DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A – NOTE DE PRESENTATION 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

begeat

Table des matières

1 PREAMBULE 3
2 PRESENTATION DU SITE 4
3 PRESENTATION DU PROJET 8
4 INTERET GENERAL DU PROJET 9
5 LE PROJET ET LE DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE 12

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 m2.

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 :

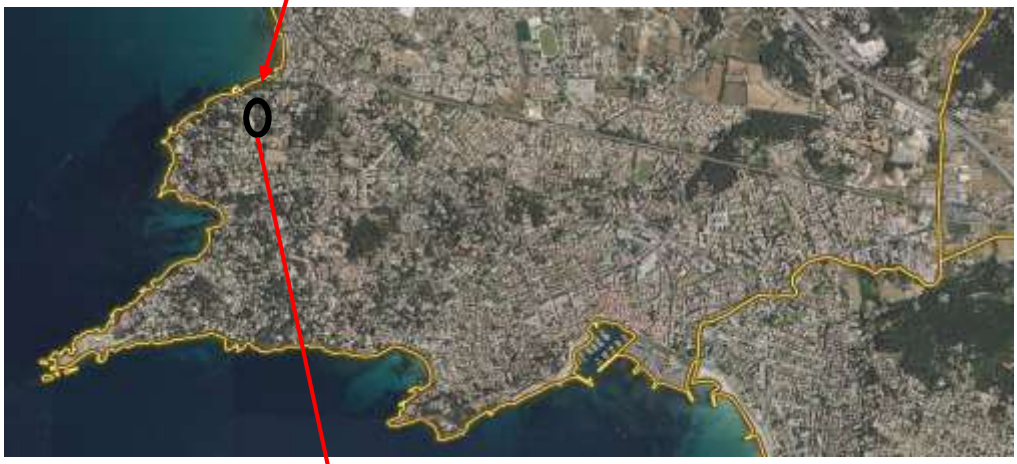
- le bâtiment principal, présentant un grand intérêt architectural est préservé ;
- le projet comprend des logements sociaux, catégorie de logements à développer sur le territoire,
- la pinède est non seulement préservée mais aussi ouverte au public.

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 Thérése, 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

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

3 Présentation du projet

La SNCF souhaite mettre en valeur cette propriété. Elle a donc lancé une consultation et retenu le projet présenté ci-après. Le projet consiste à :

- Réhabiliter le bâtiment du Châtelet en logements,
  Supprimer des éléments dénaturant le bâtiment du Châtelet originel (édicules, ascenseur, réfectoire…),
  Ajouter un socle en r+1 sur les façades secondaires,
- Démolir et reconstruire sur la même emprise le bâtiment en L (annexe),
- Construire un bâtiment neuf au sud du site dévolu aux logements sociaux,
- Maintenir la pinède centrale et l'ouvrir au public.

Réhabilitation du Châtelet

Démolition reconstruction du bâtiment annexe

Préservation de la pinède

Construction d'un bâtiment neuf dévolu aux logements sociaux

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.
Partenaire des collectivités, acteur des grandes transformations urbaines, le Groupe invente aujourd'hui le logement de demain : un habitat à visage humain, responsable, innovant, conçu pour répondre aux attentes de tous les publics.
Filiale logement de SNCF, 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 nos locataires sont des actifs ou retraités de la SNCF : une présence garante de mixité sociale dans nos résidences.

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. A 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

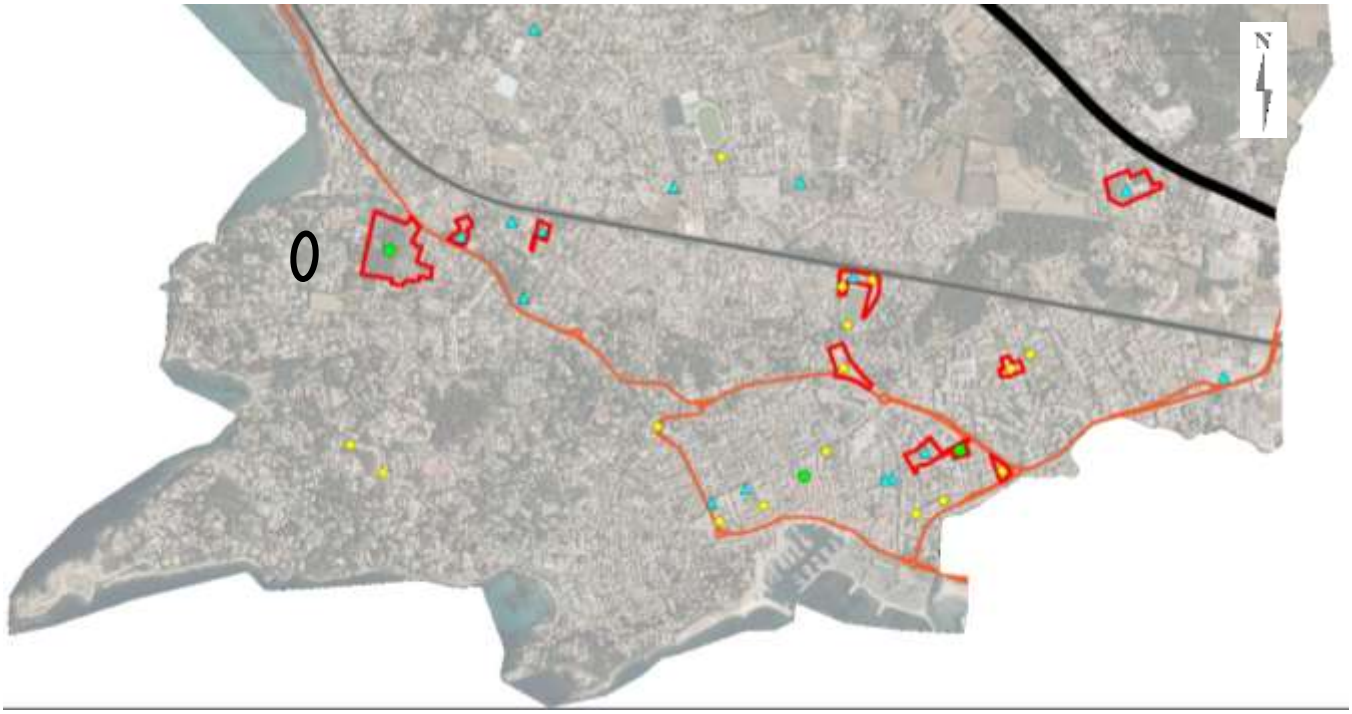
Edicule Est

Afin de garantir des logements répondant aux nouvelles normes environnementales. Le bâtiment annexe (ancienne cantine) sera démoli 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

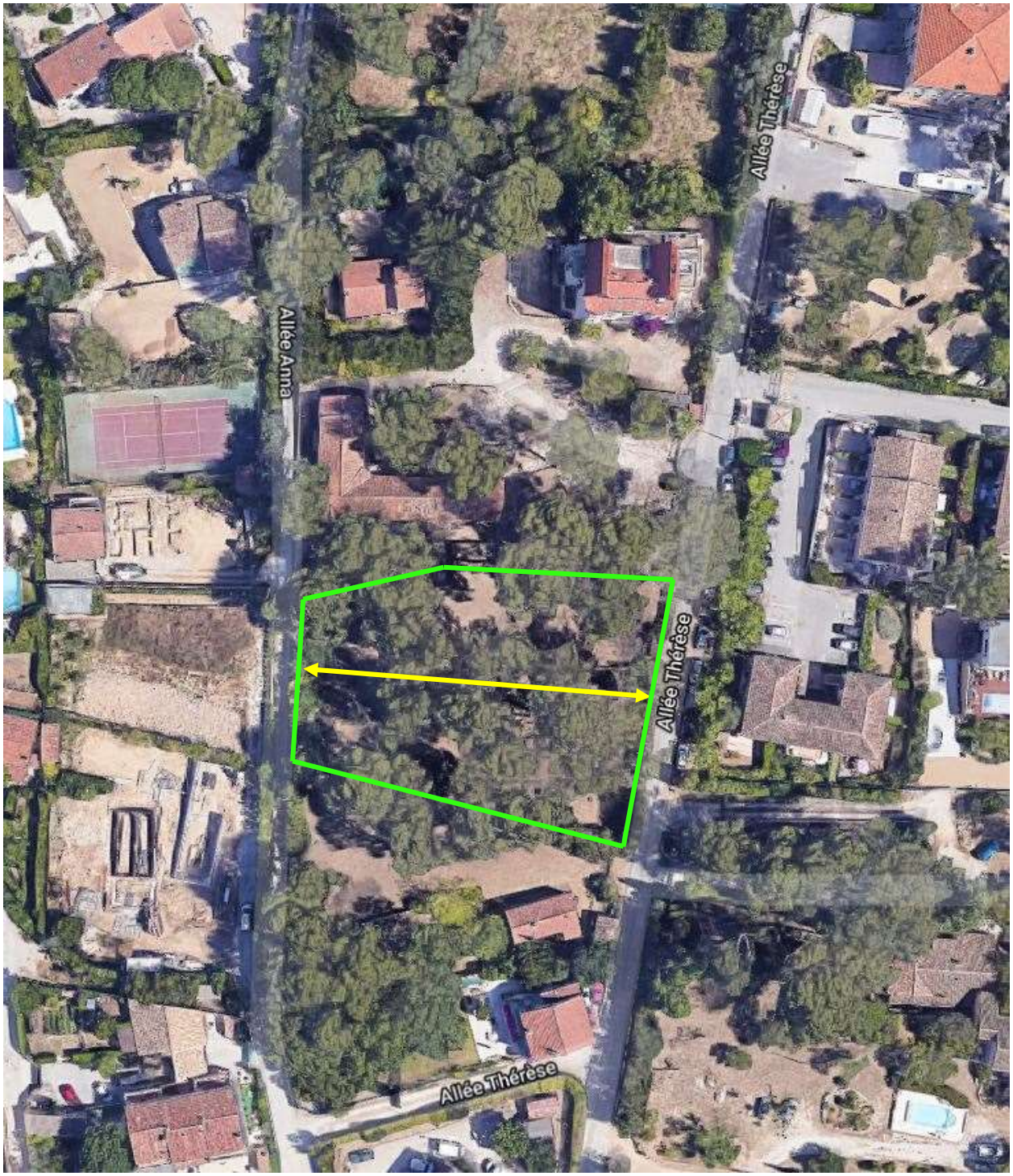
RD

Voie ferrée

Autoroute

La commune a délivré une quinzaine de permis de construire pour des programmes de logements comprenant 512 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^2.
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.

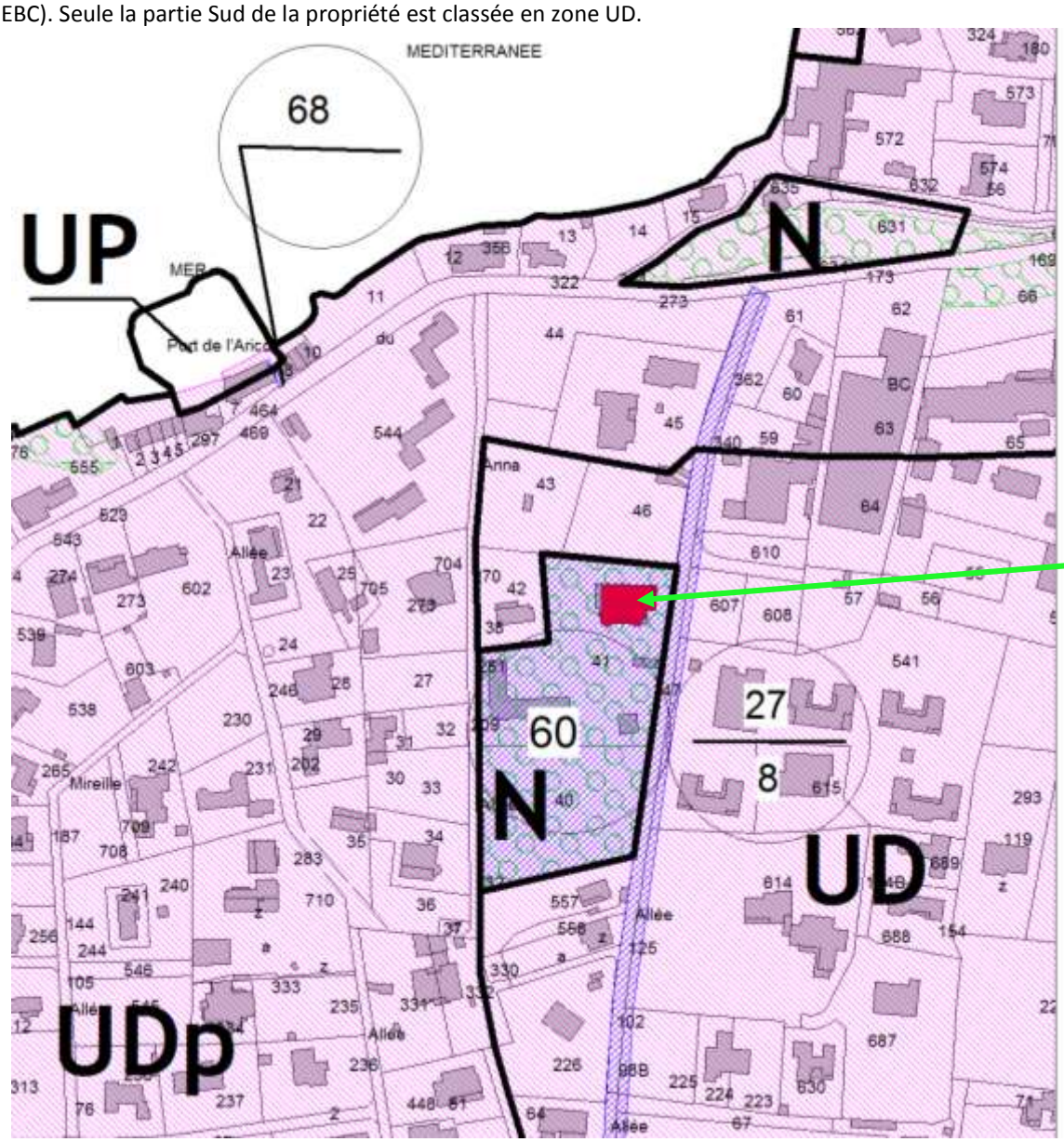


Limite de l'ER

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^2) 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.

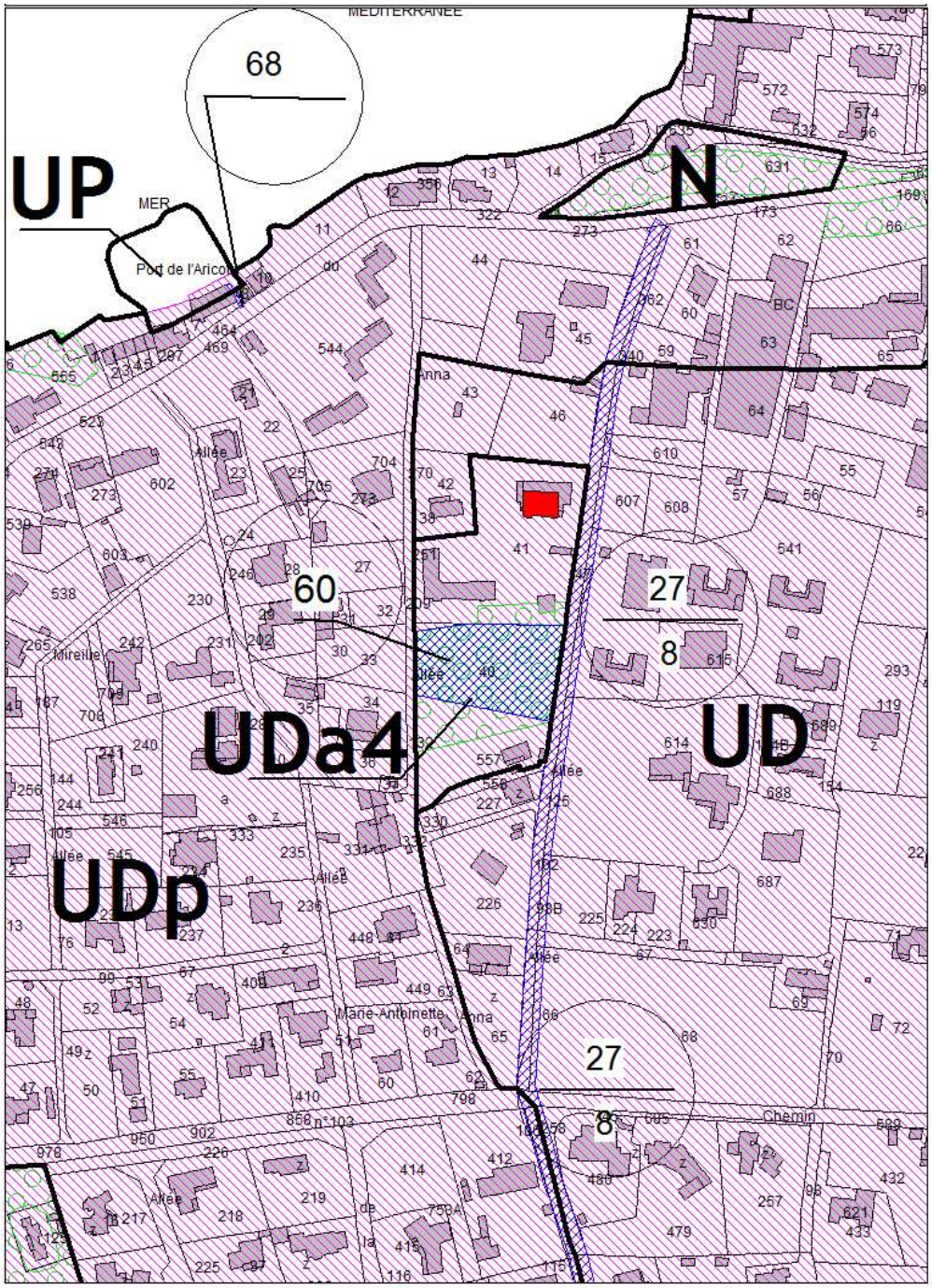
Caractère de la zone UD : Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

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 8 300 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.

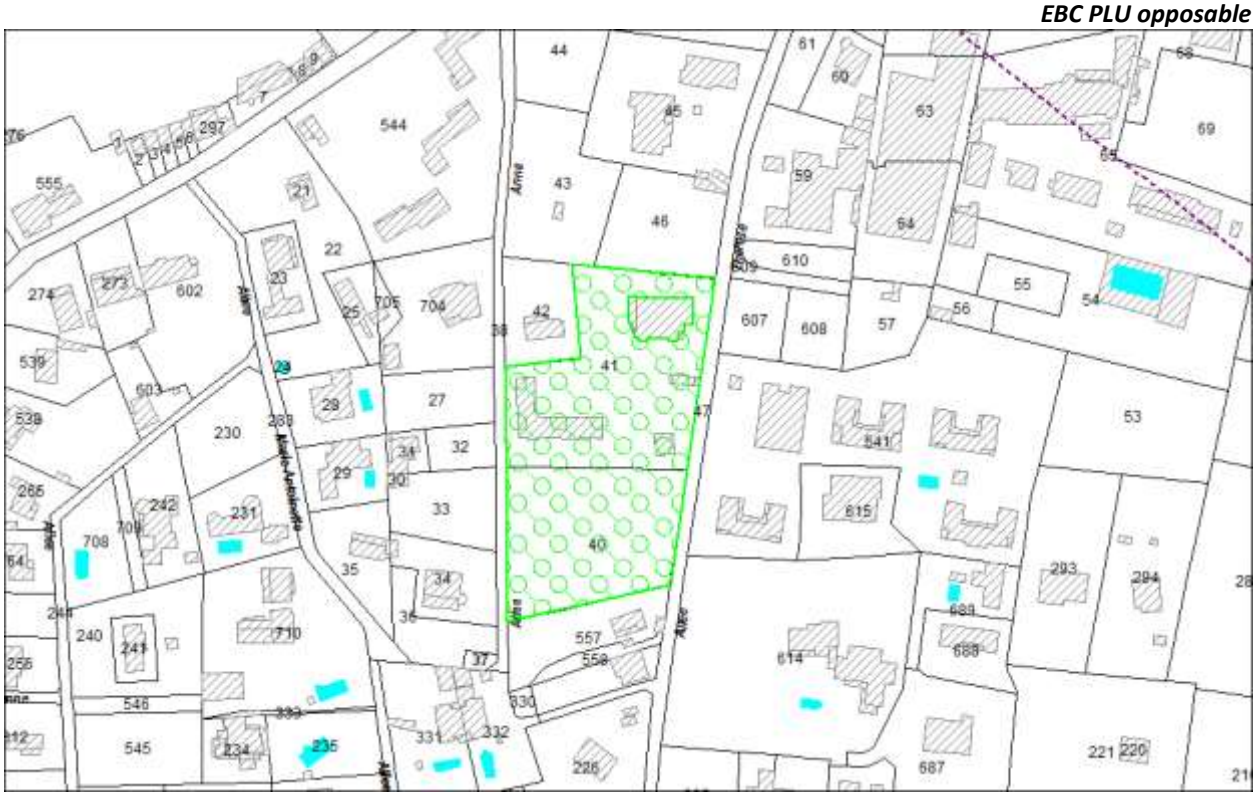
Toutefois, dans le secteur UDa4, les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 7 mètres conserveront leur hauteur d'origine et pourront être réhabilités, rénovés… en appliquant les règles des autres articles du présent règlement.

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

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 m². 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.

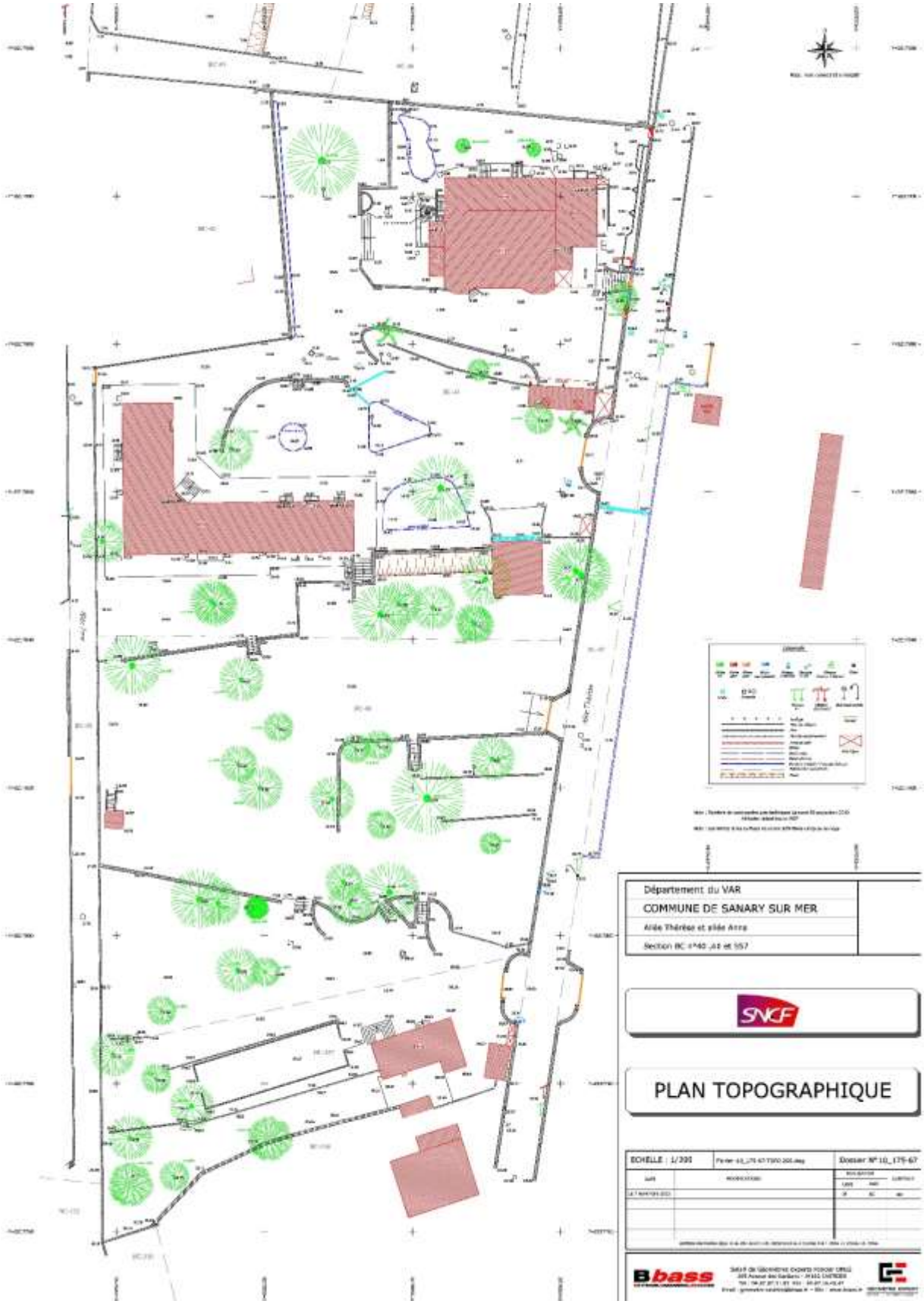
EBC PLU opposable



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 une surface de 3300 m².

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU supprime donc 3 590 m² d'espaces boisés classés.
En réalité cette 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

Emplacement réservé n°60

L'emplacement réservé n°60 :

PLU opposable

PLU mis en compatibilité

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

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	

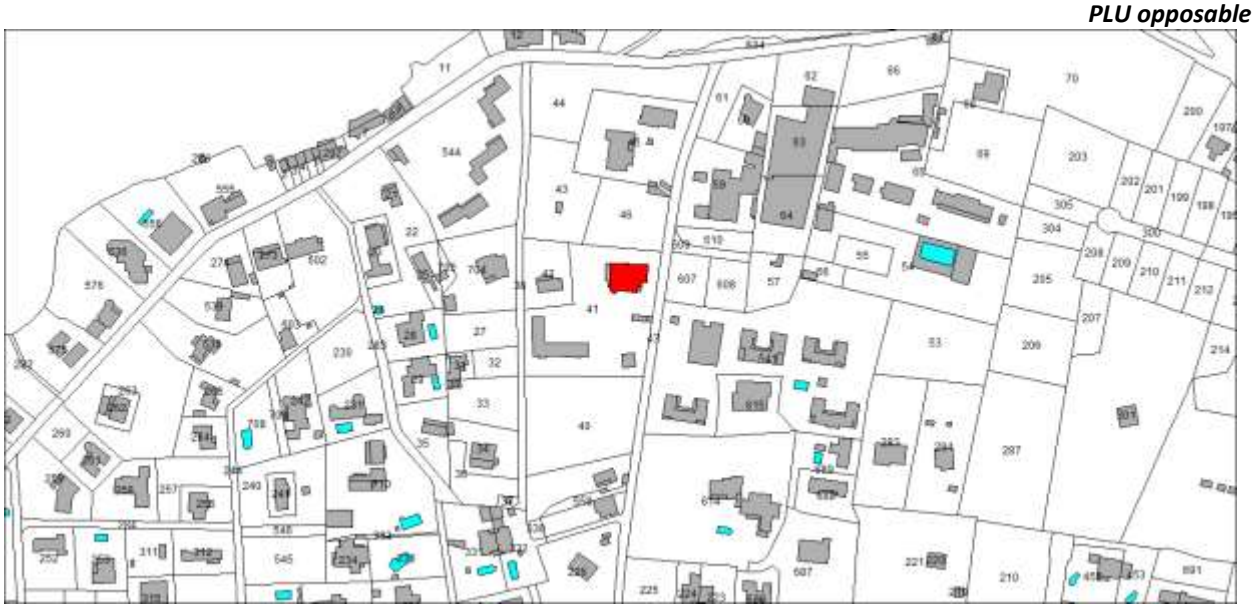
Les ailes Est et Nord du bâtiment correspondent à des petits édicules annexes en rez-de-chaussée qui ne présente pas les mêmes caractéristiques architecturales et la même valeur patrimoniale (voir photos ci-dessous).

Aile Est

Aile Nord

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

PLU opposable



PLU mis en compatibilité

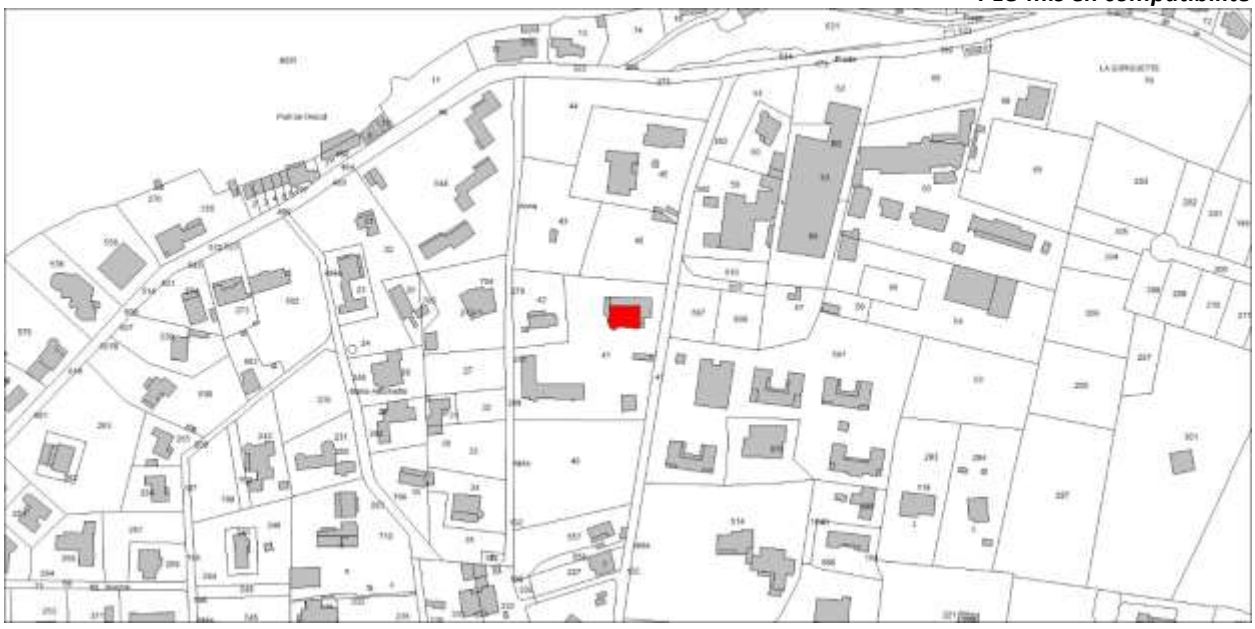


Tableau des surfaces :

PLU opposable			PLU mis en compatibilité		
Zones	**Surface en ha**		**Zones**	**Surface en ha**	
UAa	4.61		UAa	4.61	
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	**735.14**	UD	373.17	**735.86**
UDa1	1.54		UDa1	1.54	
UDa2	4.54		UDa2	4.54	
UDa3	0.45		UDa3	0.45	
			UDa4	**0,83**	
UDc	9.51		UDc	9.51	
UDp	135.92		UDp	135.92	
UE	31.79		UE	31.79	
UP	14.22		UP	14.22	
Zone AUs	**3.46**		**Zone AUs**	**3.46**	
Zones A	**322.39**		**Zones A**	**322.39**	
N	507.18		**N**	**506.46**	
Nco	2.81		Nco	2.81	
Nf	0.45		Nf	0.45	
Nj	1.49		Nj	1.49	
Njo	5.80	**916.3**	Njo	5.80	**915,58**
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 0,83 ha en réduisant la zone UD de 0,11 ha et la zone N de 0,72 ha.

DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

B. MISE EN COMPATIBILITE

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 engagée par délibération du Conseil Municipal du……25 septembre 2019

begeat

PIECES DU SOUS-DOSSIER

(pièces du dossier du PLU modifiées ou complétées)

1. Complément au rapport de présentation du PLU approuvé

3.1. Règlement

4.1. Zoom de la planche Sud du zonage

5. Liste des emplacements réservés

DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION 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

begeat

Table des matières

1 Le PLU 5

1.1 Historique des procédures du PLU 5
1.2 Documents constitutifs du PLU approuvé 5

2 Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 6

2.1 Objet de la procédure de déclaration de projet 6
2.2 Etapes de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 10
2.3 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 _ Patrimoine végétal et architectural _ pièce écrite n° 3.2 23
3.4 Mise en compatibilité du règlement _ Liste des ER _ pièce écrite n° 5 23

4 Compléments apportés au rapport de présentation du PLU approuvé 24

4.1 Chapitres du rapport de présentation concernés par des compléments liés à la déclaration de projet 24
4.2 Complément au chapitre I « DIAGNOSTIC » 25
4.2.1 Démographie 25
4.2.2 Logements 25
4.2.3 Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 26
4.2.4 Les réseaux 27
4.3 Complément au chapitre II « Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes» 32
4.3.1 Les documents d'ordre supérieur 32
4.3.2 Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec les orientations du SCOT Provence Méditerranée révisé. 32
4.4 Complément au chapitre III « Etat Initial de l'Environnement» 38
4.4.1 Caractéristiques du territoire 38
4.4.2 L'eau sur le territoire 44
4.4.3 Risques et nuisances 47
4.4.4 Energie 57
4.4.5 Les transports 57
4.4.6 L'agriculture 58
4.4.7 Paysage et patrimoine 60
4.4.8 Ressources naturelles et biodiversité 82
4.4.9 Synthèse du diagnostic du site du Châtelet 95
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 96
4.4.11 Les enjeux d'un point de vue environnemental 96
4.5 Complément au chapitre IV « analyses des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement» 97
4.5.1 Incidences de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur la qualité de l'air 97
4.5.2 Incidences sur les eaux 97
4.5.3 Incidences sur les écosystèmes naturels 99
4.5.4 Incidences sur l'exposition aux risques et nuisances 100
4.5.5 Incidences sur le paysage 101
4.5.6 Incidences sur le patrimoine 104
4.5.7 Incidences sur l'agriculture 104

4.5.8 Incidences des emplacements réservés 104
4.6 Complément au chapitre V « compatibilité avec la Loi littoral »..... 104
4.7 Complément au chapitre VI « Evaluation simplifiée des incidences Natura 2000 »..... 107
4.8 Complément au chapitre VII « mesures envisagées de la séquence éviter, réduire, compenser »..... 109
4.9 Complément au chapitre VIII « critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan » 109
4.9.1 Rappel de la notion d'indicateurs 109
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 110
4.10 Complément au chapitre IX « Analyse de la façon dont l'environnement a été pris en compte et présentation de la méthodologie employée »..... 112
4.10.1 Caractérisation de l'état initial 112
4.10.2 L'évaluation des incidences du PLU 112
4.11 Complément au chapitre X « Résumé non technique »..... 113

5 Annexe : liste des espèces végétales rencontrées _____ 118

1 Le PLU

1.1 Historique des procédures du PLU

Approbation du PLU	DCM du 24 février 2016
Approbation de la Modification N°1 du PLU	DCM du 25 septembre 2019
Lancement 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

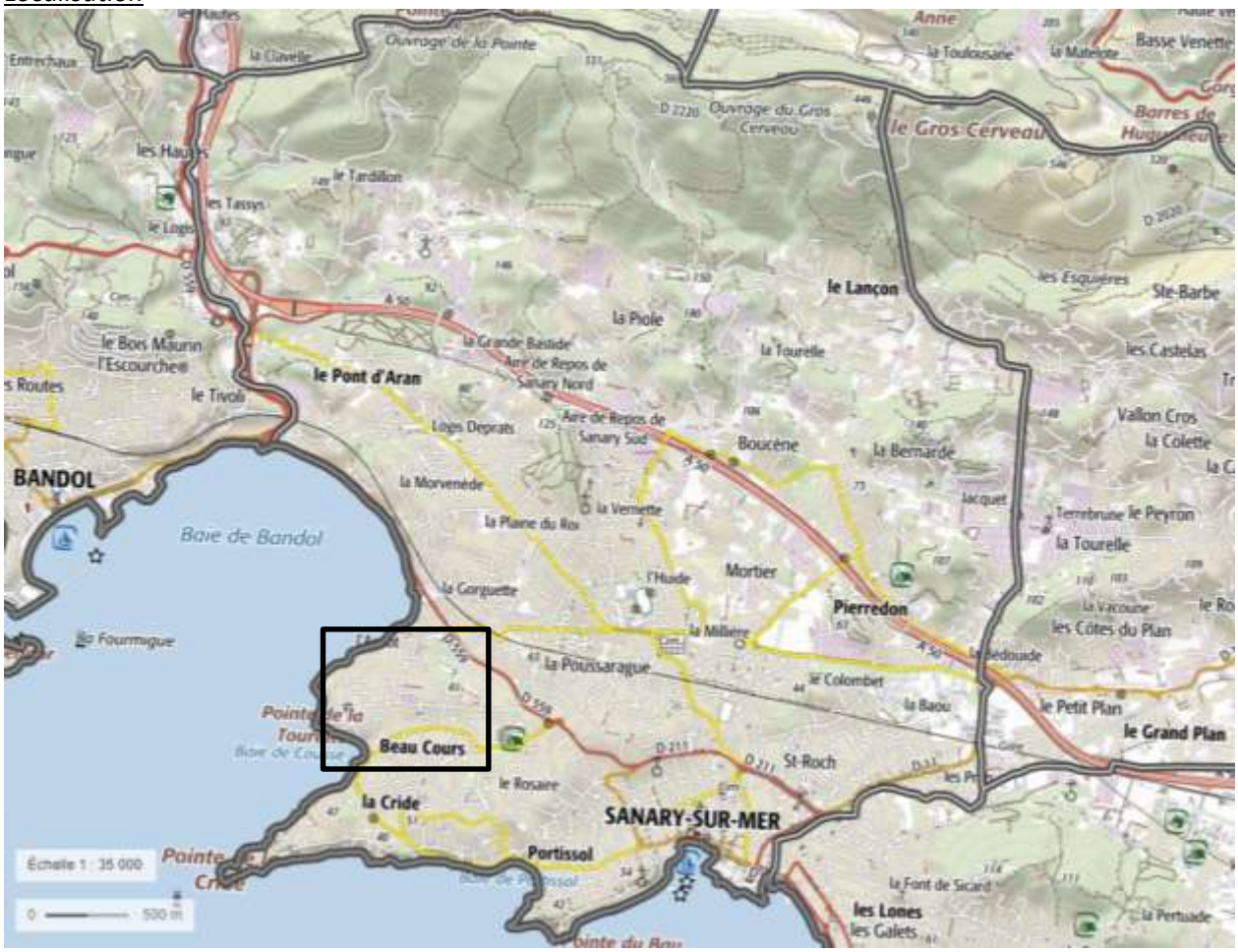
2.1 Objet de la procédure de déclaration de projet

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.

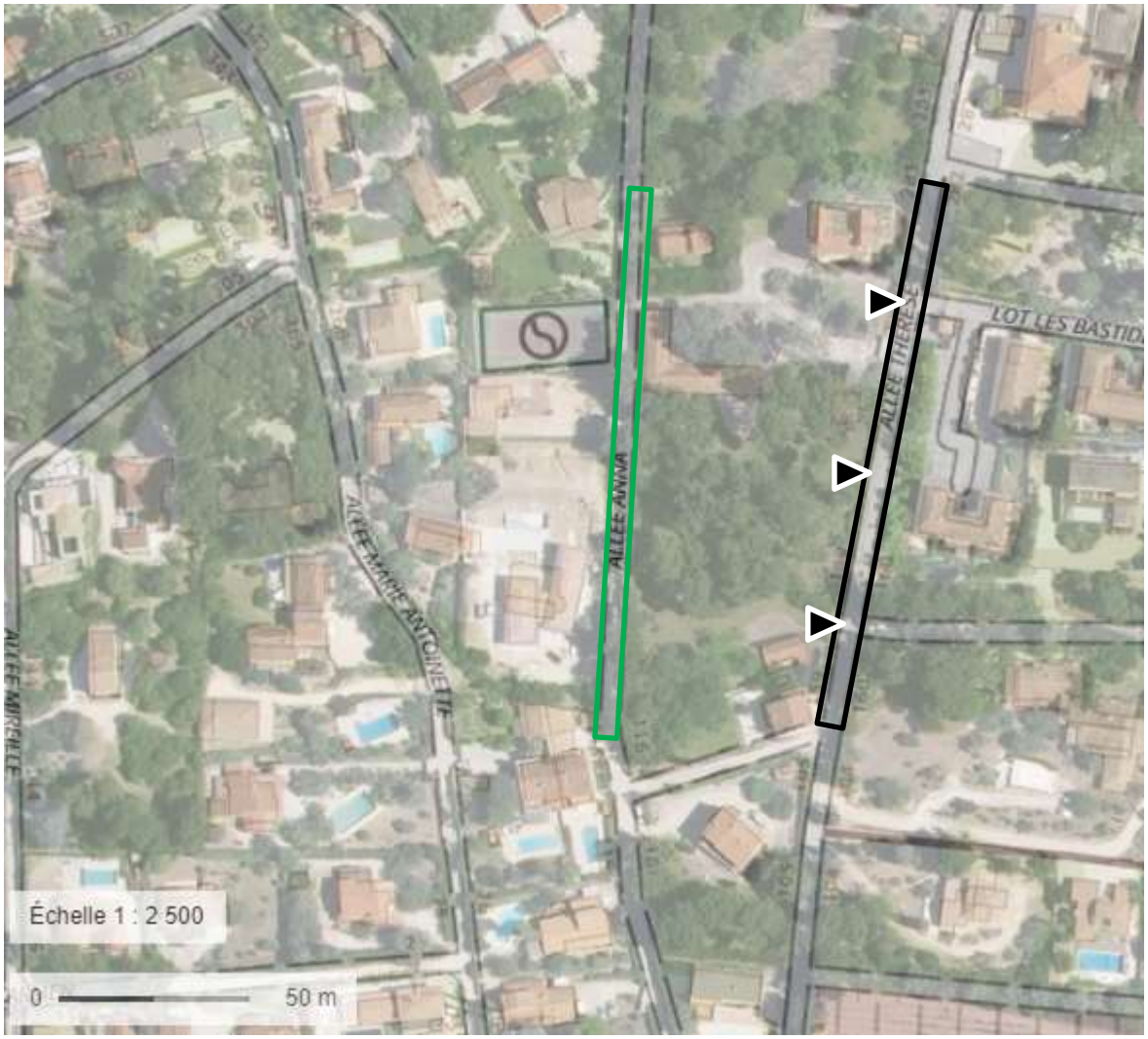
Le projet est détaillé dans le document A « *Note de présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général* ».

Rappel de la localisation du site et des caractéristiques principales du projet

Localisation



0
50
100 m



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 SNCF souhaite mettre en valeur cette propriété. Elle a donc lancé une consultation et retenu le projet présenté ci-après. Le projet consiste à :

- Réhabiliter le bâtiment du Châtelet en logements,
- Supprimer des éléments dénaturant le bâtiment du Châtelet originel (édicules, ascenseur, réfectoire…),
- Ajouter un socle en r+1 sur les façades secondaires,
- Démolir et reconstruire sur la même emprise le bâtiment en L (annexe),
- Construire un bâtiment neuf au sud du site dévolu aux logements sociaux,
- Maintenir la pinède centrale et l'ouvrir au public.

Réhabilitation du Châtelet

Démolition reconstruction du bâtiment annexe

Préservation de la pinède

Construction d'un bâtiment neuf dévolu aux logements sociaux

2.2 Etapes 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.
- une audition en CDNPS,
- 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 la CDNPS et de l'Autorité Environnementale.

2.3 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 0,83 ha s'inscrit en zone naturelle (N) pour 0,72 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 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 3.2** : **Patrimoine végétal et architectural**, modifié pour mettre à jour la délimitation du bâtiment du Châtelet.
- **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 5 pièces :

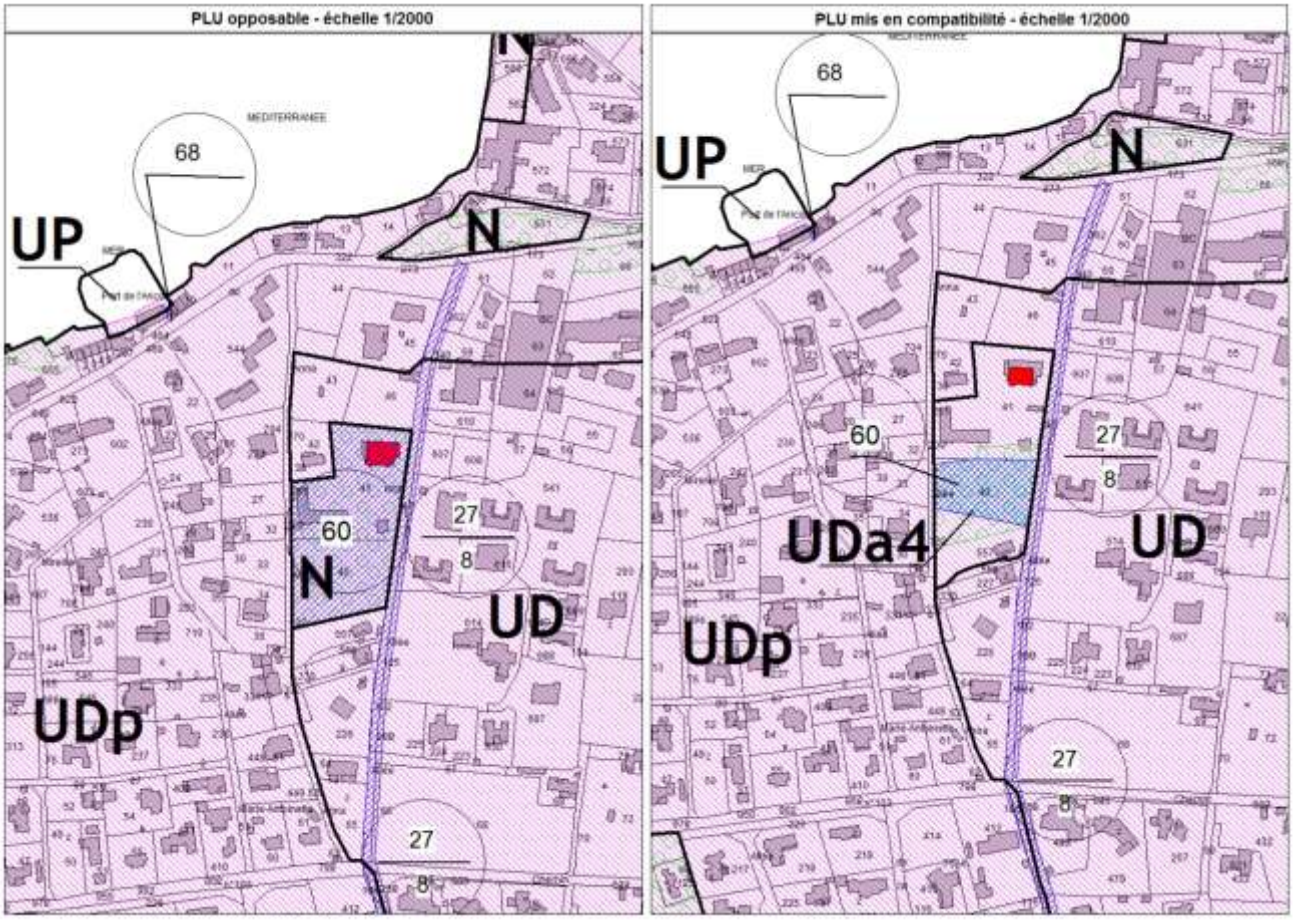
1 : Exposé des motifs et évaluation environnementale : complément au rapport de présentation du PLU approuvé,
3.1: Règlement-pièce écrite,
3.2 : Patrimoine végétal et architectural,
4.1. Zonage mis en compatibilité,
5. Liste des ER.

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 Châtelet.
Ce secteur est graphiquement représenté par la délimitation du secteur « UDa4» de 0,83 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.

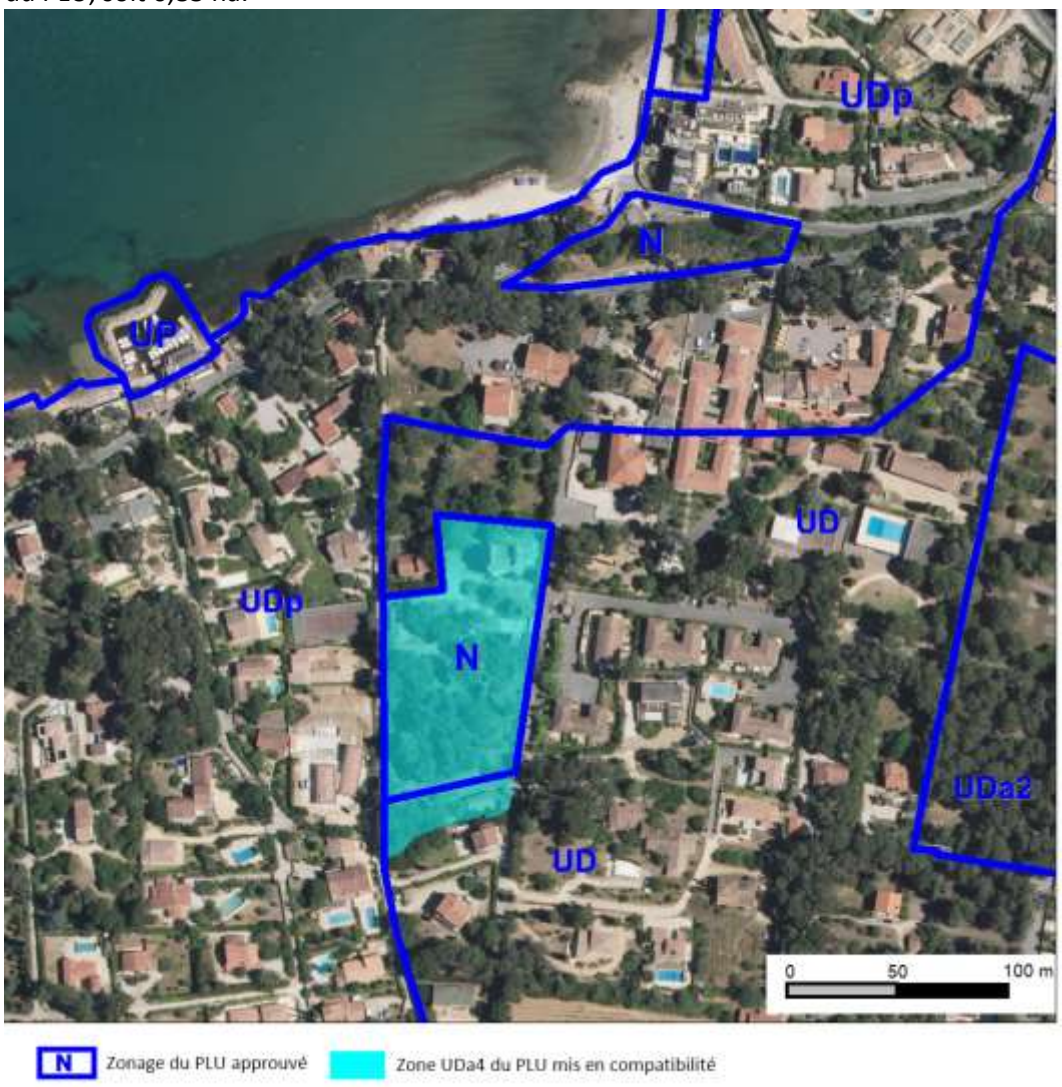


3.1.1 Création du secteur UDa4

La propriété à une superficie de 0,83 ha.
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= 0,72 ha
- UD= 0,1 ha

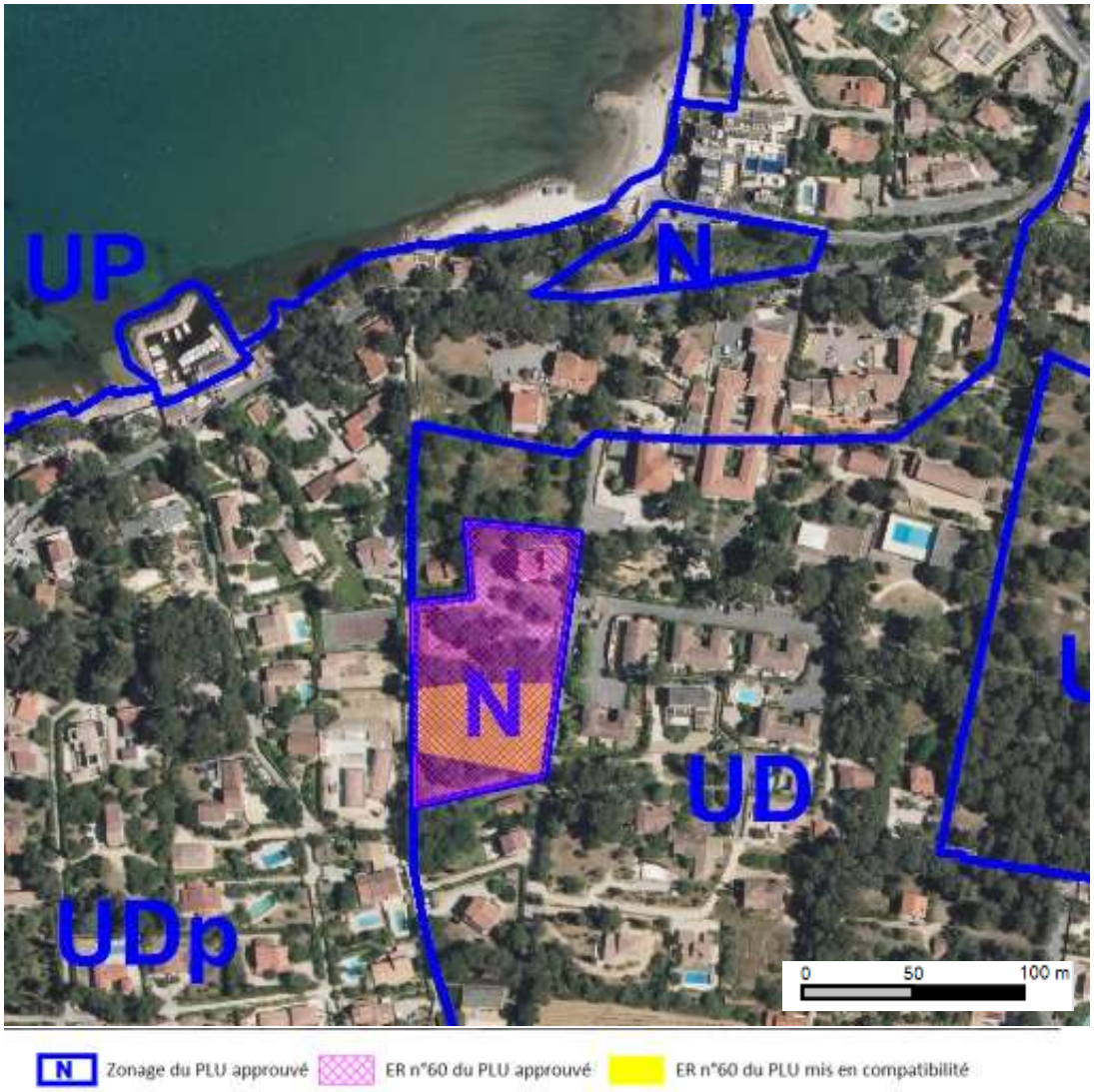
Pour autoriser le projet, l'intégralité de la propriété est classée en secteur UDa4 par la mise en compatibilité du PLU, soit 0,83 ha.



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.



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^2, sont réduits de 3590 m^2. Ils représentent par conséquent, au PLU mis en compatibilité, 3300m^2.

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)

L'identification se base 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.

← Local technique de la façade Est, cadastré et identifié au titre du patrimoine par le PLU approuvé.

← Local technique de la façade Nod, 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 originel 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 règlementaires 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.
(…) ».

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 »

2.1 :« Dans la zone UD, les secteurs UDp et le secteur UDa 4 : Conformément à l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de 40 % de la surface de plancher des programmes 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 40 % de sa surface de plancher 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 m2 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. »

Le bâtiment du Châtelet est identifié au PLU approuvé à ce titre. Les travaux projetés devront répondre à cette disposition.

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 Thérese (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 collectée 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 réglemente 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 enserre 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 »

Cet article n'est pas modifié par la mise en compatibilité du PLU.

Il réglemente 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 les 3 autres secteurs dédiés à la réalisation de programmes mixtes de logements : 1 place par logement et 1 place visiteur par tranche de 10 logements. Ces places de stationnement peuvent être aériennes, couvertes, closes, souterraines,… en fonction du projet.

12.2 « Il est exigé :
12.2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation, et dans la zone UD et ses secteurs à l'exception des secteurs UDa 1, 2 et 3 et 4: 1 place de stationnement pour 50 m2 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 et 4, 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. »

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) est 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 5m² d'aire de jeux par logement.
De même, les stationnements doivent être plantés.

« *13.1 - Dans la zone UD et ses secteurs UDa 1,2,3 et 4 et UDc: 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 m2 d'espaces verts.*

Remarque : En plus de la mention au secteur UDa4, cet article est reformulé pour plus de lisibilité:
Ancienne formulation : Dans l'ensemble de la zone et dans les secteurs UDa 1, 2 et 3 (…)
Nouvelle formulation : Dans la zone UD et ses secteurs UDa 1,2,3 et 4 et UDc (…)

13.3 – Dans tous les secteurs de la zone UD dont UDp, 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.

Remarque : Cet article est reformulé pour plus de lisibilité:
Ancienne formulation : Dans les secteurs UD, UDp, compris dans la trame paysagère (…)
Nouvelle formulation : Dans tous les secteurs de la zone UD dont UDp, compris dans la trame paysagère (…)

13.5 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Dans les lotissements, ensembles ou groupes d'habitations, 15 % du terrain doit être consacré à la création d'espaces verts communs.

13.7 - Il doit être aménagé 5 m² d'aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements (cette surface est prise sur les 15 % d'espaces communs plantés).

13.9 - Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec des plantations. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places de stationnement.

13.11 - La bande de recul à respecter par rapport à la limite ou à l'axe des voies, découlant de l'application de l'article UD6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum ».

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 »

Important :
Aucune nouvelle disposition, spécifique au secteur UDa4, n'est créée par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ceci indique que le projet s'intègre dans la zone UD et ses secteurs de manière cohérente avec l'existant.

3.3 Mise en compatibilité du règlement _ Patrimoine végétal et architectural _ pièce écrite n° 3.2

La cartographie de localisation des éléments identifiés au titre du patrimoine (page 4 du document 3.2) est modifiée pour prendre en compte la nouvelle délimitation du bâtiment du Chatelet.

3.4 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^2
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^2
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 1er 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/km².

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 apparait comme adapté au 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 ¼ 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 m2 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 1er 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	***16 295***
Consommation hivernale	***environ 4 200 m³/j***
Population saisonnière	***40 000***
Consommation estivale	***8 500 m3/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^3/j
- une prise d'eau sur le Canal de Provence : 60 l/s soit 5 200 m^3/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^3
- réservoirs de Pierredon : 2000 m^3
- réservoirs de la Piole : 2100 m^3
- réservoir de la Vernette : 2 000 m^3

Soit un total de 7 900 m^3.

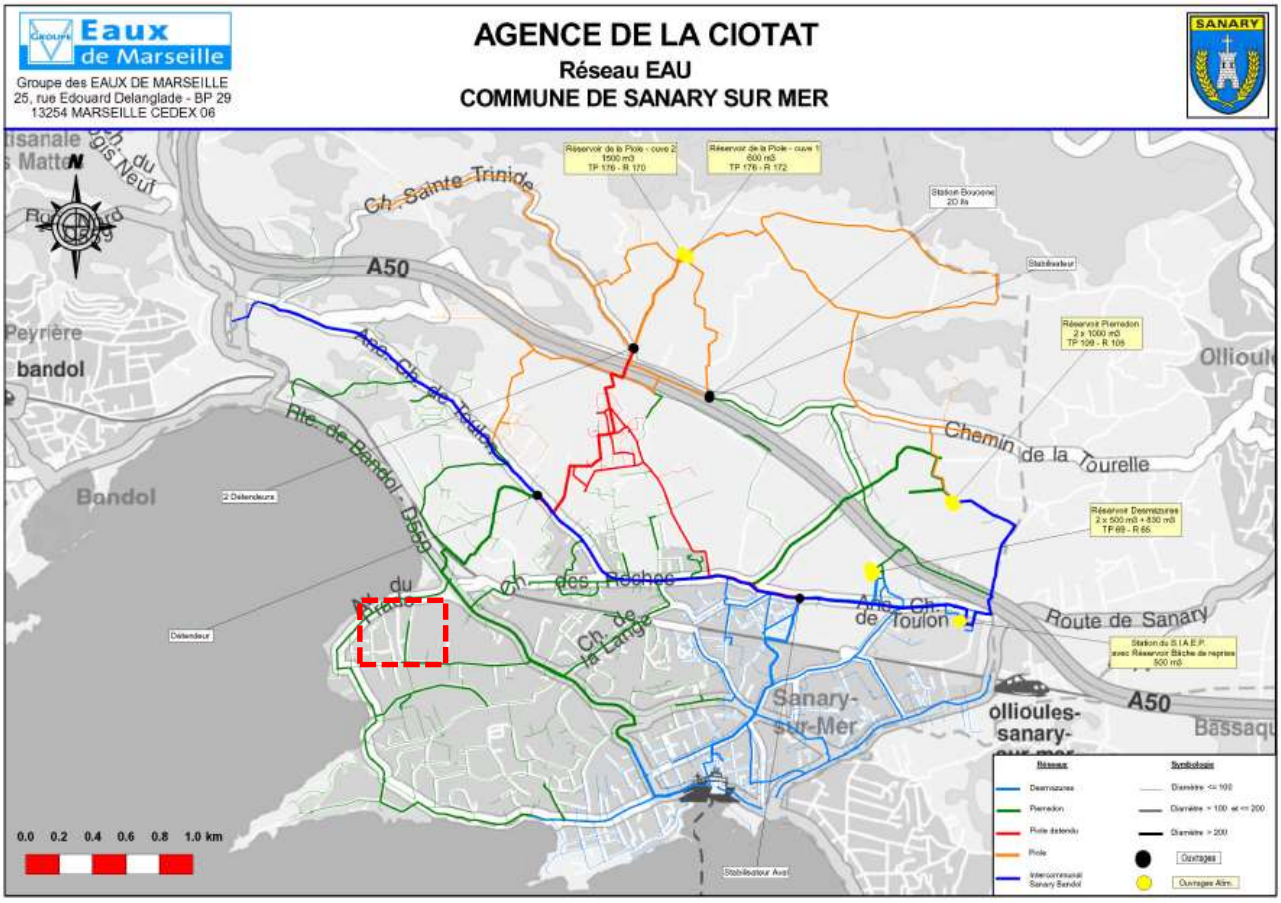
Le réseau d'adduction est donc structuré à partir des deux points d'alimentation : la station de pompage de la Baou, à l'est de la commune, et l'arrivée de la canalisation SCP en piémont du Gros Cerveau, et qui dessert les réservoirs de la Piole.

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

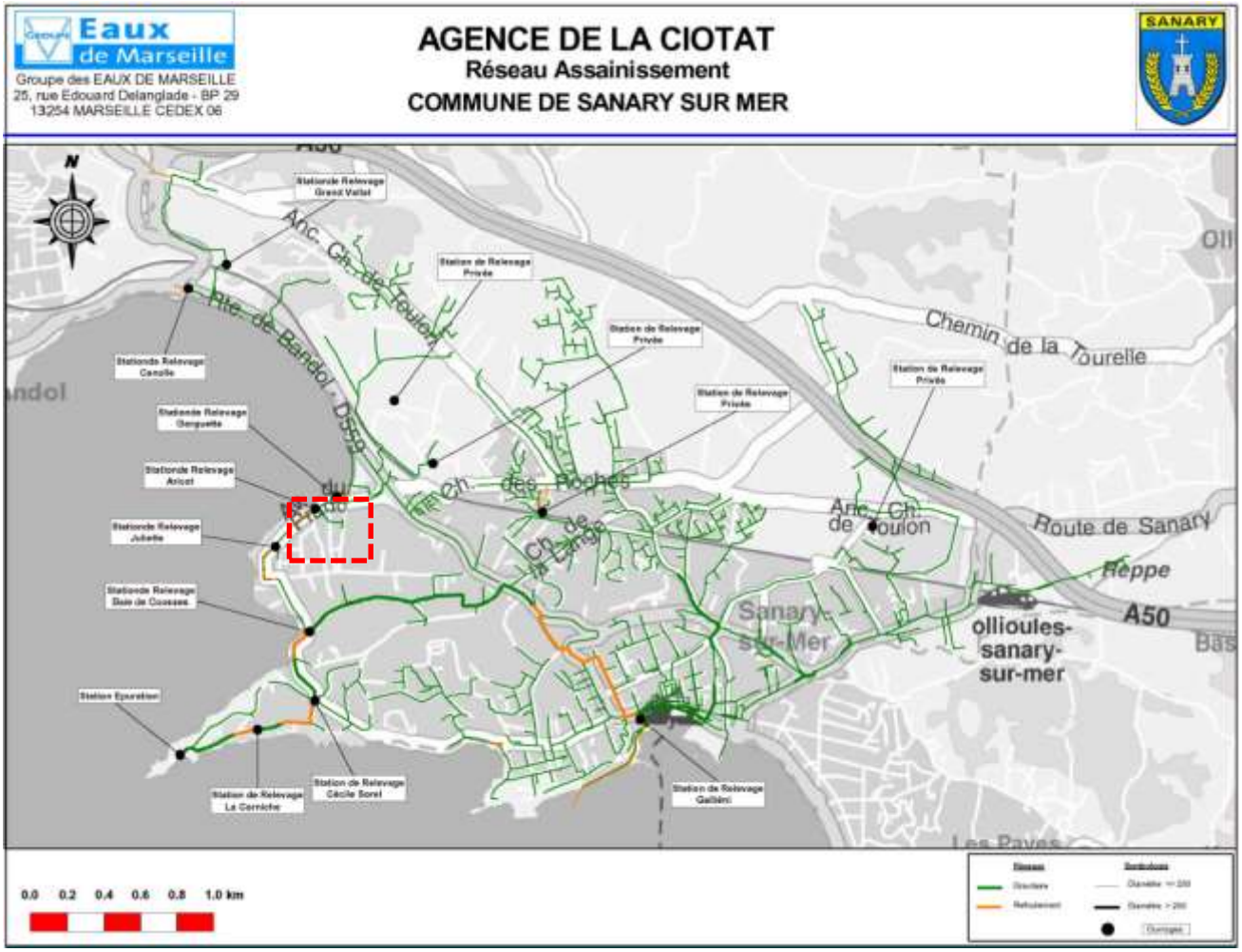
En 2009, le syndicat intercommunal d'assainissement de Sanary/Bandol a réalisé le schéma directeur d'assainissement pour les réseaux d'assainissement des communes de Sanary et Bandol et pour la station de traitement des eaux usées.

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 doté 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.

<u>Réseau pluvial</u>

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 enserrent 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.

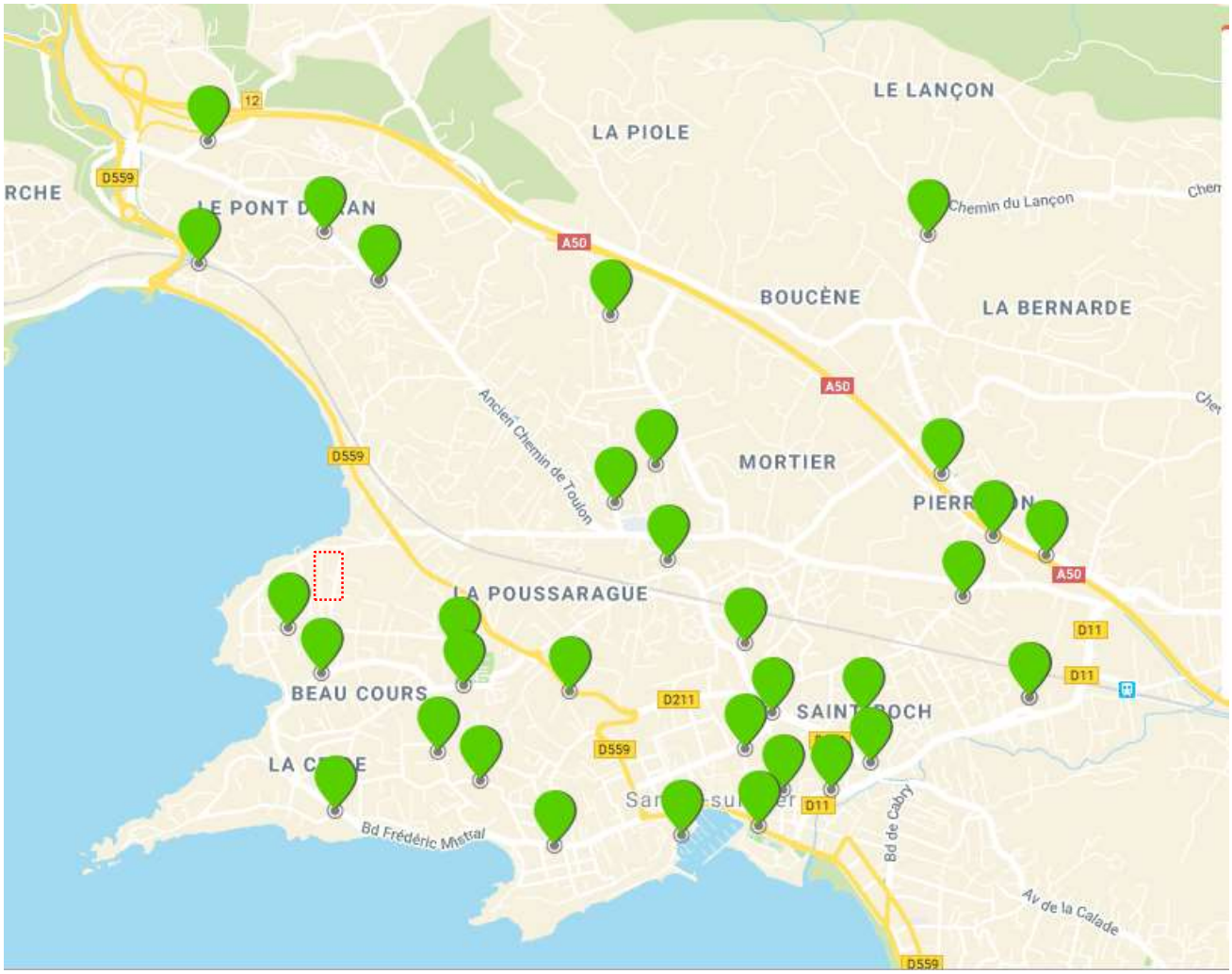
Les objectifs recherchés sont :

- 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 Energétique (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 COHERENCE 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'Egalité des Territoires (SRADDET) le 15 octobre 2019.
- LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (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.

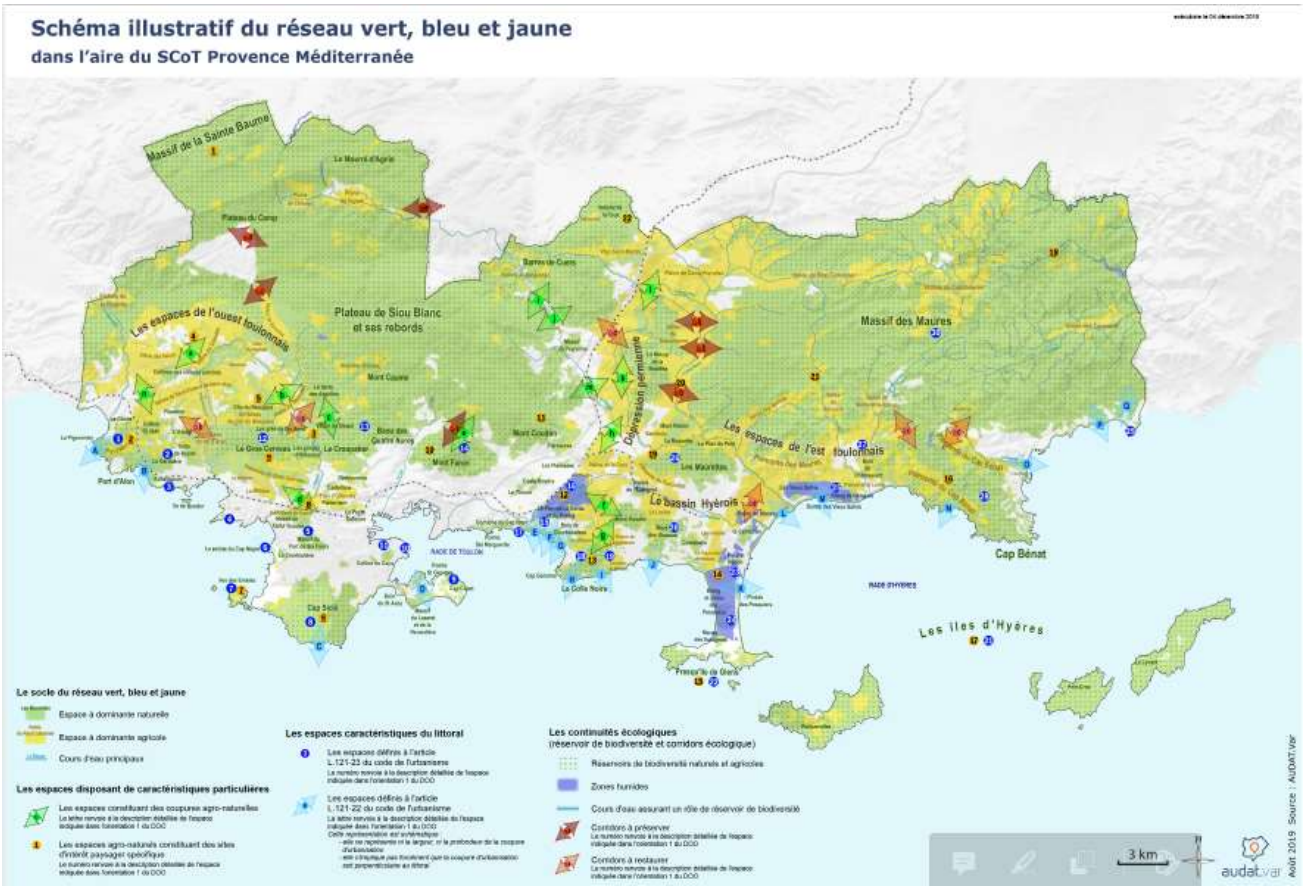
La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit justifier de sa compatibilité avec le SCOT Provence Méditerranée révisé. La compatibilité avec ce document, lui-même compatible avec les autres documents d'ordre supérieur, assure la compatibilité du PLU mis en compatibilité avec ces 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.

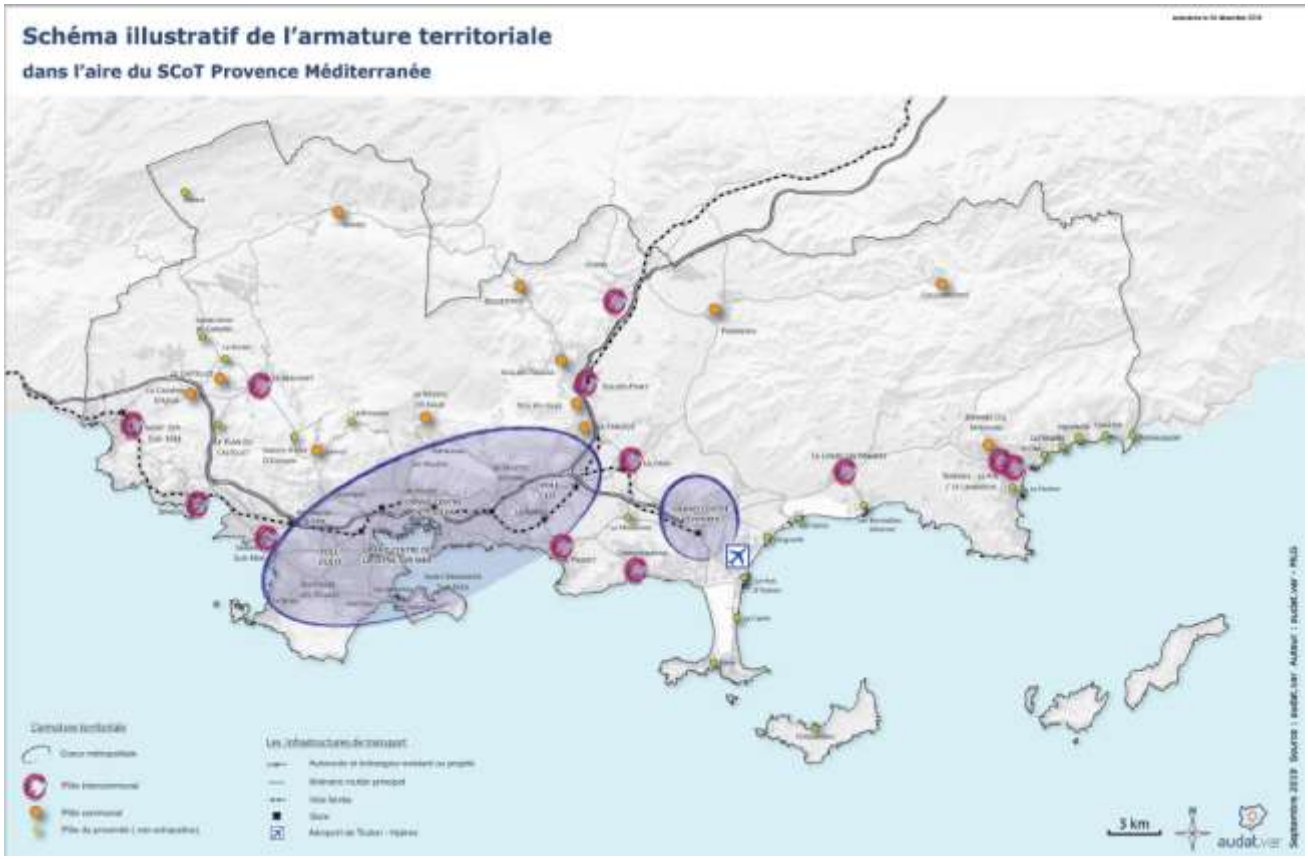
Grand objectif n°1 du SCOT : Trame verte et bleue et maitrise du développement urbain



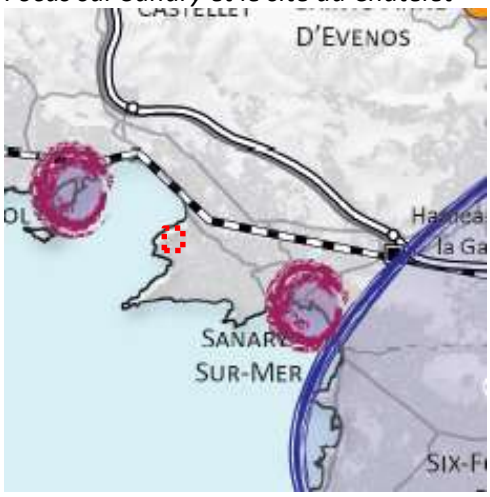
Focus sur Sanary et le site du Châtelet

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 :

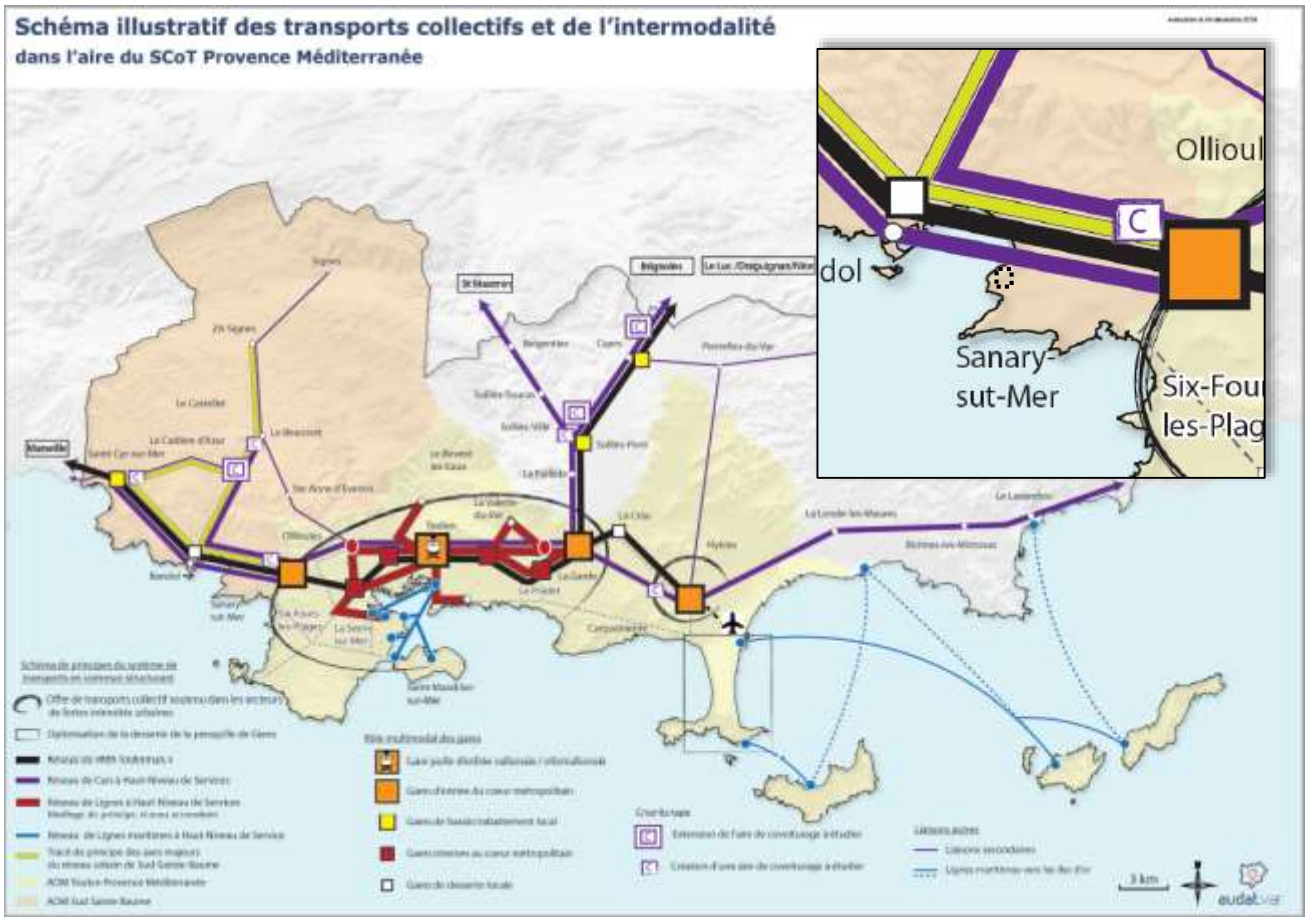
2.1. Orientations relatives à l'affirmation de la dimension métropolitaine du Scot Provence Méditerranée.
2.2. Orientations relatives à la localisation préférentielle des activités économiques et des services.
2.3. Orientations relatives à la réponse aux besoins de logements.
2.4. Orientations relatives au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile.

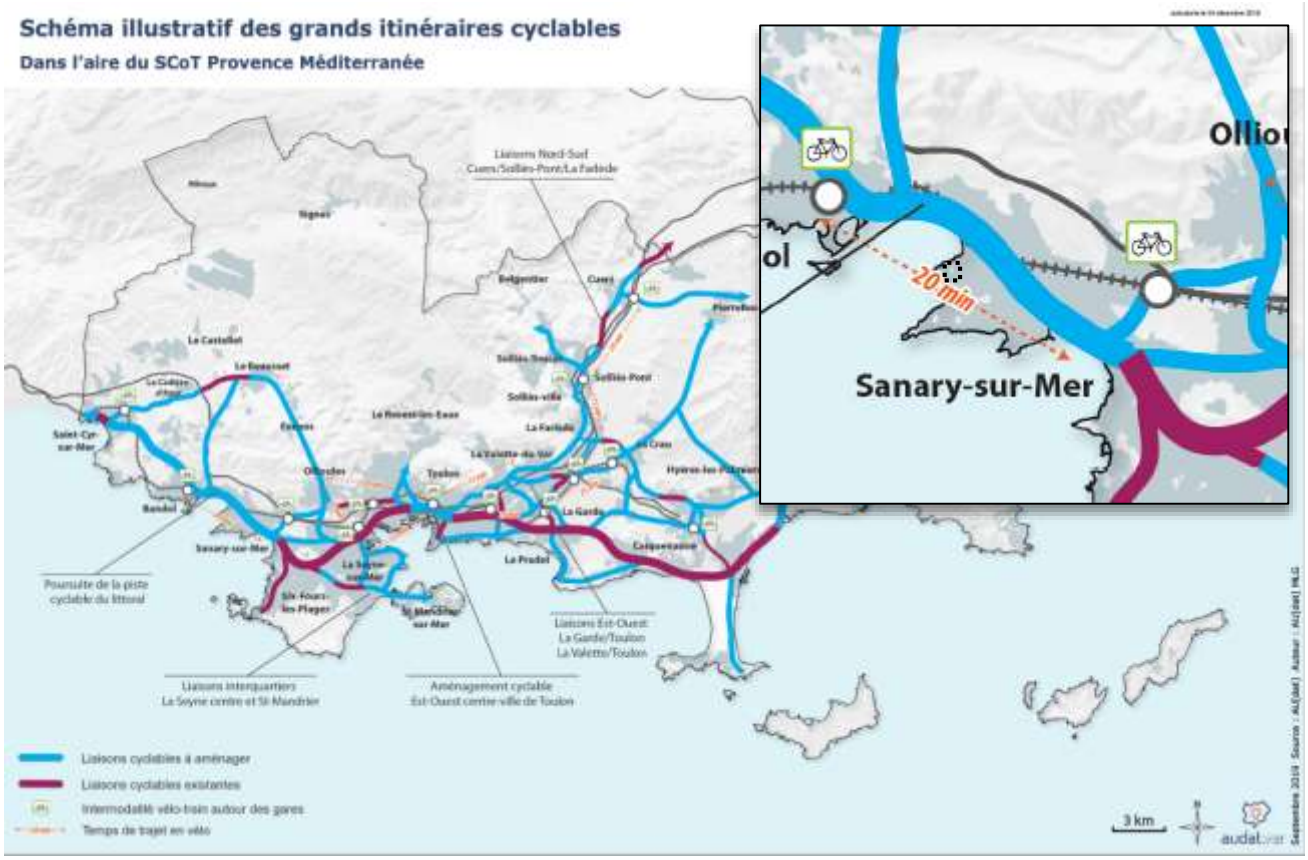
Seule l'orientation 2.3 concernent directement le projet du Châtelet.

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.





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 maitrise 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 influer 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.

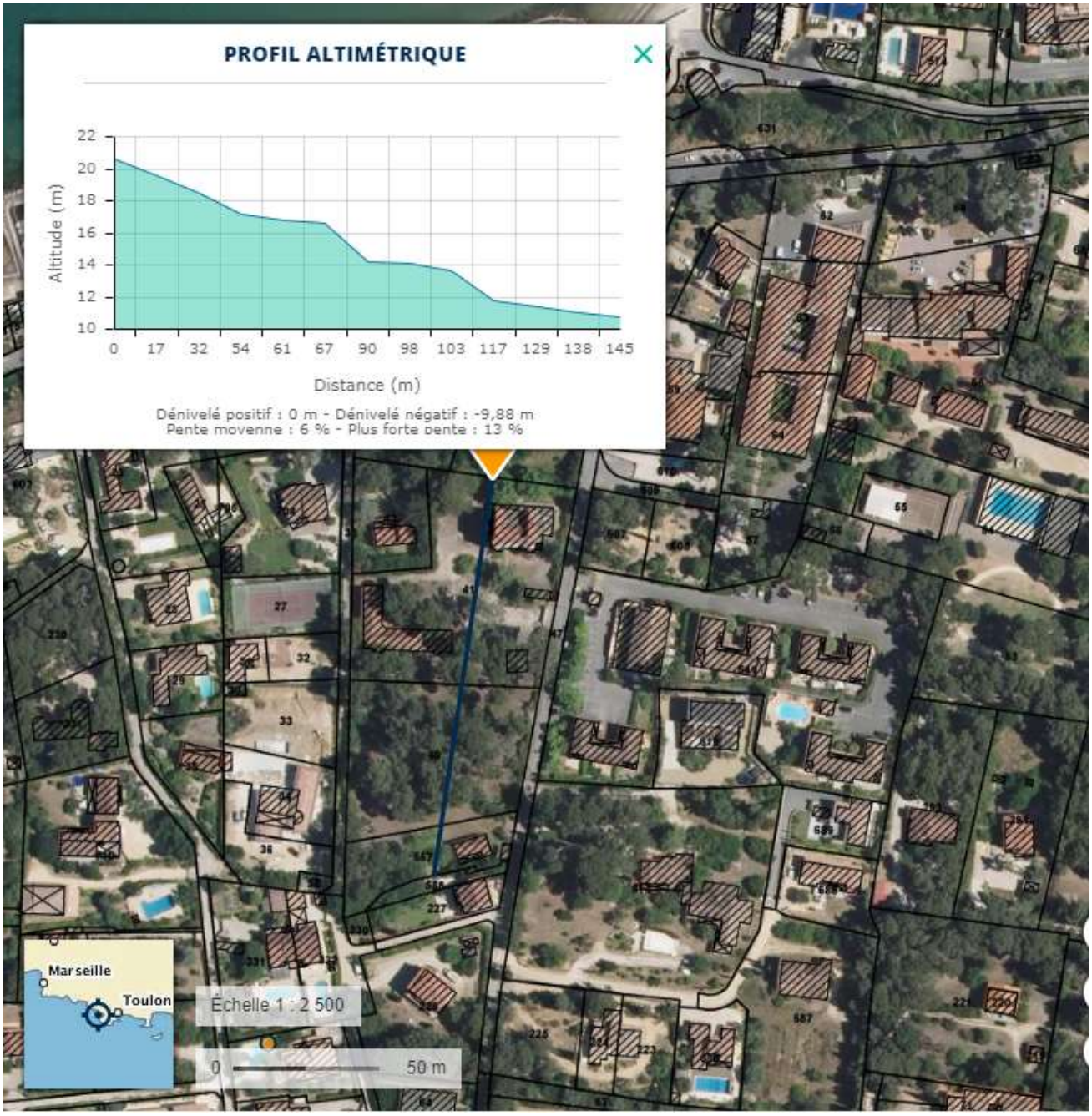
La partie littorale de la commune est une alternance :

- 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.

Maison murée
Plateau 1

Plateau 2
Plateau 1

Plateau sur le plateau 2

Plateau 3
Plateau 2

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.

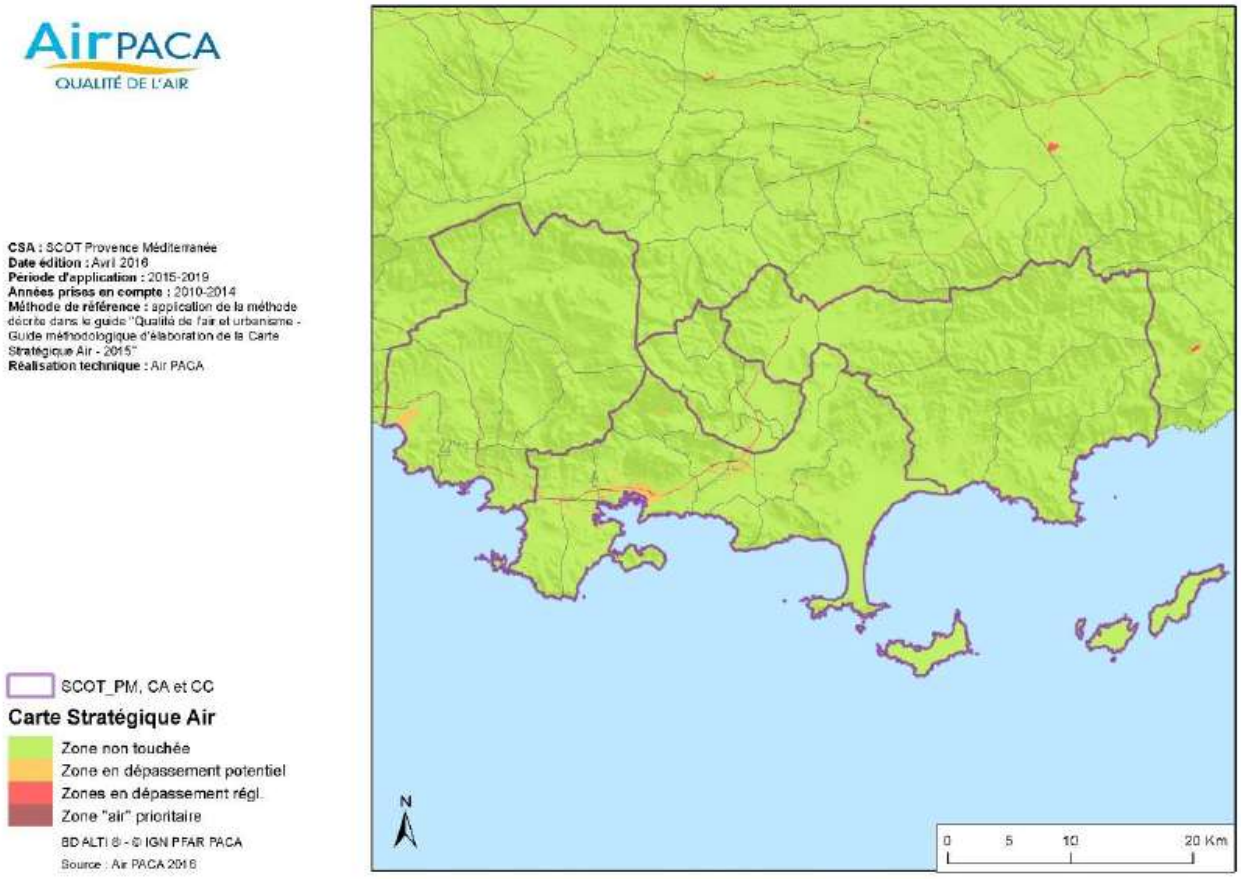
Les moyennes des précipitations sont faibles et Sanary sur Mer bénéficie des effets du Mistral qui chassent rapidement les épisodes pluvieux : en effet sur la bande littorale les précipitations ne dépassent pas 400 mm par an pour un peu plus de 450 mm dans l'intérieur des terres. Les variations annuelles 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 NO2 et de PM10, 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 le 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 km², 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.

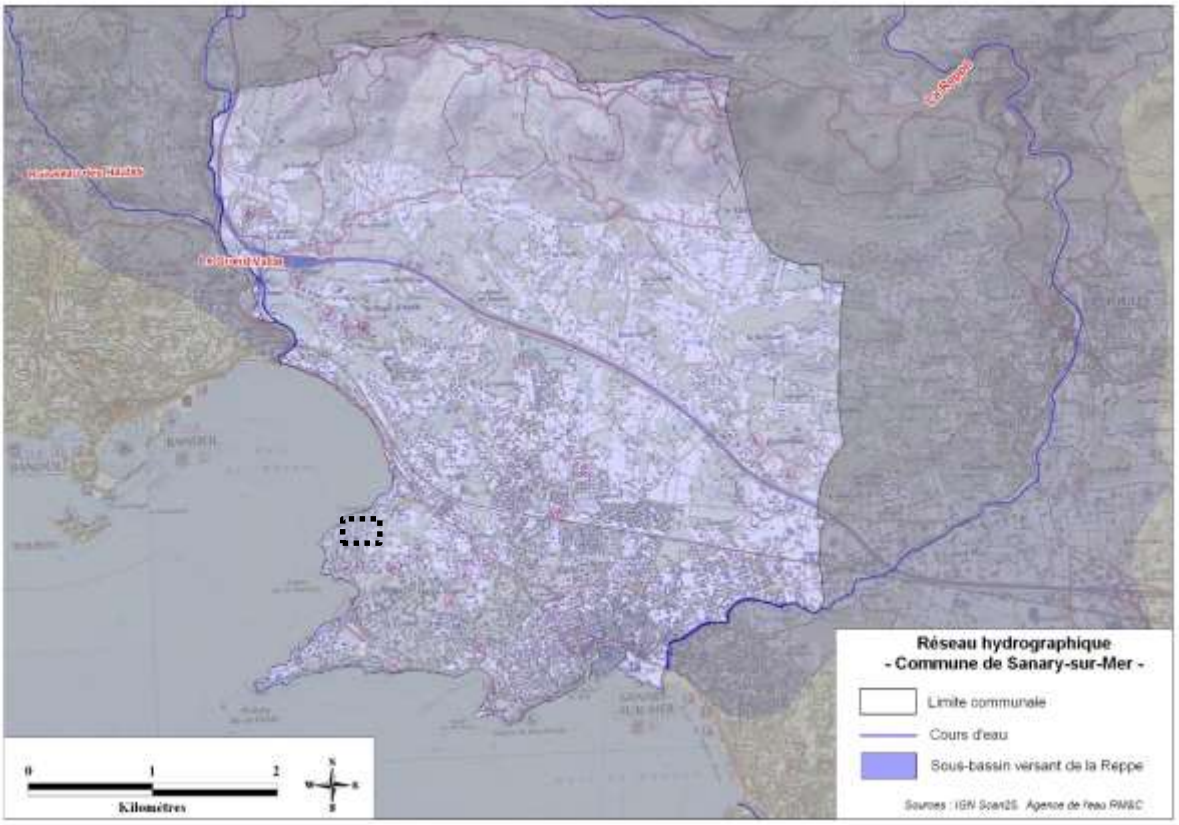
4.4.2.2 Hydrologie

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

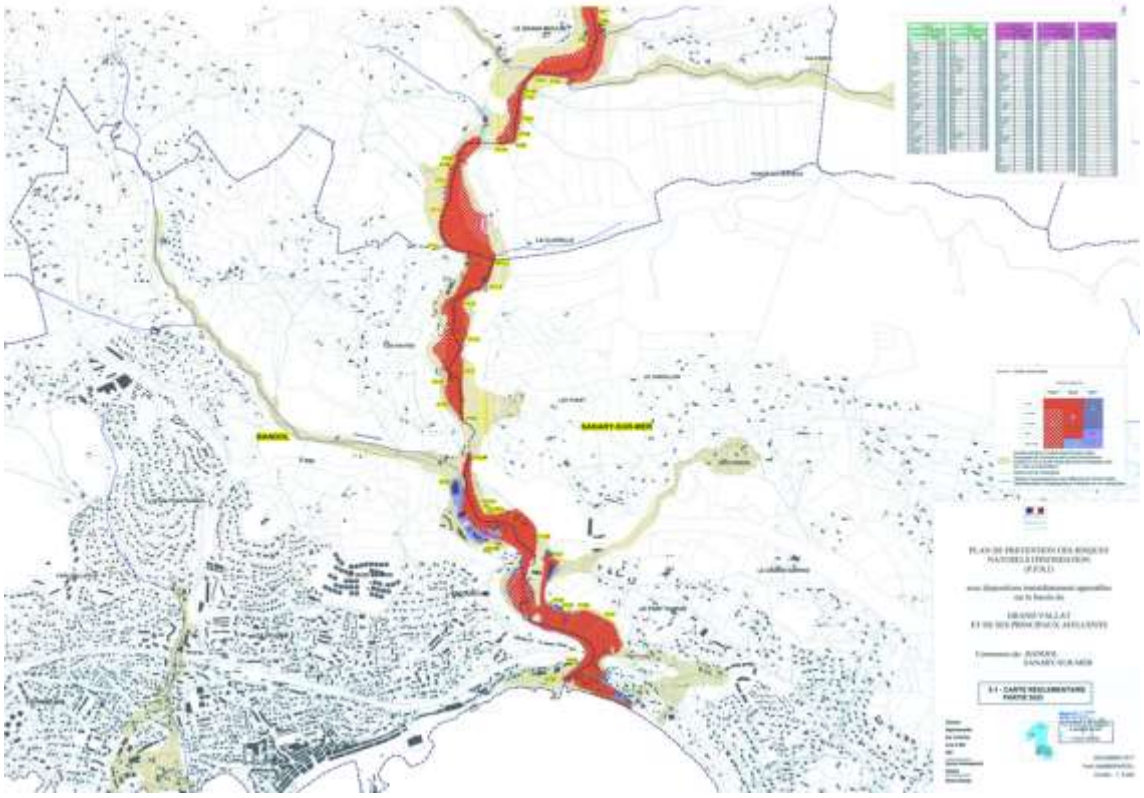
Se référer au chapitre « Les réseaux ».

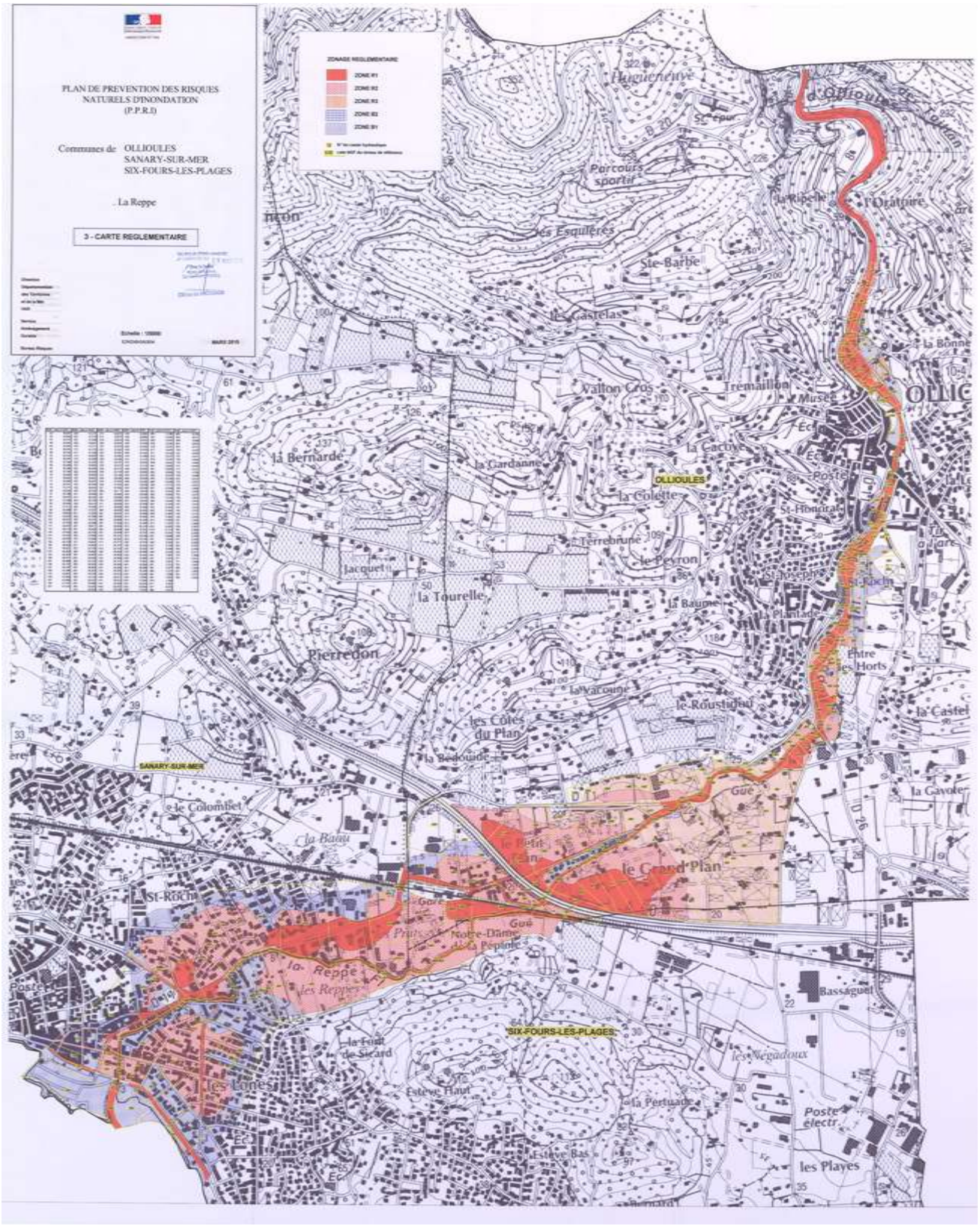
4.4.3 Risques et nuisances

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 Châtelet n'est pas concerné par le risque inondation. Le ruissèlement pluvial est pris en compte par le règlement du PLU approuvé et par la présence d'un réseau pluvial.

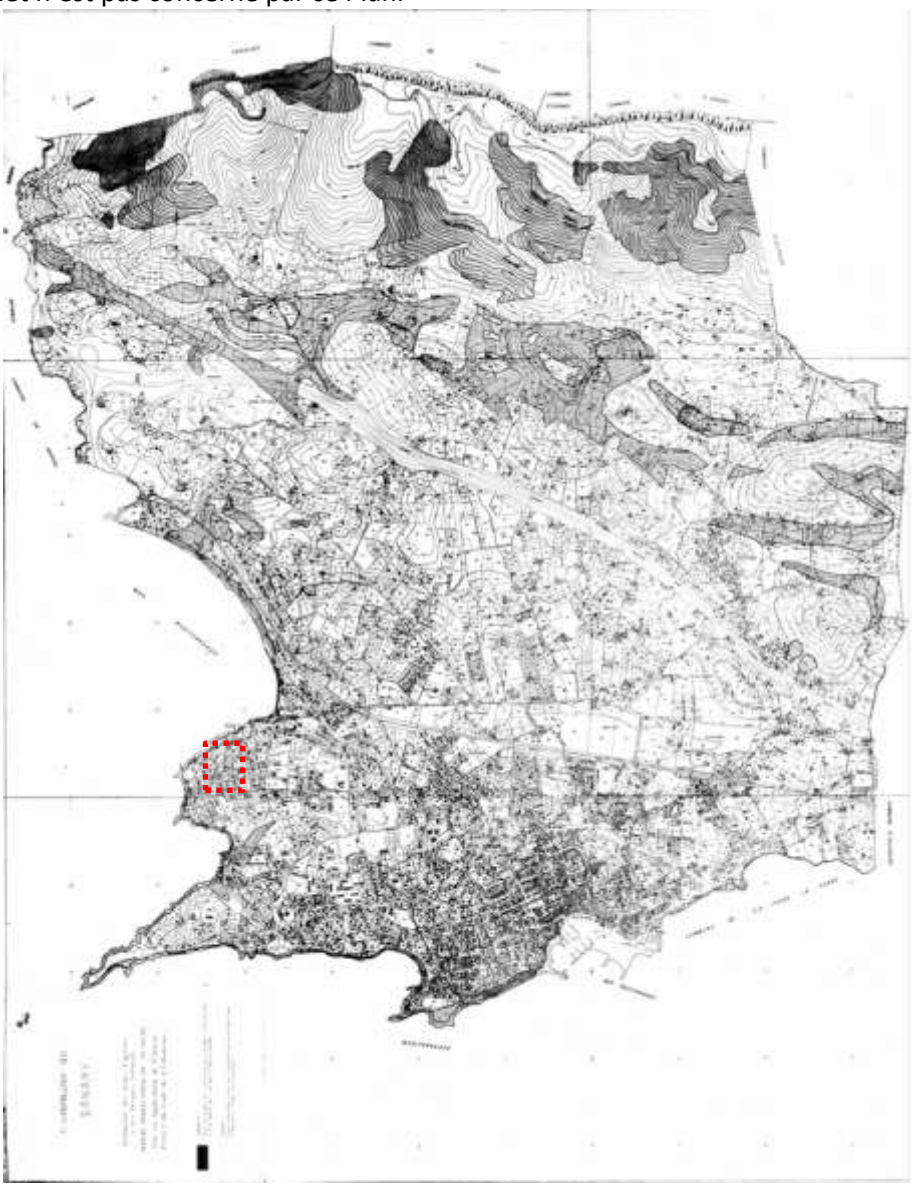
4.4.3.2 Mouvements de terrain

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.

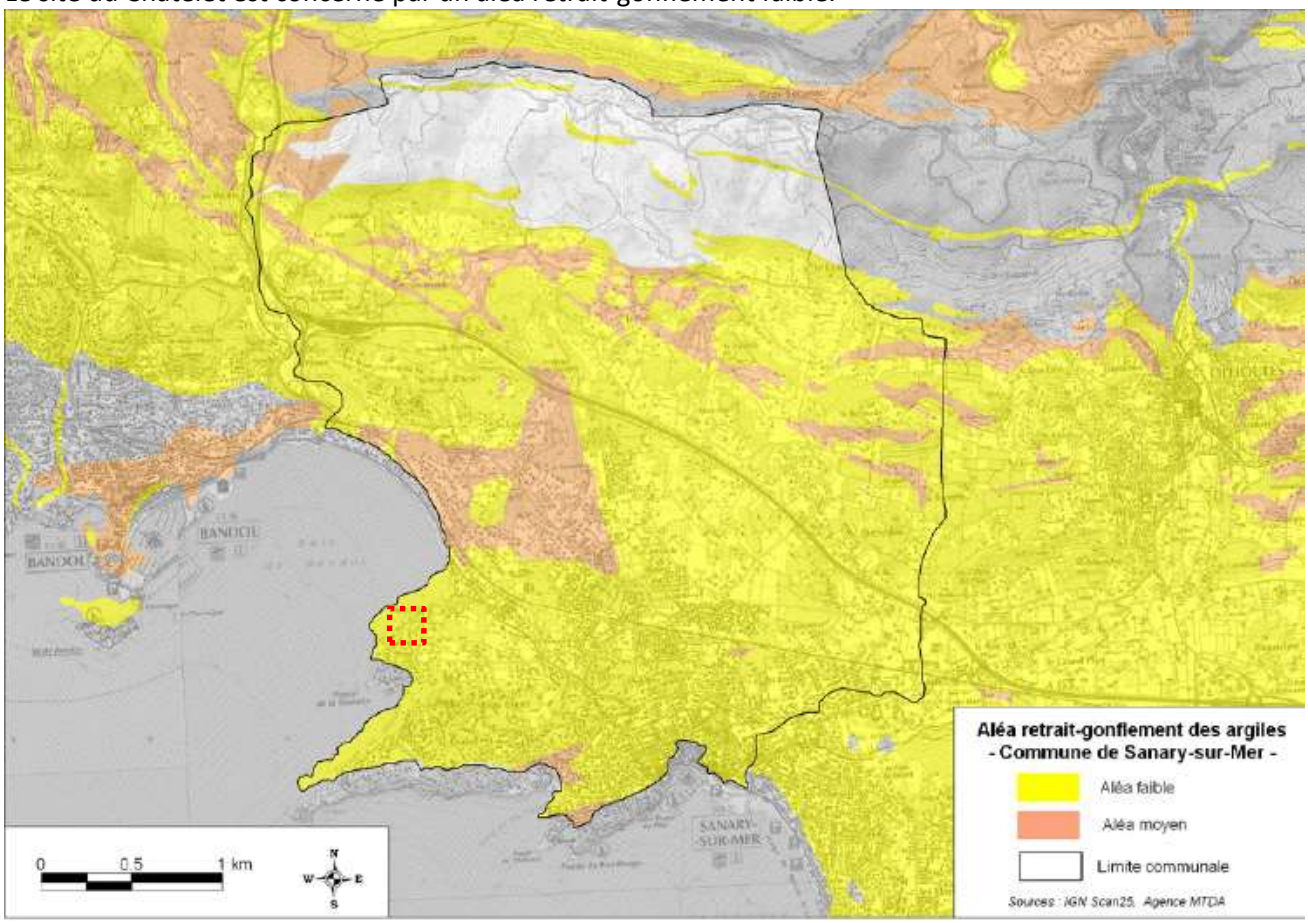
Deux types de zones apparaissent:

- 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.

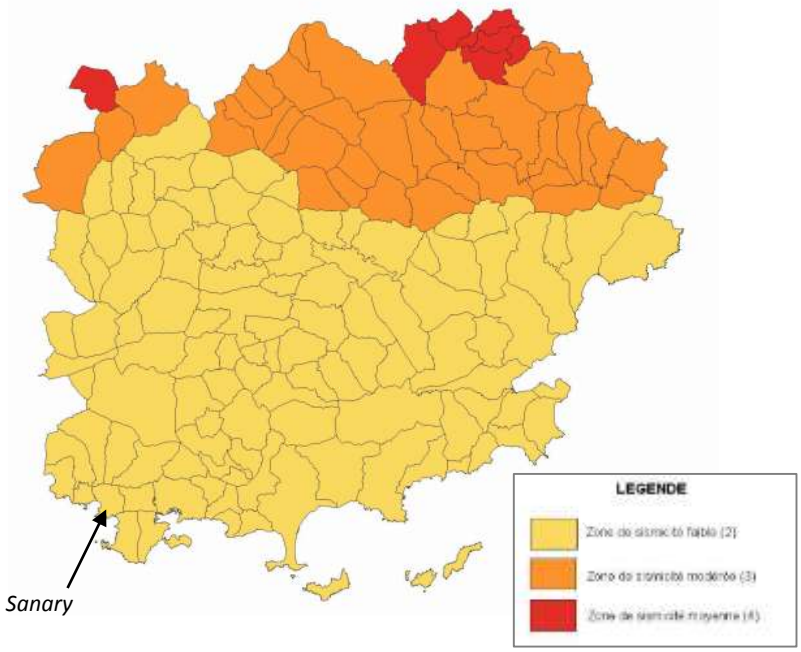
Le site du Châtelet n'est pas concerné par ce Plan.



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.

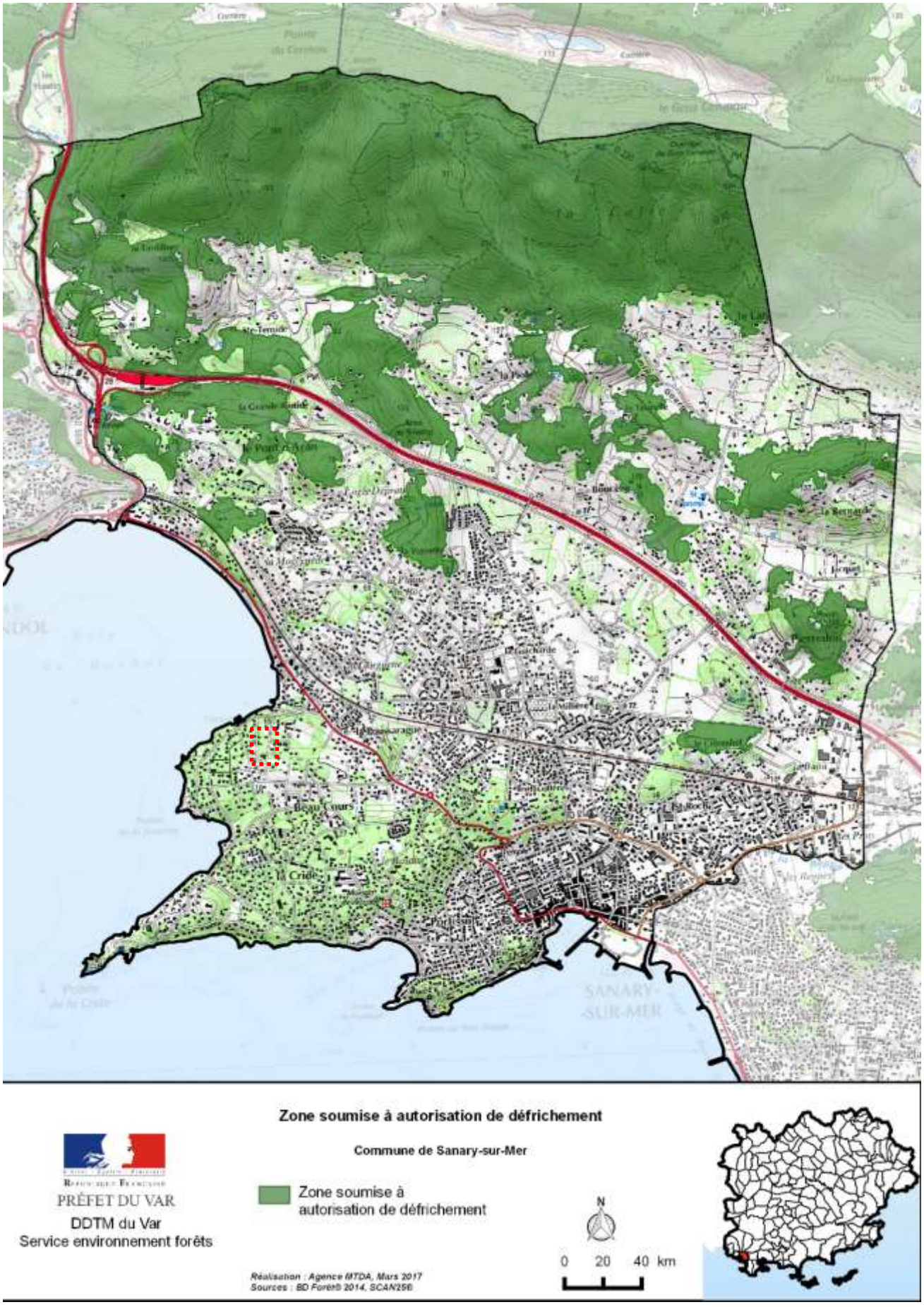
4.4.3.4 Risque feu de forêt

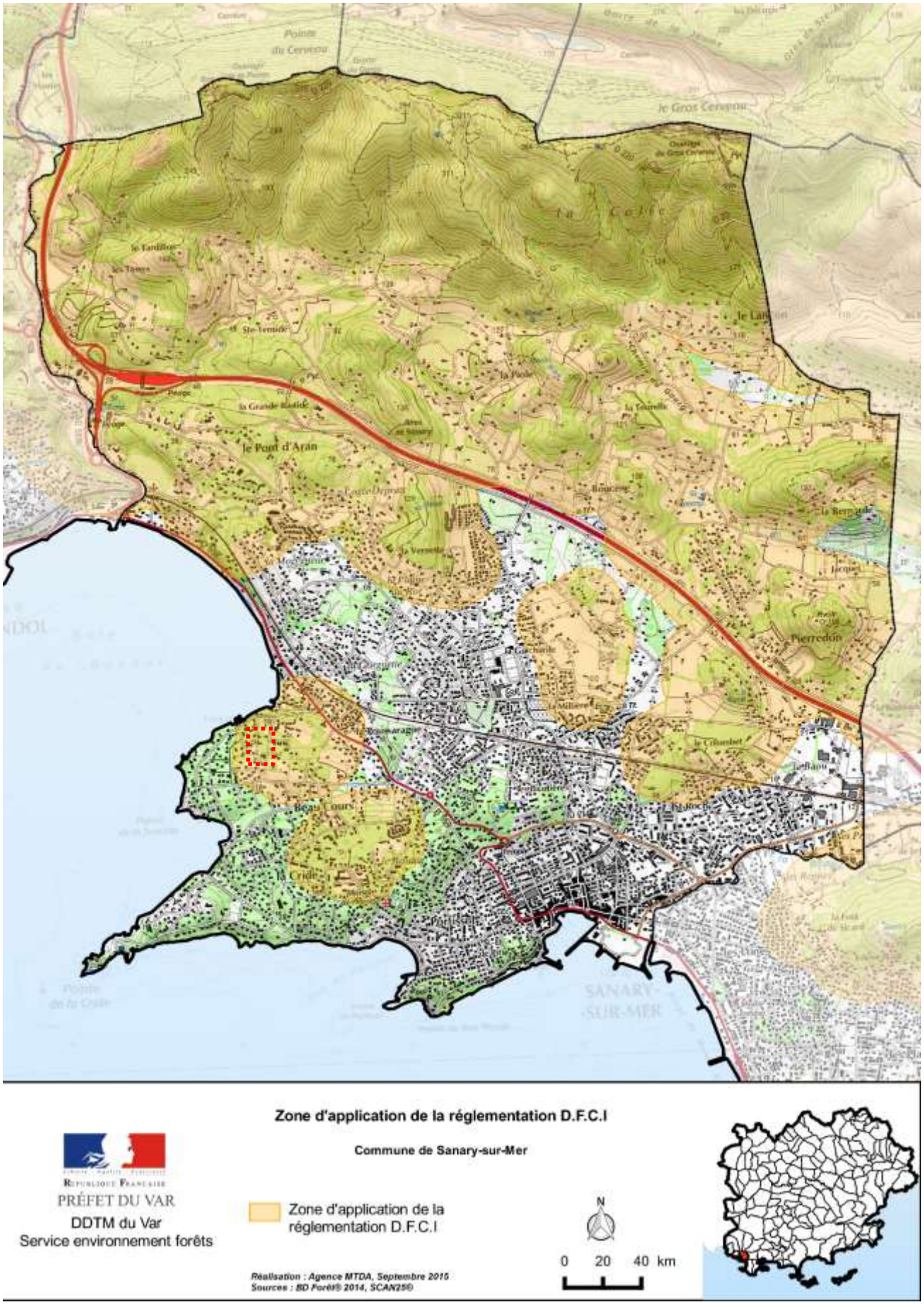
La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF).
Sur le territoire communal, le risque feu de forêt concerne principalement le massif du Gros Cerveau, au Nord du territoire qui a connu un important incendie en 1970.
Le Document Communal Synthétique (DCS) 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 apparait dans le DCS comme soumis à un aléa incendie.
Il apparait 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 mètre de distance à parcourir entre le Poteau et l'entrée du bâtiment du Châtelet.

Base de données REMOCRA. ●Poteau incendie (PI) > 60m^3 /h ◎Poteau incendie < 30m^3 /h indisponible

Le site du Châtelet, est soumis à obligations légales de débroussaillement (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
PRÉFET DU VAR
DDTM du Var
Service environnement forêts
Réalisation : Agence MTDA, Mars 2017
Sources : BD Forêt® 2014, SCAN25®
N
0 20 40 km


Zone d'application de la réglementation D.F.C.I
Commune de Sanary-sur-Mer
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR
DDTM du Var
Service environnement forêts
Zone d'application de la réglementation D.F.C.I
N
0 20 40 km
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.

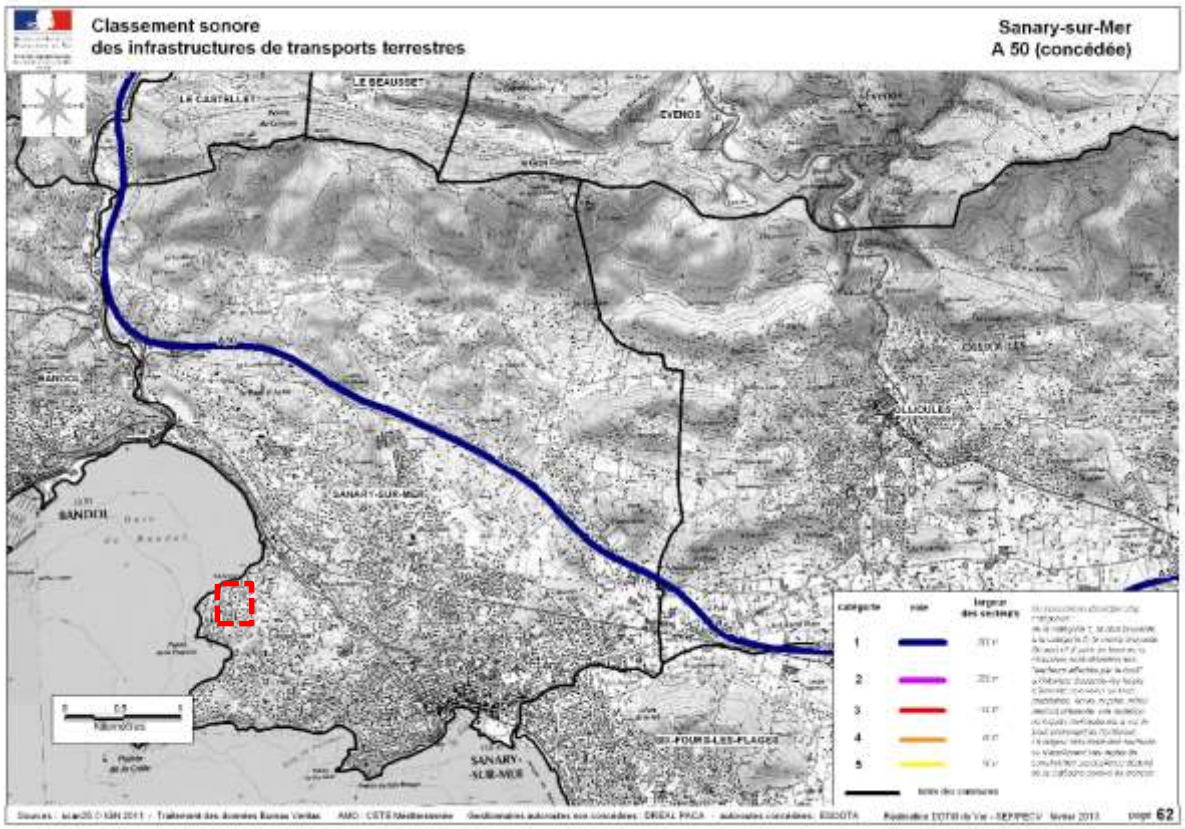
Il n'existe pas d'établissement SEVESO sur la commune.

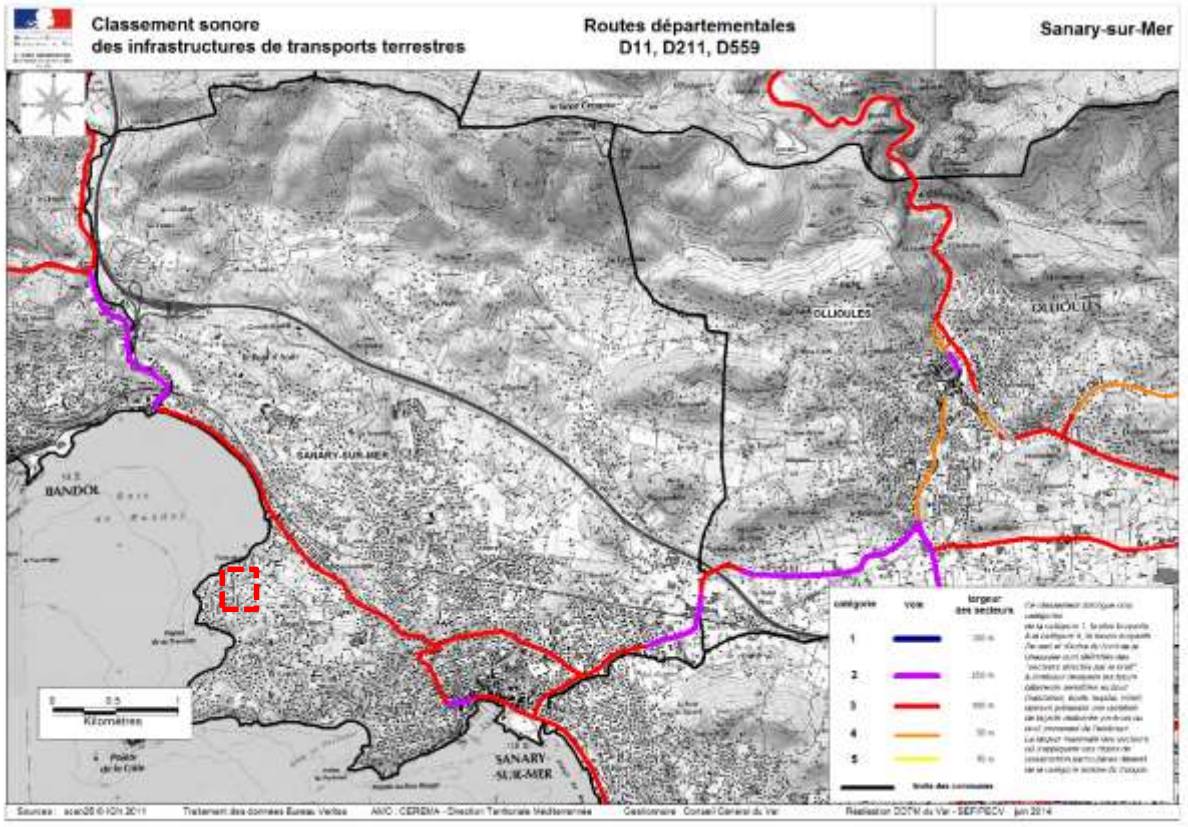
Le site du Châtelet n'est pas concerné par ces risques.

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 Energie

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.

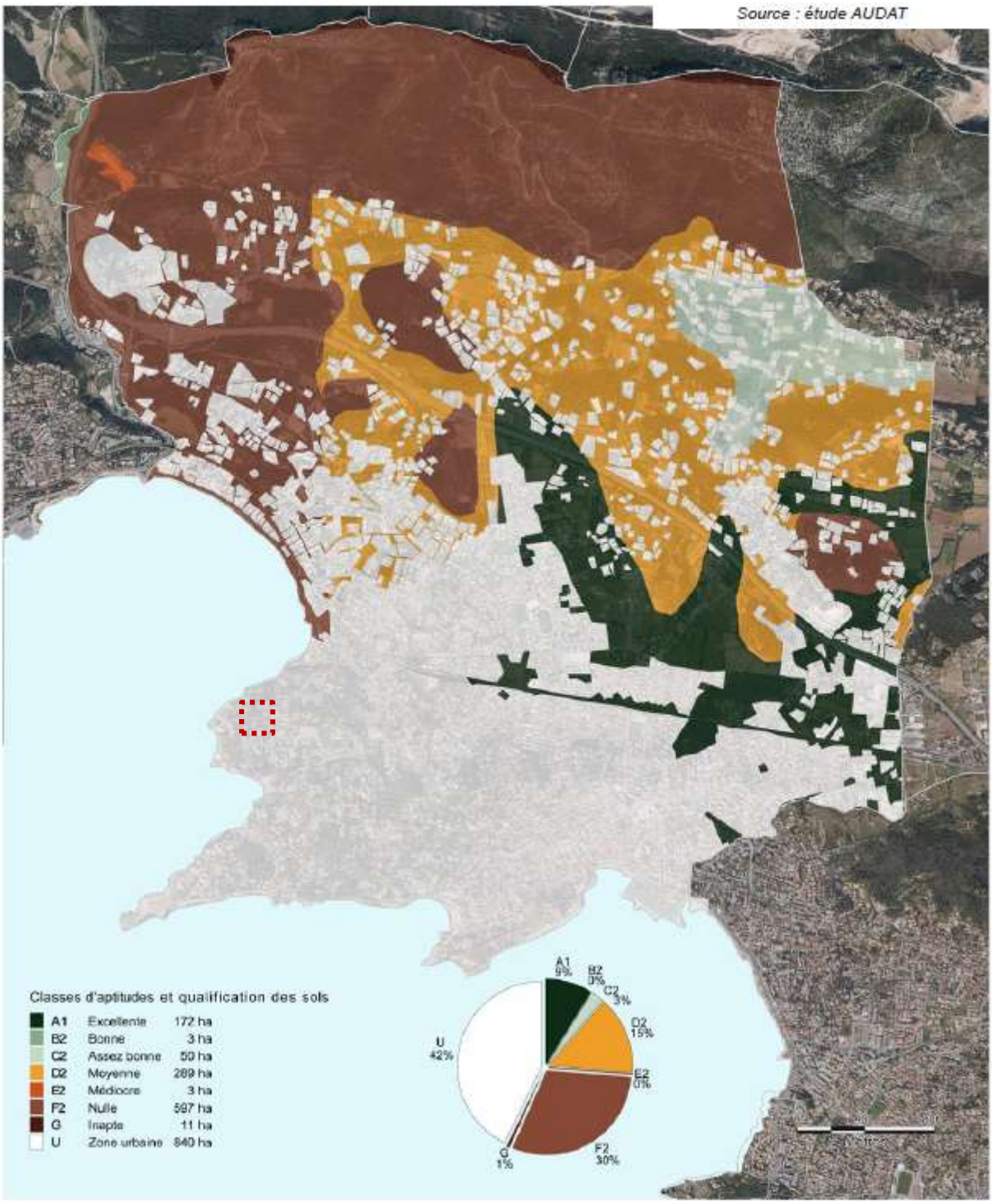
L'Allée Thérèse, qui dessert le site du Châtelet a été récemment goudronnée.

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.

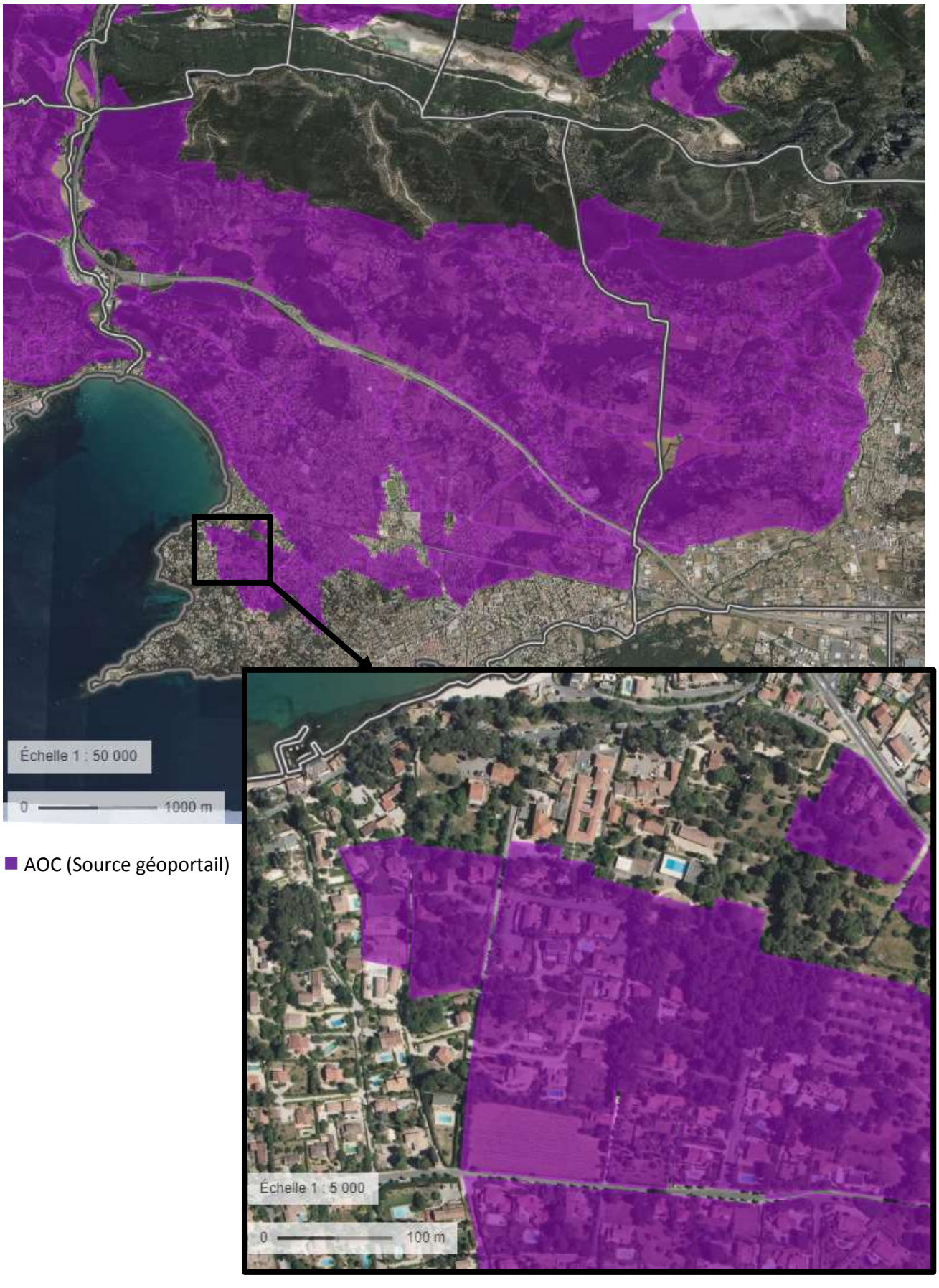
4.4.6 L'agriculture

Sur la carte suivante, représentant l'aptitude des sols à l'agriculture (Source AUDAT/PLU approuvé), le site du Châtelet n'apparait 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 ».



■ AOC (Source géoportail)

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

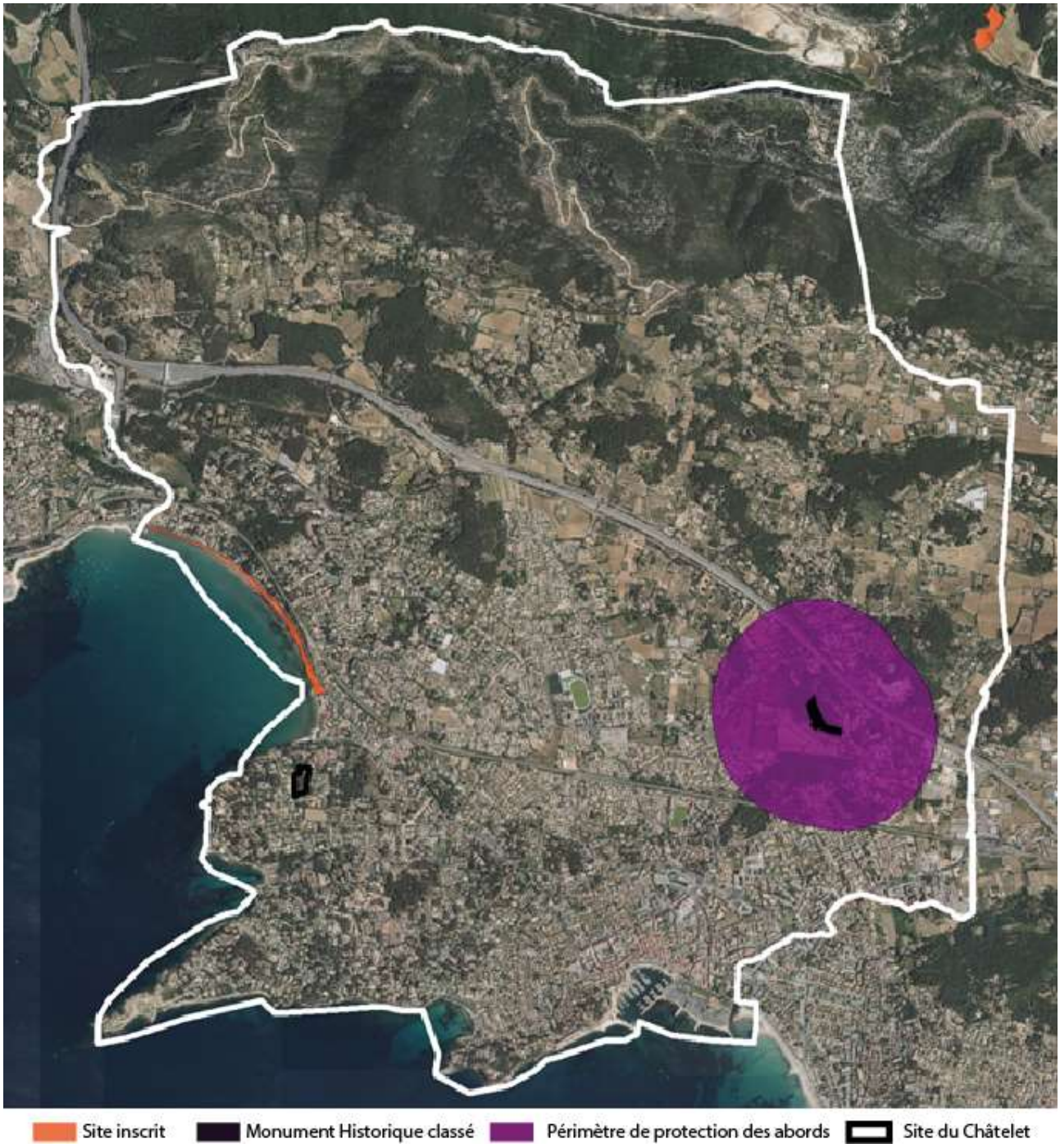
4.4.7.1 Patrimoine

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) entrainent 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-I1

emprise des zones de saisine sans seuil de surface

emprise des zones de saisine avec seuil de surface >2000 m2

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

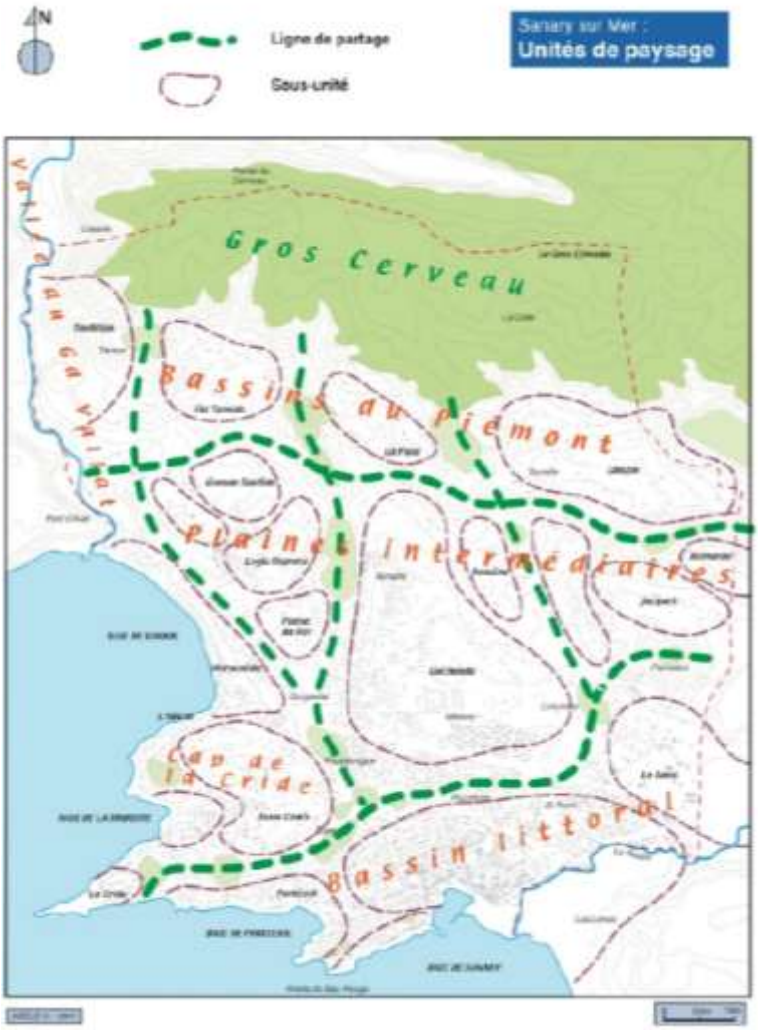
Arrêté n°83123-2003 pièce annexe n°83123-C5

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.

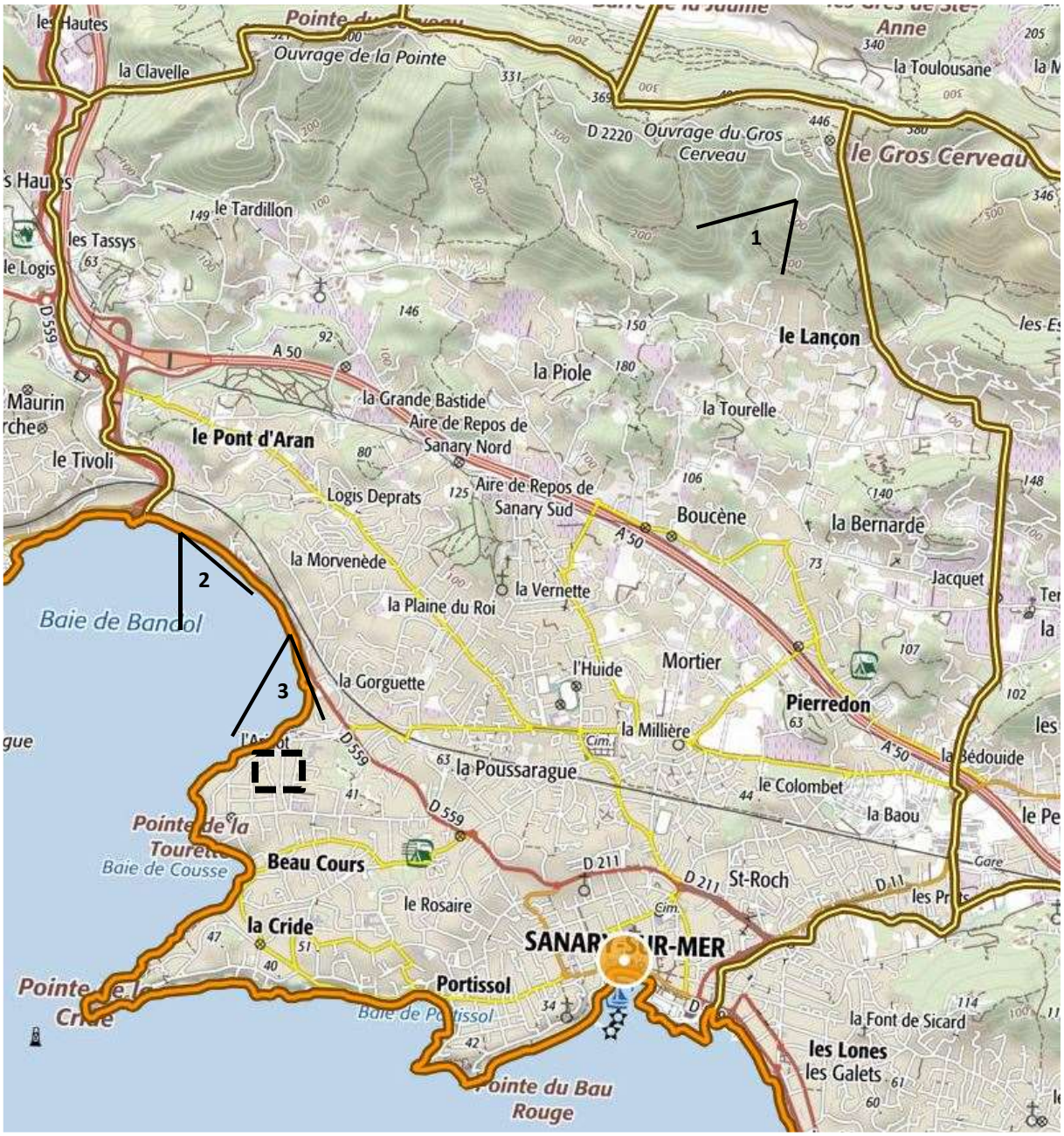
Le site du projet appartient à l'unité paysagère du « Cap de la Cride ». Il s'agit d'un des derniers quartiers de la commune où se rencontrent un certain nombre de campings. Cette unité paysagère comprend des espaces boisés (des pins essentiellement) qui ombragent les campings, les centres de vacances 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 XXème 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 boisés, 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.

1

2

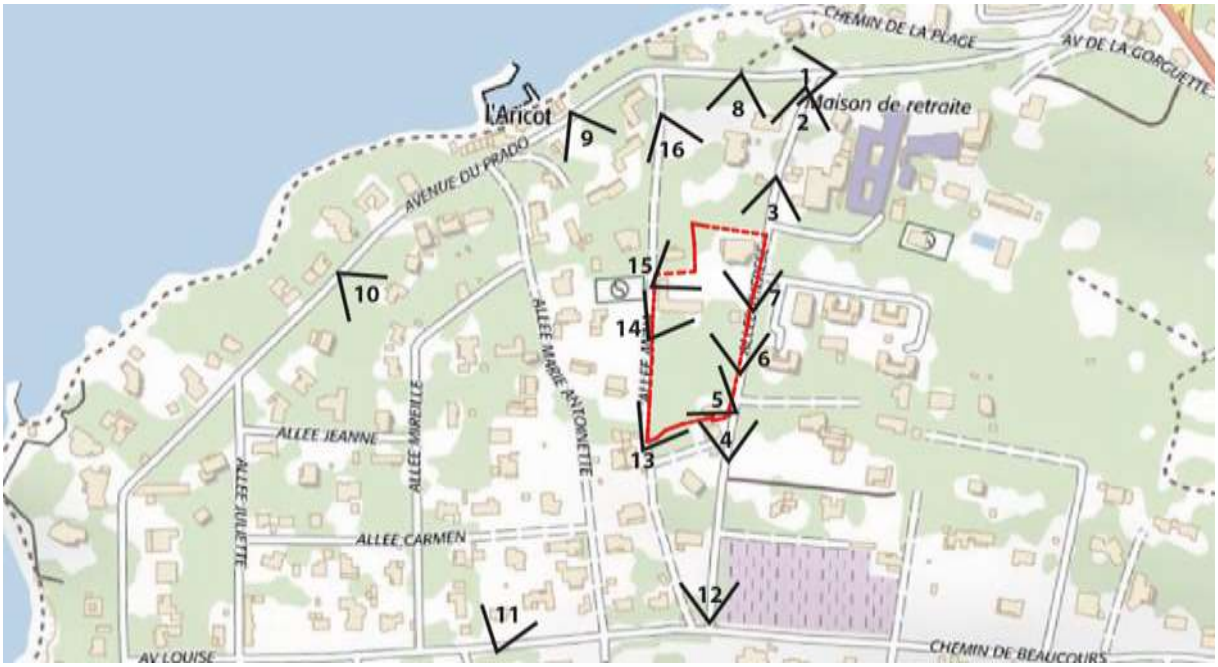
3

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.

Courbes de niveau.

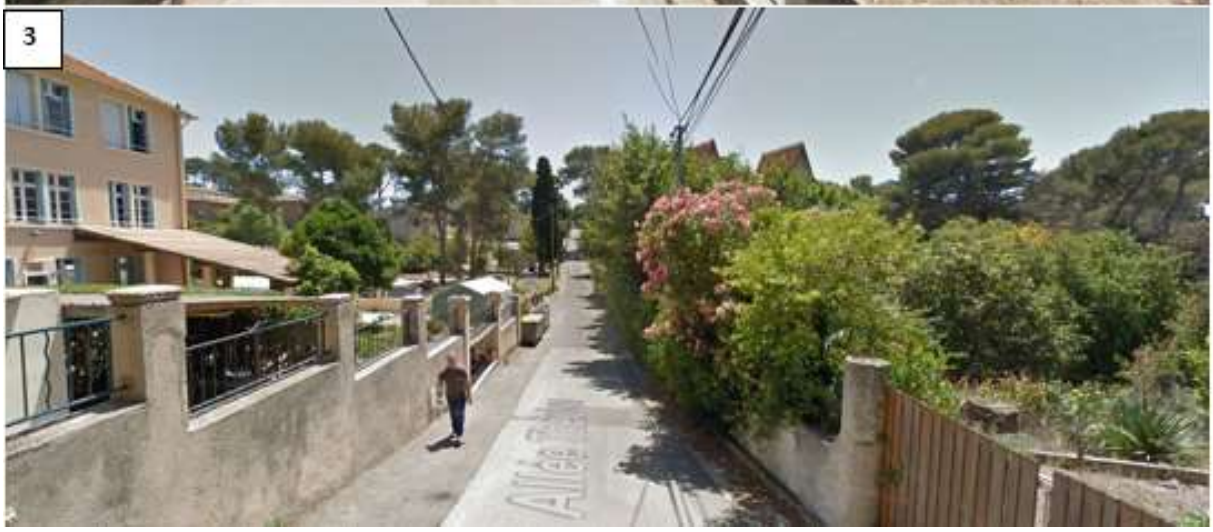


Localisation des prises de vue.

1

2

3



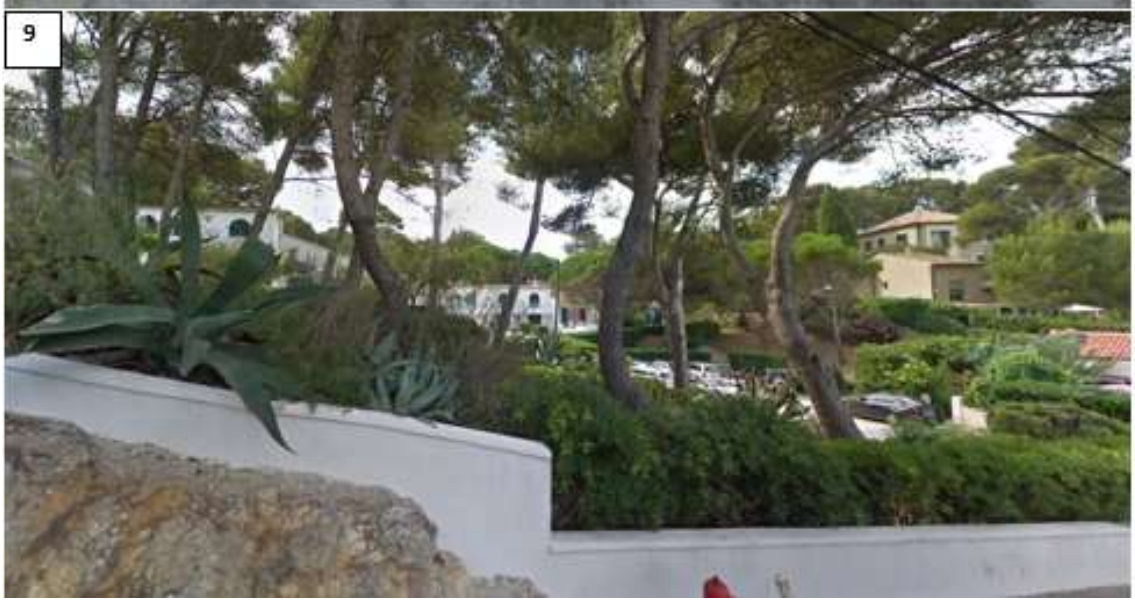
4

5

6

7

8


9

10

11

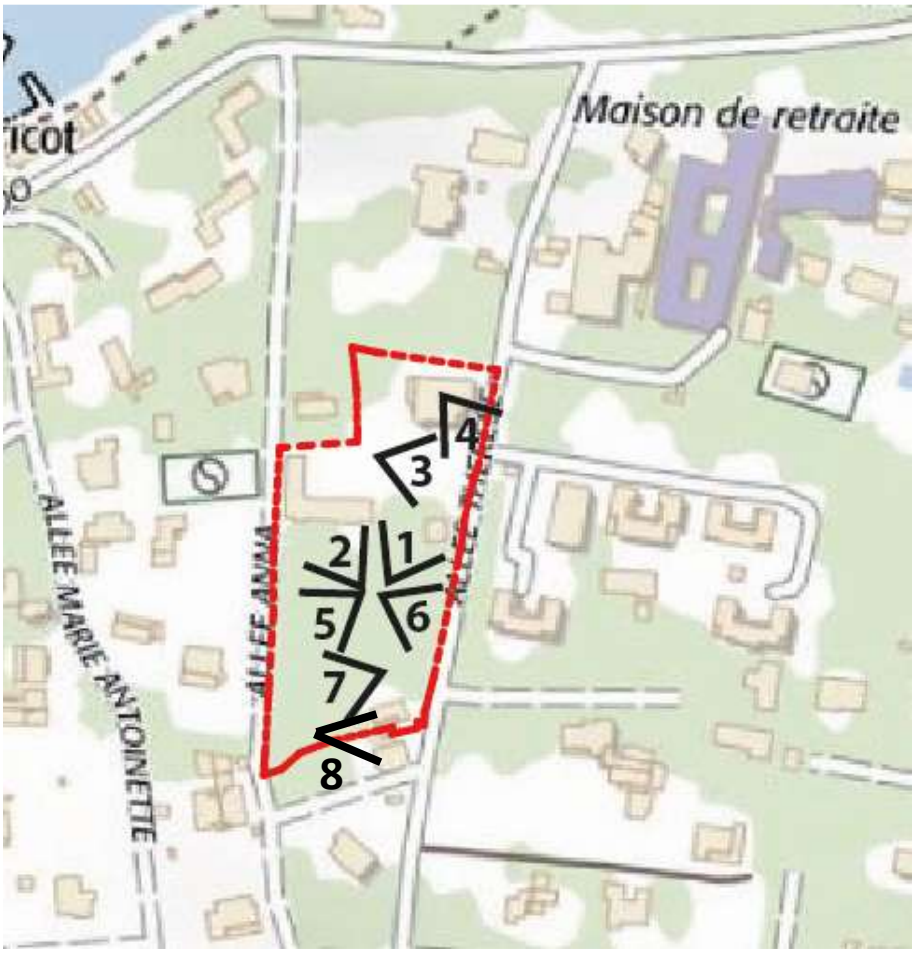
12

13

14

15

4.4.7.6 Vue depuis le site du Châtelet



Localisation des prises de vue sur le site

1

2

3

4 Vue prise depuis l'étage du bâtiment principal : le Châtelet

5

6

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 entrainent 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

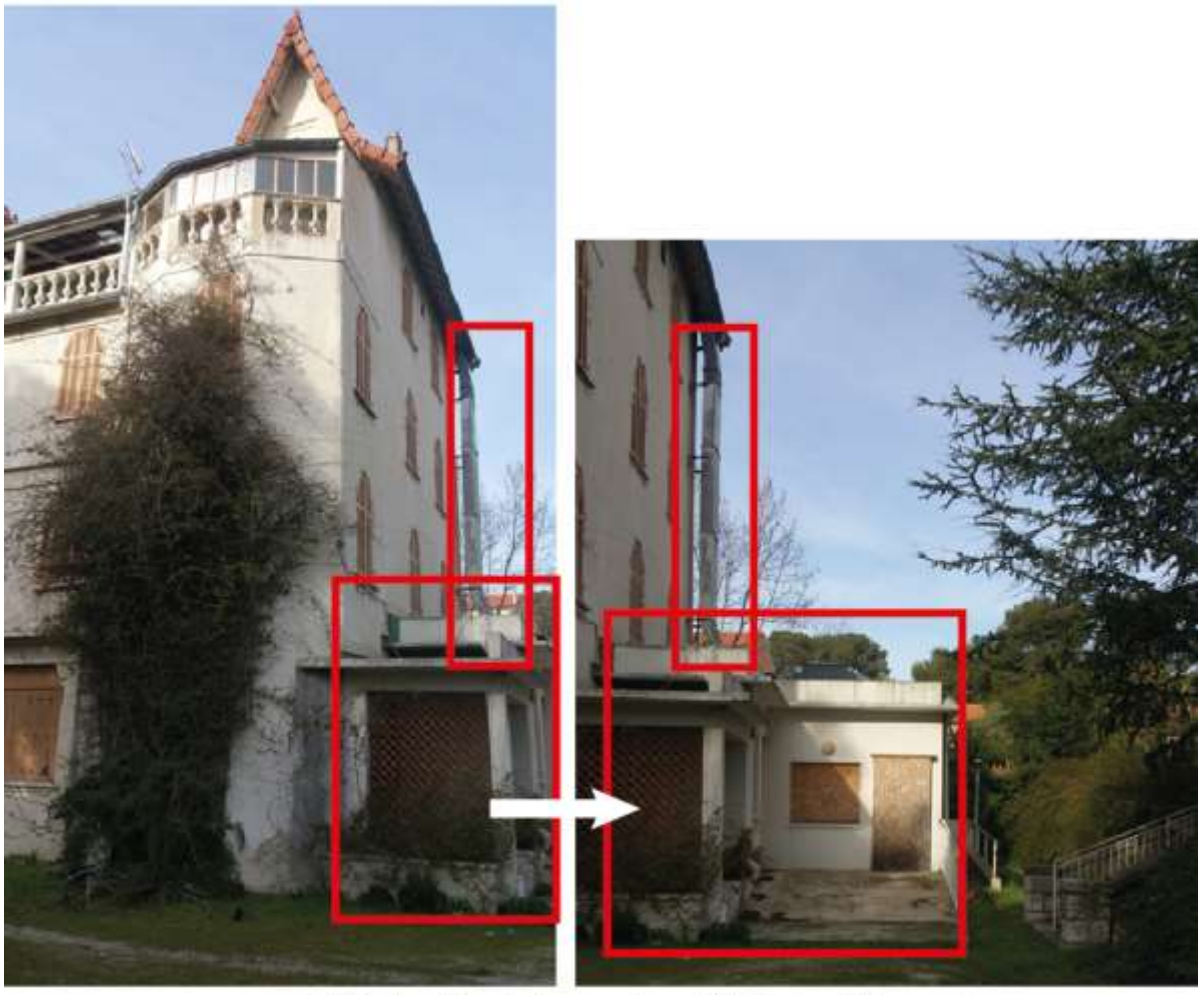
Le Châtelet

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 Débroussaillement, mais n'est pas entretenu d'un point 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

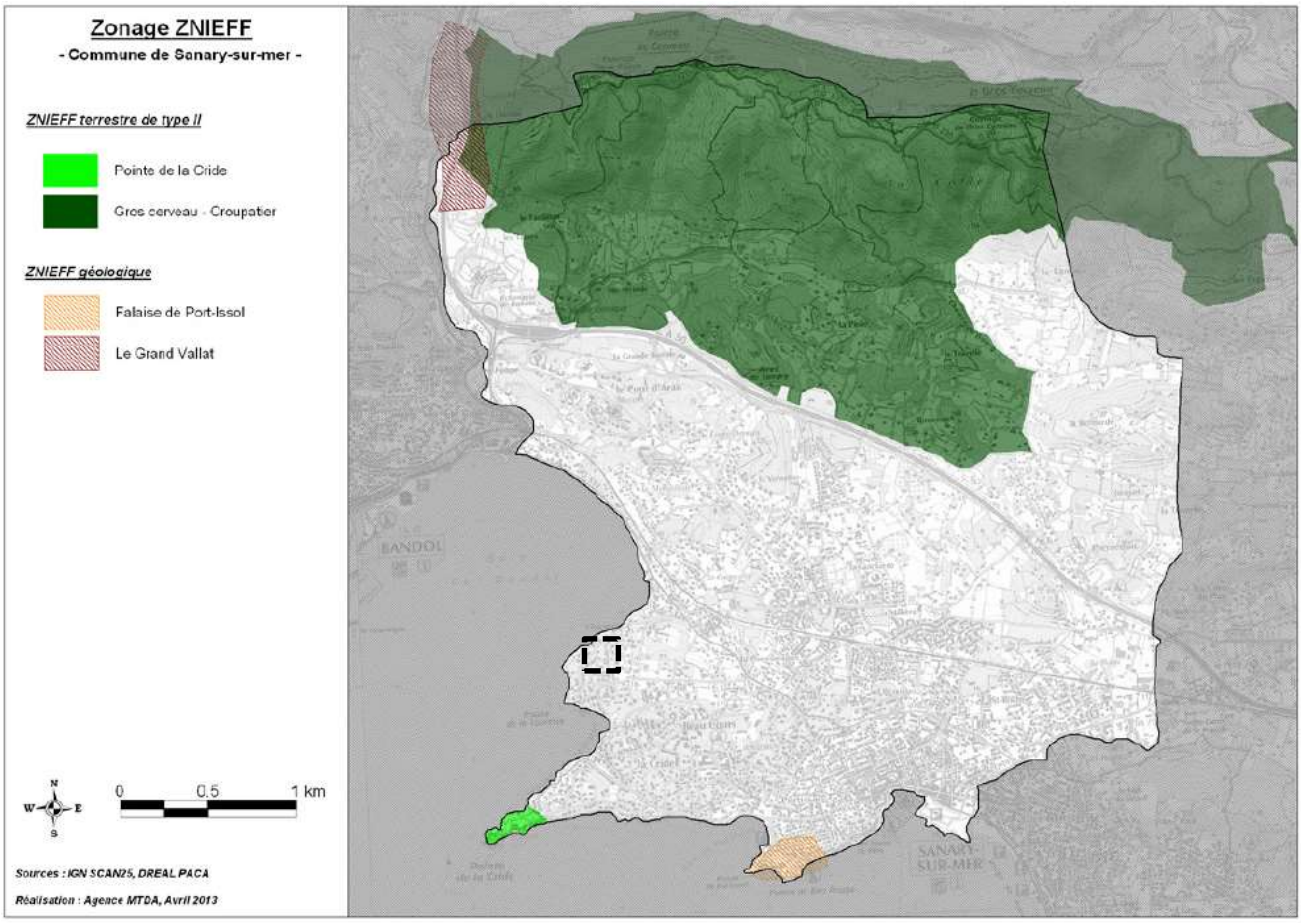
4.4.8.1 Milieux naturels inventoriés et protégés

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.

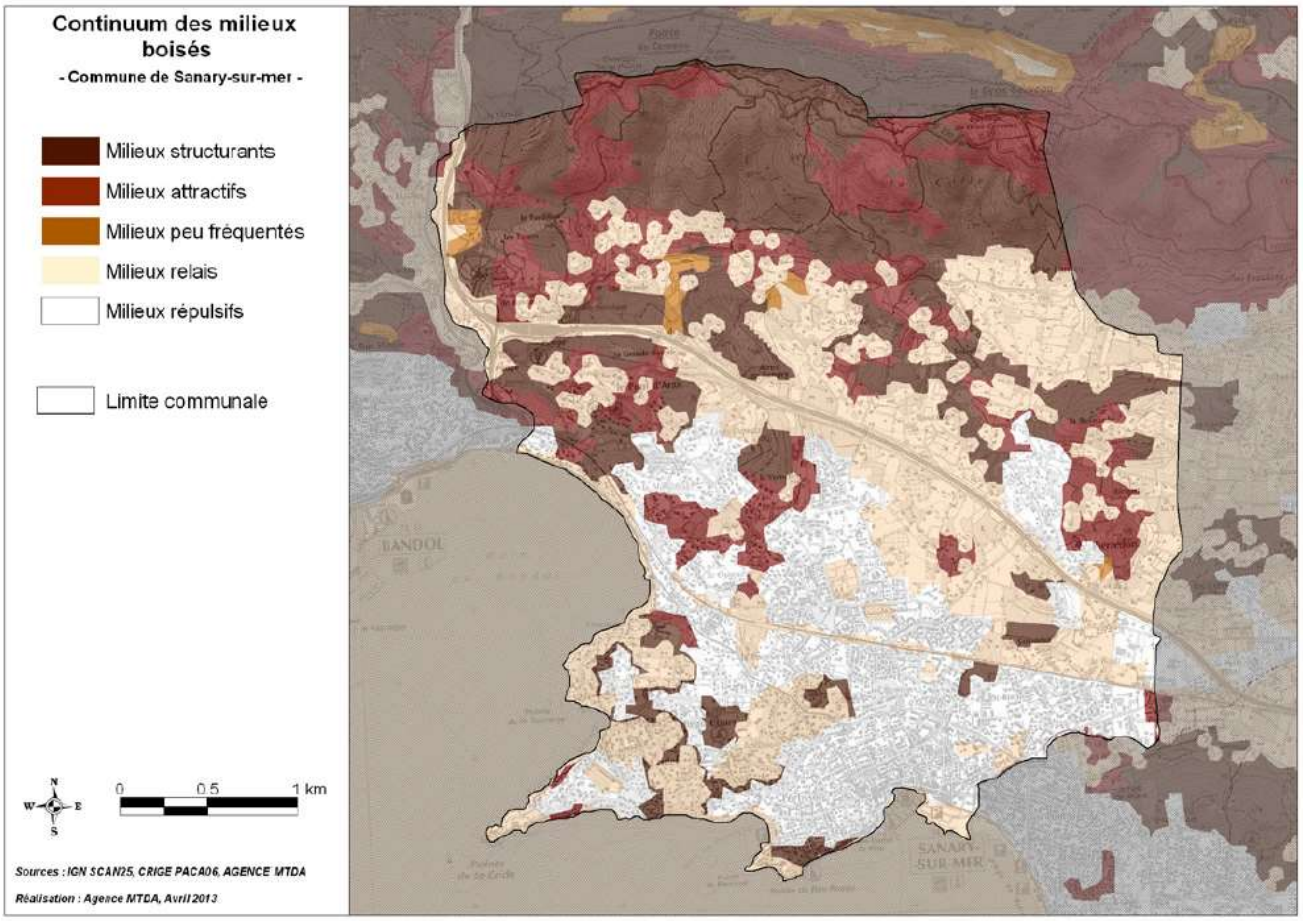
Plusieurs critères ont participé aux choix des espèces indicatrices :

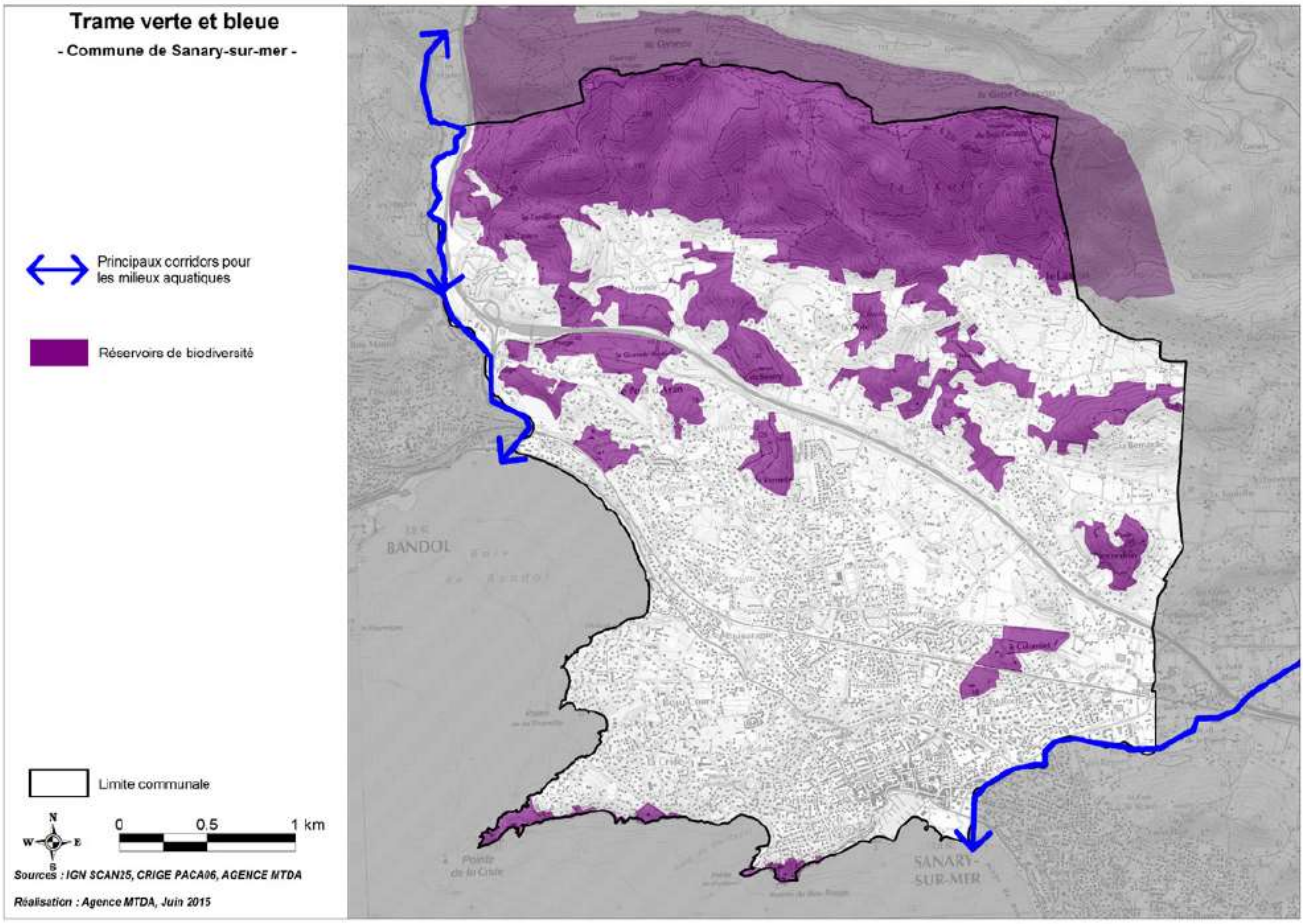
- Intérêt patrimonial : espèces pour lesquelles le territoire étudié et les territoires proches ont une responsabilité particulière,
- Représentativité : espèces représentatives des grands types de peuplements faunistiques et floristiques qui caractérisent le territoire,
- Dynamique des populations : 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.

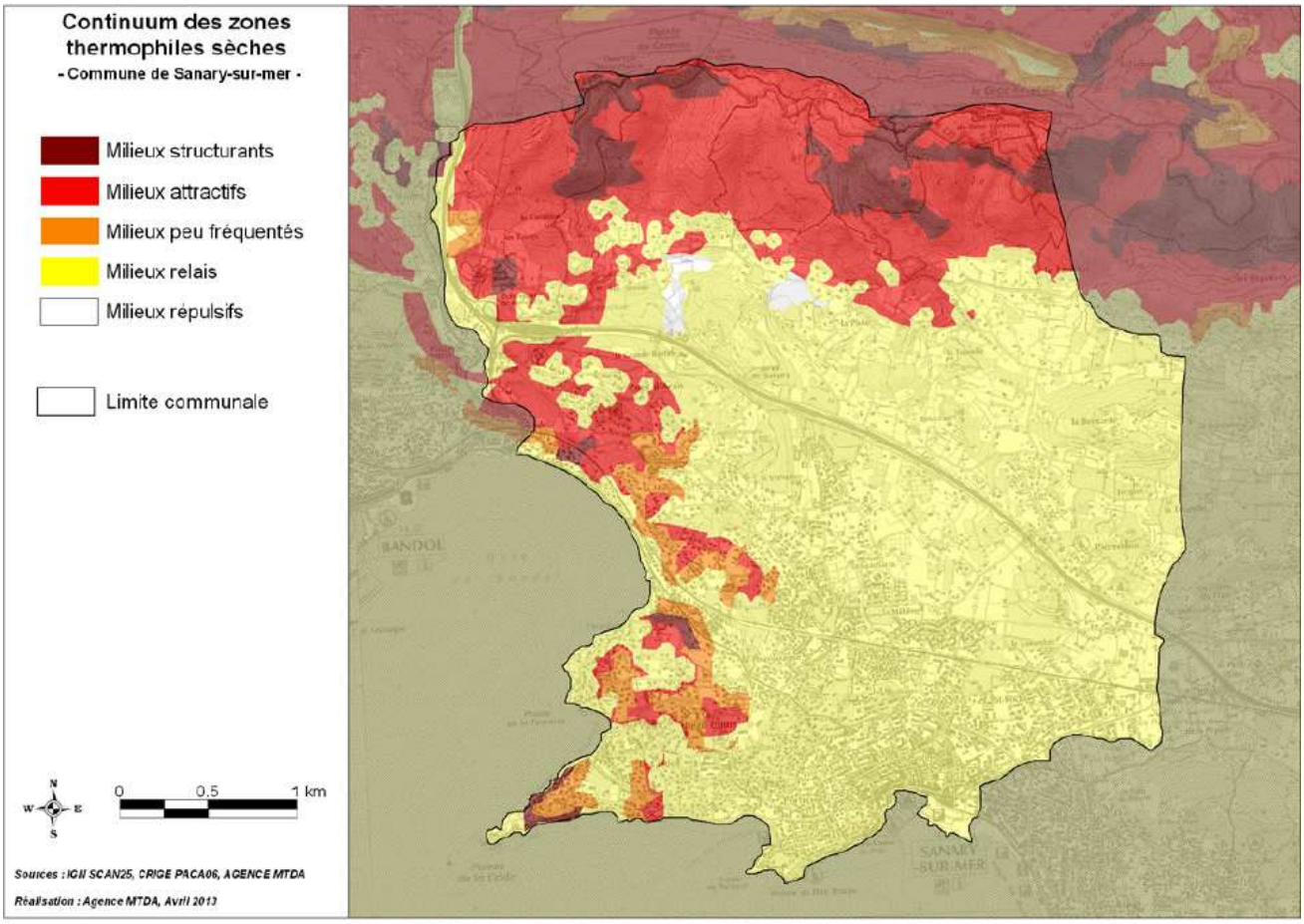
Pour chaque type de continuum, il a été identifié :

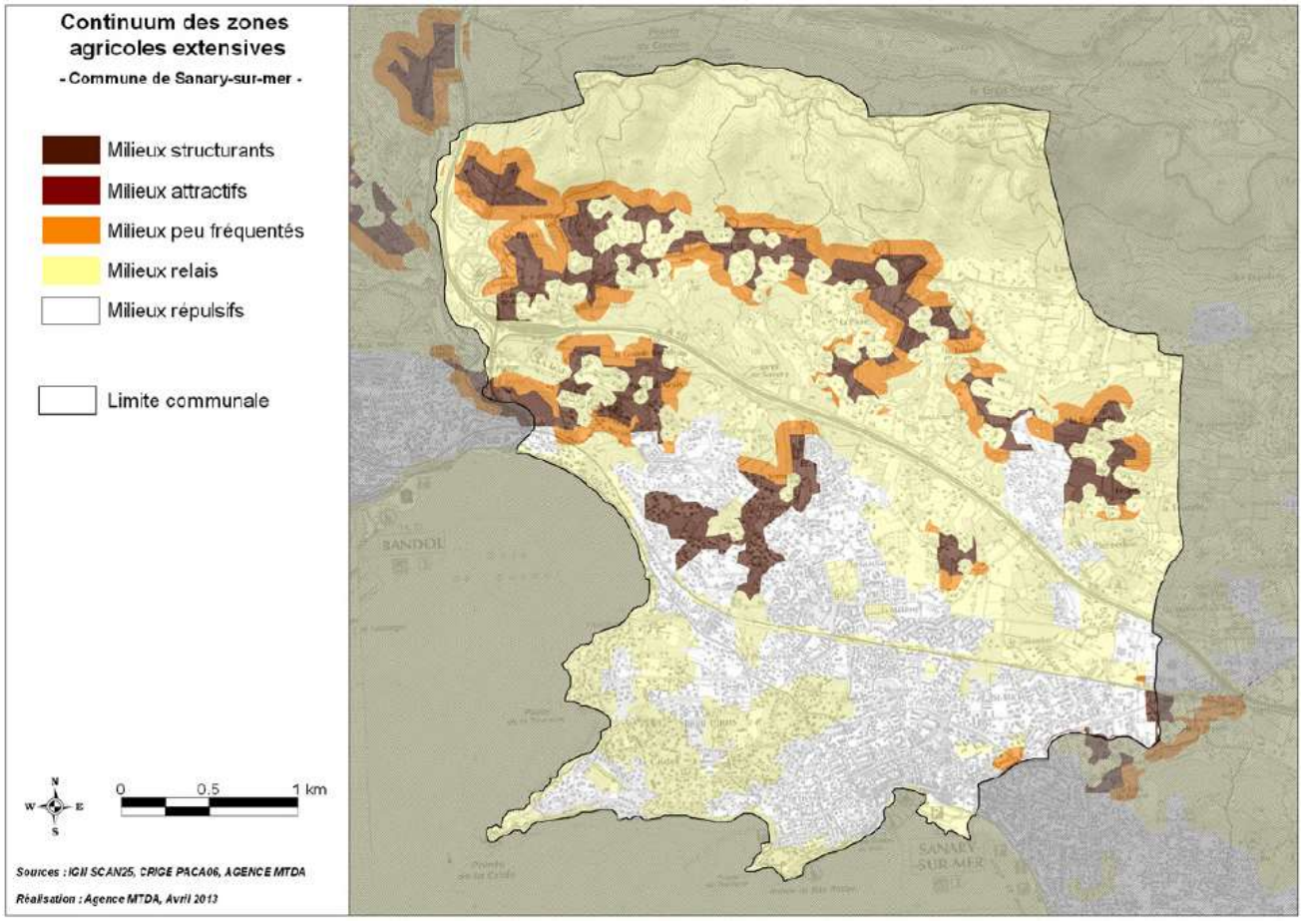
- des milieux structurants (équivalents à des zones nodales, avec une forte présence des espèces, grâce à un habitat optimal)
- des milieux attractifs (considérés comme des zones d'extension, c'est-à-dire de moindre qualité que les zones nodales, mais correspondant au même type générique de milieux, 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.

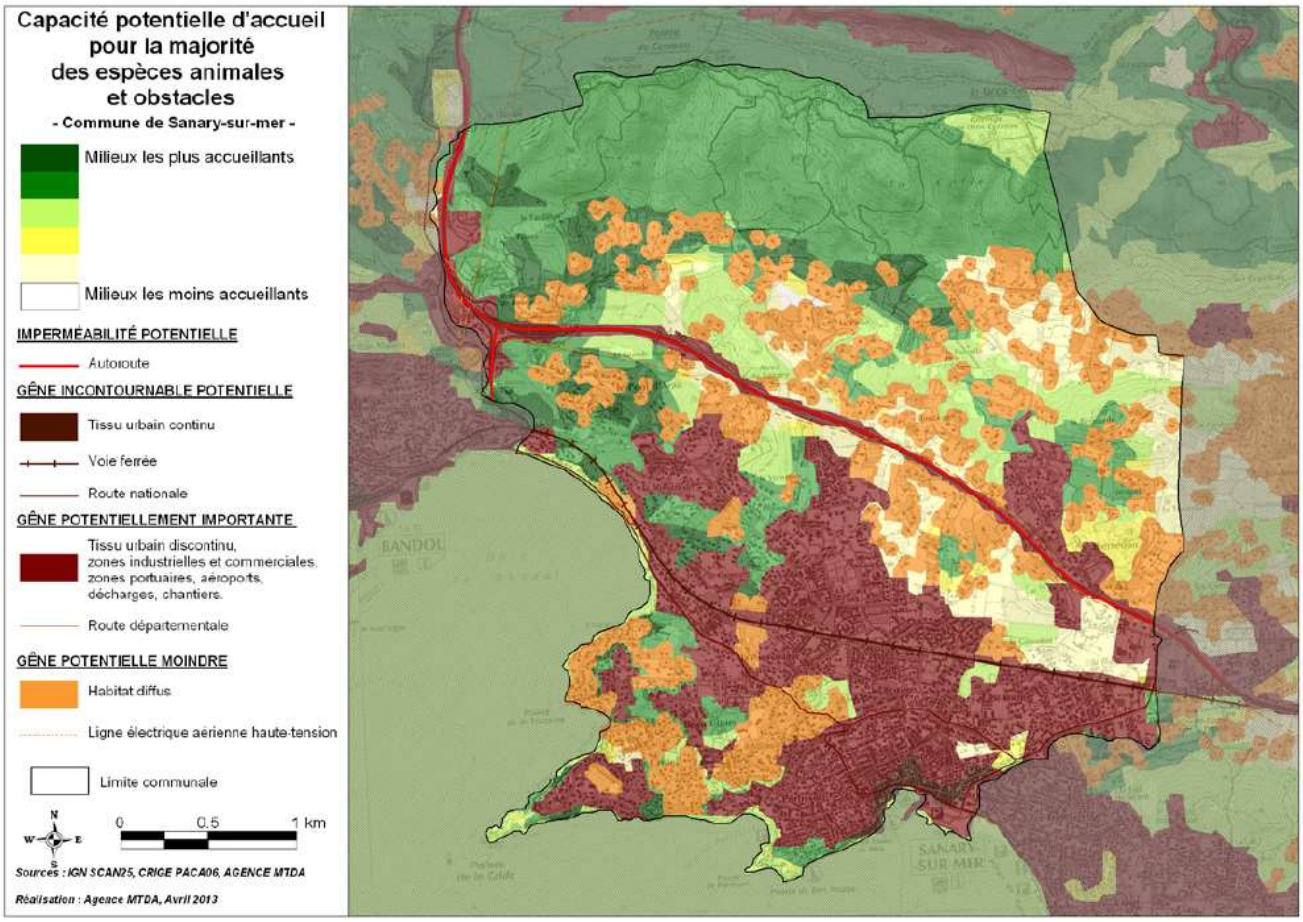

Continuum des milieux boisés
- Commune de Sanary-sur-mer -
Milieux structurants
Milieux attractifs
Milieux peu fréquentés
Milieux relais
Milieux répulsifs
Limite communale
0
0,5
1 km
Sources : IGN SCAN25, CRIGE PACA06, AGENCE MTDA
Réalisation : Agence MTDA, Avril 2013


Trame verte et bleue
- Commune de Sanary-sur-mer -
Principaux corridors pour les milieux aquatiques
Réservoirs de biodiversité
Limite communale
0
0,5
1 km
Sources : IGN SCAN25, CRIGE PACA06, AGENCE MTDA
Réalisation : Agence MTDA, Juin 2015

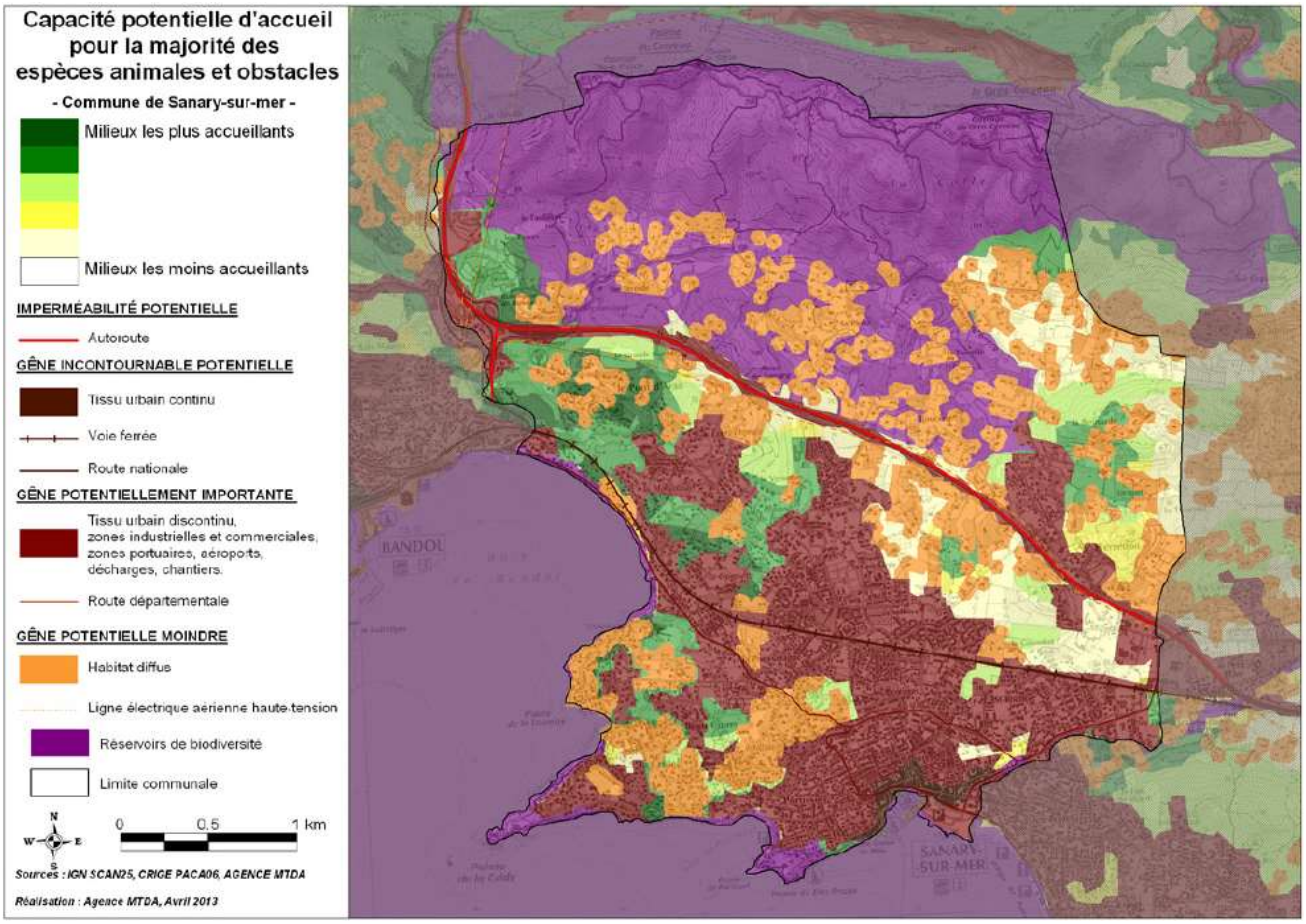

Continuum des zones thermophiles sèches
- Commune de Sanary-sur-mer -
Milieux structurants
Milieux attractifs
Milieux peu fréquentés
Milieux relais
Milieux répulsifs
Limite communale
N
W
E
S
0
0,5
1 km
Sources : IGN SCAN25, CRIGE PACA06, AGENCE MTDA
Réalisation : Agence MTDA, Avril 2013


Continuum des zones agricoles extensives
- Commune de Sanary-sur-mer -
Milieux structurants
Milieux attractifs
Milieux peu fréquentés
Milieux relais
Milieux répulsifs
Limite communale
N
W
E
S
0
0,5
1 km
Sources : IGN SCAN25, CRIGE PACA06, AGENCE MTDA
Réalisation : Agence MTDA, Avril 2013

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.

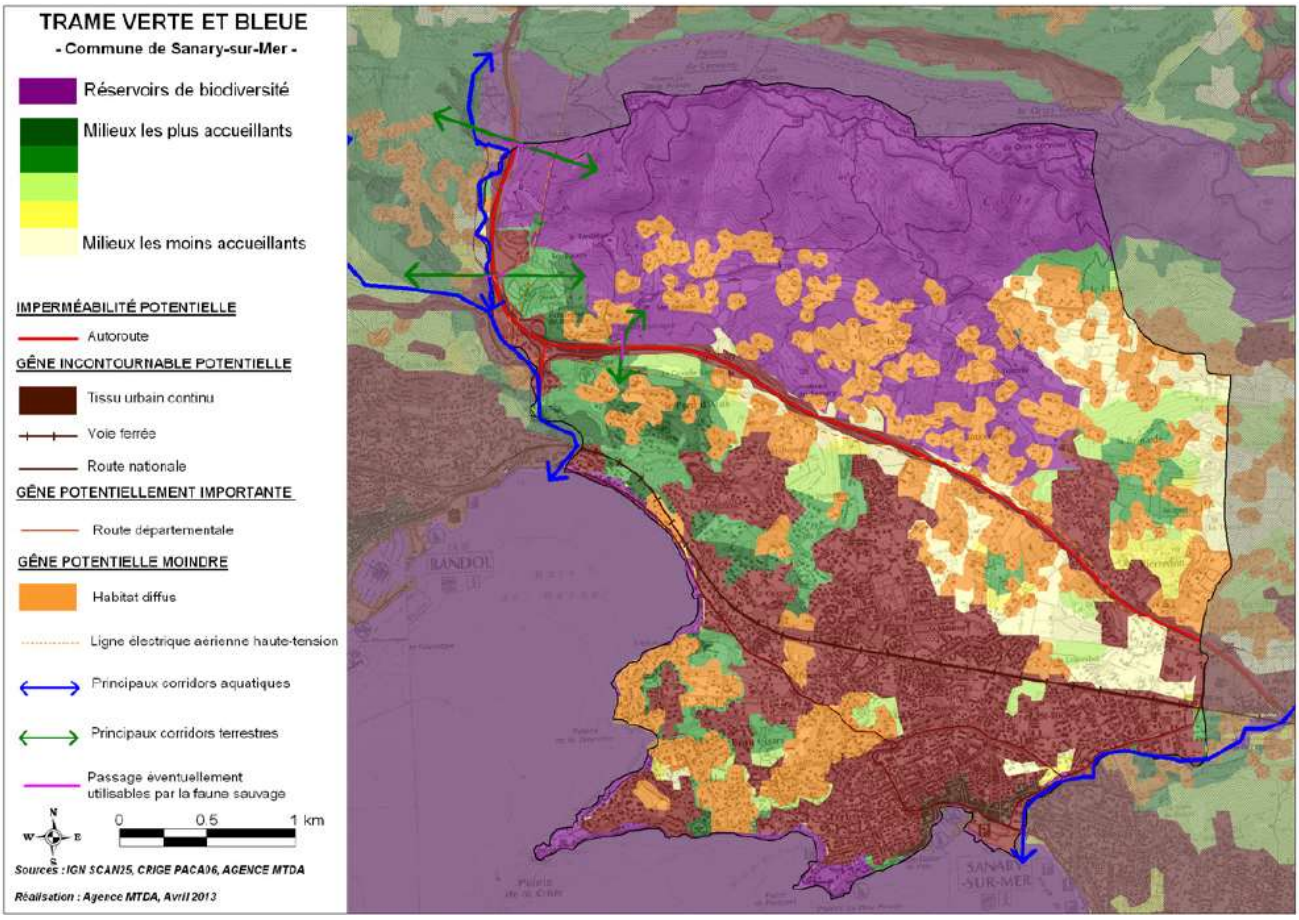


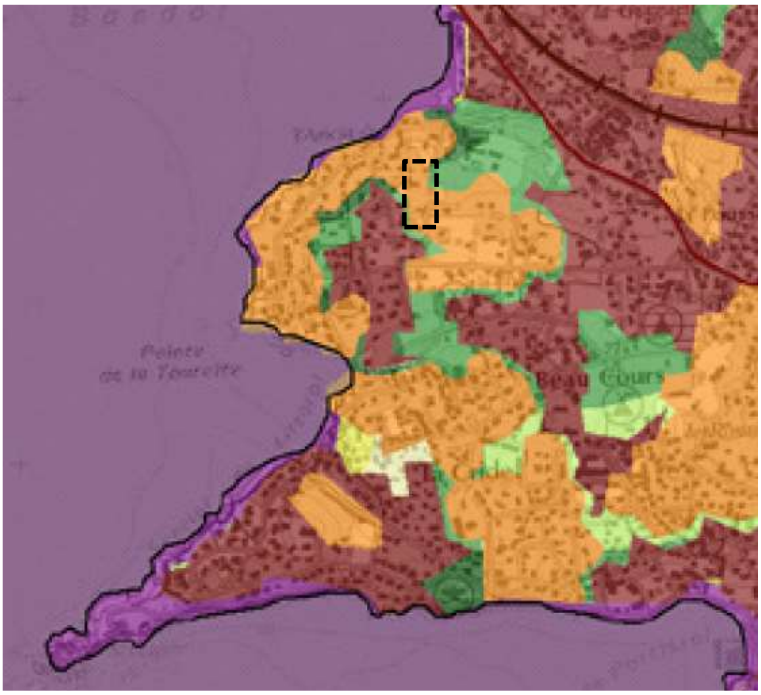
Une fois le continuum global obtenu, l'ensemble des obstacles à la circulation des différentes espèces visées lui est superposé. On obtient ainsi une superposition des grandes continuités et de leurs coupures potentielles et/ou avérées.



A 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).

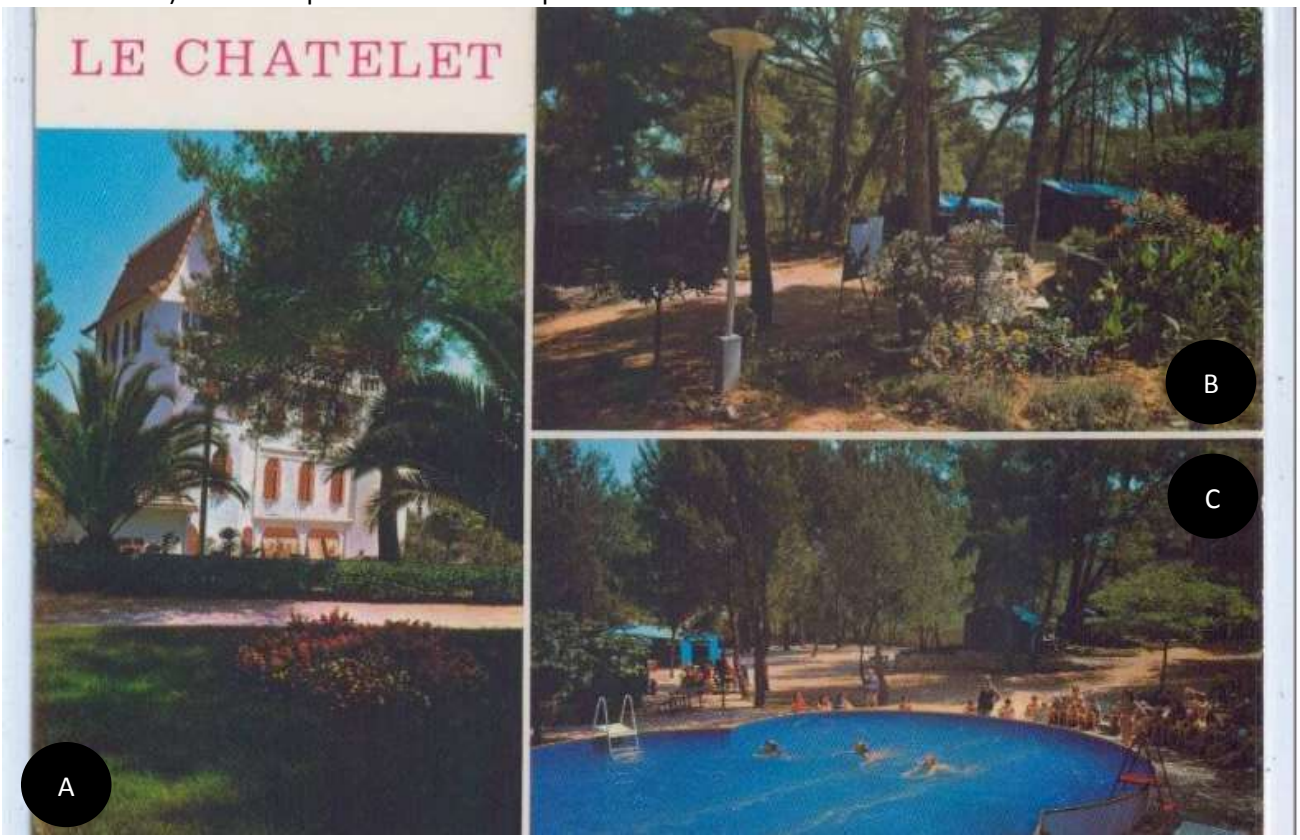
Comme évoqué dans le chapitre concernant la compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le Scot approuvé, la TVB de ce document n'identifie pas le site du Châtelet comme un élément « socle » du réseau vert, bleu et jaune, ni comme une continuité écologique.

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.

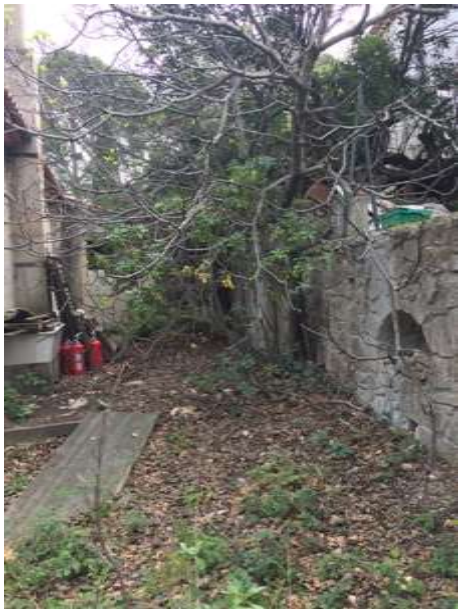


Carte postale ancienne (1978) : Source internet : www.delcampe.net .

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 débroussaillement régulier du site entraine 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 2m².
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 créée 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 gite.
Il n'est pas exclus 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.

	Protection nationale	Directive habitats	Liste rouge IUCN France	Déterminant ZNIEFF PACA	Enjeu régional	Enjeu local
Sciurus vulgaris	*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

	Perspectives d'évolution sans mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU.
Climat	Pas d'évolution.
Air	Pas d'évolution.
Energie	Conservés les bâtiments existants pourraient être réhabilités pour être rendus énergétiquement plus performants.
Mouvements de terrain	Pas d'évolution.
Incendie de forêt	Le risque d'incendie est lié au squat du site.
Ruissellement	Pas d'évolution.
Nuisances	La dégradation du site (déchets, nuisances sonores potentielles) liée à son « abandon » et au squat ne peut qu'augmenter.
Paysage et patrimoine	La dégradation des bâtiments et des vues sur le site depuis les voies privés, évoluent négativement. Dégradation des bâtiments, manque d'entretien paysager…
Biodiversité et fonctionnement écologique	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^3/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^3 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.***

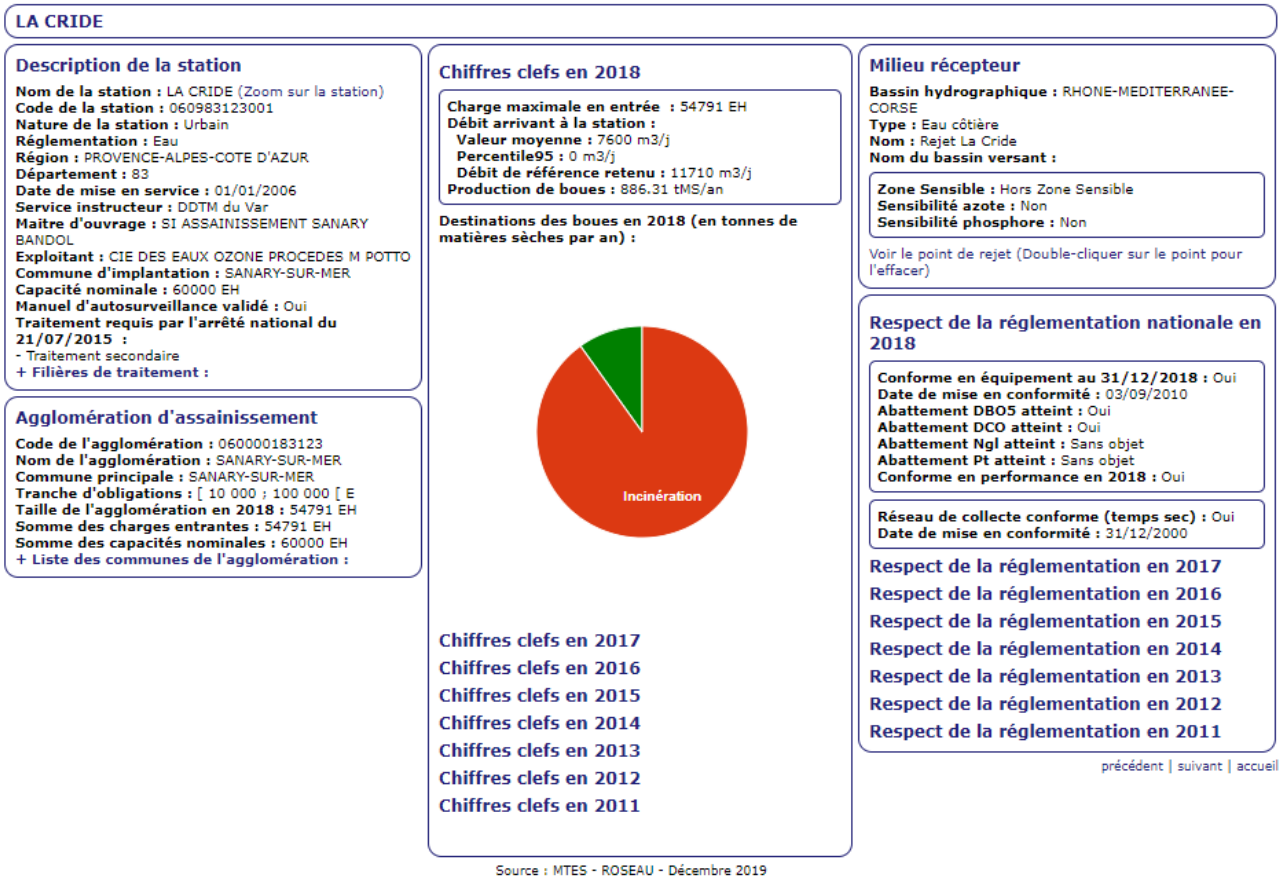
Canaux d'irrigation

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.



4.5.3 Incidences sur les écosystèmes naturels

Evolution 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^2, et sont réduits de 3590 m² 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 3300m².

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 Ecologiques 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'entraine 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 privée respecteront ces règles et les obligations légales de débroussaillement 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.

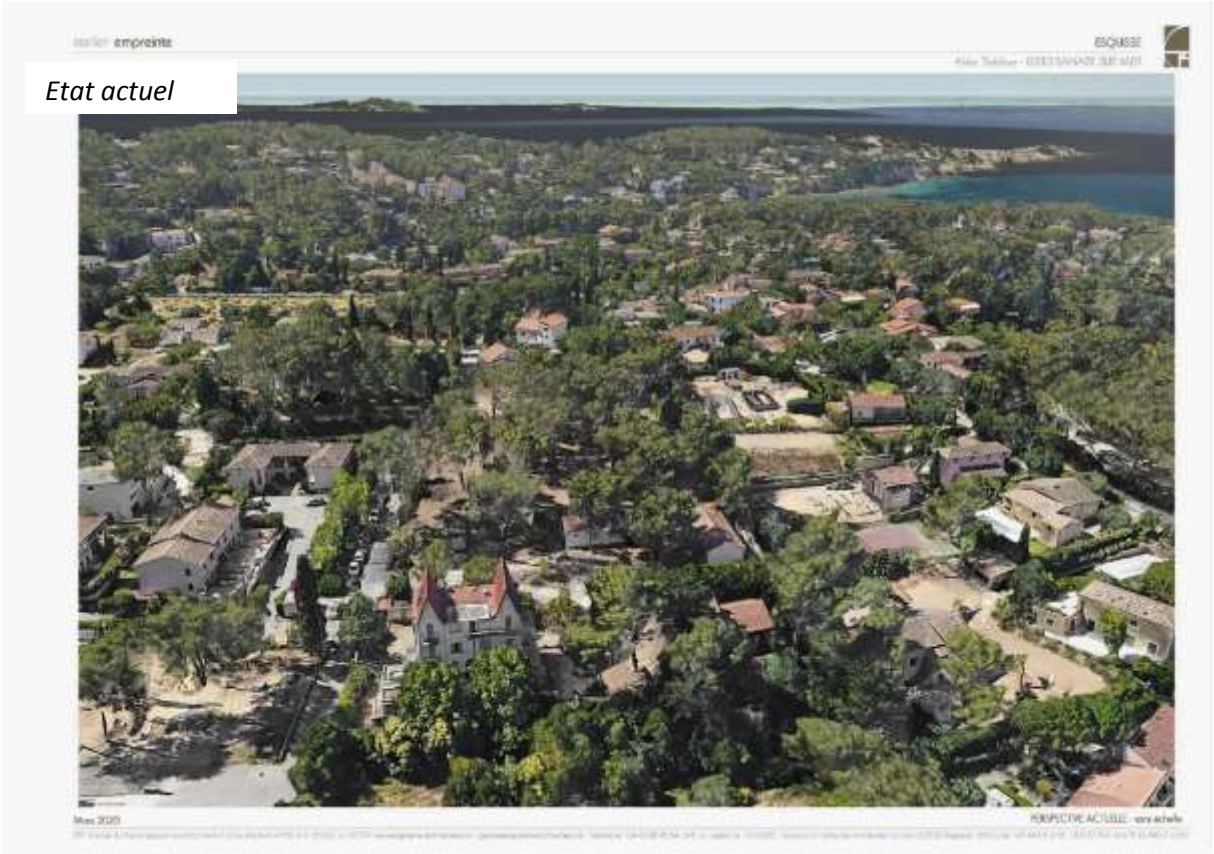
Le site du Châtelet prend place dans un quartier résidentiel à densité modérée (20 logements par hectares), caractérisé par la présence de jardins boisés (présence de pins d'Alep créant une ambiance paysagère depuis et vers le quartier).
Le secteur UDa4 créé est concerné par la trame paysagère graphique 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 maitrisées, 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.

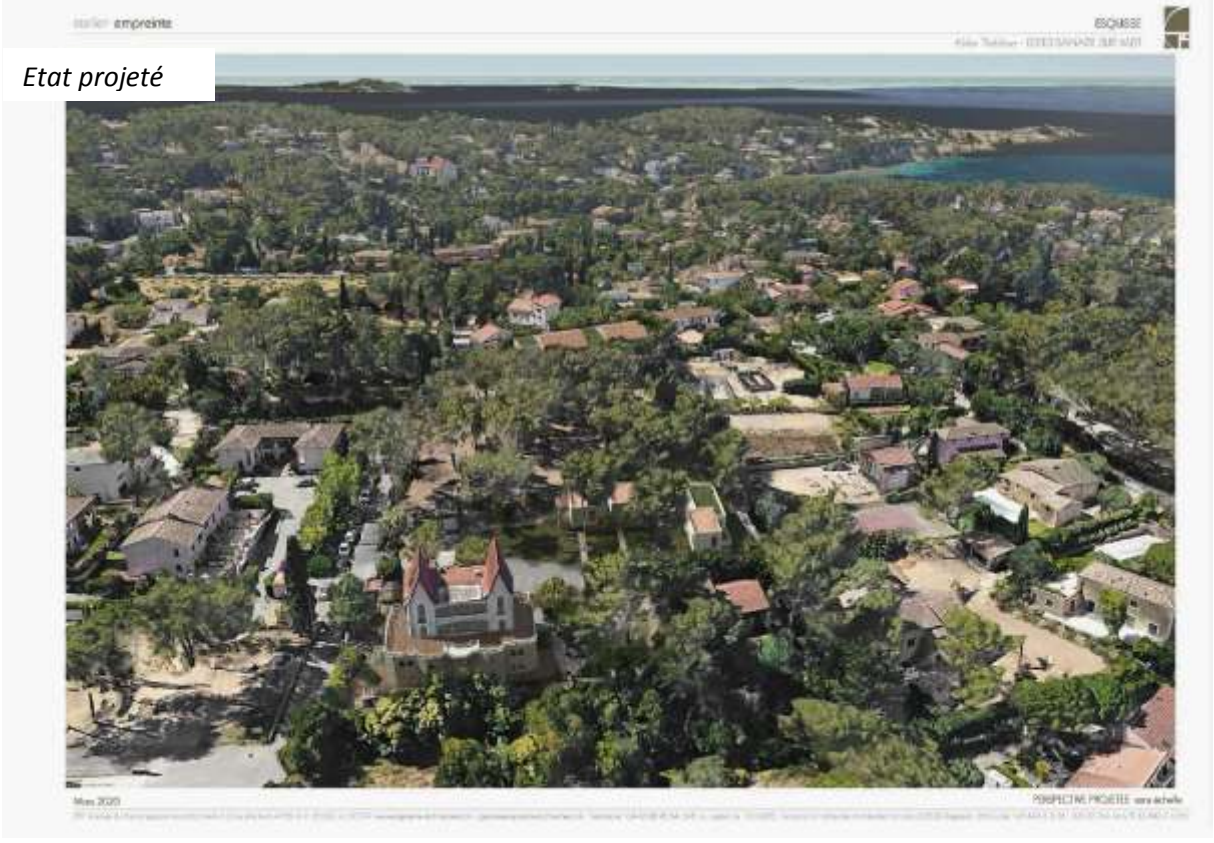
La procédure a une incidence positive sur le paysage.

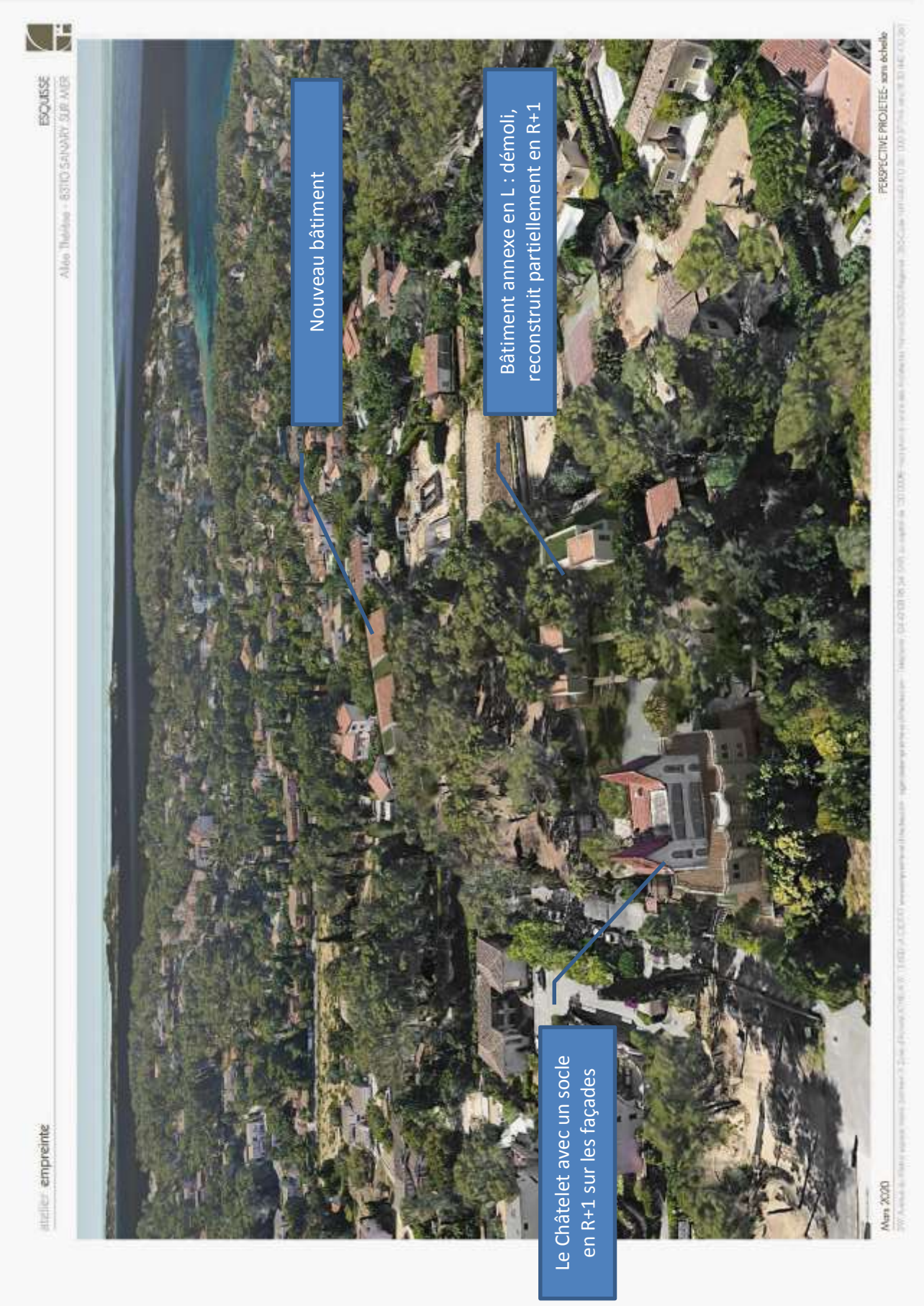
Insertion paysagère du projet autorisé par le PLU mis en compatibilité :

Etat actuel



Etat projeté





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.

L**a mise en compatibilité du PLU n'a pas d'incidence sur l'agriculture sanaryenne.**

4.5.8 Incidences des emplacements réservés

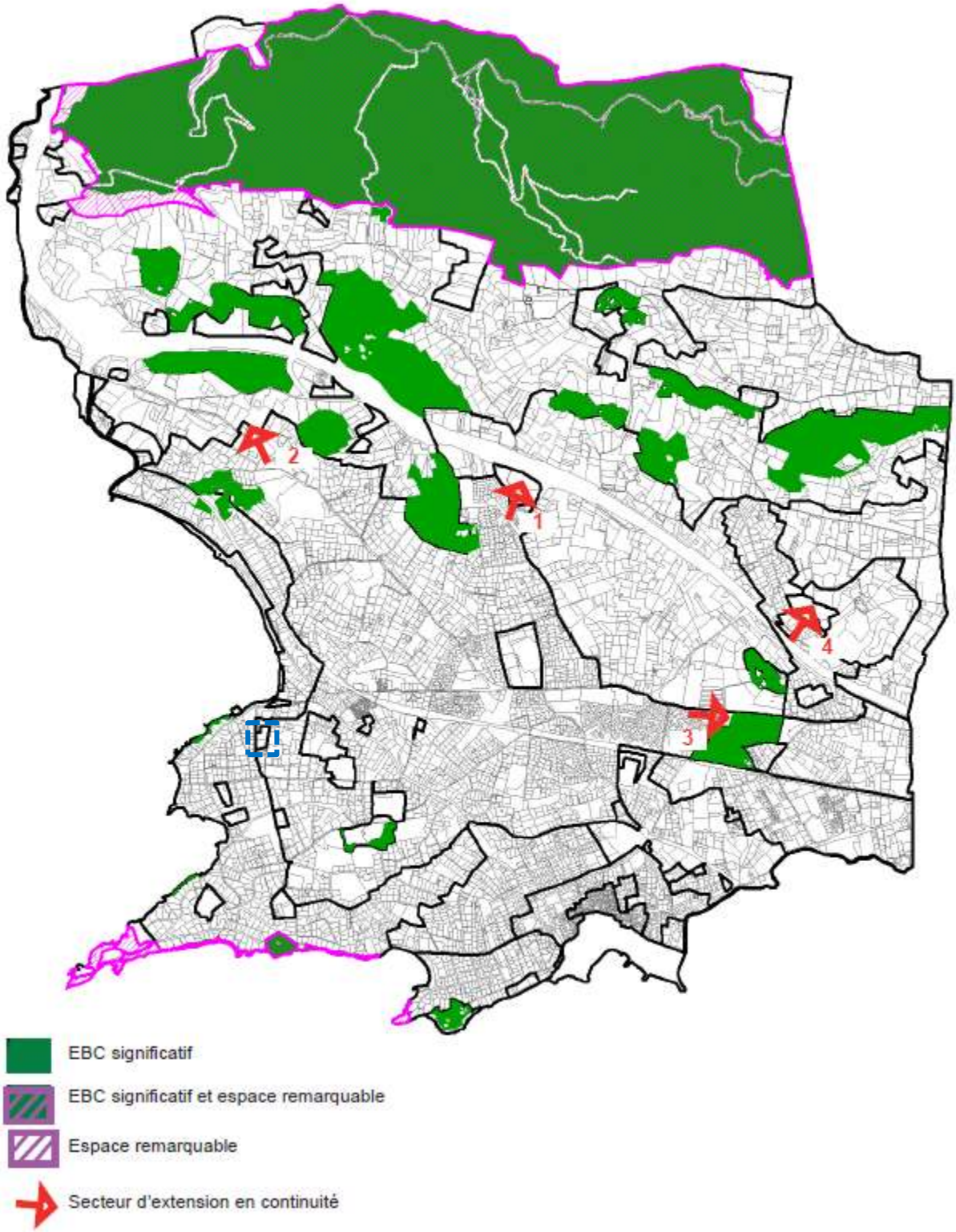
Le PLU mis en compatibilité réduit l'emplacement réservé n° 60 du PLU approuvé et fait évoluer sa destination d'équipement public à jardin public.
L'incidence de cette évolution est neutre d'un point de vue environnemental. En effet, le rôle initial de cet ER était la valorisation du site du Châtelet. 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. Aisni 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.

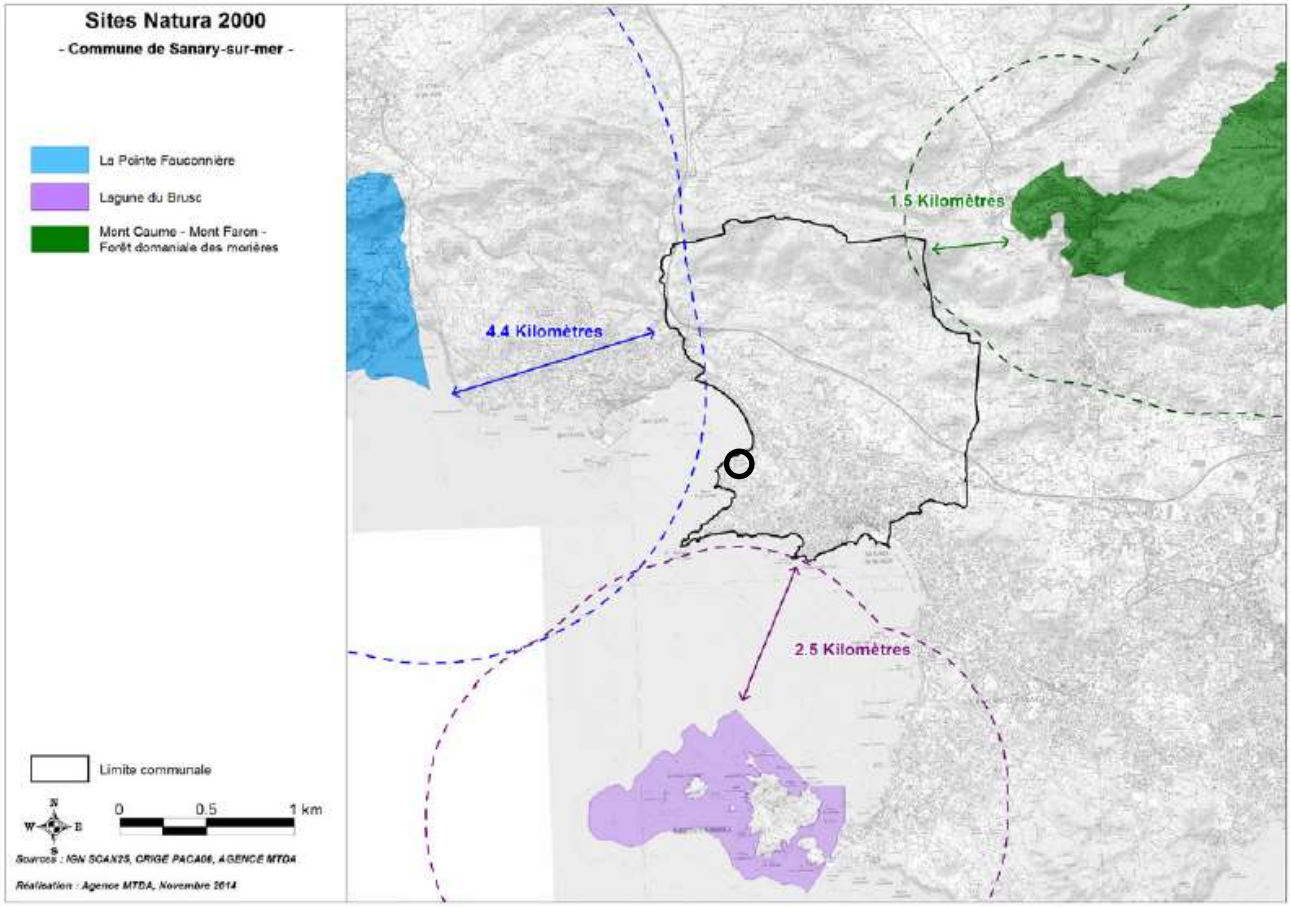
4.7 Complément au chapitre VI « Evaluation simplifiée des incidences Natura 2000 »

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 m 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 Brusc».

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
ZSC « *La Pointe Fauconnière*»
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 entrainé la désignation du site Natura 2000. → Aucun impact sur le site Natura 2000 «*La Pointe de la Fauconnière* »
ZSC « *Lagune du Brusc* »
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 entrainé la désignation du site Natura 2000. → Aucun impact sur le site Natura 2000 «Lagune du Brusc»
ZSC «*Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières*»
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 entrainé la désignation du site Natura 2000. → Aucun impact sur le site Natura 2000 «Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières»
ZPS «*Falaise du Mont Caume*»
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'entraine 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 O.

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 Brusc» 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'éboration 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.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, il a été analysé que la procédure n'entraine 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-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,…)

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.

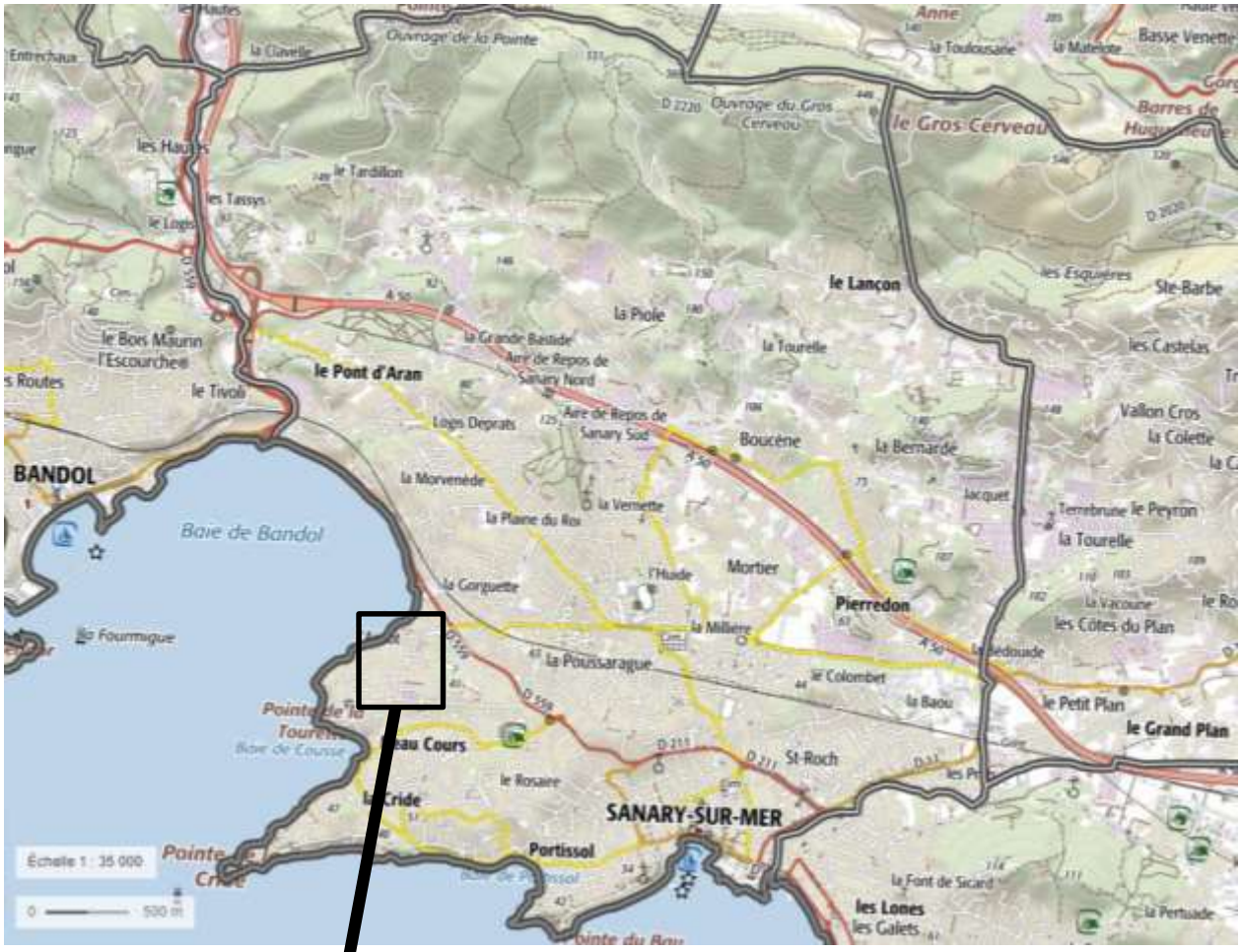
4.10.2 L'évaluation des incidences du PLU

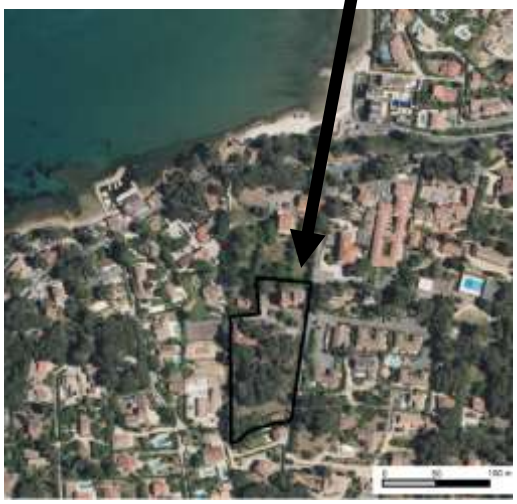
L'évaluation des incidences prévisibles du PLU approuvé a porté sur l'ensemble des volets de l'environnement analysés au stade de l'état initial et a conduit à mettre en évidence, à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts généraux (directs et indirects) et 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.

Evolutions réglementaires du PLU approuvé par la mise en compatibilité

La mise en compatibilité du PLU pour la prise en compte du projet consiste en :

- Le déclassement de 0,72 ha de zone naturelle N vers un nouveau secteur de la zone UD : UDa4.
- Le déclassement de 0,1 ha de zone urbaine UD vers le secteur UDa4
- Le déclassement de 0,3 ha d'espaces boisés classés (EBC) qui ne concernent pas des espaces boisés mais couvrent des bâtiments existants et des revêtements de sol artificialisés (accès, stationnement,…),
- La réduction d'un emplacement réservé au bénéfice de la Commune, afin qu'il ne concerne que l'espace non bâti central du site, en vue de la création d'un jardin public.
- La redélimitation du tracé du bâtiment du Châtelet identifié au titre du patrimoine pour qu'il ne corresponde qu'à la partie patrimoniale et historique du bâtiment.

Etat initial de l'environnement

Environnement naturel

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 a fort de maîtriser, pour autant qu'il possède les leviers d'actions adéquats.

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. A 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'entraine 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 Brusc*» 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 : liste des espèces végétales rencontrées

Espèces végétales rencontrées lors de la visite de terrain réalisée le 13 mars 2020 sur le site du Châtelet.

Nom vernaculaire	***Nom scientifique***	***Commentaire***
Egilope à trois arêtes	*Aegilops triuncialis*	
Agave d'Amérique	*Agave americana*	Espèce envahissante.
Ail blanc	*Allium neapolitanum*	
Asperge sauvage	*Asparagus acutifolius*	
Avoine barbue	*Avena barbata*	
Avoine stérile	*Avena sterilis*	
Paquerette	*Bellis perennis*	
Herbe au bitume	*Bituminaria bituminosa*	
Bougainvillée	*Bougainvillea*	Plantation ornementale.
Brachypodium distachyon	*Brachypodium hybridum*	
Laiche de haller	*Carex halleriana*	
Centranthe rouge	*Centranthus ruber*	
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana*	Plante ornementale invasive.
Aubepine	*Crataegus monogyna*	
Crépide à feuille de capselle	*Crepis bursifolia*	
Crepis fétide	*Crepis foetida*	
Cyprès commun	*Cupressus sempervirens*	Haie de clôture
Papyrus du Nil	*Cyperus papyrus*	Plante ornementale, plantée dans une petite « vasque » à sec. Une arrivée d'eau (tuyau) est visible.
Carotte sauvage	*Daucus carota*	
Lierre grimpant	*Hedera helix*	
Orchis géant	*Himantoglossum robertianum*	
Jacinthes	*Hyacinthus.sp*	Plantation ornementale.
Iris nain	*Iris lutescens*	Plantation ornementale.
Hyoseride rayonnant	*Hyoseris radiata*	
Scrabieuse des près	*Knautia arvensis*	
Gesse d'Espagne	*Lathyrus clymenum*	
Lavande aspic	*Lavandula latifolia*	Plantation ornementale dans rocailles et jardinières.
Chèvrefeuille des baléares	*Lonicera implexa*	Dans les haies vives de clôtures.
Grande Mauve	*Malva sylvestris*	
Luzerne	*Medicago sativa*	
Luzerne polymorphe	*Medicago polymorpha*	
Luzerne orbiculaire	*Medicago orbicularis*	
Muscari à houppe	*Muscari comosum*	
Muscari négligé	*Muscari neglectum*	
Jonquille	*Narcissus.Sp*	Plantation dans jardinière.

Laurier rose	*Nerium oleander*	Plantation dans la haie vive qui double la clôture.
Marguerite africaine	*Osteospermum ecklonis*	Plante ornementale.
Phoenix	*Phoenix canariensis*	Planté.
Pin d'Alep	*Pinus halepensis*	
Pistachier lentisque	*Pistacia lentiscus*	
Platane	*Platanus x hispanica*	
Plantain pied de lièvre	*Plantago lagopus*	
Plantain lancéolé	*Plantago lanceolata*	
Pourpier ornemental	*Portucala grandiflora*	
Chêne vert	*Quercus ilex*	
Chêne blanc	*Quercus pubescens*	
Reicharde faux picris	*Reichardia picroides*	
Romarin	*Rosmarinus officinalis*	Plantation ornementale dans des jardinières.
Garance voyageuse	*Rubia peregrina*	
Ronce commune	*Rubus fruticosus*	
Orpin élévé	*Sedum sediforme*	
salsepareille	*Smilax aspera*	
Genêt d'Espagne	*Spartium junceum*	
Trèfle étoilé	*Trifolium stellatum*	
Urosperme de Daléchamps	*Urospermum dalechampii*	
Ortie	*Urtica dioica*	
Laurier tin	*Viburnum tinus*	
Vesce commune	*Vicia sativa*	
Yucca	*Yucca*	Planté.

DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

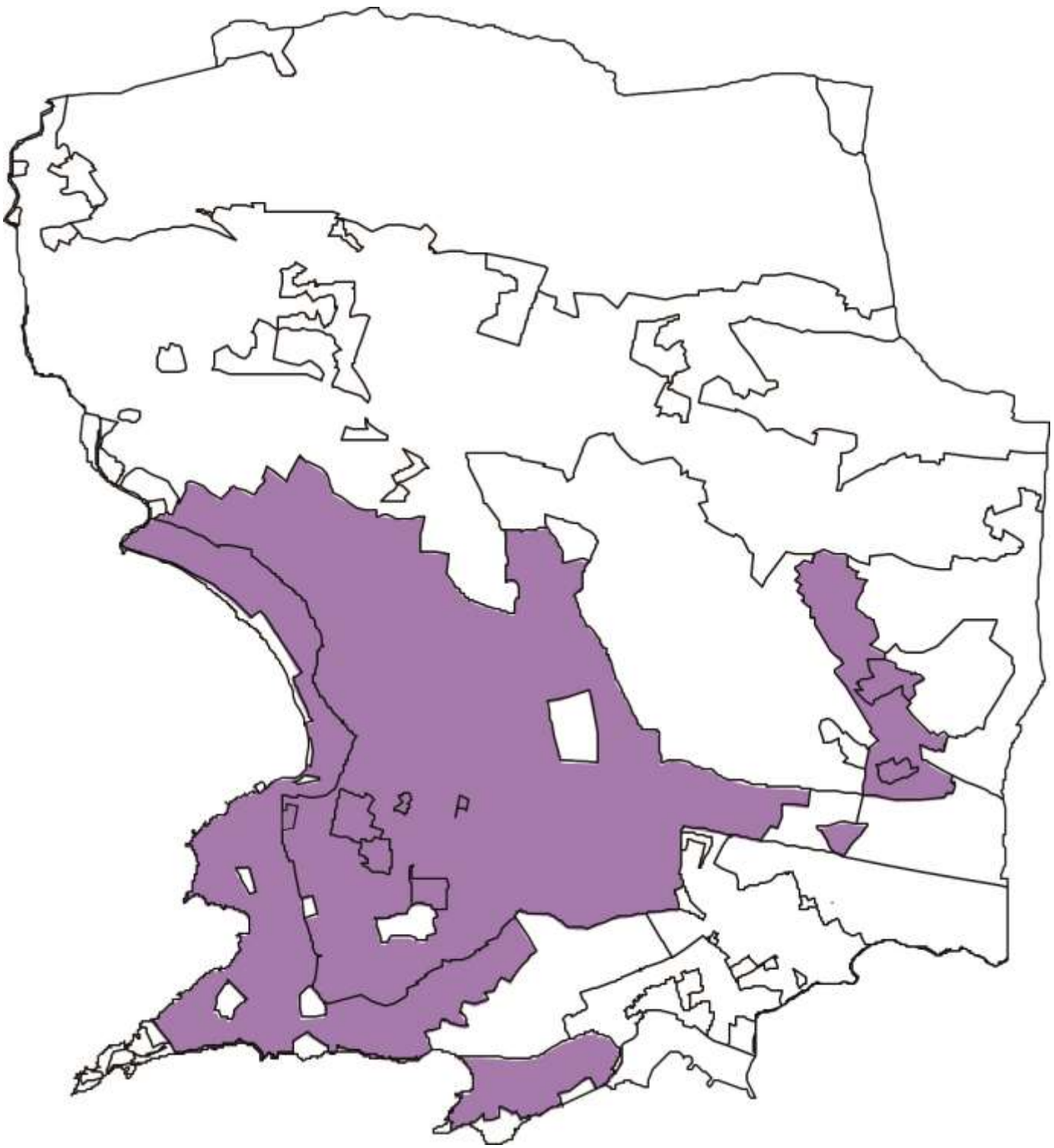
3.1 – REGLEMENT DE LA ZONE UD

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

begeat

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD



Caractère de la zone :

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 Uda1 est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

- un secteur **UDc**, où seuls les terrains de campings et caravanings sont autorisés,
- un secteur **UDp** de grande sensibilité paysagère,
- un secteur **UD** inondable, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement,
- un secteur **UD** soumis à des risques géologiques, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement.

Par ailleurs, dans cette zone s'appliquent les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux, d'algécos… à l'exclusion de ceux liés à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée,
- les occupations et utilisations du sol interdites dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).
- les travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers identifiés en rouge et vert dans les documents graphiques et listés en pièce 3.2 du PLU, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.

Dans l'ensemble de la zone UD et ses secteurs, **sauf en UDc** :

- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning, à l'exception des aires de stationnement inférieures à 8 emplacements dans les structures reconnues d'intérêt public ou général,

Dans les secteurs UDc : les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la gestion, à la surveillance et au gardiennage des terrains de campings et de caravanings.

Dans le secteur délimité au plan par une trame spécifique au risque géologique fort :

- toute construction nouvelle, à l'exception des ouvrages d'intérêt public.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sauf dispositions contraires indiquées dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection ») sont autorisés :

2.1 - Dans la zone UD, les secteurs UDp et le secteur **UDa 4** : Conformément à l'article **L 151-15** du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de **40 %** de la surface de plancher des programmes comprenant plus de 5 logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs respectant des objectifs de mixité sociale.

2.2 – Dans le secteur **UDa 1** : conformément à l'article **L 151-15** du code de l'urbanisme, **70 %** de la surface de plancher du ou des programmes autorisés devra être affecté à des logements locatifs sociaux.

2.3 - Dans les secteurs **UDa 2, UDa 3** : conformément à l'article **L 151-15** du code de l'urbanisme, **50 %** minimum de la surface de plancher du ou des programmes autorisés devra être affecté à des logements locatifs sociaux.

2.4 - Dans le secteur **UDc**, l'aménagement et l'extension des terrains de camping ou de caravaning existants sont autorisés.

Dans toute la zone UD et ses secteurs :

2.5 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

2.6 - 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.

2.7 - 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.

2.8 - 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.
La construction, les ouvrages et les installations liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

2.9 - Les annexes (surfaces cumulées) sont autorisées dans la limite de 40 m2 d'emprise par logement.

2.10- Pour les éléments du paysage repérés au plan de zonage (en rouge et/ou vert) 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.

2.11 - Dans le secteur **UD soumis à risque d'inondation**, toute construction ou aménagement doit respecter les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

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.

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.
Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Dans le secteur **UD inondable** : les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

4.2 - **Assainissement** :

4.2.1 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Toutefois, dans le cas de parcelles isolées, celle-ci pourra être accordée si les conditions de réalisation d'un assainissement autonome sont réunies et après avis de conformité du Service Public d'assainissement Non Collectif.

Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaire, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de prééépuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée

par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

Toutefois, lorsque le total de la surface construite et de celle imperméabilisée dépasse 20 % de la surface totale de la parcelle, et lorsque l'évacuation des eaux ne peut être canalisée dans un réseau pluvial ou un fossé prévu à cet effet, des ouvrages absorbants doivent être prévus pour récolter les eaux pluviales.

4.3 - **Réseaux divers** : Pour les opérations nouvelles, ainsi que pour les restaurations ou extensions des bâtiments existants, les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils devront être intégrés dans le paysage.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE 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

6.1 - Sauf en cas de marge de recul (une partie de l'avenue du Prado) indiquée au document graphique du règlement, les constructions (**balcon compris et débords de toiture non compris dans la limite de 50 cm**) doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **50 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute pour les constructions à usage habitation, et 40 mètres pour les autres constructions ;
- hors agglomération, à **15 mètres** de l'axe de la route départementale 559 ;
- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer ;
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

6.3.1 - Pour 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.

6.3.2 - Dans le cas de restauration de bâtiments à usage habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

6.3.3 - Pour la réalisation de parcs de stationnement publics souterrains

6.3.4 - Pour les centres et stations de lavage de véhicules, dans un intérêt de bonne gestion de l'activité et de limitation des nuisances sonores.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans la zone UD et les secteurs UDc, UDp :

Toute construction doit être implantée de manière à ce 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 toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Dans les secteurs UDa 1, 2, 3 et 4 :

- Dans le cadre d'un programme d'ensemble, portant sur plusieurs unités foncières contigües, seule la

distance des constructions par rapport aux limites parcellaires périphériques est réglementée.
- 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.

7.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives.
- pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public

7.4 - La construction sur la limite parcellaire peut être autorisée dans les cas suivants :

7.4.1 - Lorsqu'une construction nouvelle doit être adossée à un immeuble déjà construit à la limite de la parcelle, et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant sans pouvoir excéder la hauteur définie à l'article UD10 ;

7.4.2 - Pour relier deux bâtiments existants sur la même limite de propriété sans pouvoir excéder 3,20 mètres, uniquement pour les établissements recevant du public ;

7.4.3 - Pour les centres et stations de lavage de véhicules, dans un intérêt de bonne gestion de l'activité et de limitation des nuisances sonores.

7.4.4 – Pour la réalisation de parcs publics de stationnement souterrains.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone UD et les secteurs UDc : Dans le cas de bâtiments non accolés, la distance entre les bâtiments, comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de l'autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements publics, 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 et les hôtels.

Dans les secteurs UDp : Dans le cas de bâtiments non accolés, la distance entre les bâtiments, comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de l'autre bâtiment, doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements publics, 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 et les hôtels.

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**.

9.2- Dans les secteurs **UDp** : l'emprise au sol des constructions, (y compris piscine), ne peut dépasser **15 %** de la superficie de l'unité foncière, excepté pour les **hôtels**. Pour ces établissements l'emprise au sol est **non réglementée**.

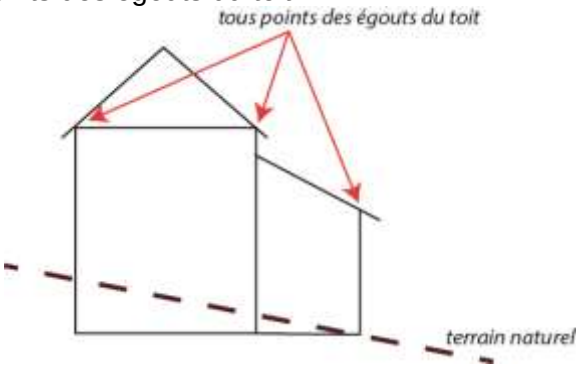
9.3- Toutefois **dans la zone UD et les secteurs UDp,** un dépassement de l'emprise au sol est autorisé dans la limite de **10 % supplémentaire** et uniquement pour des surfaces non closes concernant des éléments architecturaux qui participent à la bonne intégration de la construction et à l'expression d'une qualité architecturale.

9.4- Pour les secteurs **UDa 1, 2, 3 et UDc :** l'emprise au sol est **non réglementé**

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



Par terrain naturel il faut considérer :
- le 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.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.
Cette règle de calcul 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.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le pan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

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.

Dans le secteur UDa 1 : la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 mètres**, toutefois **35 % d'emprise du programme pourra être édifiée à 9 mètres**.

Dans les secteurs UDa 2 : la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 mètres**, toutefois **50 % d'emprise du programme pourra être édifiée à 9 mètres**.

Dans le secteur UDa 3 : la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **9 mètres**.

Dans la zone UDp : la hauteur de toutes les constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 mètres**.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

11.2 - **Couvertures** :

11.2.1 – Couvertures : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Sauf dans les cas de restauration de bâtiments existants ou 1 pente plus importante est autorisée

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles anciennes ou vieillies, excepté dans le cas de rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

11.2.2 – Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant. Les toitures-terrasses non accessibles pourront être végétalisées. . Les toitures-terrasses ne pourront excéder 30 % de l'ensemble des toitures, excepté pour les hôtels pour lesquels la toiture pourra être traitée dans son intégralité en terrasse.

11.2.3 - Terrasses tropéziennes: La surface des terrasses ouvertes dans le pan de toiture ne doit pas dépasser 30 % de ce pan de toiture.

11.2.4 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade, notamment le bois, pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition, valorisant l'intégration dans le site.
Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

11.3.4 --En dehors des maisons individuelles, les blocs de climatisation devront être intégrés au bâti,

ils ne devront pas être apparents, ni surplomber toutes voies publiques ou privées.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.

11.4.2 - Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou piétonne doivent être composées :
- soit d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ;
- soit d'une grille ;

11.4.3 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures sur toutes limites (séparative ou piétonne) ne peut excéder **1,90** mètres.
A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les **capteurs solaires** sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.
En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.

11.6 - Toute modification d'un **élément de paysage**, identifié au document graphique, en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme. Les normes à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de :

- 2,30 m x 5,00 m pour un stationnement « en épi » ;
- 2,30 m x 6,00 m pour un stationnement linéaire en sur largeur de voie.
- 2 m x 0,75 cm pour un vélo.

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation, et dans la zone UD et ses secteurs à l'exception des secteurs UDa 1, 2 et 3 : 1 place de stationnement pour 50 m2 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 et 4, 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 - Pour les établissements médicaux, paramédicaux, sociaux et médico-sociaux, une place de stationnement pour 180 m2 de surface de plancher ;

12.2.4 - Pour les constructions à usage artisanal, une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher ;

12.2.5 - Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces, une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher ;

12.2.6 - Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.

12.2.7 –Pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou de bureaux, il devra être prévu un espace ou plusieurs espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos, conformément à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme et aux articles L 111-5-2, R 111-14-4 à R 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation stationnement des vélos.
Ces espaces devront respecter les caractéristiques minimales fixées par l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016, à savoir :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.3 - Dans le cas de réalisation de places de stationnement avec un système de « parklift » (superposition de plusieurs voitures dans un même espace) et quelque soit le nombre de voitures empilées sur un emplacement, cet emplacement ne compte que pour une place de stationnement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - **Dans l'ensemble de la zone et dans 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 m2 d'espaces verts.

13.2 - **Dans les secteurs UDp** : la surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins **60 %** de la surface du terrain.
Pour les hôtels, 50 % des toitures-terrasses végétalisées, participant à l'intégration de la construction dans le site, pourront être comptabilisées dans cette surface.

13.3 – Dans les secteurs UD, UDp, 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.

13.4 - **Dans les secteurs UDc** : tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un sujet présentant des caractéristiques sensiblement identiques (hauteur, qualité….).

13.5 - Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Dans les lotissements, ensembles ou groupes d'habitations, 15 % du terrain doit être consacré à la création d'espaces verts communs.

13.7 - Il doit être aménagé 5 m2 d'aires de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements (cette surface est prise sur les 15 % d'espaces communs plantés).

13.8 - Toutefois, ne sont pas soumis à ces règles les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics y compris le service public ferroviaire.

13.9 - Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m2 doit être traité avec des plantations. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'**un** arbre de haute tige toutes

les quatre places de stationnement.

13.10 - Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.11 - La bande de recul à respecter par rapport à la limite ou à l'axe des voies, découlant de l'application de l'article UD6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions, aux parkings ou les locaux de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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**

DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 – ZOOM ZONAGE

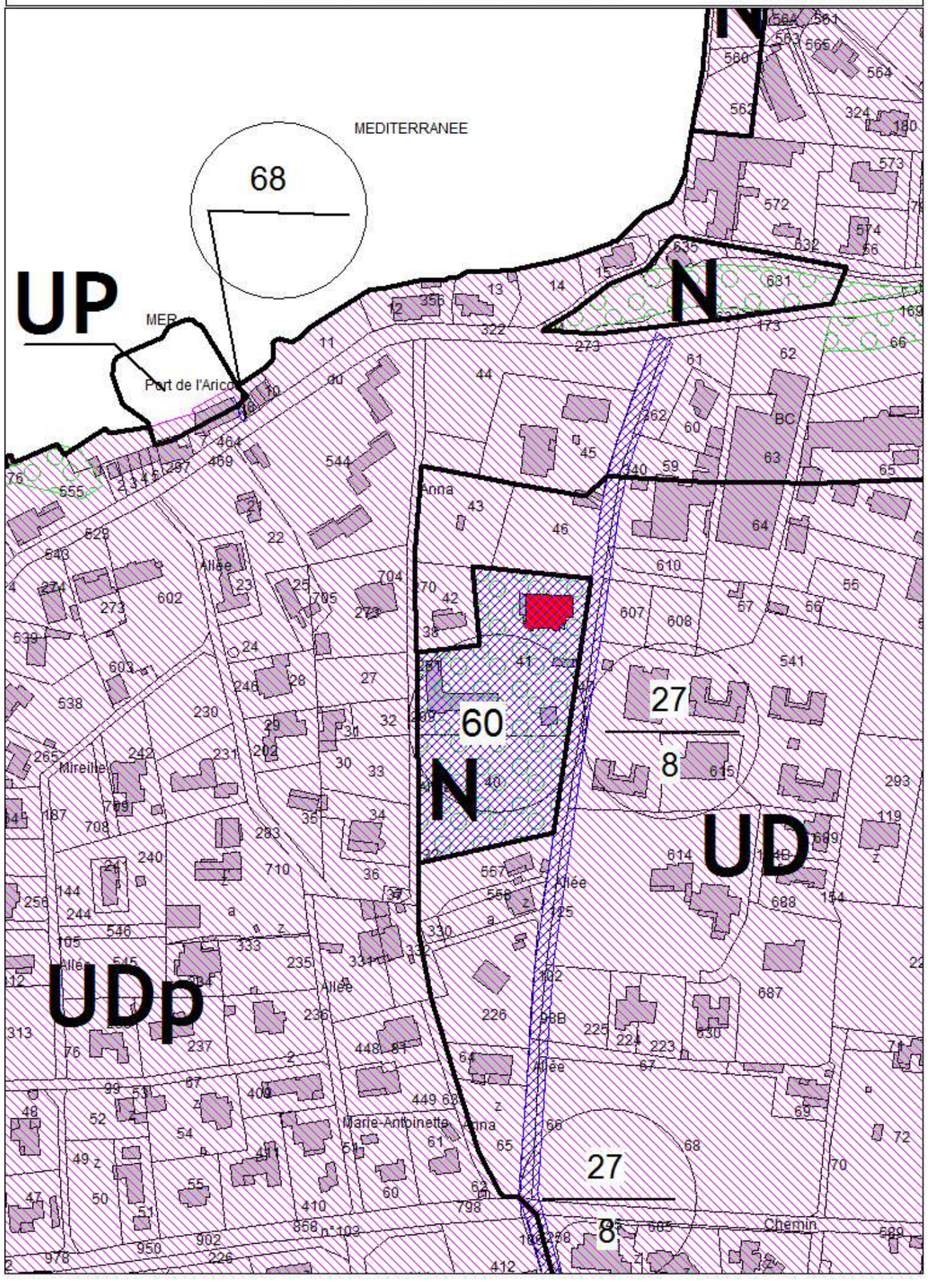
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du……24 février 2016
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du……25 septembre 2019
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prescrite par délibération du Conseil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

begeat

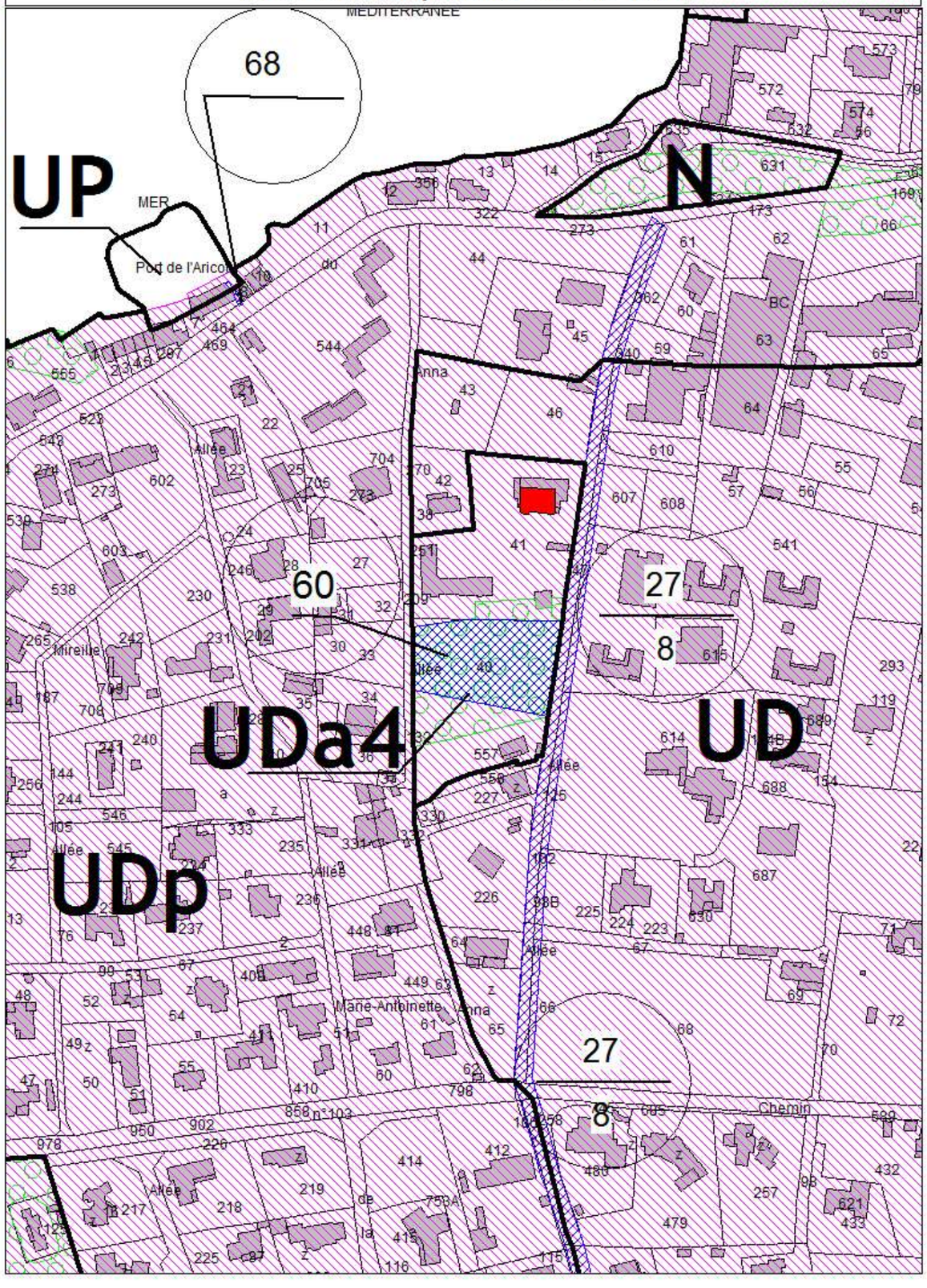
Légende :

Limite de zone et de secteur
Espace boisé classé
Emplacement réservé
Marge de recul
Périmètre d'aménagement global au sens de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L 151-11 du code de l'urbanisme)
Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (liste pièce 3.2 du dossier de PLU)
Eléments bâtis
Jardins
Trame paysagère à préserver

PLU opposable - échelle 1/2000



PLU mis en compatibilité - échelle 1/2000



DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

begeat

Voiries et Réseaux

N°	Désignation	Localisation	Bénéficiaire	Largeur	Superficie en m²
1	Achèvement Chemin DFCI d'accès au Fort ouest du Gros Cerveau	Gros Cerveau	Commune	5 mètres	25 580
2	Aménagement d'une voie et acquisition d'espaces naturels	Gros Cerveau	Commune		38 480
3	Aménagement de voie	Chemins de Ste Trinide/des Gros Pins	Commune	4 mètres	10 490
4	Aménagement de voie	Entre chemin des Gros Pins et l'Av. du Pont d'Aran	Commune	5 mètres	3 867
5	Aménagement d'une partie d'un chemin DFCI n° W460	Gros Cerveau	Commune	5 mètres	1 782
6	Création d'une voie liaison	Avenue de la Résistance / Chemin des jumelles	Commune	5 mètres	440
7	Aménagement de voie	Chemin du Gourg	Commune	8 mètres	13 280
8	Aménagement de voie	Chemin les hauts du Lançon	Commune	6 mètres	9 801
9	Aménagement de voie	Chemin du Lançon	Commune	8 mètres	7 256
10	Aménagement d'un accès au réservoir de La Piole	Quartier La Piole	Commune	4 mètres	1 695
11	Aménagement d'un accès au réservoir de La Piole	Quartier La Piole	Commune	4 mètres	1 583
12	Elargissement de la voie communale	Chemin de la Grande Bastide	Commune	8 et 6 mètres	5 160
13	Elargissement et aménagement de voie	Chemin de l'école Ste Trinide	Commune	8 mètres	5 152
14	Elargissement et aménagement de voie	Ancien de chemin de Toulon	Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume	12 mètres	46 240
15	Aménagement d'une voie communale	Allée des Maclahorias	Commune	6 mètres	693
16	Aménagement d'une liaison piétonne sur l'emprise existante	entre le ch. de la Vernette et l'Av. du Stade	Commune	8 mètres	1 090
17	Aménagement de voie	Chemin de la Tourelle	Commune	8 mètres	10 940
18	Aménagement de voie	Ch. de Pierredon annexe et de la Tourelle	Commune	6 mètres	12 340
19	Aménagement de voie	Chemin de la Devinotte	Commune	8 mètres	7 096
20	Aménagement de voie	Chemin de la Canolle	Commune	8 mètres	7 638
21	Régularisation foncière sur emprise existante	entre la Plage Dorée et l'Ancien Chemin de Toulon	Commune	2 mètres	1 060
22	Aménagement de voie	Chemin de la Morvenède	Commune	8 mètres	8 960
23	Aménagement de voie	Liaison ch. des Roches et ch. de la Bergerie	Commune	8 mètres	1525

24	Aménagement de voie	Chemin de la Morvenède	Commune	8 mètres	1491
25	Aménagement d'un chemin d'accès au réservoir de Pierredon	Depuis le Chemin annexe de Pierredon	Commune	5 mètres	2 203
26	Aménagement d'un giratoire	Croisement Imp.des Copains/ch. Des Roches/Av. du Prado/ route de Bandol	Département		905
27	Aménagement d'une voie de liaison	Entre le chemin de la marine et l'Av. du Prado	Commune	8 mètres	4 516
28	Aménagement d'une voie de liaison	Entre le chemin de Bacchus et le Bd. de la plage de Beaucours	Commune	8 mètres	6 309
29	Création d'une voie de liaison	Entre le ch. de Beaucours et le ch. de Bacchus	Commune	8 et 5 mètres	3 041
30	Aménagement de voie	Liaison rue de Syracuse et le ch. St Roch	Commune	6 mètres	1 460
31	Aménagement de voie	Liaison Bd Joseph Audiffren et Av des Prats	Commune	8 mètres	2 365
32	Création d'une voie de liaison	Liaison bd Joseph Audiffren et rue André Dumerc	Commune	8 mètres	1 322
33	Aménagement de voie	Av. des Lavandières	Commune	8 mètres	2 562
34	Aménagement de voie	Quartier les Prats	Commune	8 mètres	1 419
35	Aménagement de voie d'accès aux réservoirs de Pierredon	Quartier Pierredon Sud	Commune	4 mètres	2 887
36	Aménagement d'une voie de liaison	Entre Av. Jean Mermoz et résidence Fleur de Mai	Commune	8 mètres	555
37	Aménagement d'une voie de liaison	Entre Av. Jean Mermoz et Av. de la Résistance	Commune	8 mètres	1 443
38	Réalisation d'un passage piéton en rez-de-chaussée	Entre les rues André Tassy et Louis Blanc	Commune	3 mètres	64
39	Aménagement de la voie	Au niveau du passage supérieur SNCF du chemin St Roch	Commune		591
40	Création d'une voie de liaison	Ch. de la Baou	Commune	8 mètres	2 031
41	Achèvement de l'aménagement de la voie	Chemin du Rosaire	Commune	8 mètres	278 m2 (dont voie existante)
42	Création d'un giratoire	Intersection ch. de la Canolle/route de Bandol	Département	9 mètres de rayon	1262 dont 1200m2 sur l'emprise de la RD et le ch. De Canolle
43	Création d'une canalisation de vidange	Réservoir de Pierredon	Commune	4 mètres	312

44	Elargissement pour stationnement	Av. Frédéric Mistral et Imp. Bory	Commune		743
45	Acquisition pour passage de réseau (uniquement pour servitude)	Depuis le Ch. des Genêts au Ch. de la Morvenède	Commune	4mètres et emprise de la voie existante	2429
46-1	Franchissement de la Reppe (nouvelle liaison Sanary-sur-Mer/Six-Fours-les-Plages)	Av. Georges Clemenceau/Bd. des Ecoles (Six-Fours)	Commune	12 mètres	615
46 - 2			Département	12 mètres	80
47	Franchissement de la Reppe (nouvelle liaison Sanary-sur-Mer/Six-Fours-les-Plages)	Montée de la Calade-traverse de la Reppe (Six-Fours) Rd-point Bad-Sackingen	Département	9 mètres	95

Espaces verts, sportifs, de loisirs, équipements publics

	Désignation	**Localisation**	**Bénéficiaire**	**Largeur**	**Superficie en m²**
48	Réalisation d'un jardin municipal des terroirs agricoles, recalibrage du réseau ch. du lieutenant Hervé Combescure et création d'un bassin de rétention	Quartier Mortier	Commune		96 790
49	Mémorial Michel Pacha	Quartier Pierredon	Commune		28 610
50	Création d'un parc de stationnement	Avenue André Dumerc	Commune		3 351
51	Opération mixte parking public et logements	Rue jean Carbone/Allée des champs fleuris	Commune		8 607
52	Création d'un parc de stationnement et équipement public avec maintien de la cave coopérative	Parcelles n° 874, 791, 793, 862, 90, 666 section AP	Commune		2 130
53	Aménagement d'un espace public en entrée de ville	De part et d'autre de la RD 211 Parcelles AP 170 et 695	Commune		970
54	Création d'un équipement public	La poste - rue Général Rose	Commune		609
55	Aménagement d'un espace public	Centre ville/eglise St Nazaire	Commune		9
56	Aire d'accueil des gens du voyage	Ancien Chemin de Toulon	Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume		5 325
57	Aménagement de l'échangeur autoroutier	Limites des quartiers la Baou et Pierredon	Etat par son concessionnaire ESCOTA		1610
58	Création d'un giratoire	Route de Bandol/Allée des Cyprès/Ch. De Beaucours	Commune		450

59	Création d'un giratoire	Avenue de la Résistance/Avenue Maréchal Leclerc	Commune		450
60	Création d'un ~~équipement~~ parc public	Allée Thérèse	Commune		~~7 196~~ 2 250
61	Création d'espace public et d'équipement public	Place Albert Cavet	Commune		2 444
62	Création d'une aire de stationnement	Avenue du Stade	Commune		979
63	Création d'un bassin tampon (ouvrage du schéma directeur d'eau pluviale)	Chemin de la Piole Paul Venel	Commune		11 440
64	Création d'un tampon (ouvrage du schéma directeur d'eau pluviale)	Au croisement ch. de la Vernette et Imp.Riquière	Commune		11 170

Littoral

N°	Désignation	Localisation	Bénéficiaire	Largeur	Superficie en m²
65	Création du sentier du littoral	Ch. de la colline	Commune	2 mètres	1 047
66	Non affecté				
67	Aménagement d'un parc public	Avenue de la Corniche	Commune		17 270
68	Création d'un accès piéton	Depuis l'Av. du Prado	Commune	2 mètres	17

Emplacement réservé en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale de programmes de logements (article L 123-2.b du code de l'urbanisme)

N°	Désignation	Localisation	Nombre de logements	Largeur	Superficie en m²
69	Création de logements sociaux	Ch. de la Marine	15		3 786

Note sur la mobilité et les emplacements réservés de voirie

Introduction :

La commune de Sanary-sur-Mer est située entre la mer Méditerranée au sud et le massif du Gros Cerveau au nord.
Cette situation géographique implique que les axes principaux de circulation soient axés principalement Est - Ouest ; il en est ainsi de l'Autoroute A50, de la voie ferrée, des routes départementales, de l'Ancien chemin de Toulon, etc.…
Quelques voies assurent une liaison Sud – Nord dont deux seulement (la RD 11 et le chemin de l'Huide) sont au gabarit routier, les autres ont des caractéristiques qui ne permettent pas une circulation de véhicules lourds.
En dehors de ce maillage structurel, le réseau viaire, plus ou moins dense est constitué de voies de desserte locale à l'échelle des quartiers.

De la mobilité :

Les déplacements sur la commune sont essentiellement «individuels ».
La commune n'est pas soumise à l'obligation de réaliser un plan de déplacement urbain (PDU) qui depuis le 1er janvier 2015 est de la compétence de la Communauté d'Agglomération Sud Saint Baume.

- Transports en commun :

En matière de transports en commun, il existe une ligne régulière et des lignes de transport scolaire qui sont gérées par le Conseil départemental.
La compétence transport a été transférée à la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume depuis le 1° janvier 2015.
Dans l'intervalle, la ville de Sanary-sur-Mer conserve, par délégation, l'organisation des lignes du « Colombus ». Cette navette dessert deux circuits sur la commune les mercredis et samedis matins. Une consultation va être lancée, afin de répondre au mieux aux attentes des utilisateurs.
Dans le cadre du plan de protection de l'atmosphère (PPA), la commune engage une étude relative au plan de déplacements administrations (PDA) et une étude relative au déplacement des établissements scolaires (PDES) ; ces études ont pour but essentiel de favoriser une mutualisation des moyens de déplacement, tels que le covoiturage par exemple.

- Circulation automobile et stationnement :

L'essentiel de la circulation sur la commune concerne les véhicules automobiles. La circulation de transit en dehors de l'autoroute A50, est concentrée sur les routes départementales qui contournent l'Hyper-centre et l'ancien chemin de Toulon, voie devenue depuis peu d'intérêt communautaire et qui constitue une « déviation » naturelle entre les quartiers Ouest et Est de la commune. Les autres voies de circulation desservent les différents quartiers, grâce à un réseau plus ou moins dense en fonction de la densité de l'urbanisation.
Il existe plusieurs parcs de stationnement situés à proximité immédiate du port et du centre-ville, permettant un accès aisé aux commerces et administrations, ce qui correspond à la typologie de la commune qui n'est pas adaptée à l'alternative qui consisterait à créer de parcs de stationnement périphériques reliés au centre-ville par un système de navettes.

Il existe actuellement environ 1 300 places de stationnement payant auxquelles s'ajoutent les nombreux emplacements de stationnement libre dans les rues à moins de 10 mn à pied du centre-ville.
Des emplacements pour le stationnement des 2 roues sont disponibles en accès libre dans tous les parcs de stationnement payants, ainsi que sur de nombreux autres lieux adaptés.
Dans le cadre de la réalisation de projets à court et moyen terme, la création de parcs de stationnements supplémentaires est programmée.

- Circulation des vélos :

Les caractéristiques des voies communales ne permettent pas la création de pistes ou de bandes cyclables conformes à la réglementation et permettant de séparer les vélos de la circulation automobile.
Les dispositions proposées pour renforcer la sécurité des cyclistes doivent tenir compte de ces contraintes incontournables.
Le choix de la commune s'est donc porté sur des plantations d'alignement qui ont pour effet principal, outre leur aspect environnemental, de créer un « effet de paroi » qui incite les automobilistes à ralentir.
De plus, la largeur des chaussées est calculée au plus juste afin de réduire la vitesse.

- Déplacement des piétons :

L'ensemble des rues de l'hyper-centre est interdit à la circulation depuis 1990. Cette zone piétonne a été aménagée par la mise en œuvre d'un revêtement pavé et la suppression des trottoirs afin de faciliter les déplacements des piétons et des personnes à mobilité réduite (PMR).
Les avenues d'Estienne d'Orves, Jean Jaurès et le quai de Gaulle sont également piétonnes le week-end toute l'année, et les soirs d'été.
A la faveur des travaux d'infrastructure et d'aménagement de voirie, les trottoirs sont systématiquement mis aux normes PMR chaque fois que la topographie le permet.

Les emplacements réservés de voirie :

En vertu de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, le Plan local d'urbanisme fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Tous les emplacements réservés du PLU portent bien sur ce type d'aménagement.
La présente note a pour objet d'expliciter les objectifs des emplacements réservés destinés à la réalisation ou à l'élargissement des voies sur la commune de Sanary-sur-Mer.

Il est important de souligner, qu'une voie doit avoir un gabarit constant adapté aux caractéristiques et à l'intensité de sa circulation. Les rétrécissements (ou les élargissements) sont source de tension pour les automobilistes et diminuent la sécurité sur les trajets concernés.

Il est à noter également que la plupart des emplacements réservés existaient déjà au POS de 1986, et ont été créés afin de répondre à l'impératif de sécurité publique et permettre une meilleure circulation des véhicules sur le réseau routier de la Commune.

Depuis cette date, les normes et préconisations en matière de voirie ont évolué pour tenir compte notamment du déplacement et des conditions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi que la prise en compte de la circulation des cyclistes.

Les coupes-type jointes à la présente note font apparaître les différentes emprises théoriques qui seraient nécessaires pour appliquer ces nouvelles dispositions.

La politique de Sanary-sur-Mer en la matière est cependant restée « minimaliste » afin d'éviter autant que possible la démolition des constructions riveraines des voies publiques, dans l'hypothèse future (quelquefois lointaine) de la réalisation des travaux.

C'est la raison pour laquelle l'emprise des voies faisant l'objet d'un emplacement réservé a été conservée à 8 mètres ; les propriétaires riverains ne seront donc pas impactés par une emprise foncière supplémentaire, sauf dans certains cas particuliers (création de carrefour giratoire par exemple).
En revanche, chaque fois que la Commune peut disposer d'une emprise supplémentaire, dans le cadre d'une acquisition amiable, les aménagements de surface tiennent compte de ces nouveaux critères.

Seules les voies à grande circulation (routes départementales et Ancien Chemin de Toulon) font l'objet d'emprises plus importantes.

Comme cela a déjà été évoqué plus haut, la création de pistes cyclables sécurisées n'est pas envisageable sur les emprises existantes, ni même sur les emprises réservées. En effet, leur réalisation nécessite en théorie une largeur d'emprise minimum de 13,70 mètres pour tenir compte des nouvelles contraintes d'accessibilité PMR. (voir coupe-type en annexe).
De plus, les pistes cyclables ne peuvent s'envisager que sur des tronçons suffisamment longs pour éviter la multiplication des cisaillements avec les voies de circulation.

Cependant, il est bien entendu nécessaire de prendre en compte la circulation des cyclistes et le déplacement des piétons.
C'est pour cela que **la vitesse est limitée à 50 km/h sur l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique.**
De plus, les plantations d'alignement, au-delà de leur aspect esthétique, jouent un rôle important en matière de sécurité routière, en créant un « effet de paroi » qui incite les automobilistes à réduire leur vitesse, et en canalisant la circulation des piétons sur les passages protégés afin d'éviter des traversées intempestives, toujours sources de danger.

Objectifs des emplacements réservés de voirie :

Les emplacements réservés de voirie poursuivent plusieurs objectifs :

- irriguer les quartiers urbanisés de la Commune pour permettre une desserte adaptée.
- assurer les liaisons inter-quartiers, si nécessaire, par la création de barreaux de liaison, en particulier Nord-Sud.

En anticipant le développement des quartiers, eu égard aux conséquences de la loi SRU, la Commune cherche à éviter que le maillage viaire ne se fasse uniquement par le biais de servitudes privées.

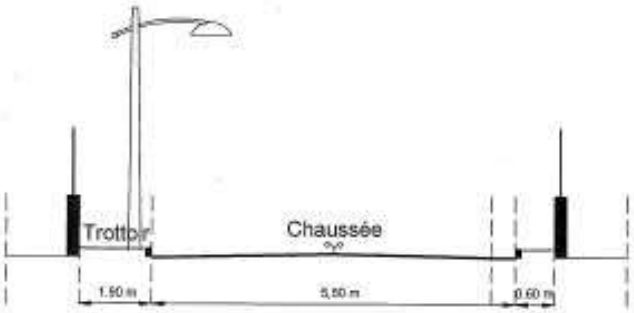
Les créations futures de voies ou parties de voies nouvelles, sont destinées à relier des routes communales existantes, afin de permettre de fluidifier la circulation et de renforcer la sécurité et l'accessibilité des véhicules de secours dans certaines zones boisées.
Ces emplacements réservés répondent aux exigences de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours qui demande un maillage des voies de façon à supprimer au maximum les culs de sac.

Marge de recul :

Les documents graphiques matérialisent également, sous la forme de pointillés rouges la marge de recul des constructions à proximité du centre-ville.
Cette marge de recul est un objectif du PLU pour favoriser l'aération du tissu urbain, qui participe largement à la qualité du cadre de vie à Sanary-sur-Mer.
Elle ne détermine en aucun cas une acquisition potentielle, mais correspond uniquement à l'alignement du bâti futur.
La partie située entre le bâti et les limites de la parcelle, ou de l'emplacement réservé éventuel, reste la propriété des riverains et doit être aménagée en jardin ou autre espace non construit.

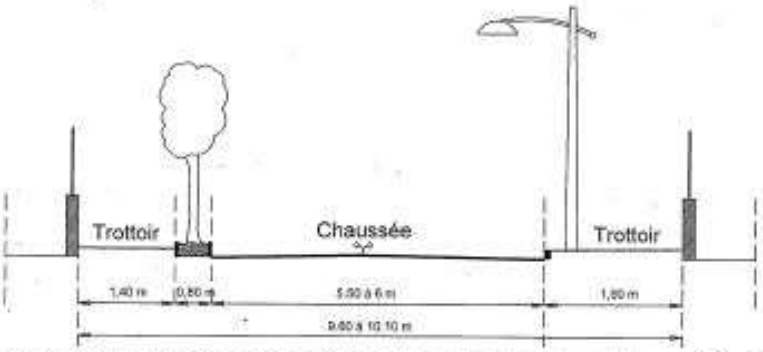
La distance entre le bord de la voie ou de l'alignement et la limite de construction est généralement de 5.

Coupe d'emprise d'une largeur de 8 mètres (telle que prévue au PLU)
Non conforme aux nouvelles normes

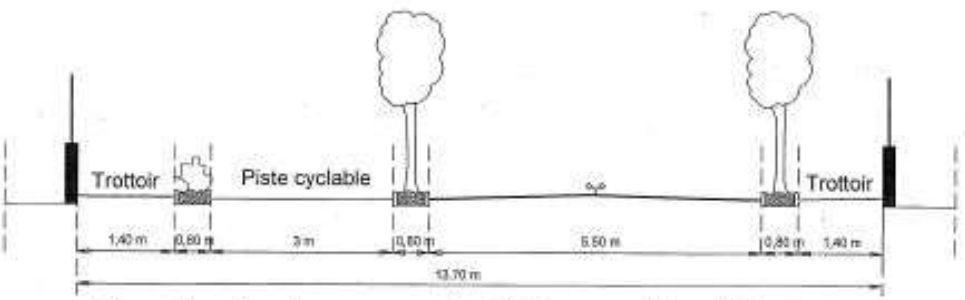


Coupe d'emprise d'une largeur de 8 mètres
1 coté conforme aux normes PMR

Coupe type en fonction des normes actuelles sans obstacles (candélabres, arbres...) sur les trottoirs.



Coupe type d'emprise souhaitable pour permettre le respect des conditions de circulation des Personnes à Mobilité Réduite



Coupe type d'emprise pour permettre d'intégrer une piste cyclable