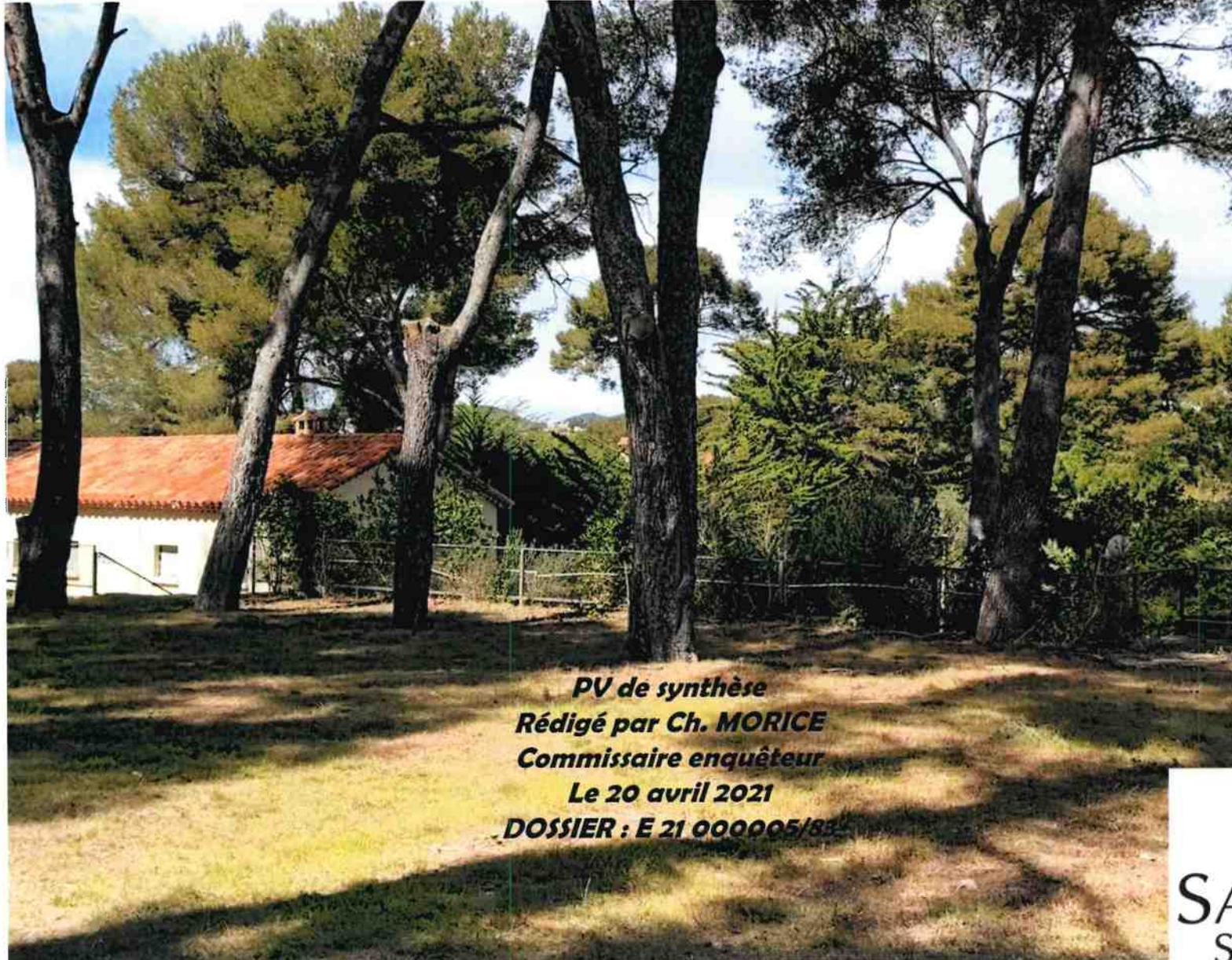


**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR CHATELET  
SANARY SUR MER  
15 Mars / 16 Avril 2021**



**PV de synthèse  
Rédigé par Ch. MORICE  
Commissaire enquêteur  
Le 20 avril 2021  
DOSSIER : E 21 000005/83**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE****R 123 – 18 du Code de l'Environnement****ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SANARY SUR MER****SECTEUR CHATELET****15 MARS 2021/16 AVRIL 2021****Avis des personnes publiques consultées et associées**

PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES		DATE AVIS	AVIS	AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE
<b>Au titre de l'article L 121-27 du code de l'urbanisme</b>				
Préfet du VAR Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)		19 novembre 2020	Le projet spécifiant que l'espace boisé classé concerné n'est pas considéré comme un espace boisé significatif, son déclassement ne nécessite pas le passage en CDNPS. L'opportunité et la légalité de cette demande de déclassement seront instruites dans le cadre de la présente procédure.	
<b>PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>REUNION D'EXAMEN CONJOINT</b>		<b>AVIS</b>	<b>AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE</b>
	16 décembre 2020			
<b>Au titre de l'article L 153-54 2° du code de l'urbanisme</b>				
Chambre de Commerce et d'Industrie du Var	Présent		<b>Favorable</b> après avoir obtenu des réponses sur le devenir du bâti existant, des accès, du stationnement et de l'aménagement du parc,	

SCOT Provence Méditerranée	Présent	<b>Favorable</b> après avoir demandé de sécuriser juridiquement la procédure en étayant l'argumentaire sur l'intérêt général et après avoir obtenu des précisions sur le calcul du nombre de logements sociaux à créer,	
Département du VAR	Présent	<b>Favorable</b> , le projet n'a pas d'incidence sur la route départementale,	
Commune d'Ollioules	Présent	<b>Favorable</b> mais aurait aimé avoir davantage de précisions sur les surfaces de plancher et le nombre de logements à créer,	
Commune de Six-Fours-les-Plages	Présent	<b>Favorable</b> , le dossier est complet et les informations souhaitées sur les porteurs de projet ont été obtenues,	
Direction Départementale des Territoires et de la Mer	Présent	<b>Favorable :</b> Le déclassement des EBC ne nécessite pas le passage en CDNPS, Préciser dans le dossier que la trame paysagère permettra de compenser la suppression des EBC, Porter le pourcentage des logements sociaux à créer à 50%, Commente l'avis de l'ABF (voir ci-dessous) à annexer au procès-verbal ,	
Chambre d'Agriculture du VAR	Absent. Courrier du 23 novembre 2020	<b>Favorable.</b> Bien que le projet se situe dans l'aire de l'AOP Bandol, le foncier est difficilement valorisable pour l'agriculture, étant donné sa localisation.	
Architecte des Bâtiments de France	Mail du 16 décembre 2020	Modification du périmètre prématurée. <b>Pour le Châtelet</b> , engager : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une étude patrimoniale pour la suppression ou pas de certains éléments bâtis,</li> <li>- Une étude de faisabilité pour déterminer le nombre de logements à réaliser,</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un diagnostic paysager précis,</li> </ul> <p>Le projet de socle est trop abstrait et ne peut être validé,  Les accès et les zones de stationnement portent atteinte à la qualité paysagère du site,  L'identité du site doit être préservée : clôture, escaliers, restanques, entrées, oliviers.</p> <p><b>Pour le bâtiment annexe :</b>  Pas d'avis possible car les éléments du dossier sont insuffisants. En revanche il est nécessaire de fixer des prescriptions architecturales afin de ne pas banaliser le site,  Minimiser l'imperméabilisation des sols.</p> <p><b>Autres remarques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les liaisons douces n'apparaissent pas dans le projet,</li> <li>- Le projet doit s'adapter aux aménagements contemporains et aux éléments anthropiques antérieurs.</li> </ul>	
<b>Au titre de l'article R 104-23 du code de l'urbanisme</b>			
Mission régionale d'autorité environnementale PACA	28 décembre 2020	<p>Sur la base de l'évaluation environnementale et au regard des spécificités du territoire, les enjeux environnementaux portent sur la préservation du paysage et le caractère patrimonial du bâtiment principal :</p> <p>Sur le premier point :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La procédure apparait compatible avec la loi Littoral (EBC non identifiés comme espace boisé significatif au PLU/ le site n'est ni un espace proche ni un espace remarquable),</li> <li>- Le maintien de la trame paysagère et la</li> </ul>	

		<p>création d'une emprise au sol permettront de préserver l'aspect boisé du secteur,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un état des lieux des jardins aux abords immédiats du bâtiment doit être effectué, </li></ul> <p>Sur le deuxième point :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence d'étude patrimoniale ne permet pas de déterminer les éléments à conserver et garantir la préservation de ce patrimoine dans son intégrité,</li> <li>- Les éléments d'accompagnement ainsi que le projet de socle en R+1 très abstrait ne permettent pas de garantir la préservation du caractère originel du bâtiment.</li> </ul>	
--	--	---	--

**Synthèse des observations : entretiens (E)**

N° ET DATE ENTRETIEN (E)	DEMANDEUR	OBJET DE LA DEMANDE	AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE
<p><b>E1</b></p> <p>17 mars</p> <p><b>L1 complétée par une deuxième lettre (L1 bis) datée du 29 mars</b></p>	<p><b>Mme GALLARD Annick</b></p> <p><b>115 Allée Anna Sanary Sur Mer</b></p>	<p>N'est pas défavorable au projet cependant souhaite alerter sur divers points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction de la protection des espaces boisés,</li> <li>- Pertinence d'un jardin public dans un quartier pavillonnaire,</li> <li>- Sécurité incendie à garantir,</li> <li>- Plage « Les pieds dans l'eau » déjà saturée en l'absence de ces logements,</li> <li>- Stationnements anarchiques avenue Prado et Allée Thérèse en période estivale pouvant</li> </ul>	

		impacter l'intervention des secours.	
<b>E2</b> <b>17 mars</b> <b>L2</b>	<b>Mme TAILLAN</b> <b>Sylvie</b> <b>98 Allée Thérèse</b> <b>Sanary Sur Mer</b>	Est défavorable au projet qui est une opération immobilière classique et qui va entraîner : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des nuisances environnementales,</li> <li>- De la densification,</li> <li>- La suppression d'espaces boisés classés (EBC) en méconnaissance de la jurisprudence et du code de l'urbanisme,</li> </ul> Remet en cause l'intérêt social de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de 30 logements sociaux alors que la commune en réalise par ailleurs,</li> <li>- La création d'un parc public dans un quartier où chaque construction à usage d'habitat individuel, collectif ou touristique dispose d'un jardin, d'une aire de jeux ou de loisirs,</li> <li>- La création d'un maillage entre les allées Thérèse et Anna.</li> </ul>	
<b>E3</b> <b>25 mars</b> <b>L3</b>	<b>Mme AUGIER</b> <b>épouse</b> <b>COUTANTIN</b> <b>Claudine</b>  <b>154 Bis Allée</b> <b>Thérèse</b> <b>Sanary Sur Mer</b> <b>Parcelles BC 715 et</b> <b>716</b>	Après avoir pris connaissance du dossier, souhaite des renseignements sur le projet d'élargissement de l'Allée Thérèse (ER N° 27) : indemnités, remplacement de la clôture, du portail, des arbres, enfouissement des réseaux....	
<b>E 4</b>	<b>RAIMOND Martine</b>  <b>230 Avenue de</b>	Demande des renseignements sur le projet. Pas d'avis formulé.	

25 mars	Portissol  Sanary Sur Mer		
E 5  2 avril	M. MORTIER et Mme ZANNOTTI  125 Allée Thérèse  Sanary Sur Mer	<p>Défavorables à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture à l'urbanisation et la densification du quartier,</li> <li>- Au classement du parc en zone UDa4,</li> <li>- La réduction de l'ER N°60,</li> <li>- Au classement de la parcelle BC 557 en zone UDa4 et à la création de logements en bande (effet de barre),</li> </ul> <p>Proposent d'apporter les contraintes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classer la parcelle BC 40 en N et EBC afin de ne pas reporter les droits à construire sur le reste de la propriété et augmenter l'ER 60 à sa superficie,</li> <li>- Classer la parcelle BC 41 (Châtelet) en zone UDa4, limiter l'emprise au sol à 15%, limiter le nombre de logements à 10 avec de la mixité sociale, et augmenter les règles de stationnement,</li> <li>- Etendre la zone UDp aux parcelles 556 et 557 pour permettre la construction de deux villas,</li> </ul> <p>Rappellent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que l'article UD2 ne permettra pas la création des deux socles qui ne préserveront ni les formes, ni les volumes, ni les ouvertures de l'existant,</li> <li>- Que l'article UD 3 impose d'assurer la sécurité des piétons. Or, l'Allée Thérèse est trop étroite et n'a pas de trottoir,</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Que la propriété du CCAS mieux desservie pourrait accepter un programme similaire,</li> <li>- Que le stationnement prévu est inadapté,</li> <li>- Que l'étude environnementale est succincte et complaisante car toutes les espèces n'ont pas été répertoriées,</li> </ul> <p>N'émettent aucune remarque à propos :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Du devenir du bâtiment annexe (bâtiment en L),</li> <li>- De la réhabilitation du Châtelet et de la création de socles R+1 autour du bâtiment,</li> </ul> <p>Craignent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le projet ne soit pas réalisé comme présenté si l'opérateur n'est pas la SNCF,</li> <li>- Que la règle sur le nombre de places de stationnement à réaliser ne soit pas adaptée aux besoins et que le stationnement soit reporté le long de l'allée Thérèse déjà saturée en été,</li> <li>- Le vis-à-vis sur les parcelles BC 558 et 227 et l'absence de luminosité des logements sociaux construits en contre bas.</li> </ul>	
E 6 2 avril	Mme BRAVO Mme DOYAT Avenue du Prado Sanary Sur Mer	<p>Demandent des renseignements sur le projet et sont favorables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A la création d'un parc public notamment pour les résidents de la maison de retraite à proximité. Les aménagements devront prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et prévoir des aires de jeux pour enfants,</li> <li>- A la rénovation du Châtelet,</li> <li>- A la liaison piétonne entre les deux allées,</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- A la création de logements sociaux qui seront occupés à l'année,</li> </ul> <p>Attirent l'attention sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nécessité de créer des trottoirs Allée Thérèse et Chemin de Beaucours,</li> <li>- Gérer le renouvellement du boisement vieillissant, notamment par la plantation de chênes verts, essences locales.</li> </ul>	
E7 2 avril	M. CHAUVIN Jean 433 Avenue du Prado Sanary Sur Mer	Demande des renseignements sur le projet et est défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pour les nuisances qu'elle va engendrer.	
E8 2 avril	Mme PUJOL 209 Allée Anna Sanary Sur Mer	<p>Pas de remarque sur la réhabilitation du Châtelet, ni sur le bâtiment annexe dans sa configuration actuelle (emprise et hauteur).</p> <p>Réduire le nombre de logements projetés car va engendrer des problèmes de sécurité notamment pour les piétons sur les deux allées (Anna et Thérèse) très étroites.</p> <p>Défavorable au déclassement en zone UDa4.</p> <p>Le Châtelet fait-il partie d'un lotissement ? Dans cette hypothèse les règles peuvent-elles être modifiées ?</p>	
E9 16 avril L4	Mme VOURC'H 798 Chemin de Beaucours Sanary Sur Mer	<p>Signale que deux panneaux d'information aux entrées Nord et Sud de l'Allée Thérèse, ont été enlevés depuis le 10 avril 2021.</p> <p>Voir L4</p>	
E9	Mme et M.	<p>Ont été reçus avec Mme VOURC'H</p> <p>Défavorables à la réalisation des logements, à la</p>	

16 avril	<b>COCHEZ</b>  <b>54 Allée Marie Antoinette et 83 Allée Anna</b>  <b>Sanary Sur Mer</b>	suppression des EBC et favorable à la réhabilitation du Châtelet. L'Allée Thérèse a une largeur insuffisante et l'Allée Anna devra être rénovée. Proposition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déplacer le projet sur les parcelles du CCAS appartenant à la commune avec plus de droit à construire,</li> <li>- Faire du Châtelet un équipement culturel.</li> </ul>	
<b>E10</b>  16 avril  <b>L6</b>	<b>Mme MARTY</b>  <b>Sophie</b>  <b>Chemin Saint Roch</b>  <b>Sanary sur Mer</b>	Favorable à la réhabilitation du Châtelet, Préoccupée par le déclassement de la propriété, Méfiante sur le devenir du site si la SNCF revend la propriété avant de réaliser les travaux.	
<b>E11</b>  16 avril  <b>L7</b>	<b>Comité de Sauvegarde Du Littoral et de l'Environnement de Sanary</b>  <b>Quai Marie Esménard</b>  <b>Sanary Sur Mer</b>  <b>M. TESSOT,</b> <b>Président</b> <b>accompagné d'une adhérente</b>	Constat : mauvaise gestion de la propriété qui s'est dégradée pour défaut d'entretien. Seule une opération immobilière semble pouvoir apporter une solution. Quelle entité va réaliser le projet ? Le bâtiment présente un intérêt architectural anecdotique qui ne justifie pas que la commune s'implique, Pourquoi supprimer des EBC peu nombreux sur la commune pour construire des logements sociaux alors que le site du CCAS en friche le permettrait ? Pourquoi le parc n'est-il pas classé en zone N ? Ne risque-t-il pas de servir de stationnement ? Les logements sociaux sont trop éloignés du centre-ville, des commerces et des équipements publics engendrant des charges financières pour les locataires,	

		Les accès, le stationnement et les transports en commun sont insuffisants. Défavorable au projet	
<b>E12</b> <b>16 avril</b> <b>L8</b>	<b>M.QUINTRIC-BOSSY Jackie</b>  <b>81 Allée Anna</b>  <b>Sanary Sur Mer</b>	Défavorable au projet. Voir L8	

Synthèse des observations : lettres (L)

<b>N° LETTRE (L)</b>	<b>DEMANDEUR</b>	<b>OBJET DE LA DEMANDE</b>	<b>AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE</b>
<b>L1/L1 bis</b> <b>remises les 17</b> <b>mars et 29</b> <b>mars 2021</b>	<b>Mme GALLARD</b> <b>Annick</b>  <b>115 Allée Anna</b> <b>Sanary Sur Mer</b>	Défavorable au projet Voir E1	
<b>L 2 remise le</b> <b>17 mars 2021</b>	<b>Mme TAILLAN</b> <b>Sylvie</b> <b>98 Allée Thérèse</b> <b>Sanary Sur Mer</b>	Voir E2	
<b>L3 remise le</b> <b>25 mars 2021</b>	<b>Mme AUGIER</b> <b>épouse</b> <b>COUTANTIN</b> <b>Claudine</b>	Voir E3	

	<b>154 Bis Allée Thérèse Sanary Sur Mer</b>		
L4 remise le 16 avril 2021	<b>Mme VOURC'H 798 Chemin de Beaucours Sanary Sur Mer</b>	Opposée au projet, car ne voit aucun intérêt à créer une zone U en lieu et place d'une zone N recouverte d'EBC qui permet un équilibre dans un quartier urbanisé. D'autres terrains non protégés permettraient un tel projet.	
L5 recommandée remise le 16 avril 2021	<b>M. TAILLAN Jean Baptiste 98 Allée Thérèse Sanary Sur Mer</b>	La réhabilitation du Châtelet est d'intérêt général dans son architecture et son volume actuels, le reste est une opération immobilière privée,  Les logements sociaux sont trop éloignés du centre-ville,  La suppression en partie de l'EBC et l'ouverture à l'urbanisation vont à l'encontre de la qualité de vie des habitants du quartier,  Aucun d'intérêt à conserver l'emplacement réservé N°27 pour des raisons environnementales et de sécurité,	
L6 remise le 16 avril 2021	<b>Mme MARTY Sophie Chemin Saint Roch</b>	Avis favorable sur la réhabilitation du Châtelet,  Cependant le déclassement de la propriété a pour conséquences :	

	Sanary Sur Mer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De créer un précédent,</li> <li>- D'augmenter le nombre d'habitants,</li> <li>- D'augmenter les besoins en stationnement qui ne pourront être absorbés par les deux allées limitrophes,</li> </ul> <p>La SNCF pourra t'elle garder l'attribution des logements sociaux alors que la commune est carencée ? Il y a un risque de détournement du projet avec l'ouverture à l'urbanisation de cette propriété.</p>	
L7 remise le 16 avril 2021	<p>Comité de Sauvegarde Du Littoral et de l'Environnement de Sanary</p> <p>Quai Marie Esménard</p> <p>Sanary Sur Mer</p> <p>M. TESSOT Président</p>	Voir E 11	
L8 remise le 16 avril 2021	M.QUINTRIC- BOSSY Jackie	De grandes réserves sur le projet qui présente de lourdes conséquences environnementales et sécuritaires pour les habitants de la zone UDp	

	<p><b>81 Allée Anna</b></p> <p><b>Sanary Sur Mer</b></p>	<p>limitrophe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accès est insuffisant et privé, quid de l'aménagement de l'Allée Thérèse ?</li> <li>- La station de relevage est-elle suffisamment dimensionnée pour accepter 100 EH supplémentaires ?</li> <li>- Risque de rétention d'eau par l'imperméabilisation des sols (stationnement),</li> <li>- Quelle garantie pour conserver l'EBC si le propriétaire actuel revend le foncier avec les règles d'urbanisme modifiées ? Pourquoi ne pas maintenir la zone N ?</li> <li>- Gestion, entretien et sécurité du parc public ?</li> <li>- Augmentation de la pollution et du bruit,</li> <li>- Quelle place pour la faune notamment avec la suppression de deux chênes et la réduction de la zone boisée ?</li> <li>- Aucune photo de la villa située au 125 Allée Thérèse impactée par le projet,</li> <li>- La densité projetée ne correspond pas à un secteur pavillonnaire,</li> </ul> <p>Souhaite obtenir des informations sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le socle R+1, emprise, façades secondaires,</li> <li>- La signification de l'alliance entre l'authenticité et la modernité ?</li> <li>- Où consulter le rapport de présentation et</li> </ul>	
--	--	--	--

		<p>l'évaluation environnementale ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'information sur les limites sud de l'EBC,</li> </ul> <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réhabiliter le Châtelet et le maintenir dans la liste du patrimoine remarquable,</li> <li>- Réaliser ce projet sur la propriété du CCAS.</li> </ul>	
<p><b>L9</b> remise le 16 avril 2021</p>	<p><b>Philippe MORTIER</b> <b>125 Allée Thérèse</b> <b>Sanary sur Mer</b></p>	<p>Voir E5</p> <p>En complément de l'entretien :</p> <p>Après avoir réalisé un état des lieux et une estimation des droits à construire, le projet consisterait à créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 logements sociaux, d'une superficie habitable moyenne de 61M<sup>2</sup>,</li> <li>- 5 villas d'une superficie habitable moyenne de 104 M<sup>2</sup>,</li> <li>- 15 logements dans le Châtelet, d'une superficie habitable moyenne de 52M<sup>2</sup>, favorisant l'investissement locatif.</li> </ul>	

**Synthèse des observations : registre papier (R)**

Sant objet

Synthèse des observations : adresse mail dédiée (Rd)

N° COURRIELS (Rd)	DEMANDEUR	OBJET DE LA DEMANDE	AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE
Rd 1 Envoyé : vendredi 9 avril 2021 à 12 :11	<b>Antoine SALEMI</b>  <b>Président du conseil syndical de la résidence les bastides du soleil</b>  <b>236 allée Thérèse Sanary Sur Mer</b>	Avis favorable sur la réhabilitation de la propriété et la création d'un parc public malgré la diminution de la partie boisée. Demande : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le parc soit clôturé et que des heures d'ouverture soient instituées afin d'éviter les nuisances pour le quartier,</li> <li>- Si le projet prévoit du stationnement ?</li> <li>- Si l'Allée Thérèse sera agrandie et aménagée ?</li> </ul>	
Rd 2 Envoyé : vendredi 9 avril 2021 12:15	<b>Philippe DUBOURG</b>	Acquiesce le contenu du mail de M. Antoine SALEMI	
Rd 3 Envoyé : vendredi 9 avril 2021 15:18	<b>Lydia SOURZAT</b>	Réponse au mail de M. Antoine SALEMI en reconnaissant que les problèmes sont bien exposés et très clairs.	
Rd 4 Envoyé : jeudi 15 avril 2021	<b>Philippe MORTIER</b>	Voir Rd 6 : mail annulé et remplacé par le courriel reçu vendredi 16 avril 2021 12:28	

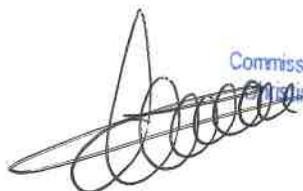
15:34	<b>125 Allée Thérèse</b>  <b>Sanary Sur Mer</b>		
<b>Rd 5</b> <b>Envoyé : jeudi</b> 15 avril 2021 22:32	<b>Ghislaine ROSSIER</b>  <b>50 avenue des pins</b>  <b>Sanary Sur Mer</b>	N'approuve pas le dossier car : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ville doit laisser la SNCF faire les travaux de sécurisation,</li> <li>- Les logements sociaux sont trop éloignés du centre-ville,</li> <li>- Aucune mention sur les stationnements,</li> <li>- Le choix de supprimer des zones vertes n'est pas pertinent pour une ville qui a de nombreux labels de bien-vivre.</li> </ul>	
<b>Rd 6</b> <b>Envoyé :</b> vendredi 16 avril 2021 11:53	<b>Christian GODMET</b>  <b>Résidences de la Plaine du Roy</b>  <b>Sanary Sur Mer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements sociaux trop éloignés des commerces et équipements publics,</li> <li>- Voirie inadaptée notamment en période estivale,</li> <li>- Aucune indication sur le stationnement nécessité par le projet,</li> <li>- Défavorable à la mutation des quartiers avec de nombreuses constructions en cours et une diminution des zones boisées,</li> </ul> <p>Proposition : uniquement la possibilité d'autoriser des rénovations.</p>	

<b>Rd 7</b> <b>Envoyé :</b> vendredi 16 avril 2021 12:28	<b>Philippe</b> <b>MORTIER</b>  <b>125 Allée Thérèse</b>  <b>Sanary Sur Mer</b>	Voir E5 et L9	
---	--	---------------	--

*Fait à Le Pradet, le 20 avril 2021*

**Christine MORICE**

**Commissaire enquêteur**

  
Commissaire Enquêteur  
Christine MORICE