nord et Sud ont été pris en compte par le PLU approuvé. Les périmètres, rapprochés et éloignés ne comportent aucune extension urbaine ou d'activités. Dans la zone de la Baou les périmètres rapprochés et éloignés ont été pris en compte.

De plus, le périmètre autour du Lançon est situé en zone naturelle.

Les périmètres de protection rapprochée des captages des communes voisines : Bandol, puits de Bourgarel et Six-Fours, puits de Pépiole, ont été annexés au dossier de PLU approuvé.

Le site du Châtelet n'est pas concerné par ces périmètres, **l'incidence de la mise en compatibilité du PLU est neutre.**

#### **Consommation d'eau potable**

Le projet démographique de la commune, **environ** 2000 habitants supplémentaires à l'horizon 2032, peut intégrer les habitants supplémentaires projetés sur le site du Châtelet, correspondant à environ une soixantaine d'habitants supplémentaires. La consommation moyenne d'eau par habitant à Sanary est supérieure à la moyenne départementale. La consommation moyenne journalière est de 0,26 m<sup>3</sup>/j/hab.

En considérant que cette moyenne s'applique aux habitants du projet du Châtelet, la consommation d'eau supplémentaire serait en moyenne de 15,6 m<sup>3</sup> par jour.

Ce qui représente moins de 0,2% de la capacité de stockage d'eau potable de la commune et une augmentation de 0,3% de la consommation journalière en basse saison pour la commune, et 0,16% de la consommation journalière estivale.

Cette augmentation, partiellement prise en compte par le PLU approuvé (une partie du secteur UDa4 est classée en zone UD au PLU approuvé) est considérée comme non significative et **sans incidence sur la ressource en eau**.

### Canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation ont été pris en compte par le PLU approuvé et aucun d'entre eux ne fait l'objet de suppression ou de détournement dans le cadre de la présente procédure.

**L'incidence de la mise en compatibilité du PLU est neutre.**

### Traitement des eaux

L'ensemble des quartiers urbanisés de Sanary sont ou seront raccordés au réseau collectif d'assainissement de la ville, en séparatif (*Schéma d'assainissement intercommunal*). Les capacités d'accueil du PLU approuvé sont cohérentes avec la capacité de traitement des eaux de la station intercommunale.

La station d'épuration intercommunale dispose d'une capacité épuratoire de 60 000 Equivalents Habitants. Le PLU approuvé indique que la STEP est en capacité de traiter les effluents des habitants supplémentaires projetés (environ + 2000 en 2032). Les nouveaux habitants du projet du Châtelet représentent maximum 0,1% de la capacité totale de la STEP.

En 2018, la capacité résiduelle de la STEP était de plus de 5200 EH, soit près de 9% de sa capacité totale. Les effluents du projet du Châtelet peuvent, par conséquent, être traités par la STEP.

LA CRIDE		
<p><b>Description de la station</b></p> <p><b>Nom de la station :</b> LA CRIDE (Zoom sur la station)  <b>Code de la station :</b> 060983123001  <b>Nature de la station :</b> Urbain  <b>Réglementation :</b> Eau  <b>Région :</b> PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR  <b>Département :</b> 83  <b>Date de mise en service :</b> 01/01/2006  <b>Service instructeur :</b> DDTM du Var  <b>Maître d'ouvrage :</b> SI ASSAINISSEMENT SANARY BANDOL  <b>Exploitant :</b> CIE DES EAUX OZONE PROCEDES M POTTO  <b>Commune d'implantation :</b> SANARY-SUR-MER  <b>Capacité nominale :</b> 60000 EH  <b>Manuel d'autosurveillance validé :</b> Oui  <b>Traitement requis par l'arrêté national du 21/07/2015 :</b>            - Traitement secondaire            + Filières de traitement :</p>	<p><b>Chiffres clefs en 2018</b></p> <p><b>Charge maximale en entrée :</b> 54791 EH  <b>Débit arrivant à la station :</b>  <b>Valeur moyenne :</b> 7600 m3/j  <b>Percentile95 :</b> 0 m3/j  <b>Débit de référence retenu :</b> 11710 m3/j  <b>Production de boues :</b> 886.31 tMS/an</p> <p><b>Destinations des boues en 2018 (en tonnes de matières sèches par an) :</b></p> <div style="text-align: center;"> </div>	<p><b>Milieu récepteur</b></p> <p><b>Bassin hydrographique :</b> RHONE-MEDITERRANEE-CORSE  <b>Type :</b> Eau côtière  <b>Nom :</b> Rejet La Cride  <b>Nom du bassin versant :</b></p> <p><b>Zone Sensible :</b> Hors Zone Sensible  <b>Sensibilité azote :</b> Non  <b>Sensibilité phosphore :</b> Non</p> <p>Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer)</p>
<p><b>Agglomération d'assainissement</b></p> <p><b>Code de l'agglomération :</b> 060000183123  <b>Nom de l'agglomération :</b> SANARY-SUR-MER  <b>Commune principale :</b> SANARY-SUR-MER  <b>Tranche d'obligations :</b> [ 10 000 ; 100 000 [ E  <b>Taille de l'agglomération en 2018 :</b> 54791 EH  <b>Somme des charges entrantes :</b> 54791 EH  <b>Somme des capacités nominales :</b> 60000 EH            + Liste des communes de l'agglomération :</p>	<p><b>Chiffres clefs en 2017</b>  <b>Chiffres clefs en 2016</b>  <b>Chiffres clefs en 2015</b>  <b>Chiffres clefs en 2014</b>  <b>Chiffres clefs en 2013</b>  <b>Chiffres clefs en 2012</b>  <b>Chiffres clefs en 2011</b></p>	<p><b>Respect de la réglementation nationale en 2018</b></p> <p><b>Conforme en équipement au 31/12/2018 :</b> Oui  <b>Date de mise en conformité :</b> 03/09/2010  <b>Abattement DBO5 atteint :</b> Oui  <b>Abattement DCO atteint :</b> Oui  <b>Abattement Ngl atteint :</b> Sans objet  <b>Abattement Pt atteint :</b> Sans objet  <b>Conforme en performance en 2018 :</b> Oui</p> <p><b>Réseau de collecte conforme (temps sec) :</b> Oui  <b>Date de mise en conformité :</b> 31/12/2000</p> <p><b>Respect de la réglementation en 2017</b>  <b>Respect de la réglementation en 2016</b>  <b>Respect de la réglementation en 2015</b>  <b>Respect de la réglementation en 2014</b>  <b>Respect de la réglementation en 2013</b>  <b>Respect de la réglementation en 2012</b>  <b>Respect de la réglementation en 2011</b></p>

précédent | suivant | accueil

Source : MTES - ROSEAU - Décembre 2019



### 4.5.3 Incidences sur les écosystèmes naturels

#### Évolution générale

Le PLU approuvé limite les extensions de l'urbanisation par :

- le classement en zone naturelle de l'essentiel des anciennes zones « naturelles habitées » (NB) du POS,
- le classement en zone naturelle des grands espaces naturels du territoire (massif du Gros Cerveau), collines intermédiaires de la commune, et des espaces naturels du littoral.

Le PLU approuvé définit donc un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels et ruraux avec près de la moitié du territoire classée en zone naturelle.

Le classement en secteur UDa4 des 0,72 ha de zone naturelle bâtie et anthropisée du Châtelet ne va pas à l'encontre de cet équilibre générale du PLU approuvé.

#### Protection du massif du Gros Cerveau

La commune à travers le PLU approuvé appuie la démarche de l'Etat de classement du Gros Cerveau au titre des Sites Classés. L'ensemble du futur périmètre et son piémont sont classés en zone naturelle au PLU approuvé. La procédure de déclaration de projet ne va pas à l'encontre de cette démarche.

#### Environnement littoral

Cinq mesures principales mises en place par le PLU approuvé, viennent renforcer la préservation de l'environnement littoral de la commune :

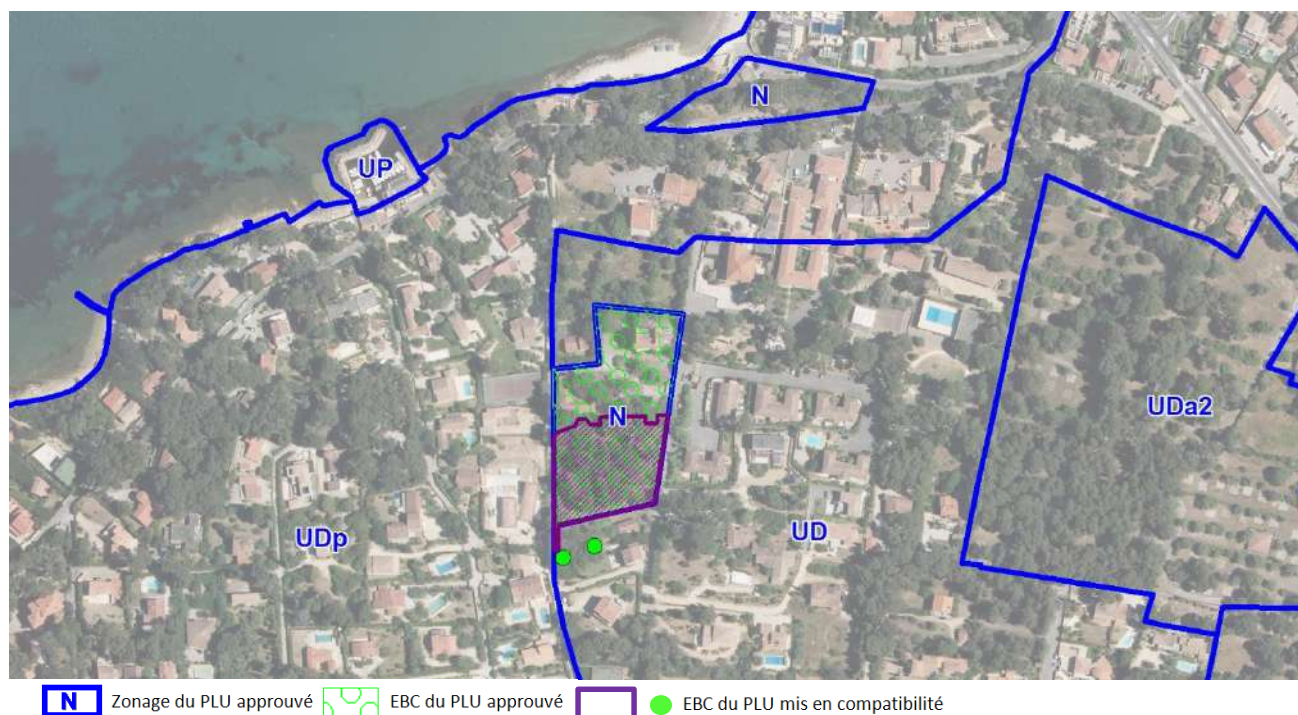
- zone paysagère «UDp» depuis la limite de commune avec Bandol, en suivant un tracé proche du rivage, jusqu'à la plage de Portissol, jusqu'à la pointe de Bau Rouge et l'avenue de Portissol, qui se traduit par une augmentation de la part des espaces verts et une diminution des emprises au sol autorisées,
- linéaire d'Espaces Boisés Classés côtier:
  - entre la baie de Portissol et l'espace Victorin Blanc,
  - entre l'espace Victorin Blanc et la pointe de la Cride,
  - entre la pointe de la Cride et la plage de Beaucours
  - au niveau de la plage de l'Aricot,
- zones urbaines redélimitées et définition d'un règlement adapté ;
- délimitation claire de la zone portuaire.
- prise en compte du risque d'inondation qui limite indirectement le développement de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Le projet, objet de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne concerne pas l'environnement littoral et ne va donc pas à l'encontre des mesures mises en œuvre pour sa préservation, par le PLU approuvé.

#### Les Espaces boisés classés

La justification de la réduction des espaces boisés classés dans le cadre de la procédure de déclaration de projet est précisée au chapitre « 3 : Exposé des motifs des changements apportés », sous chapitre « 3.1.3 ». Pour mémoire, les EBC du PLU approuvé sur le site du Châtelet représentent 6890 m<sup>2</sup>, et sont réduits de 3440 m<sup>2</sup> par la procédure de déclaration de projet. Ils représentent, par conséquent, dans le secteur UDa4 créé par la mise en compatibilité du PLU, une superficie de 3450m<sup>2</sup>.

Les EBC représentent, sur le territoire communal, au PLU approuvé **522,5 ha**. Ils concernent, après mise en compatibilité du PLU, **522,3 ha**. Aucun EBC significatif, ni ceux concernant des espaces remarquables (au sens de la loi littoral) n'est supprimé par la présente procédure.



Zonage et EBC du PLU approuvé et EBC du PLU mis en compatibilité.

### Les continuités écologiques

La trame verte et bleue définie lors de l'élaboration du PLU aujourd'hui approuvé, a été prise en compte et traduite dans le PLU approuvé (zonage et règlement).

Le site du Châtelet, n'est pas considéré comme un élément déterminant de la Trame Verte et bleue communale, ni de la Trame verte bleue d'échelle intercommunale (SCOT et SRCE). La préservation des EBC sur les pins en partie centrale du nouveau secteur UDa4 maintient les individus présents, qui, comme vu dans l'état initial sont utilisés ponctuellement par l'Ecureuil roux pour son alimentation.

Le maintien d'espaces non imperméabilisés par le règlement du PLU mis en compatibilité (40% du terrain), permet de maintenir une « poche » verte dans le quartier, qui fait écho aux jardins des terrains avoisinants.

**Rien dans ce projet ne va à l'encontre du maintien des caractéristiques écologiques du site. L'incidence de la déclaration de projet est qualifiée de neutre sur le fonctionnement écologique local.**

### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Au PLU approuvé, l'ensemble des deux ZNIEFF terrestres présentes sur le territoire sont préservées. Le PLU approuvé n'a créé aucune nouvelle zone urbaine sur celles-ci.

Comme précisé dans l'état initial, le site n'est pas concerné par des ZNIEFF. Aucune espèce déterminante des ZNIEFF présentes sur le territoire n'a été observée sur le site du Châtelet.

**La déclaration de projet n'a pas d'incidence sur ces espaces.**

#### 4.5.4 Incidences sur l'exposition aux risques et nuisances

L'Etat initial identifie deux risques potentiels, tous deux en aléa faible pour le site du Châtelet. Il s'agit de l'aléa retrait gonflement des argiles et de l'aléa feu de forêt.

Concernant les nuisances, seules celles liées à des incivilités ont été relevées. Entre autres, le site étant squatté régulièrement, des déchets de toutes sortes sont présents et des « feu de camps » sont allumés dans les bâtiments.

Le site n'est pas concerné par des nuisances sonores ou lumineuses (autres que les nuisances potentiellement liées à l'occupation illégale du site).

Le déclassement de la zone N vers le secteur UDa4 pour la requalification du bâtiment existant du Châtelet n'entraîne pas une augmentation des aléas, mais a un effet positif sur les nuisances. Ce projet permet de stopper l'usage illégal du site et de l'entretenir.

Le secteur UDa4 dispose de moyens de défense incendie cohérents avec le niveau d'aléa (deux poteaux incendie disponibles, voirie publique de largeur suffisante). Le règlement du PLU et le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé en 2017 seront pris en compte par le porteur de projet, ainsi les voies privées respecteront ces règles et les obligations légales de débroussaillage seront respectées y compris dans les EBC, comme c'est actuellement le cas.

Concernant la gestion du pluvial, les règles générales développées par le PLU approuvé s'appliquent au secteur UDa4, à savoir la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et la non augmentation du débit aval des terrains vers le réseau public et les espaces publics.

**La déclaration de projet n'a pas d'incidence sur les risques et a une incidence positive sur les nuisances.**

#### 4.5.5 Incidences sur le paysage

Le PLU approuvé met en œuvre des mesures de préservation du paysage passant par :

- le classement des espaces naturels en zone naturelle,
- la protection des espaces agricoles cultivés,
- la densification des espaces urbanisés au plus près du centre-ville et une diminution de la densité dans les quartiers aux paysages urbains traditionnels des villégiatures littorales.
- la protection des espaces boisés significatifs et des espaces remarquables (au sens de la loi littoral) par des EBC,
- La mise en place d'une trame paysagère graphique.

Le site du Châtelet prend place dans un quartier résidentiel à densité modérée (20 logements par hectares), caractérisé par la présence de jardins boisés (présence de pins d'Alep créant une ambiance paysagère depuis et vers le quartier).

Le secteur UDa4 créé est concerné par la trame paysagère graphique qui protège cette ambiance. Le maintien des EBC sur les pins présents en partie centrale protège les pins. Cet espace couvert par un emplacement réservé est destiné à l'ouverture du jardin au public.

L'état initial a précisé que le secteur UDa4 ne possède pas de co-visibilité avec les éléments structurants du paysage. La requalification du site, autorisée par la présente procédure, permettra son intégration dans le paysage immédiat.

En effet, actuellement, clôtures disgracieuses, haies vives non maîtrisées, portails et portillons rouillés et pour certains murés en parpaings nus, sont les seuls éléments offerts à la vue depuis les voiries publiques.

Ces éléments seront requalifiés et l'accès au nouveau jardin public, permettra d'offrir une nouvelle perspective à l'observateur. L'ambiance générale depuis les voies publiques et depuis l'intérieur du site s'en trouvera améliorée.

A l'intérieur du site, le bâtiment du Châtelet aujourd'hui muré et dégradé par des graffitis et par le manque d'entretien, retrouvera sa place dans le paysage urbain qui l'entoure.

**La procédure a une incidence positive sur le paysage.**



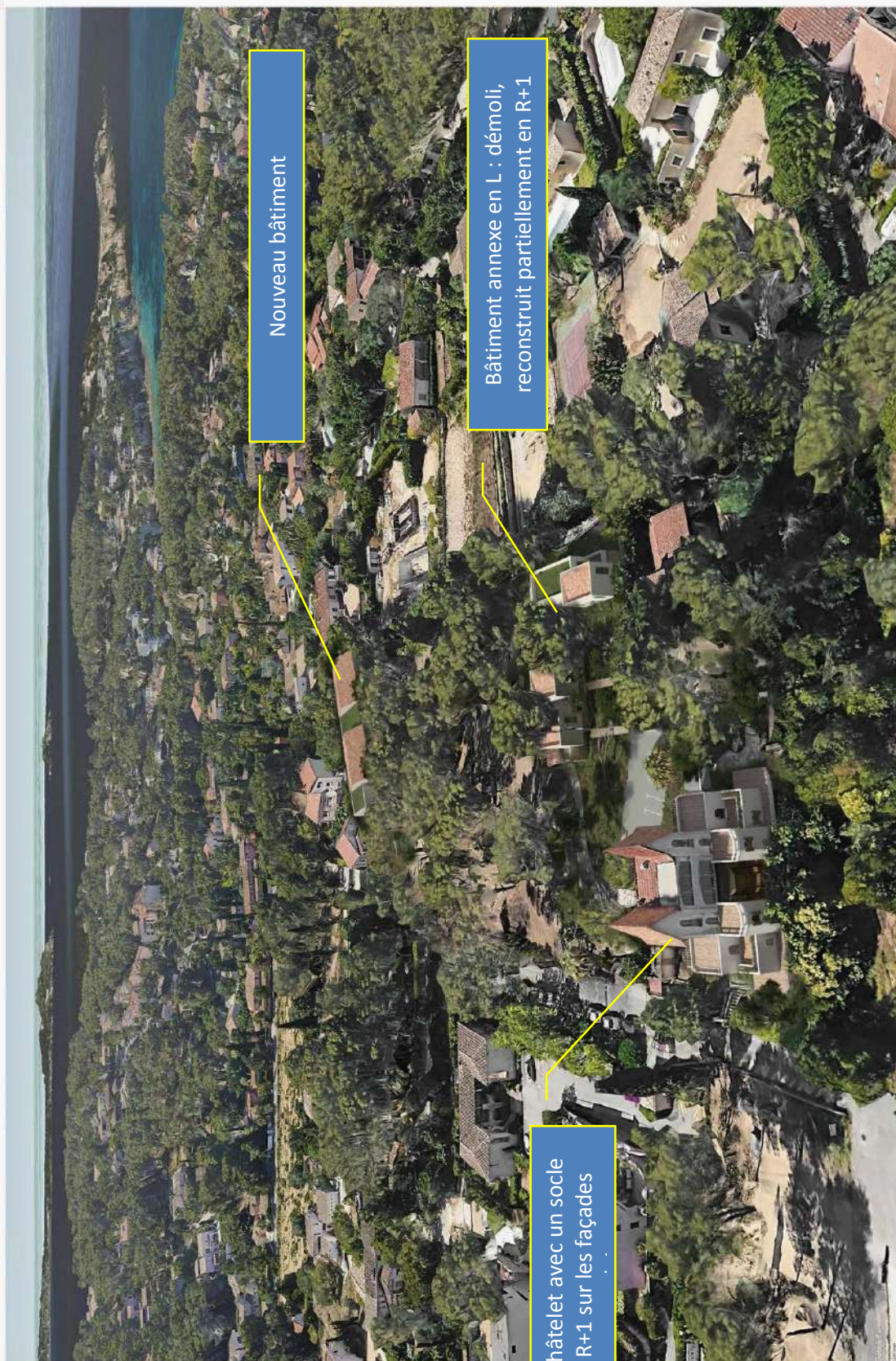






ESOUSSE  
Allée Théâtre - 83110 SANIARY SUR MER

atelier empreinte



PERSPECTIVE PROJETEE - sans échelle

ACUIT 2020

307 Avenue du Maréchal Lyautey - 83000 La Ciotat - www.atelier-empainte.com - contact@atelier-empainte.com - Téléphone : 04 42 08 75 54 - Fax : 04 42 08 75 55

Etat projeté

#### 4.5.6 Incidences sur le patrimoine

Le PLU approuvé identifie plusieurs éléments du patrimoine bâti dont le bâtiment du Châtelet. Cette identification a été réalisée sur la base de la couche « bâtie » du cadastre disponible au moment de l'élaboration du PLU.

Comme précisé dans l'état initial et dans le chapitre « exposé des motifs », le bâtiment originel du Châtelet n'est pas exactement celui cadastré. Les locaux techniques adjacents sont eux aussi cadastrés. Or, cette partie du bâtiment n'a aucune valeur architecturale ou patrimoniale. Il « défigure » le bâtiment du Châtelet et ne nécessite pas d'être préservé.

Raison pour laquelle, la délimitation du bâtiment protégé au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme est actualisée pour correspondre à la partie du bâtiment à valeur patrimoniale.

Le projet autorisé par le règlement du secteur UDa4 créé par la procédure de déclaration de projet, permet la valorisation de ce bâtiment et sa préservation. Le bâtiment est actuellement dégradé par des graffitis, des vitres cassées, des panneaux de bois qui condamnent les accès et par des édicules techniques aujourd'hui inutiles.

**La procédure a une incidence positive sur le patrimoine.**

#### 4.5.7 Incidences sur l'agriculture

Le site du Châtelet n'est pas un espace agricole, aucun passif agricole n'a pu être identifié (le site était déjà artificialisé il y a 60 ans) et le sol est fortement marqué par son occupation passée, ce qui n'offre pas de potentialité pour une mise en culture. Sa superficie et sa localisation au cœur d'un quartier urbanisé confirme l'absence de potentiel agricole.

**La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'incidence sur l'agriculture sanaryenne.**

#### 4.5.8 Incidences des emplacements réservés

Le PLU mis en compatibilité réduit l'emplacement réservé n° 60 du PLU approuvé et fait évoluer sa destination d'équipement public à jardin public.

L'incidence de cette évolution est neutre d'un point de vue environnemental. En effet, le rôle initial de cet ER était la valorisation du site du Châtelet. Cette valorisation sera effective grâce à la présente procédure. L'espace de jardin public correspondant à l'ER 60 redéfinit, conserve l'incidence positive telle que définie par l'analyse des incidences du PLU approuvé.

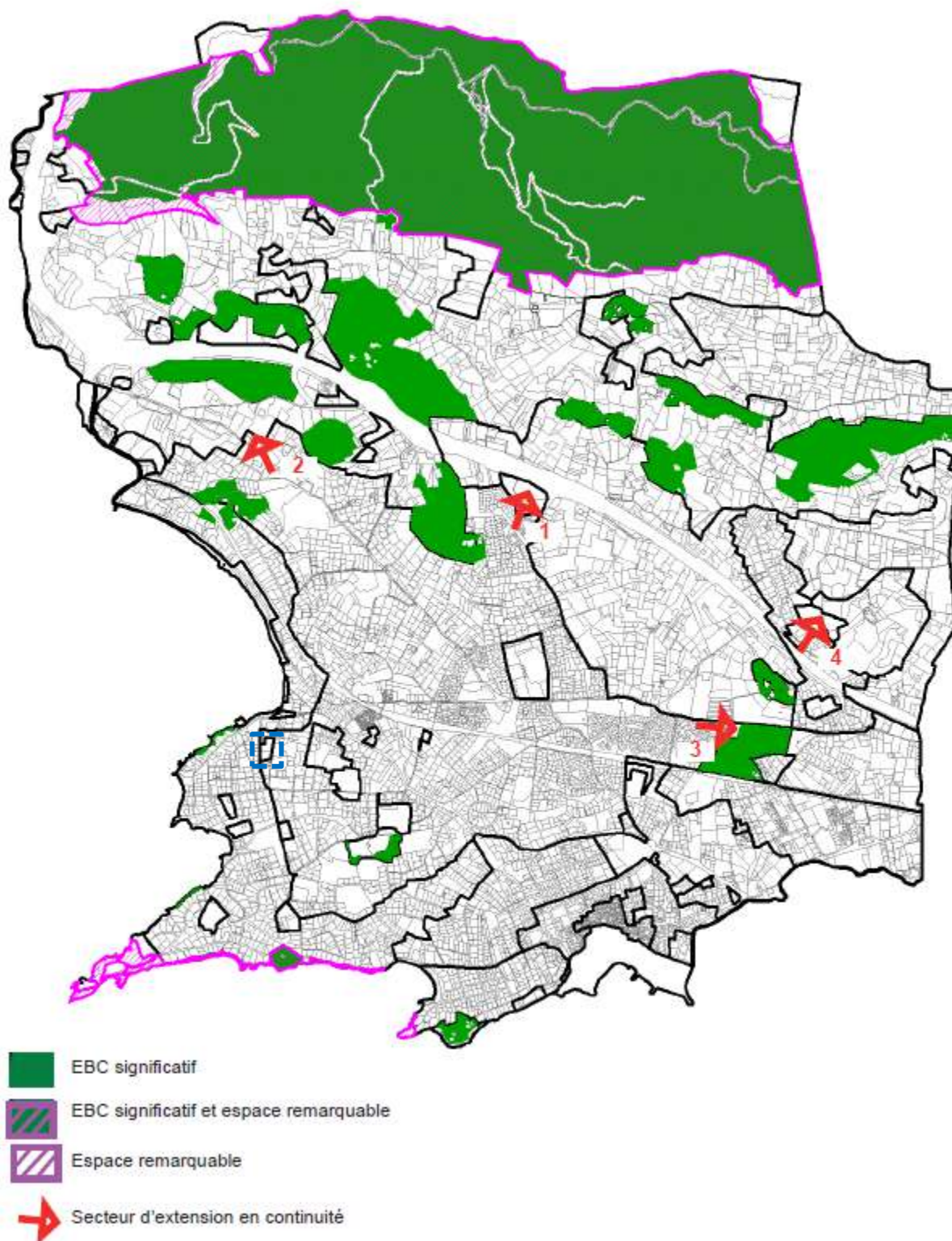
**La redéfinition de l'ER n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.**

## 4.6 Complément au chapitre V « compatibilité avec la Loi littoral »

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral promulguée en 1986, a pour objectifs :

- de préserver les espaces naturels, les sites et les paysages
- de mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage,
- de permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux.



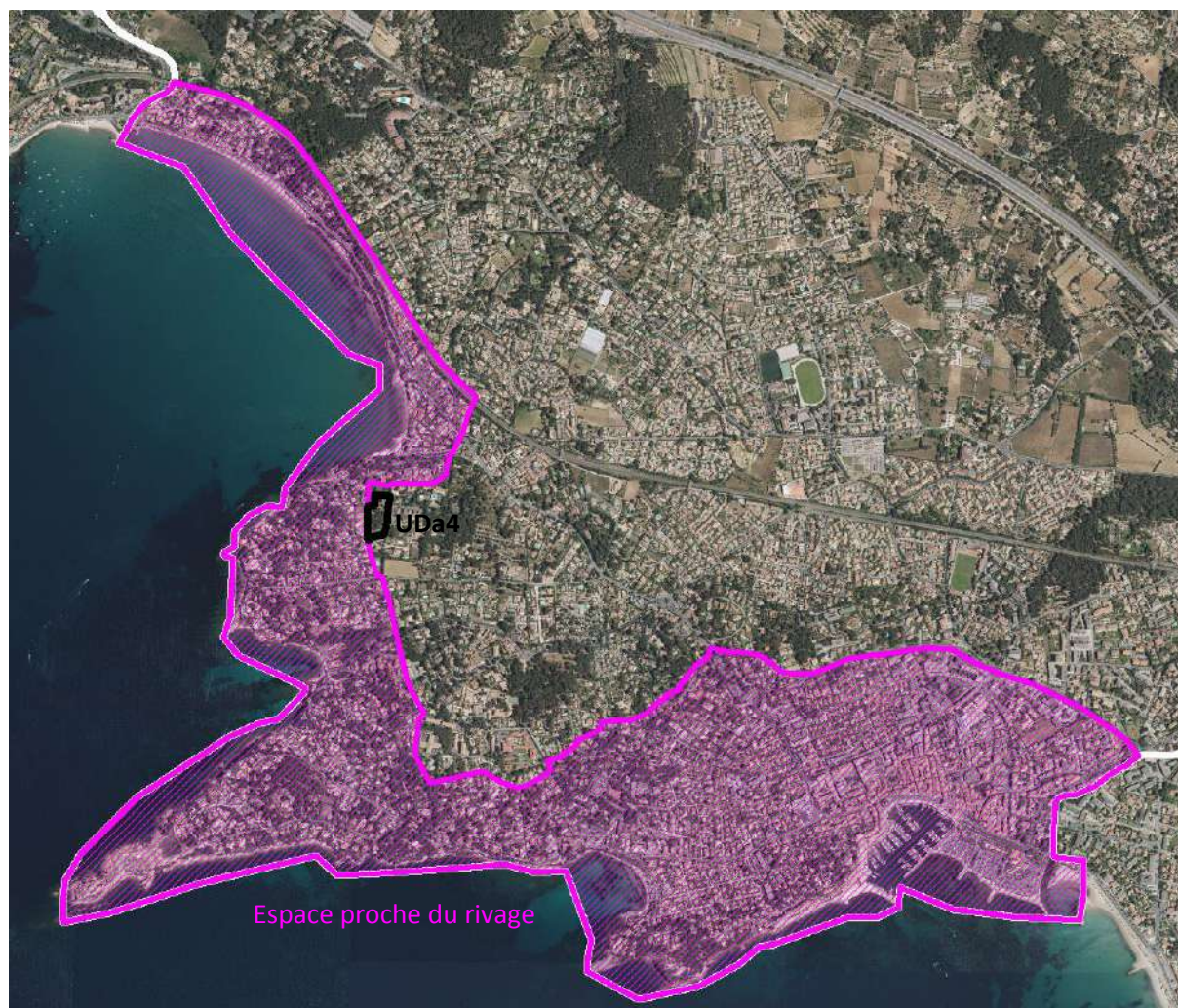


*Cartographie extrait du rapport de présentation du PLU approuvé et localisation du site du Châtelet en pointillés bleus.*

Le site du Châtelet n'est pas concerné par un des espaces représentés ci-dessus. Les espaces boisés classés du Châtelet ne sont pas considérés comme significatif au sens de la loi littoral.



Les espaces proches du rivage délimités par le PLU approuvé, ne concernent pas le secteur UDa4 créé par la procédure de déclaration de projet. Ainsi la justification du caractère limité de son urbanisation n'est pas nécessaire. Par ailleurs, le projet autorisé par le PLU mis en compatibilité, qui consiste en la réhabilitation du bâtiment existant du Châtelet, la démolition et la reconstruction sur les mêmes emprise du bâtiment annexe en L et à la construction d'un nouveau bâtiment en r+1 d'emprise limitée, présente une densité urbaine modérée et adaptée au contexte environnant, à savoir la zone UDp (proche du rivage) qui jouxte le nouveau secteur créé.



*Les espaces proches du rivage et le secteur UDa4.*

**La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est compatible avec la Loi Littoral.**

## 4.7 Complément au chapitre VI « Évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 »

**Ce chapitre est extrait du rapport de présentation du PLU approuvé.**

L'objectif de cette partie est d'analyser succinctement les «risques» d'effets notables, temporaires ou permanents, que les projets de PLU peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites Natura 2000 situés à proximité de la commune de Sanary-sur-Mer.

Le territoire communal n'est directement concerné par aucune zone Natura 2000. Une étude simplifiée illustrée d'une cartographie de situation permet alors de montrer que les éventuels projets n'auront aucun impact sur les sites à proximité.

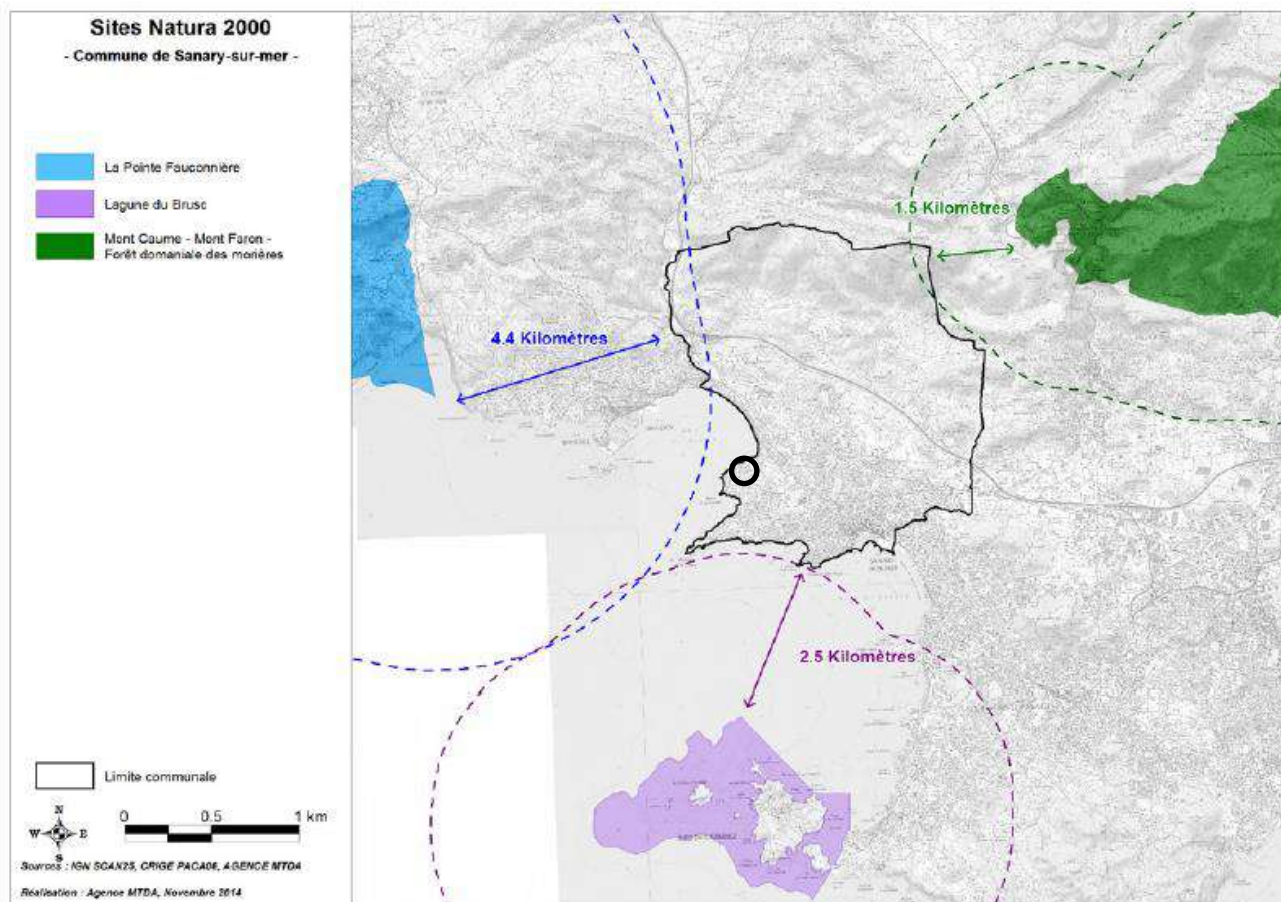
Le site Natura 2000 le plus proche de la commune est la zone spéciale de conservation «Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières», Directive Habitat. Il est situé à environ 1,5 km au Nord Ouest de la commune de Sanary. Le projet de PLU n'est pas susceptible de porter atteinte à ce site.

Deux autres sites Natura 2000 sont situés à proximité relative de la commune de Sanary. Il s'agit des zones spéciales de conservation «La Pointe Fauconnière» situé à 4,4 km et à 2,5 km «Lagune du Brusç».

Ces sites ne sont pas susceptibles d'être impactés par le PLU approuvé. Le projet du Châtelet, autorisé dans le secteur UDa4 délimité par le PLU mis en compatibilité, s'intègre dans un quartier résidentiel avec les mêmes caractéristiques réglementaires que celles de la zone voisine (Zone UD). Ce nouveau secteur de la zone UD n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000 au même titre que la zone UD n'en a pas.

Principales incidences potentielles du PLU approuvé et de la mise en compatibilité par la déclaration de projet
<i>ZSC « La Pointe Fauconnière »</i>
Cette ZSC se situe à environ 4,4 km de la commune de Sanary. Aucun projet, ni mesure mise en œuvre par le PLU approuvé ou mis en compatibilité n'est susceptible d'impacter notablement un des habitats ou une des espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000. → Aucun impact sur le site Natura 2000 « <i>La Pointe de la Fauconnière</i> »
<i>ZSC « Lagune du Brusç »</i>
Cette ZSC se situe à environ 2,5 km de la commune de Sanary. Aucun projet, ni mesure mise en œuvre par le PLU approuvé ou mis en compatibilité n'est susceptible d'impacter notablement un des habitats ou une des espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000. → Aucun impact sur le site Natura 2000 «Lagune du Brusç»
<i>ZSC «Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières»</i>
Ce site se situe à environ 1,5 km de la commune de Sanary. Aucun projet, ni mesure mise en œuvre par le PLU approuvé ou mis en compatibilité n'est susceptible d'impacter notablement un des habitats ou une des espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000. → Aucun impact sur le site Natura 2000 «Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières»
<i>ZPS «Falaise du Mont Caume»</i>
La Zone de Protection spéciale est située à environ 8 km de la commune et constitue une zone d'habitat pour l'Aigle de Bonelli. Les milieux ouverts du massif du Gros Cerveau peuvent être utilisés sporadiquement par l'Aigle de Bonelli. Le massif du Gros Cerveau est intégralement protégé par le PLU approuvé, par son identification en réservoir de biodiversité. Les potentielles zones de chasse utilisées par l'Aigle de Bonelli sont donc préservées. La déclaration de projet n'entraîne pas d'évolution de cette prise en compte de l'Aigle de Bonelli qui, par ailleurs, ne fréquente pas le site du Châtelet.





*Site Natura 2000 au regard de la commune de Sanary (extrait du rapport de présentation du PLU approuvé) et du site du Châtelet ○.*

#### Grandes caractéristiques des ZSC :

- «La Pointe de la Fauconnière» situé sur la commune de Saint-Cyr-sur-mer. Le site occupe une superficie de 768 ha. Il s'agit d'un massif forestier littoral qui comporte d'intéressantes formations halophiles et semi-halophiles et des groupements psammophiles sur une dune fossile boisée située à l'intérieur des terres. Le site accueille une belle station de violette sous-arbustive, en limite de son aire de répartition.
- La « Lagune de Brusac» présente dans sa partie nord un herbier de posidonie superficiel avec un récif barrière et dans sa partie sud une lagune avec un herbier à *Cymodocea* en épiflore.
- Le «Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières» présente un grand intérêt biologique et écologique, avec un forêt domaniale bien conservée. Les crêtes et autres biotopes rupestres accueillent l'association endémique toulonnaise à Choux de Robert et Alysse épineuse, et des éboulis à Sabline de Provence. Les gorges calcaires et les zones karstiques constituent un réseau d'habitat, notamment pour plusieurs espèces de chiroptères d'intérêt communautaire.

**Le site du Châtelet ne compte aucun habitat, ni espèce Natura 2000.**

## 4.8 Complément au chapitre VII « mesures envisagées de la séquence éviter, réduire, compenser »

Le PLU approuvé indique que :

« Compte tenu des choix qui ont été faits lors de l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme à savoir la préservation des ZNIEFF, la prise en compte des continuités écologiques dans l'élaboration du zonage et le basculement de la majorité des espaces classés en zone NB en zones N, aucune mesure n'est à prévoir ».

### 1.2. MESURES DE RÉDUCTION

Néant

### 1.3. MESURES DE SUPPRESSION

Néant

### 1.4. MESURES DE COMPENSATION

Néant.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, il a été analysé que la procédure n'entraîne aucune incidence négative sur les thématiques environnementales et qu'elle permet au contraire de créer des incidences positives pour le paysage et le patrimoine.

Par conséquent, aucune mesure de la séquence ERC n'a nécessité d'être mise en place.

## 4.9 Complément au chapitre VIII « critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan »

### 4.9.1 Rappel de la notion d'indicateurs

*Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé.*

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement. Dans ce cadre, le suivi du PLU devra être réalisé à travers l'analyse d'indicateurs.

Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision (pilotage, ajustements et rétro-corrrection) grâce auquel on va pouvoir mesurer une situation ou une tendance, de façon relativement objective, à un instant donné, ou dans le temps et/ou l'espace. Un indicateur se veut être une sorte de résumé d'informations complexes, qui permettra aux acteurs concernés de dialoguer entre eux, et d'adapter éventuellement les mesures de compensation en cours de l'application du projet.

L'indicateur (qualitatif ou quantitatif) décrit généralement un état, une pression et/ou une réponse ne pouvant être appréhendés directement. L'utilité d'un indicateur dépend d'abord de sa capacité à refléter la réalité, mais aussi de sa simplicité d'acquisition et de compréhension. En fournissant des données quantifiées, il permet de déterminer concrètement le nombre et la qualité des dispositifs à mettre en place lors de la perturbation d'un milieu par l'Homme et ses activités.

Un indicateur efficace doit répondre à plusieurs critères :

- Il doit être robuste, fiable, précis et donc spécifique (il doit refléter effectivement les variations de ce qu'il est censé synthétiser ou mesurer).
- Il doit être compréhensible et utilisable par tous les acteurs (protocole simple et applicable dans le temps, d'année en année par exemple).
- Il doit être pertinent par rapport à l'objectif concerné (par exemple, pour mettre en évidence les liens entre les différents composants du système ou de l'écosystème).
- Il doit représenter un coût acceptable par rapport au service qu'il rend.
- Il doit avoir une temporalité déterminée (ou parfois une échéance)

Le modèle d'indicateurs « Pression, État, Réponse » a été mis en place par l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques). Il est basé sur la notion de causalité : les hommes et leurs activités exercent des pressions sur les écosystèmes et modifient leur qualité et leur quantité. La société (ou un système) répond à ces modifications, par des mesures dont l'ampleur et les effets peuvent aussi être évalués (si ce n'est mesurés) par des indicateurs.

Les indicateurs de pression décrivent souvent les altérations d'un système. On distingue :

- Les pressions directes (ex : pollutions, prélèvements de ressources,...).
- Les pressions indirectes (ex : activités humaines à l'origine d'altérations d'écosystèmes, de systèmes urbains,...)

Les indicateurs d'état mesurent à l'instant T l'état d'un système, soit pour le comparer avec un ou des états antérieurs, soit pour le comparer ensuite avec des mesures successives pour mesurer une tendance. Tant que possible, ces indicateurs se rapporteront à la qualité et à la quantité (ex : consommation d'énergie, production d'énergie, démographie,...).

Les indicateurs de réponse illustrent l'état d'avancement des mesures prises (ex : nombre d'arbres protégés, surface d'EBC supplémentaires,...)

#### 4.9.2 Les indicateurs retenus par le PLU approuvé et leur utilisation dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Le tableau suivant est issu du rapport de présentation du PLU approuvé, il s'agit des critères mis en place et faisant, depuis l'approbation du PLU, l'objet des suivis.

Les indicateurs précédés d'un point rouge ●, sont ceux qui peuvent également s'appliquer à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.



Indicateur	Variable	Pression/Etat/ Réponse	Source	Fréquence de suivi
● Affirmer des limites d'urbanisation claires et lisibles	Surface artificialisée sur la commune.	État	Service Urbanisme	2 ans
● Travailler en priorité sur le renouvellement urbain	Nombre de permis de construire et de requalification à l'intérieur de la tâche urbaine (zone U)	Réponse	Service Urbanisme	2 ans
● Diversifier l'offre de logements	Nombre d'habitants	Pression	INSEE	1 an
	Nombre de logements autorisés	Réponse	Service Urbanisme	
	Nombre de logements construits	Réponse	Service Urbanisme	
	Nombre de logements sociaux	État	INSEE	
	Nombre de logements vacants	État	INSEE	
Favoriser la création d'emplois en confortant les pôles d'activités existants	Superficie en surfaces commerciales	État	Service Urbanisme	1 à 2 ans
	Nombre de commerces	Réponse	INSEE	
Améliorer la prévention des risques et des nuisances	Population en zone d'aléa fort pour les risques inondations et incendie feux de forêt	État	INSEE	1 an
	Evolution de la production de déchets générés (en kg/habitant)	Pression	Rapport d'activité	1 an
● Assurer une gestion économe et efficace de l'eau et de l'assainissement	Quantité d'eau potable consommée par habitant	Pression	Rapport d'activité	1 an
	Indice linéaire de Perte (ILP) en eau potable	État	Rapport d'activité	1 an
	Capacité des systèmes d'épuration en nombre d'équivalent habitant	Réponse	Rapport d'activité	1 an
	Nombre d'installations d'assainissement autonomes défavorables à l'environnement	État	SPANC	1 an
● Sécuriser et améliorer les échanges interquartiers pour tous les usagers	Nombre de places de stationnement	Réponse	Service d'urbanisme	2 ans
	Linéaire de voies de déplacement modes doux	Réponse	Service d'urbanisme	2 ans
Renforcer le niveau d'équipement et de services publics	Nombre d'équipements de proximité par grandes catégories	Réponse	Service d'urbanisme	4 ans
Préserver la qualité et la diversité des paysages et des espaces naturels et agricoles	Taux d'occupation artificielle des sols hors tâche urbaine	Réponse	Service d'urbanisme	2 ans
	Part d'espaces protégés par rapport à la surface communale	Etat	DREAL	5 ans
Indicateur	Variable	Pression/Etat/ Réponse	Source	Fréquence de suivi
Préserver la qualité et la diversité des paysages et des espaces naturels et agricoles	Taux d'occupation des espaces agricoles	Etat	Service Urbanisme & Chambre d'Agriculture	2 ans
	Nombre de gîte ruraux, chambres d'hôtes construits	Réponse	Service Urbanisme	2 ans
	Taux d'éléments inscrits au L123-2-5-7° requalifiés et/ou valorisés	Réponse	Service Urbanisme	4 ans

## 4.10 Complément au chapitre IX « Analyse de la façon dont l'environnement a été pris en compte et présentation de la méthodologie employée »

### 4.10.1 Caractérisation de l'état initial

Les données nécessaires à la caractérisation de l'état initial de l'environnement sont issues des documents disponibles au moment de l'élaboration du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Différents moyens ont été mis en oeuvre afin de collecter les informations nécessaires à la réalisation de l'état initial :

- Une visite de terrain pour les aspects « paysage » et « écologie » réalisée par le chargé de mission urbanisme en charge du dossier et l'ingénieur environnement généraliste en charge de l'évaluation environnementale. Cette visite date du 13 mars 2020. Elle a été légèrement anticipée par rapport à la date initialement prévue, pour cause de confinement.
- Contact avec le propriétaire du terrain (SNCF) et l'architecte.
- Recueil de données dans les bases disponibles (SILENE, BATRAME, MNHN...).
- Utilisation des rapports de présentation du PLU approuvé et du SCOT révisé.

L'analyse de l'état initial du territoire réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé a été complétée par les données qui concernent spécifiquement le site du Châtelet, objet de la présente procédure.

### 4.10.2 L'évaluation des incidences du PLU

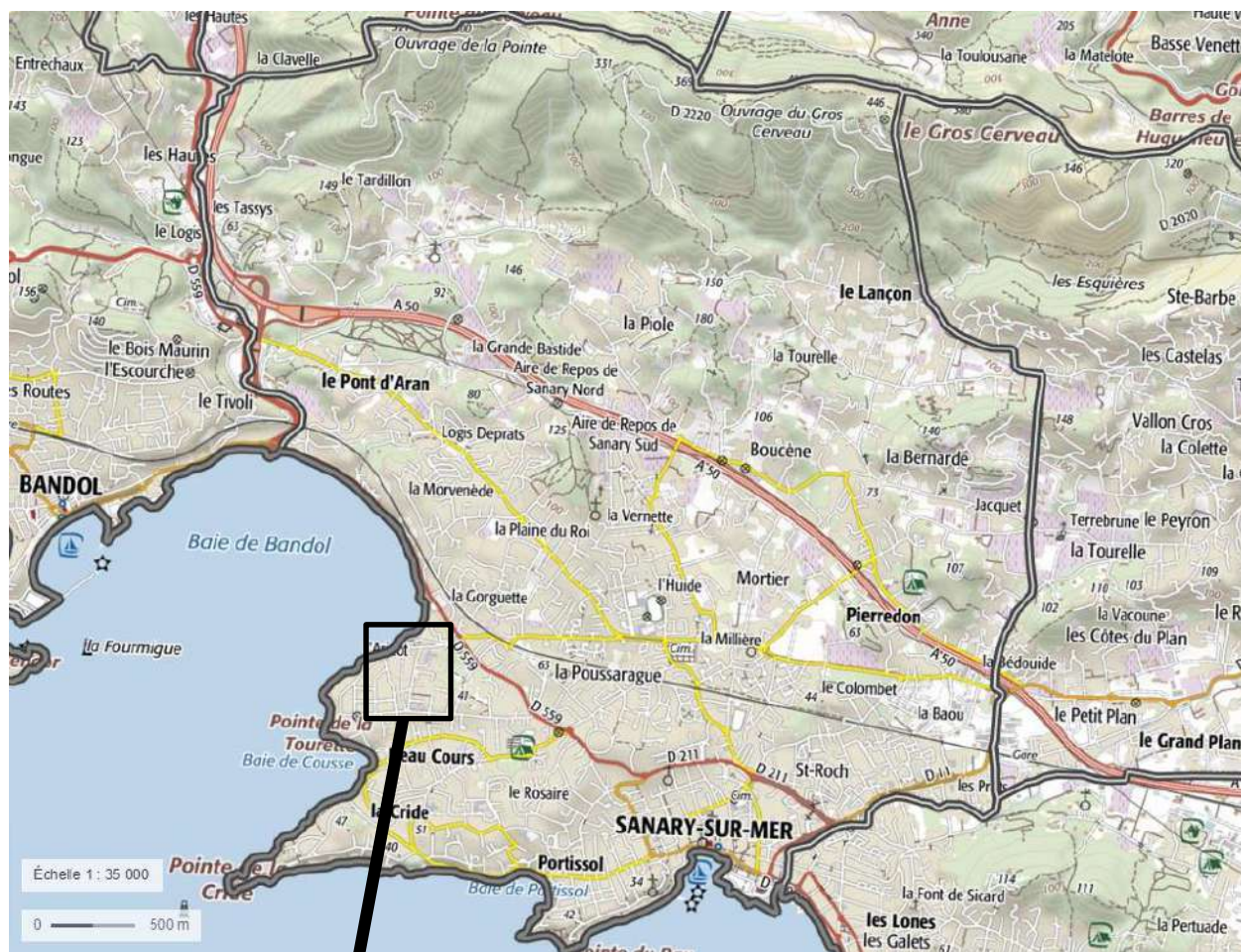
L'évaluation des incidences prévisibles du PLU approuvé a porté sur l'ensemble des volets de l'environnement analysés au stade de l'état initial et a conduit à mettre en évidence, à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts généraux (directs et indirects) et de définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs.

L'évaluation environnementale du PLU approuvé a porté, conformément au code de l'urbanisme, sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, l'analyse des incidences est évaluée au regard du PLU approuvé, c'est-à-dire en analysant l'évolution potentielle des conclusions de l'évaluation environnementale en prenant en compte le projet du Châtelet.

## 4.11 Complément au chapitre X « Résumé non technique »

Le présent rapport de présentation vient compléter le rapport de présentation du PLU de Sanary sur Mer, approuvé en 2016. Il expose les motifs des changements apportés aux pièces réglementaires du PLU approuvé par la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure est engagée par la commune pour autoriser un projet de valorisation du site du Châtelet, propriété de la SNCF, qui a connu différentes fonctions aux fils des ans, dont celles de centre de vacances et de maison de retraite et qui est, depuis quelques années, laissé à l'abandon, squatté et dégradé.



Le projet consiste en la requalification du bâtiment existant du Châtelet identifié au titre du patrimoine par le PLU approuvé, en la démolition de l'annexe et d'une petite maison murée, en la construction d'un nouveau bâtiment en R+1 en remplacement de l'annexe ainsi que d'un autre bâtiment en R+1 en partie Sud du terrain et en l'aménagement d'un jardin public central, qui sera acquis par la commune.

La vocation des bâtiments est résidentielle (une trentaine de nouveaux logements et leurs stationnements). Ils s'intègrent dans l'environnement urbain qui entoure le site.





Le site du Châtelet ne présente pas d'enjeu environnemental spécifique. Il n'est pas concerné par des périmètres d'inventaires ou de protection naturalistes et la visite de terrain réalisé en 2020 n'a conclu qu'à la présence de l'Ecureuil roux, qui peut utiliser ponctuellement le site pour s'alimenter, en lien avec les pins des jardins avoisinants. À noter qu'aucun nid de l'espèce n'est présent dans les quelques pins d'Alep présents sur site et couverts par des Espaces Boisés Classés. L'intégralité du site est fortement marquée par l'occupation et les usages passés du site (dalle de béton qui accueillait une piscine hors sol, accès au site en gravier, bâtiment semi enterré, ...)

### ***Paysage et patrimoine***

Le territoire communal est caractérisé par une grande typicité des paysages, marqués par l'interaction d'unités paysagères aux aménités et aux éléments de patrimoine bâti, architectural, archéologique et naturel remarquables nombreux.

Plus de la moitié du territoire présente une identité naturelle et agricole forte, qui participe grandement à la qualité du cadre de vie ; elle représente un potentiel important pour les activités de plein air.

Le site du Châtelet ne présente pas de co-visibilité avec les éléments structurants du paysage dont le littoral. Les perceptions sur le site ne sont qu'immédiates et actuellement peu harmonieuses (grillages de clôture rouillés et dégradés, haie vives non entretenues, portails d'accès au site rouillés dont certains sont murés en parpaings bruts, non enduits). Les bâtiments sont dégradés (graffitis, ouvertures murées, vitres cassées) et le site non entretenu est victime d'incivilités (déchets de toutes sortes dans le site).

Le bâtiment du Châtelet est identifié au PLU au titre du patrimoine en vue de sa préservation.

### ***Ressources naturelles***

Les ressources naturelles de Sanary sont relativement diversifiées et globalement de bonne qualité pour ce qui concerne la ressource en eau notamment. On ne recense aucun site pollué avéré

En outre, le sol communal ne dispose d'aucune carrière ou zone d'extraction. D'un point de vue énergétique, les lacunes de la commune proviennent essentiellement des déplacements qui sont aujourd'hui en grande majorité effectués en voiture.

### ***Nuisances***

L'environnement sonore de la commune est globalement calme (plus de 80 % de la population n'est pas exposé aux nuisances sonores) à l'exception des zones situées à proximité des grands axes de circulation et des secteurs touchés par la présence de la voie ferrée. Il en est de même vis-à-vis de la qualité de l'air : la concentration des polluants est globalement inférieure en moyenne aux normes en vigueur, avec toutefois un territoire régulièrement soumis à la pollution ozone. Il est à noter également que la gestion des déchets est aujourd'hui satisfaisante sur le territoire communal, bien que la production reste importante avec la saison touristique en été et le tri encore trop limité.

La STEP est conforme et répond aux besoins.

Le site du Châtelet n'est pas concerné par des nuisances sonores ou lumineuses.

### ***Risques***

Au regard des risques, le territoire communal est sensible aux inondations ; il s'agit d'un phénomène connu et bien pris en compte sur le territoire, puisque les zones inondables liées à la présence du Grand Vallat et de la Reppe, sont couvertes par deux Plans de Prévention des Risques inondations (PPRI). Le risque feux de forêt est également présent sur le territoire communal, mais n'est pas pris en compte par un Plan de Prévention des Risques.

Les mouvements de terrain et notamment l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, ainsi que le risque séisme, sont également présents sur la commune. Un plan d'exposition au risque prend en compte le risque mouvement de terrain.

Le risque technologique de Transport de Matières Dangereuses est aussi prégnant sur la commune.

Le transport de matières dangereuses est dû, d'une part au transport routier et ferroviaire avec la traversée de l'A50 et des RD 559 et RD 11, ainsi que de la voie ferrée Marseille-Vintimille.

D'autre part, la commune est traversée par le gazoduc Aubagne-Sanary-sur-Mer. Ce gazoduc de diamètre 150 assure le transport de gaz naturel sous haute pression. Cette canalisation est posée enterrée, soit en domaine public, soit en domaine privée. Cette canalisation a été abandonnée.

Le site du Châtelet est concerné par un aléa feu de forêt faible et par un aléa retrait gonflement des argiles faible. Les équipements de défense incendie sont existants et conformes (poteaux incendie, voie de largeur suffisante).

Le ruissèlement pluvial est géré à la parcelle par le règlement du PLU approuvé.

### Les enjeux

Cet état des lieux de l'environnement, associé au diagnostic social et économique, a permis de faire émerger de grands enjeux autour desquels le PADD du PLU approuvé a été construit. De ce fait, les grandes orientations de celui-ci sont identifiées comme suit :

- Limiter l'extension des quartiers urbains,
- Freiner la construction de logements dans les zones non équipées,
- 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 les grands projets d'équipement public,
- 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.

Les enjeux spécifiques à la déclaration de projet concernent le patrimoine (valorisation du bâtiment du Châtelet), le paysage (requalification paysagère du site) et la sécurisation du site (stopper les incivilités liées à la non-occupation du site). La production de logements sociaux fait également partie du projet.

### Incidences

Conformément aux ambitions portées par les grandes orientations du PADD, le PLU approuvé par la commune représente une plus-value intéressante au regard de l'environnement avec des incidences positives. Les améliorations les plus remarquables apportées par le PLU approuvé concernent ainsi essentiellement la valorisation des paysages, du patrimoine, des milieux naturels et écologiques, identitaires sur la commune.

Le zonage du PLU approuvé traduit essentiellement deux objectifs communaux majeurs, en cohérence avec le PADD :

- Un développement maîtrisé des zones urbaines,
- La conservation des espaces naturels et agricoles, traduisant la volonté de préserver les paysages, le patrimoine et la biodiversité.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne va pas à l'encontre des orientations du PADD du PLU approuvé et permet de requalifier un site artificialisé et bâti situé au cœur d'un quartier résidentiel.

Cette procédure n'entraîne aucune incidence négative sur les thématiques environnementales et va, au contraire, dans le sens d'une amélioration du paysage à l'échelle du quartier et de la valorisation du patrimoine communal. La capacité de la ressource en eau et des réseaux d'eau et d'assainissement sont en adéquation avec le projet qui devrait permettre de créer une trentaine de nouveaux logements, s'intégrant dans le projet démographique communal, projeté à l'horizon 2032 par le PLU approuvé. Le règlement du secteur créé contribue à la production de logements sociaux.

### Natura 2000

L'étude simplifiée des incidences sur le réseau Natura 2000 du PLU approuvé, montre que le PLU de Sanary



n'aura aucun impact significatif sur les trois zones spéciales de conservation « *Pointe de la Fauconnière* », « *Lagune du Brusç* » et « *Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières* » situés à proximité relative (entre 1,5 km et 4,4 km du territoire communal) et sur la Zone de Protection Spéciale « *Falaises du Mont Caume* » située à 8 km et dont l'enjeu majeur concerne l'Aigle de Bonelli. La déclaration de projet ne modifie pas cette conclusion.

Les documents supra communaux

---

**L'analyse du DOO du Scot révisé indique que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est compatible avec les quatre grands objectifs du Scot.** Le projet autorisé dans le nouveau secteur UDa4 ne va pas à l'encontre des orientations développées dans le DOO et est par conséquent compatible avec ce document.

Le Scot révisé est compatible avec les documents d'ordre supérieur tel que le SRADDET, le SDAGE, le SRCAE, etc. Le PLU mis en compatibilité étant compatible avec le Scot révisé, il est considéré que la compatibilité du PLU avec les autres documents est assurée.



## 5 Annexe 1 : Étude patrimoniale

« LE CHATELET »

251, Allée Thérèse - 83110 SANARY SUR MER

---

### ETUDE PATRIMONIALE

Avril 2021



Commanditaire : A&ASSOCIES – NOVELIS  
105 Cours Gouffé - 13005 Marseille

Auteur : ATELIER CORD – S. Cord, architecte du patrimoine – architecte DPLG  
32 rue Fongate – 13006 Marseille

### **Préambule**

La présente étude s'attache, dans le cadre de la reconversion de la Villa dénommée Le Châtelet et de remise en valeur de la propriété, à décrire l'état initial et les évolutions historiques, ainsi que les caractéristiques patrimoniales de la villa, dénommée Le Châtelet, à Sanary-sur-Mer, protégé au PLU comme bâti à préserver (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Selon les premières données, cette construction remonterait aux années 1920, avec une vocation de maison de famille. Elle aurait été ensuite réquisitionnée par les allemands pendant la Seconde Guerre Mondiale, puis acquise et reconvertie en maison pour enfants par la S.N.C.F., et enfin réaffectée en maison de retraite vers 1970.

### **Sommaire**

APERCU GENERAL	p.03
ESSAI DE DATATION & COMPOSITION	p.04
PRINCIPALES EVOLUTIONS HISTORIQUES DU BATIMENT	p.07
• Etat initial vers 1930	p.07
• Etat rapidement modifié vers 1940	p.08
• Etat années 1950	p.10
• Etat années 1960	p.13
• Etat années 1970	p.14
• Etat années 1980 – 2020	p.15
RECAPITULATIF DES PRINCIPALES EVOLUTIONS HISTORIQUES DU BATIMENT	p.16
EVALUATION PATRIMONIALE & APPROCHE ETAT SANITAIRE	p.17
• Périmètre d'étude	p.17
• Corps principal	p.18
• Véranda et ancienne adjonction disparue	p.21



## APERCU GENERAL

La parcelle se situe à proximité de la côte au sud de la Baie de Bandol, dans le lieu-dit *appelé La Gorguette*. Le terrain est bordé à l'Est et à l'Ouest par des ilots de parcelles étirés dans le sens Nord-Sud. Au Nord, la parcelle jouxte une gorge, que domine plus loin, la côte escarpée et boisée. Au sud, le paysage de terres plus dégagées poursuit sa pente régulière jusqu'à la ligne de crête que forme *le Beau Cours*. Le site du *Châtelet* s'inscrit à l'intérieur d'un paysage de cap du littoral, dans une partie néanmoins assez spécifique, où se conjuguent des masses boisées et une légère dépression du relief pour former un site en retrait, introverti, et protégé.

Le terrain qui suit une forme irrégulière en « L » étiré dans le sens Nord – Sud et bordé en Est et en Ouest, respectivement, par les allées *Thérèse* et *Anna*.

Le bâti existant sur le terrain comprend, un bâtiment principal, le *Châtelet* implanté en léger retrait du front Nord, une construction proche du front Ouest plus mineure et en forme de « L », quelques abris de tailles plus réduites et des ailes annexes en partie sud.

Le volume principal de la villa suit un plan masse en forme de « H », composé d'un corps central contenu entre deux ailes Est et Ouest étendues au Sud par des tourelles à pans coupés.



Fig. 1- Extrait Carte Etat Major de 1830 - Lecture de la topographie historique. En rouge la localisation du Châtelet.



Fig. 2- Extrait Carte IGN de 1950 - Lecture du relief (courbes de niveau, talweg et ligne de crête). En rouge la localisation du Châtelet.



Fig. 3- Vue récente illustrant le paysage, son relief, et plus particulièrement la gorge. La « Gorguette » étant vraisemblablement un toponyme pour désigner ce trait topographique du site. En rouge la localisation du Châtelet.

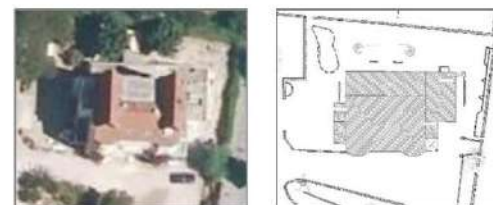


Fig. 4, 5, et 6 – A gauche, extrait du Cadastre actuel, avec repérage de la parcelle et emprises bâties sur le terrain. Ci-dessus, vue aérienne et extrait plan détaillé de la Villa Le Châtelet.

### ESSAI DE DATATION ET COMPOSITION

L'architecture de la villa associe bien quelques lignes Art Déco, associant des compositions très géométriques des baies et des profils de modénature, un décor très réduit et assez épuré, une figure générale très classique. En même temps, on notera quelques traits traditionnels, et la présence d'éléments décoratifs déjà employés à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Cette première approche visuelle pourrait certes conforter une construction autour des années 1920.

Cependant, la cartographie aérienne, bien que lacunaire et de mauvaise qualité à ses débuts sur ce site invite à envisager sérieusement une période de construction plus tardive en réalité. Les prises de vues de janvier 1931 semblent bien décrire un terrain vierge de toute construction à notre emplacement.

Les cartes postales permettent de conforter cette hypothèse. L'immeuble voisin au nord, en C, anciennement dénommé « La Gorguette » puis « Hôtel Chardon », apparaît jusque vers les années 1920 sans vis-à-vis, et le terrain du Châtelet reste, à cette période, pleinement dévolu à des cultures agricoles et bien libre de toute construction. Ces vues confortent une hypothèse de datation plus proche des années 1930.

Elles permettent au-delà de lire les caractéristiques topographiques et paysagères initiales du terrain qui formera l'assiette de construction : un site en déclivité, exploité en cultures.

Il n'est pas inintéressant par ailleurs de noter dans ce processus une forme de relation et de logique entre les deux immeubles Le Châtelet et L'Hôtel Chardon :

- les deux édifices se font face et se répondent
- ils encadrent de part et d'autre d'une ligne de talweg une gorge naturelle en contrebas
- leurs élévations et leur composition en plan privilègient des rapports dans un système Nord-Sud : Au nord, la lignes de crête boisée et la mer, au sud, l'ensoleillement, les terres de cultures étagées, et des vues plus dégagées.



Fig. 6 et 7- Comparaison de la vue aérienne de janvier 1931, à gauche, avec une vue actuelle, à droite, montrant à cette date l'absence de construction sur l'emprise du Châtelet, au regard des autres bâtiments en A, B, C, et D qui sont facilement repérables et transposables.



Cette figure à une échelle élargie, peut-être issue d'une concertation entre avoisinants, permet de mieux comprendre l'emplacement retenu pour édifier « Le Châtelet » tout au nord et en bas de pente de l'importante bande de terrain, comme un parti d'implantation assez judicieux en termes topographiques et topologiques.

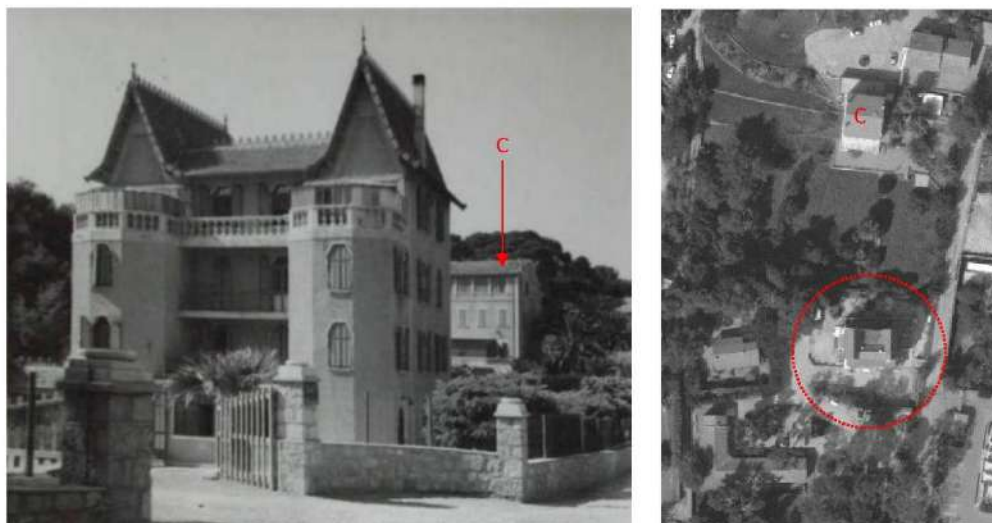


Fig. 8 et 9- A gauche, photographie des années 1930, avec au premier plan « le Châtelet », et en second plan en C, le bâtiment voisin identifié en C, comme l'ancienne pension de Famille « La Gorguette », devenue ensuite « l'Hôtel Chardon ». Cette vue qui a été prise depuis l'Allée Thérèse montre les façades exposées Sud des deux bâtiments. A droite, une vue aérienne actuelle pour repérer le Châtelet (Cercle) et l'ancienne pension voisine en C.

Ces vues comparées du Châtelet et du Chardon permettent de saisir l'écart stylistique et temporel des deux périodes de construction. Si l'ancien Hôtel Chardon reprend un vocabulaire architectural conforme à la période fin 19e siècle (pierre de taille, bandeaux, encadrement de baies), le Châtelet déroge avec une architecture épurée, à motifs géométrisés, proche du style Art Déco des années 30.

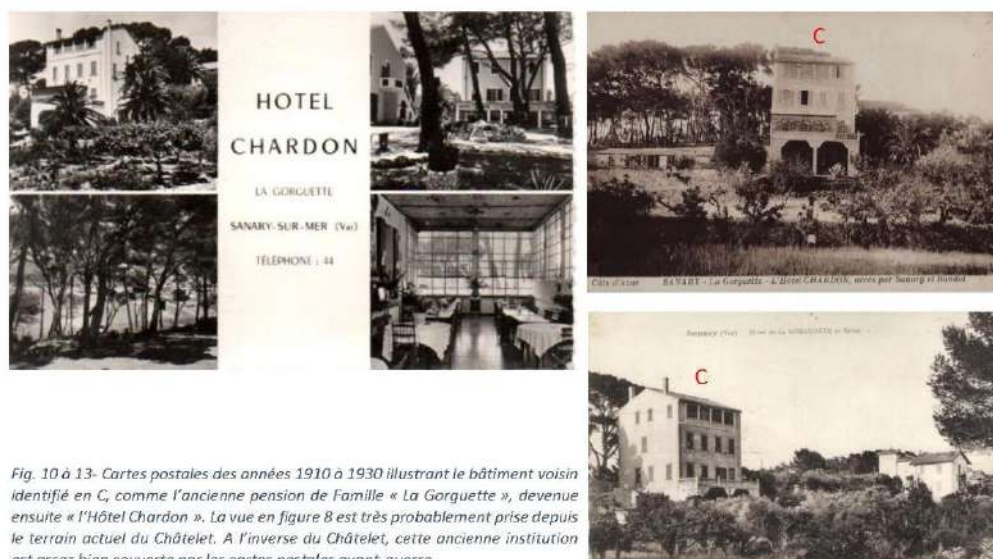


Fig. 10 à 13- Cartes postales des années 1910 à 1930 illustrant le bâtiment voisin identifié en C, comme l'ancienne pension de Famille « La Gorguette », devenue ensuite « l'Hôtel Chardon ». La vue en figure 8 est très probablement prise depuis le terrain actuel du Châtelet. A l'inverse du Châtelet, cette ancienne institution est assez bien couverte par les cartes postales avant-guerre.





Cette Planche démontre par comparaison entre les cartes postales début 20<sup>e</sup> siècle, en haut, et les angles de vues similaires actuelles (obtenues par Google Earth), juste en dessous, l'absence du Châtelet à cette période. Les angles de vues sont respectés en recherchant de façon homothétique les justes proportions entre façade Sud et pignon Est du Chardon. Seules les hauteurs de point de vue diffèrent.

En bas, nous identifions sur les vues aériennes actuelles les points correspondants aux prises de vue de l'époque, confirmant, notamment à gauche, que les angles de vues auraient fait apparaître toute emprise bâtie au droit du Châtelet.



## PRINCIPALES EVOLUTIONS HISTORIQUES DU BATIMENT « LE CHATELET »

### • Etat Initial – Années 1930

La villa semble organisée selon un plan masse initial en forme de « U » tourné vers le surplus du terrain au Sud. Nous retrouvons un corps central exposé Nord et Sud, élevé d'un rez-de-chaussée, de trois étages carrés avec balcons saillants au sud, et d'un comble perdu. La façade Sud comporte 2 travées de baies ordonnancées, celle au nord 3. Les versants de toitures sont orientés Nord et Sud. Le rez-de-chaussée apparaît déjà avancé jusqu'à la saillie des balcons.

Ce corps central est contenu par deux ailes symétriques latérales, de même élévation, en observant en toitures des pentes et une hauteur de faîtage plus importantes, ainsi qu'un profil de coyau en bas de pentes. Les façades Est et Ouest comportent 2 travées de baies ordonnancées, et 1 en pignons. Les versants de toitures sont orientés Est et Ouest.

Ces ailes sont prolongées au Sud chacune par deux volumes à pan coupé, à la manière de tourelles, formant (à l'origine) une terrasse au 3<sup>e</sup> étage carrée, traitée par un registre filant de balustres. Au nord, les pignons sont prolongés par des balcons plus réduits.

Les baies courantes sont à pans coupés. Cette forme semi octogonale est utilisée à partir de 1913 par H. Sauvage et fréquente à partir des années 20 (Cf. Samaritaine de F. Jourdain et H. Sauvage et les H.B.M de cette époque). Les percements sont soulignés par des encadrements et agrémentés de menuiseries bois pour les persiennes et les fenêtres à petits et grands carreaux.

Dans cette composition, le corps central se distingue par les proportions généreuses des baies et des balcons.

Les pignons sont marqués par des registres verticaux et rampants à ressaut.

Les toitures sont réalisées en tuiles mécaniques avec un nombre important d'éléments décoratifs :

- Faîtages avec crêtes sur tuiles à gorge, et épis en terminaison
- Rives avec tuiles, abouts, et frontons ornementés

Les rives basses sont débordantes et munies de gouttières pendantes.

Sur ces premiers clichés, il est intéressant de noter la présence d'une adjonction adossée au Châtelet vers l'Ouest (voir repère **e1**). Il s'agit vraisemblablement d'une aile à rez-de-chaussée couverte avec une toiture en bâtière, réalisée en tuiles et ornée de crêtes.

A l'opposé, sur le flanc Est, on devine une porte d'entrée, sans percevoir néanmoins d'aile en extension du volume principal.



Fig. 14 et 15 – Vues les plus anciennes de la Villa, avec sa première aile en extension Ouest en e1.



Fig. 16 – Détails des éléments décoratifs en toitures.



#### • Etat rapidement modifié – Années 1940

Ces plus anciennes cartes postales présentées attestent selon nous quelques premières modifications, qu'il convient de relever :

Les terrasses des tourelles au Sud ont vraisemblablement été rapidement closes et couvertes par des verrières en serrurerie (fig.17). Celle de droite à l'Est a certainement permis de prolonger la cage d'escalier hors-œuvre.

Le corps central observe également au nord un signe de modification de toiture, en **t1**, voire de volume, qui mérite attention (fig.18).

La vue ancienne présente en effet une toiture assez sommaire, à très faible pente, venant rejoindre plus en retrait le versant Nord du corps principal. Ce pan de toiture, sans doute rapporté et réalisé en tôles ondulées, vient maladroitement se glisser sous les bas de pentes adoucis en coyaux des ailes en retour. Notons également l'absence unique de gouttière pour récolter les eaux sur ce versant.

Deux hypothèses peuvent être envisagées :

- Soit le dernier niveau était traité initialement à ciel ouvert, et ce couvrement consistait à clore un espace extérieur en partie sommitale.
- Soit cet arrangement de toiture correspond davantage à une extension du corps central vers le nord, plus importante, passant d'un plan en « H » ouvert au Sud et au Nord, à une organisation en « U » tourné vers le Sud.

Si les toitures principales du Châtelet suivent clairement une forme de « H », la logique rationaliste, qui prévalait à l'époque, appuie la seconde hypothèse, plus favorable à la logique de cohérence entre toitures et plan masse.

Nous verrons plus après que les balcons Sud du corps central ont été clos pour gagner en surface, en **f1** et **f2**, mais aussi que le versant de toiture a été prolongé au-dessus de la terrasse en tôles ondulées. Il semble bien que façades et toitures du corps principal aient été prolongées, simultanément ou non dans le temps, côtés Nord et Sud.

Cette hypothèse viendrait alors questionner le caractère initial ou non de ces larges verrières Nord, traitées en portique, qui diffèrent assez fortement de toutes les autres dispositions de percements au surplus des façades. L'emploi inhabituel de pilier pose également question.



Fig. 17 – Détail élévation Sud et implantation des balcons et balustrade en f1 et f2



Fig. 18 – Détail élévation Nord avec extension et toiture rapportée en t1.



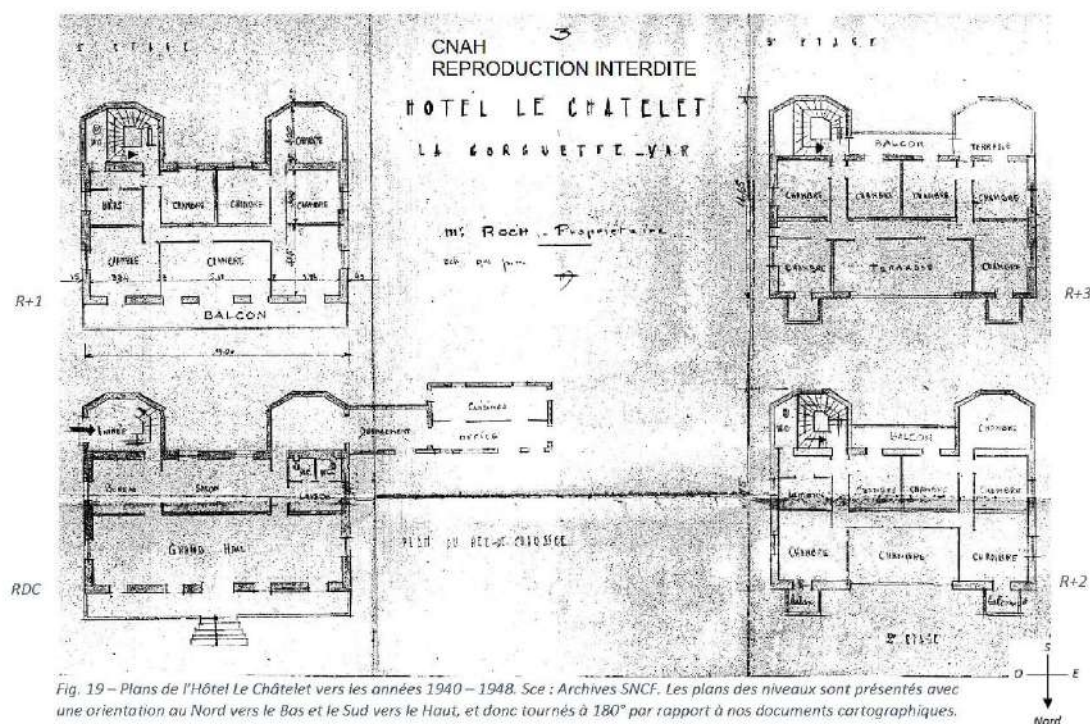


Fig. 19 – Plans de l’Hôtel Le Châtelet vers les années 1940 – 1948. *See : Archives SNCF. Les plans des niveaux sont présentés avec une orientation au Nord vers le Bas et le Sud vers le Haut, et donc tournés à 180° par rapport à nos documents cartographiques.*

Une partie de la réponse à ces interrogations se trouve dans ce plan des années 1940 obtenu des archives de la S.N.C.F. Ce document a été conservé pour décrire l’état de la villa le Châtelet au moment de son acquisition vers 1946-1948. La Villa est alors affectée en un hôtel, dénommé Le Châtelet à la Gorguette. Les plans des différents étages sont assez conformes aux clichés présentés précédemment (Cf. fig. 14 à 17), à quelques détails près. En termes de composition générale, nous retrouvons les différentes caractéristiques initiales et plusieurs éléments de précision :

- Un plan général en forme de « U » comprenant un corps principal, élevé d’un rez-de-chaussée et de 3 étages carrés, flanqué au Sud de 2 tourelles, réduites à 2 étages carrés et en grande partie couvertes en toit terrasse.
- Une adjonction, élevée d’un RDC, rejoignant le flanc de la tourelle sud-ouest, affectée en cuisines et office ;
- Côté Sud, 2 balcons agrémentent le corps central en R+2 et R+3, ce dernier correspondant selon nous à une terrasse filante à l’origine sur la totalité de la façade à ce niveau.
- Côté Nord, nous retrouvons 2 balcons isolés à R+2 et R+3 en prolongement des pignons Est et Ouest. Au 1<sup>er</sup> étage, 1 balcon filant forme sans doute une véranda peu profonde à RDC. Une terrasse centrale est confirmée à R+3.

Nous retrouvons ainsi une logique de figure en « H », plus conforme à la composition des toitures à pentes, et réitérée au 3<sup>ème</sup> étage.

Les plans sont par ailleurs précieux pour conjecturer avec vraisemblance le système structural initial de la villa, que l’on pourrait résumer comme suit :

- Corps principal rectangulaire dans un rapport de 1 sur 2, double en épaisseur, adjoint de deux tourelles adossées sur le grand côté Sud ;
- Refend longitudinal dans le sens Est-Ouest, porteur de planchers et de charpentes de toitures ;
- Façades Sud et Nord porteuses de planchers et de charpentes de toitures ;
- Le volume principal est redivisé par des toitures en bâtières suivant une figure en « H » : 2 ailes latérales, mineures, bordant une aile centrale, majeure.

### • Etat Années 1950

Le cliché ci-contre illustre bien l'extension de la façade Sud par de la fermeture des balcons et l'avancée de la balustrade centrale (Voir repères **f1** et **f2**, à comparer avec les repères **f1** et **f2** précédents). Les 2 travées de baies de portes fenêtrées à la française aux étages sont ainsi remplacées en avancée par 3 travées de baies avec allèges, qui semblent munies de châssis à guillotine.

Les vues permettent de mieux situer l'implantation de la première adjonction ouest en **e1**, en avancée vers le Sud, qui semble présenter de surcroît un espace couvert à la façon d'une véranda avec un toit assez débordant. On aperçoit à l'opposé également, en **e2** une nouvelle petite adjonction formant oriel, couverte par un toit plat en béton armé, et sur plan semi octogonal. Plus en retrait nous percevons une 3<sup>e</sup> extension en **e3**, tel que décrit sur les plans des années 1940.

La prise de vue du corps principal ci-dessous plus tardif montre, en **t2**, un prolongement similaire côté Sud du versant de toiture en tôle ondulée, à partir de 3 colonnes désormais greffées sur la balustrade centrale.



Fig. 20 – Elévation Sud avec extension par adjonctions en e1 et e2 et avancée de façade du corps principal en f1 et sa balustrade en f2.

Fig. 21 – Ci-contre un extrait permettant de percevoir l'extension e3 en façade Nord



Fig. 22 – Elévation Sud avec extension par adjonctions en e1 et e2 et avancée de toiture sur colonnes en t2.







Le cliché pris côté Sud ci-dessus confirme à cette période la suppression des crêtes de faîtage sur l'aile en extension **e1**.

La vue plus récente ci-dessous de la Façade exposée Nord donne à voir pour la première fois la composition de la baie centrale au 1<sup>er</sup> étage, l'extension à rez-de-chaussée, en **e3**, formant terrasse au-devant. On pourra également observer la mise en place d'une gouttière pendant au droit du versant ajouté en **t1**.

Nous devinons à l'Ouest l'extension en **e1** et plus en retrait une aile **e4** en bâtière.

*Fig. 23 – Élévation Sud avec extension par adjonctions en e1, modifiée par suppression des crêtes de faîtage.*

*Fig. 24 – Élévation Nord avec extension par adjonctions en e1 et e3, et construction d'une aile plus au Sud en e4.*





Les photographies aériennes du site au début des années 1950-1952 confirment plusieurs évolutions analysées plus avant :

- Extension toiture Nord du corps principal en **t1**
- Adjonction en **e1** à l'Ouest
- Adjonction en **e3** au Nord, à rez-de-chaussée
- Aile récente en **e4**, en forme de « L »

L'extension **e2** à l'Est reste difficilement identifiable.

La vue aérienne signale également à cette période :

- En **p1** et **p2**, les portails déjà présents, formant perron tout au Nord en **p1**, et hémicirculaire en **p2** ;
- la construction de petits hangars en béton, en **h** ;
- En **R**, 3 restanques pour terrassement du jardin ;
- Ainsi qu'une aile bâtie isolée tout au Sud du terrain en **S**



Fig. 25 – Vue aérienne de 1952 du terrain.

### • Etat Années 1960

Ces dispositions sont maintenues à la fin des années 1950 avec ce cliché de 1958, à quelques détails près :

- L'adjonction Est en **e2** semble en place
- Le jardin d'entrée composé de parterres est plus précis
- Un 3<sup>e</sup> portail hémicirculaire est clairement identifiable plus au sud, en **p3**
- Des tentes sont installées sur le terrain, et l'on peut en effet penser que depuis 1952, le site est réinvesti en centre de vacances, notamment avec la construction de l'aile **e4**.

Cette vocation du site correspond à des cartes postales des années 1960 (1964 et 1966) de la « Maison d'enfants S.N.C.F. – Le Châtelet » figurant des grandes tentes de camping.



Fig. 26 – Vue aérienne de 1958 du terrain.

Fig. 27 à 30 – Cartes postales recto-verso des années 1964 et 1966 montrant les tentes installées sur le terrain.



- **Etat Années 1970**

Les photographies aériennes des années 1966 et 1972 confirment les dispositions décrites plus avant, si ce n'est l'arrivée vers 1972 d'un bassin de piscine extérieure, en **b**.

C'est essentiellement vers 1977 que commencent des modifications plus conséquentes du Châtelet avec une nouvelle partie en extension en **e5** à l'Est du Châtelet et la démolition de la première extension dite **e1**.



Fig. 31 – Vue aérienne de 1966 du terrain, faisant apparaître la création d'une piscine extérieure en **b**.



Fig. 33 et 34 – Vues actuelles des adjonctions Est opérées dans les années 1970, en **e5**.



Fig. 32 – Détail vue aérienne du Châtelet de 1977 montrant la disparition de l'adjonction en **e1** et la création d'une extension en **e5**.





- **Etat Années 1980 - 2020**

La piscine extérieure disparaît à partir de 1980, elle sera comblée de terre. Son parterre en dalle est toujours en place aujourd'hui.

Les vues aériennes plus récentes des années 2006 et 2011 traduisent mieux les récentes adjonctions certainement opérées dès les années 1980 - consistant en ascenseur, escalier de secours, coursive - venues se greffer en flanc Ouest et Nord de la Villa.

Ces évolutions correspondent dans les années 1980 à la réaffectation du site en résidence de séjour pour personnes âgées.

A cette période, nous constatons au Sud le remplacement des toitures au-dessus de l'ancienne terrasse sommitale, formée de verrières latérales et de tôles ondulées au centre, par un versant filant en tuiles mécaniques. En façades Nord et Sud, les travées de baies centrales ont été comblées pour des logiques d'aménagements ou d'accès de secours.



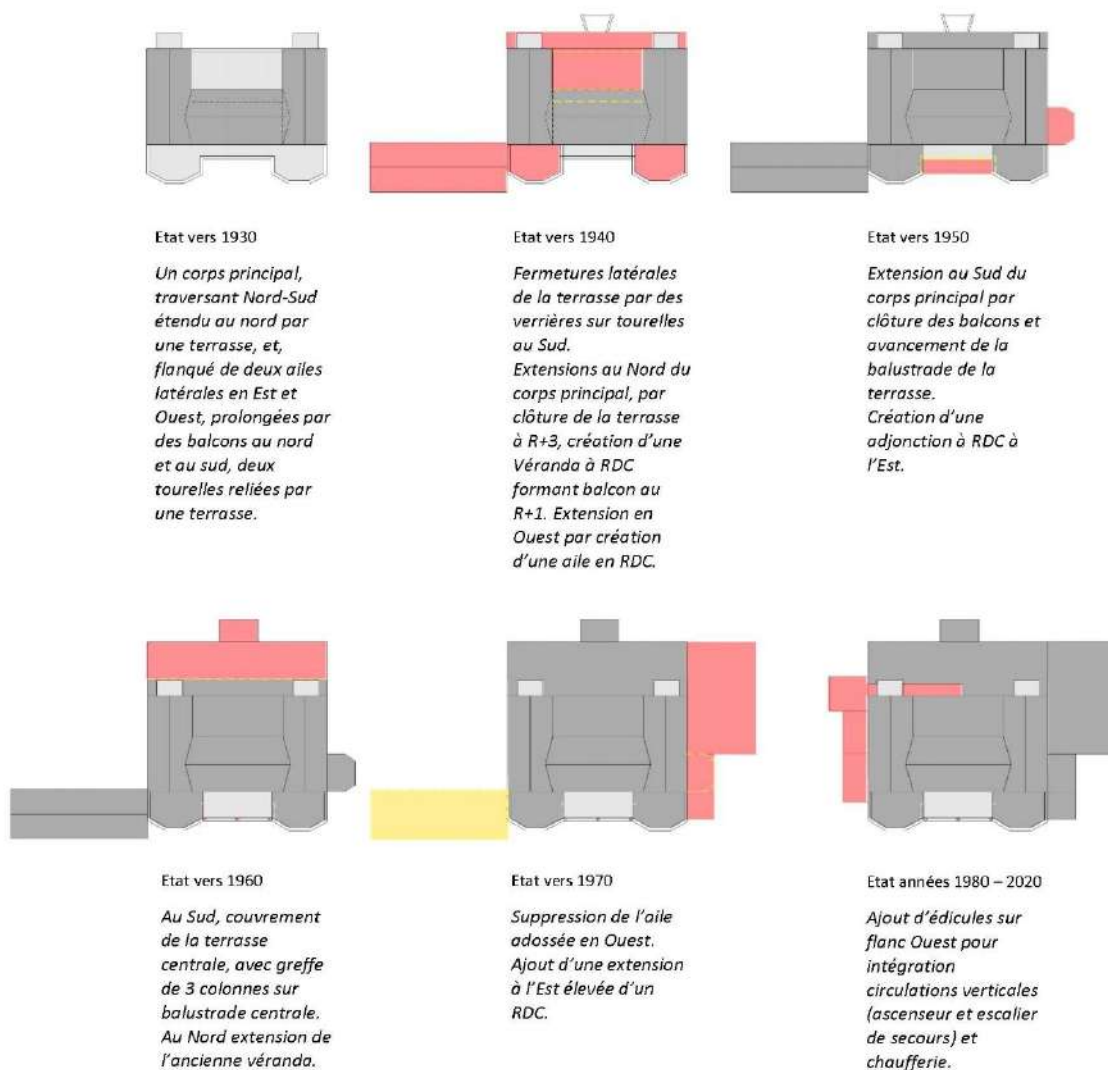
*Fig. 35 et 36 à droite  
– Vues aériennes de  
2006 et 2011 du  
terrain.*



*Fig. 37 et 38 à  
gauche – Cartes  
postales des années  
1980 - 1990  
décrivant les  
dernières  
transformations liées  
à la mise aux normes  
de sécurité de la Villa  
réaffectée en  
résidence pour  
personnes âgées.*



## RECAPITULATIF DES PRINCIPALES EVOLUTIONS HISTORIQUES DU BATIMENT « LE CHATELET »



Les documents iconographiques permettent de suivre et de retracer une série d'évolutions du *Châtelet*. Nous dressons ci-dessus une planche récapitulative des modifications intervenues depuis l'état initial de 1930. Sont figurés en noir l'état initial, et pour chaque nouvelle période historique, les éléments créés en rouge et les parties supprimées en jaune. Nos hypothèses ont été recoupées avec les dispositions des intervalles structurels relevés sur les plans intérieurs.

D'une composition de Villa composée selon une figure simple et classique en « H » animée par des jeux de retraits, de balcons, de tourelles, et de terrasses, les successives interventions ont abouti aujourd'hui à un édifice assez massif, hétérogène, et complexe.

## EVALUATION PATRIMONIALE & APPROCHE ETAT SANITAIRE

### • Périmètre de diagnostic patrimonial retenu

Nous concentrons notre analyse patrimoniale à la suite sur les parties originelles ou intéressantes du point de vue de la conservation, en écartant les éléments exogènes sans intérêt architectural ou historique.

L'analyse sur site a montré en effet le peu d'intérêt que l'on pouvait accorder d'emblée aux récentes extensions, aussi bien sur le plan constructif et architectural, mais a également révélé l'aspect dommageable de certaines parties rapportées.

Côté Ouest, viennent altérer le volume et la figure initiale de la Villa les organes fonctionnels et sécuritaires, de facture assez banale, d'édicule d'ascenseur, d'escalier de secours, et d'édicule de chaufferie.

Côté Est, le volume des cuisines n'est également pas convaincant et empiète sur l'espace de recul qui succédait au perron côté Allée Thérèse plus à l'Est. Les petits volumes vers l'angle Nord-Est sont moins gênants de par leur échelle réduite, mais ne présentent pas d'intérêt particulier, sauf à rappeler l'oriel disparu.

Au Nord, la coursive d'escalier de secours nuit également à la composition de cette élévation majeure. La toiture rapportée pour l'extension du corps principal, assez maladroite et rudimentaire, nuit à la lecture de la figure majeure de la villa.

Côté Sud, force est de constater la maladresse des verrières rapportées au-devant des pignons pour fermer les terrasses des tourelles. Comme au Nord, la toiture rapportée pour couvrir la terrasse centrale, maladroite et rudimentaire, nuit également à l'essentiel de la composition de la villa.

Sans volonté de fermer la réflexion sur le maintien de tout ou partie de ces éléments, notre étude se limitera à la suite sur un périmètre plus réduit, comprenant le volume initial de la Villa, ainsi que quelques parties venues faire corps avec l'édifice, avec une qualité ou une logique indéniable dans le processus d'évolution. Parmi les strates historiques qui méritent d'être analysées pour engager la réflexion sur les choix conservatoires, nous avons retenu à ce stade deux parties :

- Les extensions du corps principal aux étages courants côtés Nord et Sud
- L'aile de la véranda ajoutée à rez-de-chaussée côté Nord

Cette posture, ouverte, s'appuie sur plusieurs arguments :

- D'une part, nous comprenons que la Villa présentait un corps central traversant mais d'échelle assez réduite, et en ce sens, la véranda s'inscrit dans une certaine logique d'agrément, et de prolongement des espaces majeurs à rez-de-chaussée vers les espaces extérieurs.
- D'autre part, ces modifications sont limitées dans leurs échelles, soit en gagnant quelques surfaces sur des balcons, soit en restant limitée en gabarit pour ce qui concerne la véranda.
- Par ailleurs, il est assez probable que leur démolition pourra atteindre l'intégrité de la construction initiale, à partir du moment où elles sont intervenues au plus près des structures d'origine.
- Enfin, nous prôtons en matière de conservation et de projet architectural d'une part l'économie de moyen et donc entre autres, la conservation des strates historiques dès lors qu'elles présentent une solution ou un exemple intéressant et évident de réadaptation, d'agrément, et de complétude, en composant avec le « Déjà-là ».



- **Analyse patrimoniale et approche sanitaire des parties d'origine :**

NOTA : Pour la clarté de l'analyse, sont mis en avant les principaux ouvrages relevant de la qualité patrimoniale de la Villa, en gras italique. Les parties traitant de l'état de leur conservation sont identifiées en bleu.

- **Le corps principal, ses ailes latérales Est et Ouest et les tourelles Sud : Eléments patrimoniaux et état de conservation**

Le volume initial a en grande partie conservé la *volumétrie des toitures*, couvertes en *tuiles*. La plupart des *éléments décoratifs* est encore présente. Font essentiellement défaut, les épis de faitages. Les extensions de toitures sont restées soit rudimentaires au Nord, en employant des tôles ondulées, soit impactantes, en masquant fortement les pignons au Sud. La toiture Sud rapportée au-dessus de l'ancienne terrasse constitue une forte simplification et une banalisation de la composition majeure de la Villa.

La disposition de *coyaux* anime les toitures, et forme des *toits débordants*. Ils permettent de lire la structure de la *charpente en bois*. Généralement ces sous-face formées de chevrons et *lambris* étaient traitées avec des teintes assez vives.

Sur place nous avons constaté des chutes de tuiles et d'importantes infiltrations venant des toitures. Les ouvrages en bois formant la charpente de toiture et le support de couverture sont à vérifier. Les lambris en sous-face de débords de toiture devront certainement être refaits.

Les couvertures rapportées méritent une réflexion dans le cadre d'un projet de remise en valeur de la villa.

Au niveau de la zinguerie, les 4 noues générées par la rencontre des pans de toitures sont des zones névralgiques pour l'étanchéité du bâtiment. Sans entretien de longues dates, elles sont certainement fuyardes. Les gouttières en zinc sont fuyardes et occasionnent des coulures importantes sur les façades.

Les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales sont vraisemblablement hors d'usage (pluviales, trop-pleins) et correspondent à des réfections sommaires.

Les *terrasses* ont été en grande partie absorbées par les extensions.

Celle subsistante au Sud n'est pas assurément étanche. Il conviendra de refaire les complexes et les relevés d'étanchéité.

Au niveau des façades, les *enduits* apparaissent hétérogènes, certains sont lisses, d'autres sont traités avec du relief, façon *crépis*. Il conviendrait de distinguer par des sondages le traitement initial des parties reprises au fil du temps. Les façades présentent quelques registres et *modénatures d'encadrements de baies*.

Les pans de murs enduits sont aujourd'hui fatigués et atteints par l'exposition aux eaux de pluies, aux développements de la végétation. Au-delà de l'aspect visuel, il conviendra de vérifier l'état des parties métalliques encastrées dans la maçonnerie (tirants, abouts de planchers, structure de balcons...).

Quelques registres réalisées en ciment armé présentent aujourd'hui des fragilités de type, fers dénudés corrodés, fissurations, épaufrures.



La **balustrade** de la terrasse sommitale au Sud formée de balustres en terre cuite, en partie déplacée et modifiée, est encore en place et assure toujours un rôle de couronnement important.

Ces éléments sont aujourd'hui en partie dégradés et fissurés. Leurs ancrages certainement métalliques ont probablement été atteints par la corrosion, générant des expansions volumétriques certainement à l'origine des désordres.

La **composition des percements** apparaît modifiée avec notamment les bouchements des travées de baies centrales, au Nord comme au Sud. Cette simplification, opérée pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires, nuit à la qualité de la Villa.

Les **balcons isolés** au nord sont d'origine. Au sud, les **verrières** rajoutées rapidement dans l'évolution de la Villa ont permis de mettre hors d'eau les tourelles, et de prolonger hors d'eau la cage d'escalier à R+3. D'un côté, ce sont des ouvrages légers, pas inintéressants dans l'évolution du bâtiment, de l'autre, ces volumes masquent les façades en pignons.

Les balcons et les verrières réalisés en serrurerie sont dans un état d'usure avancée. Plusieurs vitrages sont cassés et manquants.

Les balcons rapportés au Nord, venus former une coursive d'accès de secours, nuisent à la composition d'origine.

Le **second-œuvre des façades** est sans doute en partie d'origine. Les **persiennes** et **fenêtres et porte-fenêtres en bois** au droit des tourelles et des façades Est et Ouest ont probablement été épargnées par les modifications importantes survenues dans l'évolution de la Villa. Certains éléments ont gardé des **espagnolettes**. Nous avons remarqué des **tons de peinture anciens** en substrat assez intéressants avec des teintes rouges, bleus et verts. Le marron-orangé clair actuel reste assez fade et peu conforme à l'esprit du bâtiment. Les châssis extérieurs sont munis de simple vitrage.

D'autres éléments ont dû être refaits ou rajoutés, notamment au droit du corps central, lors de l'avancée des façades ou encore lors de la fermeture de la terrasse nord.

Deux modèles sont effectivement bien présents et représentatifs de l'évolution de la Villa :

- Les **châssis à espagnolettes, très Arts Déco**
- Les **grandes verrières à crémones, années 1940-50**

Ces ouvrages présentent un état ancien, mais utiles et utilisés, ils semblent en partie avoir été relativement entretenus. Il n'est pas impossible que les peintures anciennes présentent des taux de plomb importants. Un programme de décapage et de restauration des châssis (ouvrants, dormants et persiennes) reste tout à fait réalisable. Plusieurs approches de projet sont possibles : **conservation en double verrière**, par doublement avec un second châssis, **conservation-amélioration**, après étude d'intégration de joints et de vitrages isolants, ou, **remplacement à neuf** en reprenant les compositions d'origine.





Les **garde-corps** des balcons Nord sont sans doute d'origine.

Exposés, fragiles et sans entretien de longues dates, ces ouvrages sont corrodés et leurs scellements sont aujourd'hui très atteints. Là encore, il serait intéressant de rechercher les tons d'origine.



A l'intérieur, il semble que les **planchers** aient été réalisés à l'origine en poutrelles métalliques, type IAO et hourdis en terre cuite. Les portées sont relativement modestes, avec un maxima de 4m10.

Il conviendra néanmoins de vérifier l'état des charpentes métalliques, notamment au droit des parties exposées aux infiltrations : abouts de poutrelles vers les façades, parties sous les anciennes et récentes pièces d'eau, éléments sous anciennes terrasses, et éléments formant balcons.



L'**escalier**, à vide de cage, réalisé avec des marches en **marbre** et un garde-corps en serrurerie avec quelques **éléments décoratifs**. Cette distribution présente sur les plans des années 1940 n'est pas forcément d'origine. L'escalier en place constitue une triche architecturale, avec de faux percements en façades, et introduit une disymétrie dans une figure globale pourtant très symétrique. Son arrivée au droit d'une terrasse, au départ, extérieure pose question et laisse à penser que cet ouvrage n'est sans doute pas d'origine, mais certainement réalisé ou prolongé au moment de la reconversion de la Villa en hôtel.



Le refend longitudinal a conservé deux passages avec **sommiers décorés**.



En retrait de la véranda ajoutée à rez-de-chaussée en façade Nord, un **alignement de baies à pans coupés** rappelle les dispositions de la façade ancienne.





Au-delà de ces éléments repérés dans les intérieurs, toutes les surfaces sont recouvertes de revêtements récents : sols en linos, moquettes aux murs, peintures, faux plafonds, entoilages... Seuls des opérations de curage permettraient d'aller plus loin dans les investigations pour recenser les éléments conservés.

Enfin, les intérieurs apparaissent aujourd'hui abandonnés et malmenés par des visites avec des dégradations. L'ensemble est donc à reprendre dans le cadre d'un projet de réhabilitation.

- **Analyse patrimoniale des parties en adjonction, pouvant être conservées ou reconstruites**

- **La Véranda au Nord**

Cette aile, située dans une période de construction des années 1960, comme en témoignent son écriture et son mode constructif. Outre le mérite d'exister, nous pouvons néanmoins noter que cet ouvrage s'inscrit en continuité de la composition initiale, ou du moins d'une première véranda plus réduite. D'un point de vue topologique, ce volume a également le mérite de s'inscrire dans une partie plus mineure du terrain, et dans un gabarit assez réduit.

Les menuiseries extérieures sont relativement récentes et de qualité très sommaire. Un remplacement plus qualitatif des châssis vitrés serait souhaitable.

Les parties en gros-œuvre, composées d'une ossature et de dalle en béton armé, formant toit terrasse, pourraient être conservées, en veillant à contrôler et reprendre les parties atteintes (armatures, relevés étanchéité, revêtement étanche, isolation...).



- **Aile Ouest disparue**

Nous rappelons enfin dans une logique opérationnelle que la Villa a été étendue des années 1940 jusque vers 1970 d'une aile adossée côté Ouest. En lieu et place des volumes de chaufferie et d'ascenseur, ou encore d'escalier de secours, ou en extension de ces ouvrages, il ne serait donc pas illogique et infondé de reconstruire une aile bâtie à son emplacement, sans doute dans un gabarit limité pour éviter un déséquilibre avec la composition essentielle de la Villa.

## 6 Annexe 2 : Diagnostic paysager

«LE CHÂTELET»

251, ALLÉE THÉRÈSE - 83110 SANARY SUR MER



www.dielcampe.net

cartalis

DIAGNOSTIC PAYSAGER

31/03/2021

Maître d'ouvrage :  
A&ASSOCIES – NOVELIS  
105 Cours Gouffé - 13005 Marseille

Maître d'oeuvre :  
Sarah Ten DAM, paysagiste DPLG  
06 61 71 35 37 - sarah.tendam@wanadoo.fr  
30 bd Georges Clemenceau 13600 La Ciotat

1





## Sommaire

AVANT- PROPOS	p 04
SITUATION DU TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT	p 05
LA COMPOSITION DU TERRAIN ACTUELLE	p 06
L'ÉVOLUTION DU TERRAIN : LES MURS, BORDURES ET OUVRAGES	p 08
INTERET DE CONSERVATION OU DE REHABILITATION DES MURS ET OUVRAGES	p 12
L'ÉVOLUTION DU TERRAIN : LES ESPACES PLANTES ET LES ARBRES	p 14
INTERET DE CONSERVATION DES ARBRES ET DES ESPACES PLANTÉS	p 16
CONCLUSION	p 19

## AVANT PROPOS

Au même titre que son architecture, le jardin de la villa «Le châtelet» est, comme ses semblables, le miroir géographique d'une mode et d'une époque.

L'étude patrimoniale de la villa réalisée par S. Cord donne de nombreuses indications sur l'évolution des éléments bâtis de la villa, mais aussi du terrain. Nous apporterons en complément dans la présente étude un regard de paysagiste sur l'évolution du jardin, de sa composition et des ensemble végétaux dont il est constitué aujourd'hui.

Si certains éléments architecturaux de la composition initiale du jardin peuvent persister, certains aspects du dessin originel des jardins s'effacent à mesure que le temps passe, s'il n'est pas entretenu.

Les murets, clôtures, bordures, parfois les pergolas et mobiliers divers persistent dans le jardin au fil du temps et peuvent constituer une mémoire de sa composition d'origine.

Certains éléments du jardin peuvent prendre le dessus comme les arbres et arbustes principaux qui continuent leur vie et se ressemblent parfois, sans faire initialement partie du plan de départ.

En revanche, certains aspects comme les compositions végétales peuvent disparaître avec le temps, lorsque la nature reprend ses droits.

On remarquera dans cette étude que seuls quelques éléments nous donnent une indication sur le style de jardin qui entourait la villa à l'origine de sa construction :

- petits parterres décoratifs, aux motifs repérables sur photos aériennes anciennes et par les bordures encore existantes,
- palmiers existants ou souche de palmiers aux abords immédiat de la villa,
- murs et clôtures...

Ces éléments montrent l'inspiration de l'époque, puisée à la fois dans les jardins modernistes des années 1920-1930, eux-mêmes descendants des jardins à la française, mais également dans les jardins d'acclimatation du XX<sup>e</sup>s.

Le jardin de la villa a néanmoins fait l'impasse sur l'inspiration des jardins italiens pourtant fréquente à cette époque dans la région : absence de cyprès, de colonnades, ou de fabriques...



www.delcampe.net

cartalis



## SITUATION DU TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT

La pointe sud de la baie de Bandol sur laquelle se situe le terrain était autrefois occupée de boisements et de terres agricoles, principalement des vignes et des oliviers, installés sur des restanques.

Au fil du temps, les boisements se sont morcelés et les terres agricoles ont disparues pour donner place à une urbanisation résidentielle, de villégiature essentiellement.

On peut voir sur la photo aérienne actuelle que le terrain de l'Hotel Chardon au nord ainsi que celui de la villa sont très boisés et font partie d'un ensemble de bosquets (pinède essentiellement) qui agrémentent ce quartier résidentiel des «Gorguettes», ou «Beau Cours».

En effet, de nombreuses résidences et une grande partie du littoral accueillent des boisements hauts de pins d'Alep, qui caractérisent ce quartier.



Photo actuelle (0) des pinèdes de la parcelle



Carte IGN de 1950



Photo actuelle (1) des pinèdes longeant le littoral



Photo aérienne actuelle



Photo actuelle (2) d'une parcelle voisine (à droite ancienne ferme)



Zoom photo aérienne actuelle



Photo actuelle (3) d'une parcelle voisine représentative du quartier



## LA COMPOSITION DU TERRAIN ACTUELLE

La composition du terrain actuelle résulte de sa composition d'origine, déjà répartie depuis les années 1900 en 3 larges restanques.

En effet, le terrain présente un dénivelé assez important ayant nécessité depuis son exploitation agricole, sa structuration en restanque.

Le plan topo indique une cote de 10,80 au nord du terrain et 20,20 au sud soit environ 9,40m de dénivelé pour 136ml, soit une pente générale d'environ 7%.

### La partie basse, au nord

C'est sur cette zone que sont implantés les bâtiments principaux, sur deux plateformes de 2 à 3m de dénivelé l'une de l'autre. Deux entrées d'origine permettent l'accès à cette parcelle :

- une première piétonne par escalier à l'extrême nord,
- une deuxième, pour les véhicules

Les traces anciennes de composition des espaces extérieurs entourant la villa sont encore visibles :

- clôtures d'entrée (murets),
- bordures des parterres,
- murets de soutènements ou de bordure en pierre...

### La partie plane, au centre.

Cette partie présente la zone la plus plane du site qui a par le temps été utilisée par le centre de vacances pour l'implantation des tentes, puis de la piscine extérieure dont le sol en pierre est encore visible.

Elle constitue aujourd'hui une grande parcelle vierge de bâtiments et largement plantée d'une pinède haute.

### La partie haute, au sud.

Cette parcelle surplombe le terrain. Elle possède :

- Une entrée indépendante,
- Des restanques datant probablement de la même période de construction que la villa,
- Les traces d'une ancienne terrasse couverte avec un sol en opus,
- Quelques très beaux sujets notamment 2 beaux chênes à l'angle sud-ouest du terrain.





La partie basse, au nord



La partie plane, au centre.

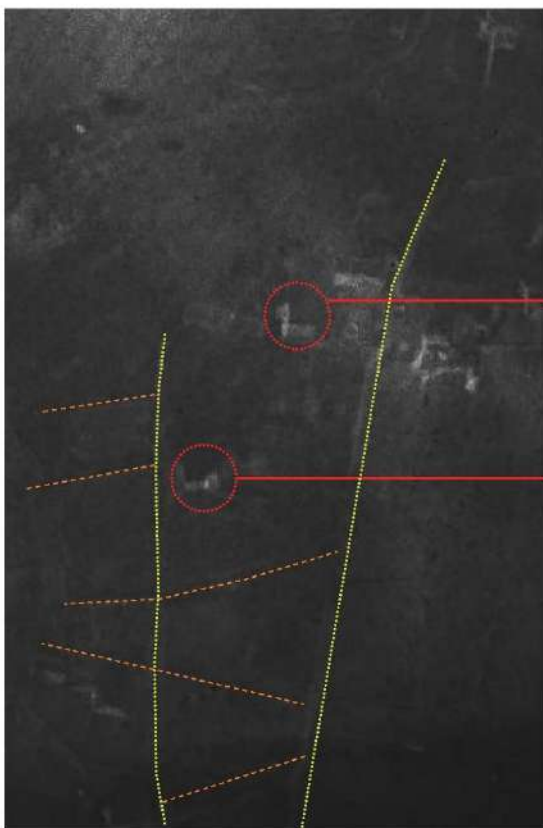


La partie haute, au sud.





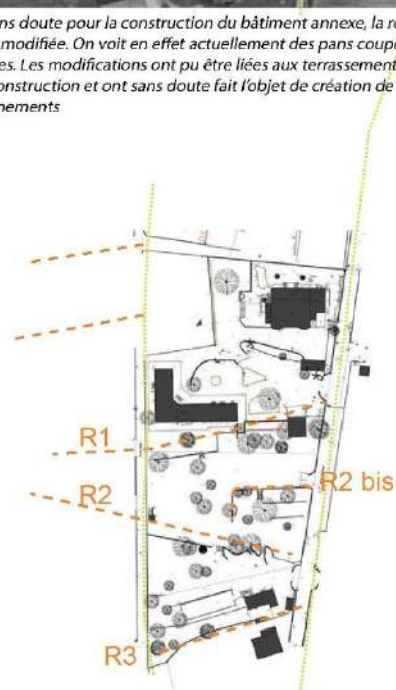
## L'ÉVOLUTION DU TERRAIN : LES MURS, BORDURES ET OUVRAGES



1931 - La structure en restanque du terrain était déjà constituée.



1952 - Sans doute pour la construction du bâtiment annexe, la restanque R1 a pu être modifiée. On voit en effet actuellement des pans coupés sur cette restanque. Les modifications ont pu être liées aux terrassements nécessaires pour la construction et ont sans doute fait l'objet de création de nouveaux murs de soutènements



Situation des restanques dans la situation actuelle



Illustration de la restanque R1 à l'arrière du bâtiment annexe, qui a dû être transformée au moment de sa construction :

- La partie ouest montre un mur qui semble avoir été rebâti au mortier avec les pierres du site de l'ancien mur (?)
- Au vu des modifications de niveaux liés aux terrassements nécessaires pour la construction, celui-ci a été remonté d'un mur en parpaings.
- La partie Est montre les pans coupés visibles sur le plan topo. Ces murs sont également de nature différente, avec une pierre visiblement rapportée (moins hétérogène et moins colorée que celles du premier mur)
- L'ensemble a été doublé d'une grille garde-corps, similaire aux clôtures Ouest du terrain et encore en assez bon état aujourd'hui.







Entrée véhicules de la partie basse nord, comportant encore certains éléments d'origine dont les murets bahuts de clôture et l'entrée en hémicycle, certains piliers, le palmier d'entrée.



Photo des années 1920

Ci-dessous photo aérienne 1952



Bordures de parterres en pierres d'origine



Zoom sur les bordures de parterres en pierres

Entrée piétonne nord d'origine

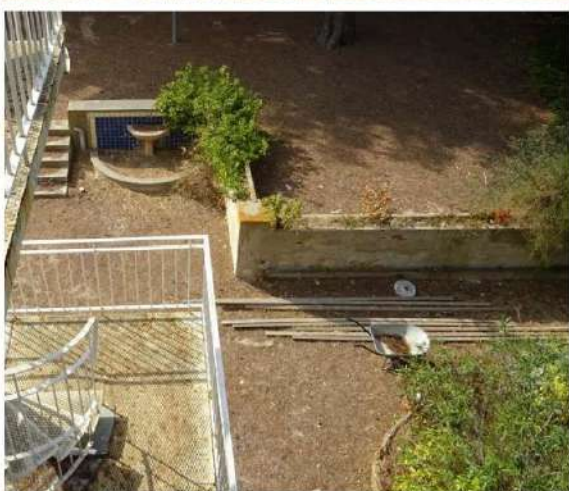






La terrasse représentée sur des photos de la maison dans les années 1980 n'était sûrement pas présente à l'origine de la construction mais a dû être ajoutée suite à la suppression de l'aile d'extension ouest, dans les années 1970 (?). Elle est marquée par des murets garde-corps intégrant des jardinières maçonnées, difficilement exploitables aujourd'hui. Une double vasque en hémicycle adossée à un parement en carrelage donne à l'ensemble un caractère désuet de ces années.

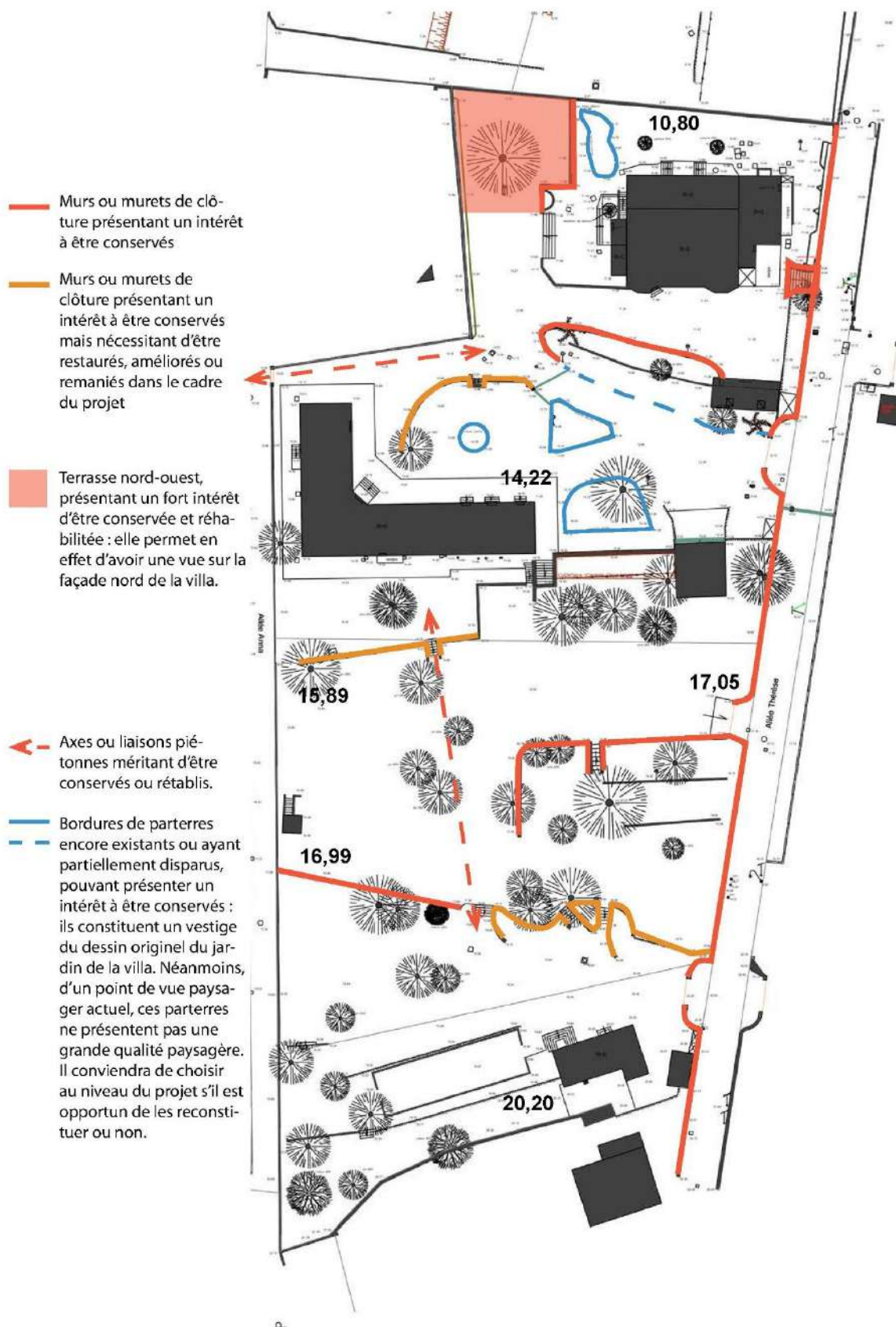
Le pin en premier plan sur la photo ancienne est encore présent aujourd'hui alors que le Phoenix (palmier) a disparu.



Plateforme à l'extrême sud sur laquelle est plantée un des chênes à conserver.



## INTERET DE CONSERVATION OU DE REHABILITATION DES MURS ET OUVRAGES





## L'ÉVOLUTION DU TERRAIN : LES ESPACES PLANTES ET LES ARBRES



1952 - Etat des plantations à l'origine : pinède, 2 platanes au nord, palmiers auour de la villa. La partie centrale est plutôt dégagée.



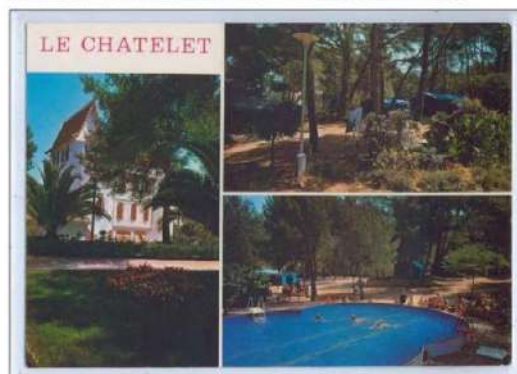
1966 - La partie centrale initialement dégagée, est plantée de pins (photo ci-dessous), peut-être pour créer de l'ombre pour les tentes du centre de vacances.



1972 - La piscine est crée et perdure jusque dans les années 1980



1960 environ



1980 - La villa entourée de palmiers, les tentes et la piscine sous la pinède





L'extrait de la carte IGN de 1950 ci-dessus montre que les parcelles du Châtelet n'étaient sans doute pas cultivées contrairement aux parcelles voisines qui étaient soit plantées de vignes, d'oliviers ou encore boisées.



Cette carte ancienne montre ce à quoi ressemblaient les terrains voisins : restanques d'oliviers et bosquets de pinède à l'arrière de la pension.



Les images anciennes ci-dessus de la propriété Chardon voisine et antérieure, montrent un ensemble très représentatif des végétales méditerranéennes que l'on retrouvait sur la côte d'azur dans ces années 20-30 : les bosquets de pins, les restanques plantées de vignes ou d'oliviers et à proximité immédiate des bâtiments, des plantes exotiques, palmiers essentiellement (phoenix et Trachycarpus).

En 1980 encore, on voit les palmiers bien développés autour de la villa. Ceux-ci ont disparus aujourd'hui. Les palmiers sont des essences fragiles (charançon des palmiers).

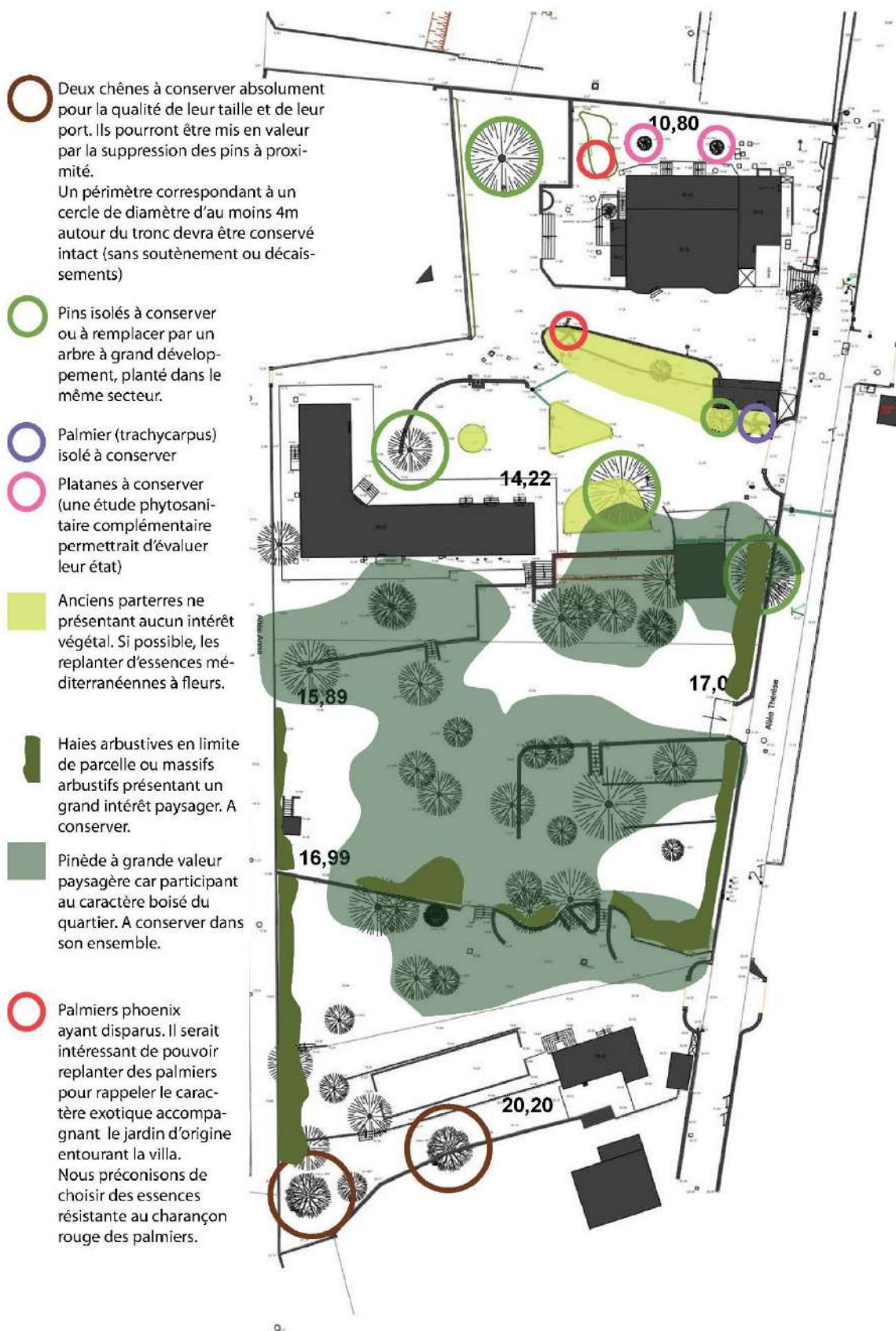


Photo des années 1980



Photo des années 1980

## INTERET DE CONSERVATION DES ARBRES ET DES ESPACES PLANTÉS







Platanes au nord de la villa : état phytosanitaire à surveiller, mais à conserver à priori.



Pin agrémentant la terrasse nord-ouest de la villa.



Pinède de la zone centrale à conserver dans son ensemble.



Chênes à conserver en limite sud.



Autour du deuxième chêne (photo de droite), les pins pourraient être supprimés pour mettre en valeur le chêne.



Haies arbustives en limite de parcelle ou massifs arbustifs présentant un grand intérêt paysager. A conserver.



Ces massifs sont composés d'essences méditerranéennes adaptées à notre région et représentatives des massifs arbustifs que l'on retrouve dans la garrigue : pistachia lentiscus, rhamnus alaternus, phyllirea angustifolia, viburnum tinus, pittosporum tobira...

Celles-ci forment des massifs très résistants à la sécheresse, ne nécessitant aucun arrosage et aucun entretien.

Quelques oliviers en touffe sont présents. Ceux-ci peuvent être conservés en place ou transplantés ailleurs sur la parcelle si besoin.



## CONCLUSION

L'aspect paysager remarquable de la parcelle de la villa du Châtelet, tient en premier lieu en la présence de bosquets de pins, qui participent à la qualité paysagère générale du quartier.

Deux chênes pédonculés au sud de la parcelle, sont deux sujets remarquables qui doivent être conservés et peuvent même être mis en valeur par la suppression des pins les entourant.

L'abandon du site a favorisé le développement de la pinède sur l'ensemble de la parcelle.

Il a aussi permis le développement de massifs et de haies arbusitives en limite de parcelle et en bordure de certaines restanques.

Ces massifs sont d'une grande richesse pour les refuges faunistiques ainsi que par rapport à l'intégration paysagère des futures constructions depuis l'extérieur. Ceux-ci sont à conserver absolument.

Au centre, la pinède est haute et permet d'avoir un espace très ouvert au sol, qui peut être très intéressant pour la création d'une zone commune, un parc ou jardin public.

Enfin, à proximité de la villa, les traces du jardin originel sont encore présentes. Certaines pourraient être mises en valeur pour redonner un cadre paysager à la villa, la replaçant dans son époque : la terrasse ouest, les platanes au nord, quelques palmiers à replanter (en prenant le soin de choisir des essences non sujettes au charançon).

D'autres aspects de l'époque comme les parterres de fleurs ne présentent pas un grand intérêt paysager et n'ont pas vraiment de sens dans un jardin méditerranéen d'aujourd'hui. Ils sont en effet souvent très gourmand en arrosage et en entretien.

A moins de les «revisiter» en replantant des essences adaptées, ces parterres pourraient être abandonnés dans le plan du projet.

Dans le cadre du projet de bâti à venir, il s'agit avant tout de conserver les grands bosquets de pins, les essences remarquables, les massifs arbustifs et de redonner à la villa un cadre paysager qui lui correspond.

## 7 Annexe 3 : liste des espèces végétales rencontrées

Espèces végétales rencontrées lors de la visite de terrain réalisée le 13 mars 2020 sur le site du Châtelet.

<b>Nom vernaculaire</b>	<b>Nom scientifique</b>	<b>Commentaire</b>
Egilope à trois arêtes	<i>Aegilops triuncialis</i>	
Agave d'Amérique	<i>Agave americana</i>	Espèce envahissante.
Ail blanc	<i>Allium neapolitanum</i>	
Asperge sauvage	<i>Asparagus acutifolius</i>	
Avoine barbue	<i>Avena barbata</i>	
Avoine stérile	<i>Avena sterilis</i>	
Paquerette	<i>Bellis perennis</i>	
Herbe au bitume	<i>Bituminaria bituminosa</i>	
Bougainvillée	<i>Bougainvillea</i>	Plantation ornementale.
Brachypodium distachyon	<i>Brachypodium hybridum</i>	
Laiche de haller	<i>Carex halleriana</i>	
Centranthe rouge	<i>Centranthus ruber</i>	
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Plante ornementale invasive.
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	
Crépide à feuille de capselle	<i>Crepis bursifolia</i>	
Crépis fétide	<i>Crepis foetida</i>	
Cyprès commun	<i>Cupressus sempervirens</i>	Haie de clôture
Papyrus du Nil	<i>Cyperus papyrus</i>	Plante ornementale, plantée dans une petite « vasque » à sec. Une arrivée d'eau (tuyau) est visible.
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>	
Orchis géant	<i>Himantoglossum robertianum</i>	
Jacinthes	<i>Hyacinthus.sp</i>	Plantation ornementale.
Iris nain	<i>Iris lutescens</i>	Plantation ornementale.
Hyoseride rayonnant	<i>Hyoseris radiata</i>	
Scrabieuse des près	<i>Knautia arvensis</i>	
Gesse d'Espagne	<i>Lathyrus clymenum</i>	
Lavande aspic	<i>Lavandula latifolia</i>	Plantation ornementale dans rocailles et jardinières.
Chèvrefeuille des baléares	<i>Lonicera implexa</i>	Dans les haies vives de clôtures.
Grande Mauve	<i>Malva sylvestris</i>	
Luzerne	<i>Medicago sativa</i>	
Luzerne polymorphe	<i>Medicago polymorpha</i>	
Luzerne orbiculaire	<i>Medicago orbicularis</i>	
Muscari à houppe	<i>Muscari comosum</i>	
Muscari négligé	<i>Muscari neglectum</i>	
Jonquille	<i>Narcissus.Sp</i>	Plantation dans jardinière.
Laurier rose	<i>Nerium oleander</i>	Plantation dans la haie vive qui double la clôture.



Marguerite africaine	<i>Osteospermum ecklonis</i>	Plante ornementale.
Phoenix	<i>Phoenix canariensis</i>	Planté.
Pin d'Alep	<i>Pinus halepensis</i>	
Pistachier lentisque	<i>Pistacia lentiscus</i>	
Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	
Plantain pied de lièvre	<i>Plantago lagopus</i>	
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>	
Pourpier ornemental	<i>Portucala grandiflora</i>	
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	
Chêne blanc	<i>Quercus pubescens</i>	
Reicharde faux picris	<i>Reichardia picroides</i>	
Romarin	<i>Rosmarinus officinalis</i>	Plantation ornementale dans des jardinières.
Garance voyageuse	<i>Rubia peregrina</i>	
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	
Orpin élevé	<i>Sedum sediforme</i>	
salsepareille	<i>Smilax aspera</i>	
Genêt d'Espagne	<i>Spartium junceum</i>	
Trèfle étoilé	<i>Trifolium stellatum</i>	
Urosperme de Daléchamps	<i>Urospermum dalechampii</i>	
Ortie	<i>Urtica dioica</i>	
Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>	
Vesce commune	<i>Vicia sativa</i>	
Yucca	<i>Yucca</i>	Planté.