

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PERMET D'URBANISME EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
SANARY SUR MER**

**15 Mars / 16 Avril 2021
DOSSIER : E 21 000005/83**

RAPPORT
Rédigé par Ch. MORICE
Commissaire enquêteur
Le 10 Mai 2021



SANARY
SUR MER

PARTIE I RAPPORT	2
CHAPITRE PREMIER GENERALITES	2
Cadre juridique	2
Préambule	4
Compatibilité du projet avec le SCOT	5
Compatibilité du projet avec le PADD	6
Objet de l'enquête publique	6
Concertation	9
Composition du dossier soumis à enquête	11
Pièces techniques	11
Pièces administratives	11
Collecte des observations du public	12
CHAPITRE DEUXIEME ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	13
Désignation du commissaire enquêteur – organisation de l'enquête	13
Modalités de l'enquête	15
Rencontres avec le maître d'ouvrage	16
Permanences	16
Visite des lieux	17
Retrait des lettres recommandées	17
Mesures de publicité	17
Affichages	18
Information	18
Publication	18
Prolongation de l'enquête	19
Climat de l'enquête	19
Clôture de l'enquête	19
Procès-verbal de synthèse	20
PARTIE II NOTIFICATION DU PROJET AVANT ENQUETE	20
Avis des personnes publiques consultées et associées	20
PARTIE III ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DES ENTRETIENS, OBSERVATIONS, COURRIERS ET COURRIELS	22
Synthèse des observations : entretiens (E)	30
Synthèse des observations : lettres (L)	35
Synthèse des observations : registre papier (R)	35
Synthèse des observations : courriel (Rd)	35
PARTIE IV ANNEXES 1 à 4	39

PARTIE I RAPPORT

CHAPITRE PREMIER GENERALITES

Cadre juridique

La procédure de déclaration de projet instituée par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a initialement été conçue pour les travaux et aménagements des personnes publiques, susceptibles d'affecter l'environnement (transposée dans le Code de l'Environnement), et donc soumis à enquête publique. Peu de temps après, la loi d'orientation pour la ville du 1er août 2003 a ajouté la « déclaration de projet » au Code de l'Urbanisme (CU), article L. 300-6, qui permet aux collectivités, leurs groupements et les établissements publics fonciers et d'aménagement, de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L 300-1 du CU (opération de requalification urbaine, création d'un centre de quartier, aménagement d'un pôle commercial, réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, projet de construction d'un équipement collectif etc...). Cette loi permet de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme, lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération ». Elle est une mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux, élargi le recours à l'article L300-6, aux programmes de construction. Cette procédure s'applique désormais indifféremment aux projets publics ou privés.

La Commune de Sanary Sur Mer souhaite la réhabilitation et de mise en valeur de la propriété du Chatelet, identifiée comme patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 du CU et la création d'un programme de logements, accompagné d'un parc public. Ce bien appartenant à la SNCF depuis 1950 régulièrement squatté et dégradé se situe, quartier de la Goguette/Beaucours, sur les parcelles cadastrées section BC 40, 41 et 557, et couvre une superficie de 8 379 M².

Pour réaliser cette opération d'aménagement, la commune a fait le choix d'utiliser la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en application des articles L 300-6 et L 153-54 à L 153-59 du CU.

Le projet consiste en la création de logements dont, une dizaine, sociaux et d'un parc public avec cheminement piéton. Les parcelles BC 40 et 41 sont classées en zone N au PLU approuvé le 24 février 2016 et modifié le 25 septembre 2019, et sont couvertes par un espace boisé classé et un emplacement réservé N°60

pour création d'un équipement public. La parcelle BC 557 est classée en zone UD. Ces zonages ne permettent pas le projet.

La déclaration de projet va :

Entrainer :

- Le classement de l'ensemble des trois parcelles en zone UD sous-secteur UDa4,
- La modification de l'identification du bâti au titre de l'article L 151-19 du CU, pour ne correspondre qu'au bâtiment originel du Châtelet,
- La suppression de 3 590 M² d'espaces boisés classés (EBC) non identifiés comme significatifs au sens de la loi Littoral, localisés au Nord, en partie sur le bâti existant ou sur les emprises artificialisées (accès, stationnement, escaliers...),
- Le maintien des EBC sur la partie centrale essentiellement plantée de pins,
- La réduction de l'emplacement réservé N°60 pour la création d'un parc public,
- La création d'un mail réservé aux piétons permettant une liaison Est/Ouest depuis les allées existantes,
- Le maintien de l'intégration de la propriété dans la zone de « trame paysagère », identification graphique portée au PLU approuvé, imposant lors de la suppression d'un arbre, le remplacement par deux sujets de haute tige.

Permettre :

- De retrouver le bâtiment construit entre les années 1920 et 1930, dans son architecture originelle, recensé dans la liste du patrimoine à préserver au PLU (*principal élément du patrimoine bâti de la commune*), en démolissant les édicules réalisés au fil du temps et en recréant les ailes Est et Ouest pour y réaliser des logements en accession,
- De créer environ une dizaine de logements sociaux au sud du site, qui sera donnée en gestion à ICF Habitat, sur la parcelle BC 557 classée en zone UD au PLU approuvé,
- De démolir et reconstruire sur l'emprise initiale surmontée d'un étage, l'annexe (ancienne cantine) datant des années 1970, afin de réaliser des maisons individuelles groupées, en accession,
- De rendre publique la partie centrale végétalisée, soit 2 250 M², pour créer un parc et une liaison piétonne entre l'Allée Thérèse et l'Allée Anna, facilitant les déplacements doux,

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non pour faire usage de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

La commune justifie l'intérêt général par :

- L'apport d'une offre attractive et diversifiée de logements situés à proximité des équipements publics (« ville des courtes distances »), en créant notamment une dizaine de logements sociaux alors que la commune n'en compte que 5%, soit 488,
- L'apport de mixité sociale dans un secteur dédié à l'habitat privé, dans le cadre de la mobilisation du foncier public (SNCF) en faveur du logement,
- L'assainissement du site et la mise en valeur de la qualité architecturale du bâti du début du XX siècle, repéré au PLU comme patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme,
- L'aménagement d'un ilot laissé en déshérence et régulièrement occupé illicitement et dégradé depuis 2011,
- L'offre d'un espace de respiration, naturel et paysager ouvert à tous, préservant le boisement effectif, dans un secteur où l'espace public est essentiellement constitué de voiries,
- La réalisation d'un cheminement piéton, mode doux de déplacement dans un secteur sous doté.

Ce projet immobilier est porté par le groupe AA Novelis.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, est selon le cas, soumise à évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit au cas par cas conformément aux articles L 121-15-1 et L 122-4 du code de l'Environnement (CE) et entre dans le champ d'application du droit d'initiative prévu aux articles L 121-17-1 et suivants dudit code. Sanary Sur Mer étant une commune littorale, elle est donc soumise à évaluation environnementale. Elle a également fait le choix d'organiser la concertation publique par délibération le 25 septembre 2019.

Préambule

Située en limite de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, Sanary Sur Mer est une commune du Var qui couvre une superficie de 1 924 hectares pour 16 733 habitants (recensement INSEE 2016). Ville classée Station de Tourisme depuis novembre 2013, est un lieu privilégié du littoral varois, très fréquenté en période estivale lui valant un sur classement de 20 000 à 40 000 habitants. Commune membre de la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume, elle a conservé la compétence urbanisme lui permettant de mener la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. La commune est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Méditerranée, ce qui implique que la présente procédure doit être compatible avec ce document supra communal, pivot et intégrateur qui fixe les orientations fondamentales de certaines politiques publiques. 62,64 % de la superficie du territoire sont classés en zones naturelle et agricole et cette modification, déclassera 7 210 M² partiellement bâtie pour être intégrés dans la zone urbaine limitrophe.

La commune est concernée par :

- Deux plans de Prévention des Risques Naturels Inondation Le Grand Vallat et la Reppe,
- Un Plan d'Exposition aux Risques Mouvements de Terrain,
- Des risques technologiques (industriel et TMD),
- Une AOP « côte de Provence » et une AOC « Huile d'olive de Provence »,
- Un Périmètre des Abords de Monument Historique et site inscrit,
- Une ZNIEFF de type II et deux ZNIEFF géologiques.

Le site du Châtelet n'est concerné par aucun de ces documents.

En revanche il est concerné par :

- L'Aléa retrait-gonflement (faible),
- Le Document Communal de Synthèse, risque incendie de forêt (faible),
- L'Obligation Légales de Débroussaillage,
- L'AOP « Bandol » (site non cultivé),
- Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique (zone 4),
- L'Unité paysagère « Cap de la Cride » (Pins) instituant une trame paysagère.

Enfin la commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Février 2016, modifié Le 25 septembre 2019.

Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Méditerranée

Le projet est compatible avec quatre grandes finalités du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

- **Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire :** Le site du Châtelet n'est pas identifié par la cartographie de Trame Verte et Bleue. Il est englobé dans la partie urbaine définie par le SCOT et s'inscrit dans la sous-orientation qui optimise le foncier en promouvant les formes urbaines économes en espace. Il présente des « facteurs favorables à la densification et la mutation » notamment dans des secteurs d'habitat aéré pouvant présenter un potentiel d'accueil à proximité des équipements publics, afin de lutter contre l'étalement urbain,
- **Afficher les axes de développement :** Le site du châtelet est dans une enveloppe urbaine à proximité des équipements (10 mn) qui peut accueillir un

- projet mixte de logements notamment pour répondre aux objectifs de production de logements sociaux,
- 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 projet valorise et protège le boisement existant pour la séquestration de dioxyde de carbone, crée un espace de respiration avec des déplacements doux et favorise les principes du bio climatisme. La réhabilitation du Châtelet et la construction des futurs bâtiments s'inscriront dans une démarche de performance énergétique,
 - Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique : La gestion du pluvial et la prise en compte du risque incendie sont assurées par le règlement du PLU pour ce secteur.

Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet répond à l'objectif « assurer un développement harmonieux et encadré de la ville » :

- En limitant strictement l'extension des quartiers au foncier disponible dans les zones déjà construites,
- En offrant des logements adaptés dans le respect des objectifs de mixité sociale, notamment en imposant en zone urbaine pour des programmes de plus de 5 logement, un pourcentage de logement sociaux,
- En améliorant le cadre de vie des habitants, notamment par des poches végétalisées.

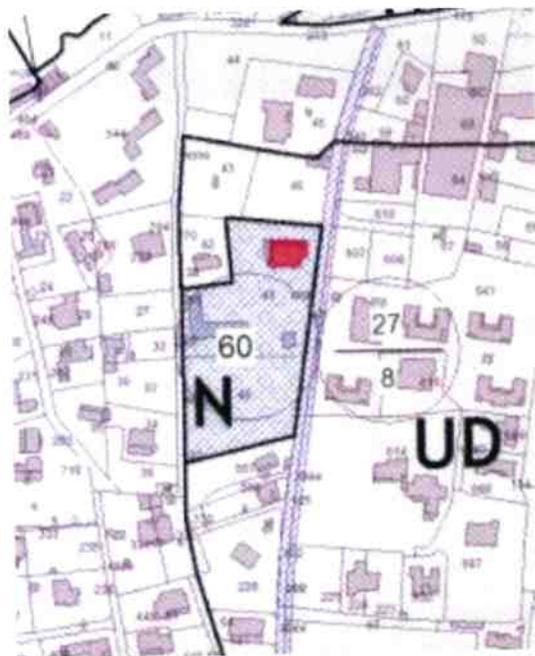
Objet de l'enquête publique

Par arrêté du 18 février 2021, la commune de Sanary Sur Mer a prescrit et organisé, au titre du CE, une enquête publique, sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur l'adaptation des règles du PLU.

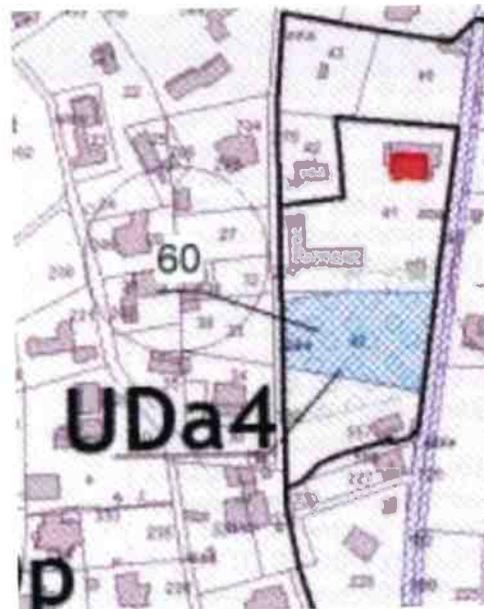
Les modifications portent sur :

Les pièces graphiques et écrites :

LES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	DESTINATION	SURFACE
60	Création d'un parc public	2250 M ² au lieu de 7196M ² (équipement public)
Le ZONAGE		
ZONE	DESTINATION	SURFACE
Création d'une zone UDa4 sur l'ensemble de la propriété Réduction de l'EBC	Création de logements mixtes et un parc public arboré avec cheminement piéton	8379 M ²
		3 300 M ² au lieu de 7 210 M ²



PLU Approuvé



PLU projeté



Photo aérienne du site

LE REGLEMENT			
ZONE CONCERNEE PLU APPROUVE	ZONE PROJETEE	OBJET DE LA MODIFICATION POUR LE SECTEUR UD _{a4} DANS LE REGLEMENT DE LA ZONE UD	OBJECTIS
N (7210M ²)/UD(1090M ²)	Création UD _{a4} (8300M ²) Quartier Gorguette	<p><u>Caractère de la zone UD</u> : Secteur de programme mixte de logements,</p> <p><u>Article UD 2</u> : pour les programmes de plus de 5 logements, 40% de la surface de plancher doivent être affectés à des logements locatifs, respectant les objectifs de mixité sociale,</p> <p><u>Article UD 7 et 8</u> : Réglementation de la distance des constructions uniquement par rapport aux limites de propriété,</p> <p><u>Article UD 9</u> : Création d'une emprise au sol de 25%,</p> <p><u>Article UD 10</u> : Hauteur des constructions 7M, excepté pour l'existant,</p> <p><u>Article UD 12</u> : 1 place de stationnement par logement et 1 tous les 10 logements pour les visiteurs,</p> <p><u>Article UD 13</u> : 40% de la surface des terrains perméables et plantés.</p>	<p>Prendre en compte les obligations nationales (Lois SRU, ALUR, Elan ...),</p> <p>Permettre une composition architecturale adaptée au site, au boisement et au bâti existant,</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols,</p> <p>Maintenir une densité cohérente avec le tissu urbain de proximité,</p> <p>Permettre la réhabilitation des bâtiments existants et limiter la hauteur des nouvelles constructions pour assurer une cohérence avec les zones UD et UDP de proximité,</p> <p>Respecter la Trame Paysagère avec l'obligation de planter 2 arbres de haute tige pour 1 supprimé et créer une similitude avec certaines zones qui ceignent le projet,</p> <p>Créer une conformité avec les autres secteurs dédiés à la réalisation de programmes mixtes de logements,</p>
RAPPORT DE PRESENTATION			
COMPLEMENT			
Comprenant notamment l'évaluation environnementale			
SURFACE DES ZONES			
PLU APPROUVE		MODIFICATION	
N	UD	N	UD _{a4}
0,72	0,11	0	0,83
MODIFICATION DE L'IDENTIFICATION DU BATIMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME			
PLU APPROUVE		MODIFICATION	
Emprise totale du Châtelet		Châtelet originel	

Le projet

**Concertation :**

Par délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2019, ce dernier a décidé de soumettre le projet à la concertation publique prévue à l'article L 300-6 du CU selon les modalités suivantes :

- Information par voie de presse, affichage ou tout autre moyen jugé utile,
- Mise à disposition du public, d'un dossier avec cahier d'observations.

La commune a :

- Mis à disposition du public un cahier d'observations ainsi que qu'une note de présentation durant 19 jours, du 15 février au 5 mars 2021,
- Mis en ligne le projet (délibération du 25 septembre 2019, dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU présenté lors de l'examen conjoint aux personnes publiques associées à la procédure) sur le site officiel de la ville ([http\\www.sanarysurmer.com](http://www.sanarysurmer.com)), du 15 février au 5 mars 2021,
- Communiqué sur le bulletin municipal N°260 « Mieux vivre Sanary », une brève sur la concertation,
- Communiqué en annonces légales dans Var matin le 18 février 2021,

Composition du dossier soumis à enquête**PIECES TECHNIQUES**

- A Note de présentation du projet,
- 1 Complément au rapport de présentation du PLU approuvé,
- 3-1 Règlement de la zone UD,
- 4-1 Zoom zonage,
- 5 Liste des emplacements réservés,

PIECES ADMINISTRATIVES

- Avis des services consultés :
 - Mission Régionale d’Autorité Environnementale (Avis 28 décembre 2020 N°002750),
 - Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine du Var (mail du 16 décembre 2020),
 - Chambre d’Agriculture du Var (23 novembre 2020),
 - Architecte Conseil de L’Etat, Direction départementale des Territoires et de la Mer du Var (13 juillet 2018),
 - Procès-verbal de la réunion d’examen conjoint de l’Etat et des personnes publiques associées (réunion 16 décembre 2020),
 - Bilan de la concertation publique,
 - Délibération du conseil municipal du 25 septembre 2019 engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme,
 - Décision N° E 21000005/83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 28 janvier 2021 désignant le commissaire enquêteur,
 - Arrêté municipal 2021-357 UR du 18 février 2021 prescrivant l’enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme,
 - Avis d’enquête publique,
 - Certificat d’affichage de l’arrêté municipal N° 2021-357 UR prescrivant l’enquête publique, en mairie (19 février 2021),
 - Certificat d’affichage de l’avis d’enquête publique à l’extérieur de l’hôtel de ville sur l’emplacement dédié aux mesures de publicité et dans divers lieux de la commune dont le site du Châtelet (25 février 2021) :
 - Salle polyvalente,
 - Piscine de La Guicharde,
 - Salle Lentisque,

- Salle Associations Des Picotières,
 - Gymnase Brunel (couloir intérieur sous tribune),
 - Espace St Nazaire,
 - Parking Arnaldi,
 - La poste,
 - Ecole élémentaire Cousteau rue Schuman,
 - Médiathèque, panneau de l'accueil,
 - Salle Eupalinos, avenue Desmazures,
 - Salle Flotte,
 - Parking Esplanade,
 - Sur site au 251 Allée Thérèse.
- Insertions en Annonces Légales/Officielles, 26 février 2021 :
 - Var Matin, édition Toulon-La Seyne-Sanary, versées au dossier le 15 mars 2021,
 - La Marseillaise, versées au dossier le 15 mars 2021,
 - Insertions en Annonces Légales/Officiels, 16 mars 2021 :
 - Var Matin, édition Toulon-La Seyne-Sanary, versées au dossier le 17 mars 2021,
 - La Marseillaise, versées au dossier le 17 mars 2021,
 - Registre d'enquête publique côté et paraphé,
 - Publication sur le Facebook de la ville le 18 mars 2021.

Le dossier a été alimenté au fur et à mesure de la réception des informations et documents par la commune et transmis au commissaire enquêteur.

Le contenu des pièces du dossier mis à enquête publique est conforme à l'article R. 123-8 du code de l'Environnement.

Collecte des observations du public (article R. 123-13 du code de l'Environnement) :

Durant la présente enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Sanary Sur Mer, au service Urbanisme, 2ième étage, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux,
- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur, l'hôtel de ville, 1 place de la république CS 70001, 83 112 Sanary Sur Mer,

- Par voie dématérialisée, à l'adresse : enquete.publique.chatelet@sanarysurmer.com,
- Lors des permanences du commissaire enquêteur.

CHAPITRE DEUXIEME ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur – organisation de l'enquête (article R. 123-9 du code de l'Environnement)

Après avoir été désignée par le Tribunal Administratif de Toulon, commissaire enquêteur, par décision enregistrée sous le numéro E 21000005 /83 prise le 28 janvier 2021, j'ai contacté les services de la ville de Sanary Sur Mer par téléphone. Après avoir échangé le 1^{er} février avec Madame Juignet, Directeur Général Adjoint Urbanisme/Projets/Sécurité, j'ai été contactée par Madame Lieutaud, responsable du dossier soumis à la présente enquête, afin de définir les dates et les modalités de mes permanences et programmer une rencontre avec Mme Thibaux, adjointe à l'Urbanisme.

Les pièces essentielles du dossier m'ont été transmises par voie électronique lundi 15 février 2021.

Le 18 février 2021, l'arrêté N° 2021-357 UR portant ouverture d'une enquête publique au titre des articles L 123-1 et suivants du CE relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, a été signé par M. Bernhard, maire de la commune de Sanary Sur Mer.

J'ai pris connaissance des pièces du dossier, avant la rencontre avec madame Thibaux, adjointe au maire, déléguée à la médiathèque, aux archives, aux cycles de conférences, au mobilier culturel et à l'urbanisme. Cette réunion de travail s'est tenue le 18 février à l'Hôtel de ville et a permis d'échanger sur le contenu du dossier, les objectifs et enjeux du projet pour la municipalité, ainsi que sur les conditions matérielles de réception du public. Madame Lieutaud présente à ce rendez-vous m'a apporté les éléments techniques nécessaires à la compréhension du projet.

J'ai visité les lieux le 12 mars 2021 après m'être rendue en mairie pour viser et parapher le dossier d'enquête publique. J'y suis retournée à trois reprises, les 25 mars, 2 et 16 avril.

J'ai siégé à l'Espace Saint Nazaire les jours suivants :

- Mercredi 17 mars de 9H00 à 12H30,
- Jeudi 25 mars de 13H30 à 17H30,
- Vendredi 2 avril de 9H00 à 12H00,
- Vendredi 16 avril de 13H30 à 16H30.

L'enquête a été ouverte lundi 15 mars 2021 à 8 H 30 et s'est achevée vendredi 16 avril 2021 à 16 H30, soit 33 jours consécutifs.

Durant cette période et en dehors de mes permanences, le dossier mis à la disposition du public était consultable dans les meilleures conditions sanitaires, d'accessibilité et de confidentialité :

- Au service Urbanisme situé au deuxième étage de l'Hôtel de ville, 1 Place de la République, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public, du lundi au jeudi de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H30 et le vendredi de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 16H30,
- A l'accueil de l'Hôtel de ville, sur un poste informatique avec accès gratuit à internet,
- Sur le site internet de la ville : www.sanarysurmer.com,
- Suite à un incendie de l'hébergeur OVH à Strasbourg, rendant le site de la ville indisponible provisoirement, le dossier et l'avis d'enquête ont été publiés sur la page officielle Facebook de la commune à compter du 18 mars 2021 : <https://fr-fr.facebook.com/villedesanary/>. Des affiches complémentaires sur l'utilisation de cet autre support de communication, ont été réalisées par les services de la ville, et affichées à côté des affiches réglementaires,



Extrait du site Facebook de la ville,
Projet de mise en valeur du site du Châtelet posté le 18 mars 2021,



12 1 commentaire 0 réaction

- Le dossier a été remis en ligne sur le site officiel de la ville après son rétablissement, le 18 mars 2021.

REJOIGNEZ-NOUS SUR NOTRE SITE



ACTUS

~~~~~



Site officiel de la ville de Sanary Sur Mer

AVIS D'ENQUETE  
PUBLIQUE - PROJET DE  
MISE EN VALEUR DU SITE  
DU CHATELET

### Modalités de l'enquête

#### Rencontres avec le maitre d'ouvrage (article R 123-9 du code de l'Environnement)

Comme précisé ci-dessus, le 18 février 2021, j'ai rencontré Madame Thibaux, adjointe au maire ayant pour délégation l'Urbanisme à la ville de Sanary Sur Mer. Elle était accompagnée de madame Lieutaud, responsable du dossier.

J'ai rencontré à nouveau madame Lieutaud le 12 mars 2021 pour signer et parapher le dossier d'enquête publique. Au préalable j'ai reçu un exemplaire complet du dossier sous forme dématérialisée. Lors de ce rendez-vous il m'a été remis une copie des doléances des administrés venus durant la concertation publique.

A chacune de mes permanences j'ai pu faire un point avec madame Lieutaud.

Le 29 avril, à ma demande, j'ai rencontré Mesdames Thibaux et Lieutaud/maitres d'ouvrage de la procédure, Madame Pezzali, Chargée de gestion et de valorisation du patrimoine SNCF Grand Sud, Madame Vachter/Bureau d'études YXIME, Monsieur Lecubin et Madame Bernardin /Bureau d'études, Atelier Empreinte Architectes, Madame André/Bureau d'études BEGEAT, Messieurs Alimi et Rosenfeld/Bureau d'études A & A Novelis, maitres d'ouvrage de l'opération, pour une réunion d'échanges sur le projet en vue d'obtenir des informations complémentaires.

J'ai remis au service Urbanisme de la ville mon rapport accompagné de mes conclusions et avis motivé sous forme papier et dématérialisée, ainsi que l'original du dossier d'enquête publique le 10 mai 2021.

### Permanences

Par arrêté du 18 février 2021, le maire de Sanary Sur Mer a prescrit et organisé, au titre du code de l'Environnement, l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et a fixé les modalités de son déroulement.

Etant donné la période de crise sanitaire et pour se conformer aux règles édictées par l'Agence Régionale de la Santé et au memento intitulé « aide à la pratique de l'enquête publique pendant l'épidémie de COVID-19 », il a été décidé :

- De recevoir le public au rez de chaussée de l'Espace St Nazaire situé 8 rue Joseph Courrau, local suffisamment spacieux pour respecter la distanciation sociale. Ce lieu était régulièrement aéré durant les permanences,
- De porter un masque en toutes circonstances,
- De disposer de gel hydro alcoolique, dans le sas d'entrée du bâtiment,
- De réduire la présence à une ou deux personnes durant les entretiens,
- De respecter la distanciation sociale,
- De venir si possible avec son propre stylo afin d'écrire ses observations sur le registre d'enquête,
- D'organiser dans une partie de la salle réservée aux permanences, un espace d'attente suffisamment grand, pour le public.

Je me suis donc tenue à la disposition du public dans la salle dédiée, aux jours et heures prévus par l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique.

Les quatre permanences définies, durant la période d'enquête, ont couvert des jours différents de la semaine (mercredi, jeudi et vendredi) avec des plages horaires différentes, permettant à un plus grand nombre de me rencontrer. Les personnes intéressées par le dossier ont été reçues sans rendez-vous. La participation du public a été constante à chaque permanence, des entretiens ont eu lieu.

**En conséquence, le nombre de permanences et le principe de réception du public ont été adaptés et suffisants, conformément à l'article R 123-10 du code de l'Environnement.**

### Visite des lieux

J'ai visité le site à plusieurs reprises et je me suis rendue sur tous les lieux d'affichage afin de constater que les informations données sur l'enquête publiques étaient visibles et claires pour le public. J'ai renouvelé ce contrôle lors de mes quatre permanences, de façon aléatoire, afin de vérifier que l'affichage était toujours en place. Le 16 avril, j'ai constaté que, les deux panneaux aux entrées Sud et Nord de l'Allée Thérèse, avaient été enlevés. Ils n'avaient pas été

répertoriés dans la liste des lieux d'affichage par la commune et venaient en complément de celui positionné à l'intérieur de la propriété du Châtelet et visible de l'Allée Thérèse. **Cet incident n'a donc aucun impact sur l'information du public et la régularité de l'affichage.**

#### Lettres recommandées

Il y a eu deux lettres recommandées.

#### Mesures de publicité

#### Affichages

Du 19 février 2021 et pendant toute la durée de l'enquête publique, Monsieur le Maire a affiché l'arrêté municipal N° 2021-357 UR :

- À l'extérieur de l'hôtel de ville, sur le panneau dédié aux mesures de publicité,

Du 25 février 2021 et pendant toute la durée de l'enquête publique, Monsieur le Maire a affiché l'avis d'enquête :

- Salle polyvalente,
- Piscine de La Guicharde,
- Salle lentisque,
- Salle associations Des Picotières,
- Gymnase Brunel (couloir intérieur sous tribune),
- Espace Saint Nazaire,
- Parking Arnaldi,
- La poste,
- Ecole élémentaire Cousteau rue Schuman,
- Médiathèque, panneau de l'accueil,
- Salle Eupalinos, avenue Desmazures,
- Salle flotte,
- Parking Esplanade,
- Sur site 251 allée Thérèse

### Information

- Sur le site officiel de la ville ([www.sanarysurmer.com](http://www.sanarysurmer.com)) depuis le 25 février 2021 et Facebook depuis le 18 mars 2021,

Le 27 avril 2021, m'ont été transmis deux certificats signés le 22 avril 2021 par Madame Thibaux, adjointe déléguée au maire, attestant :

- De l'affichage de l'avis d'enquête, sur plusieurs sites de la commune, durant toute la durée de l'enquête publique,
- De la publication en annonces légales des avis d'enquête conformément à l'arrêté municipal.

Le 3 mai 2021, m'a été transmis un certificat signé le 23 avril 2021 par Madame Thibaux, adjointe déléguée au maire, attestant :

- De l'affichage de l'arrêté municipal en mairie à compter du 19 février jusqu'au 22 avril 2021.

L'ensemble de ces affichages mentionnait toutes les modalités de l'enquête publique.

**Les lieux d'affichage ont été contrôlés par mes soins et attestés par Madame Thibaux, adjointe au maire les 19 et 25 février 2021 et 22 et 23 avril 2021.**

### Publication

Dans deux journaux locaux diffusés dans le département du VAR, édition locale, dans la rubrique annonces légales/officielles : Var Matin (Toulon-La Seyne-Sanary) et La Marseillaise. Ces parutions ont eu lieu, 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées 8 jours après l'ouverture de l'enquête, soit :

- Vendredi 26 février 2021,
- Mardi 16 mars 2021.

**L'ensemble des mesures de publicité rendu obligatoire par l'article R 123-11 du code de l'Environnement, a été respecté et paru dans les délais réglementaires.**

### Prolongation de l'enquête

La durée de l'enquête a été fixée dans l'arrêté municipal à 33 jours consécutifs et, est donc conforme au délai imposé à l'article L 123-9 du CE. Aucune circonstance particulière ne le justifiant, je n'ai pas jugé utile de prolonger ladite enquête.

### Climat de l'enquête

Aucun incident n'a été constaté pendant la durée de l'enquête qui s'est déroulée de façon agréable et courtoise.

### Clôture de l'enquête

Le 16 avril 2021 à 16 H 30, le registre d'enquête a été clos par mes soins, conformément à l'article R 123-18 du CE. J'ai conservé le dossier afin de rédiger dans les huit jours, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales du public. Mon rapport et mon avis motivé ont été adressés à M. Le Maire dans le mois suivant la clôture de l'enquête avec le dossier d'enquête. Une copie de mon rapport et mon avis a été déposée au Tribunal Administratif de Toulon.

**Au terme de ma mission, j'atteste que l'information effectuée sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Sanary Sur Mer a été de nature à attirer l'attention du public et permettre la compréhension du projet soumis à la présente enquête publique.**

### Procès-verbal de synthèse (article R 123-18 du code de l'Environnement)

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales du public et les avis des personnes publiques associées et consultées a été transmis le 21 avril 2021 par voie dématérialisée à madame Lieutaud afin de recevoir les remarques éventuelles du maitre d'ouvrage.

**Le procès-verbal a été envoyé, dans les huit jours impartis par les textes.**

La commune m'a adressé son mémoire en réponse le 5 mai 2021 par voie électronique, soit dans le délai impartit par les textes.

**J'estime que la procédure d'enquête s'est déroulée dans les formes prescrites par le code de l'Environnement.**

**PARTIE II NOTIFICATION DU PROJET AVANT ENQUETE****Avis des personnes publiques consultées et associées**

Dans son avis, après visite du site, le 13 juillet 2018, l'Architecte Conseil de l'Etat acte la mixité sociale, évoque les ajustements à apporter au projet présenté, la procédure administrative pour y parvenir, l'équilibre financier à trouver entre les logements promoteur et le logement social, les extensions possibles sur le Châtelet en gardant une cohérence architecturale, la répartition géographique des constructions.... dans une commune carencée par l'Etat au titre de la loi SRU.

| PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES                                                             |                                                       | DATE AVIS                                                                                                                                                                                                               | AVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Au titre de l'article L 121-27 du code de l'urbanisme</b>                               |                                                       |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Préfet du VAR<br>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<br/>16 décembre 2020</b> | <b>AVIS</b>                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <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<br>Départementale des<br>Territoires et de la<br>Mer | Présent                                       | <b>Favorable :</b><br>Le déclassement des EBC ne nécessite pas le passage en CDNPS,<br>Préciser dans le dossier que la trame paysagère permettra de compenser la suppression des EBC,<br>Porter le pourcentage des logements sociaux à créer à 50%,<br>Commente l'avis de l'ABF (voir ci-dessous) à annexer au procès-verbal ,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Chambre<br>d'Agriculture du VAR                                | Absent.<br>Courrier du<br>23 novembre<br>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<br>Bâtiments de France                          | Mail du 16<br>décembre<br>2020                | Modification du périmètre prématurée.<br><b>Pour le Châtelet, engager :</b><br><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> <li>- Un diagnostic paysager précis,</li> </ul> <p>Le projet de socle est trop abstrait et ne peut être validé,<br/>Les accès et les zones de stationnement portent atteinte à la qualité paysagère du site,<br/>L'identité du site doit être préservée : clôture, escaliers, restanques, entrées, oliviers.</p> <b>Pour le bâtiment annexe :</b><br>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,<br>Minimiser l'imperméabilisation des sols. <b>Autres remarques :</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Les liaisons douces n'apparaissent pas dans le projet,</li> </ul> <p>Le projet doit s'adapter aux aménagements contemporains et aux éléments anthropiques antérieurs.</p> |
| <b>Au titre de l'article R 104-23 du code de l'urbanisme</b>   |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Mission régionale<br>d'autorité<br>environnementale<br>PACA    | 28 décembre<br>2020                           | 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 :<br>Sur le premier point :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- La procédure apparaît 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> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien de la trame paysagère et la création d'une emprise au sol permettront de préserver l'aspect boisé du secteur,</li> <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> </ul> <p>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.</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Je prends bonne note des avis favorables des personnes publiques consultées et intègre dans mes conclusions les remarques émises par l'ABF et la MRae. Dans son mémoire en réponse au titre de l'article R 123-18 du CE, la commune a joint : une étude patrimoniale, un diagnostic paysager, une note descriptive du projet et du montage de l'opération.

### PARTIE III ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DES ENTRETIENS, OBSERVATIONS, COURRIERS ET COURRIELS

#### SYNTHESES DES OBSERVATIONS : ENTRETIENS, COURRIERS ET COURRIELS

|                                                                                                    |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Entretiens lors des permanences (E)                                                                | 12                     |
| Lettres reçues par voie postale ou remises en mairie ou lors des permanences (L)                   | 10 dont 2 recommandées |
| Requêtes sur registre papier (R)                                                                   | 0                      |
| Observations et propositions déposées par voie dématérialisée à l'adresse électronique dédiée (Rd) | 7                      |

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

| N° ENTRETIEN (E) | DEMANDEUR                                   | OBJET DE LA DEMANDE                                                                                                                      | ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR |
|------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| E1<br>17 mars    | Mme GALLARD<br>Annick<br><br>115 Allée Anna | N'est pas défavorable au projet cependant souhaite alerter sur divers points :<br><br>(1) Réduction de la protection des espaces boisés, | Dont acte.                       |

|                                                                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>L1 complétée par une deuxième lettre (L1 bis) datée du 29 mars</b></p> | <p><b>Sanary Sur Mer</b></p> | <p>(2) Pertinence d'un jardin public dans un quartier pavillonnaire,<br/> (3) Sécurité incendie à garantir,<br/> (4) Plage « Les pieds dans l'eau » déjà saturée en l'absence de ces logements,<br/> (5) Stationnements anarchiques avenue Prado et Allée Thérèse en période estivale pouvant impacter l'intervention des secours.</p> | <p>(1) La servitude a été positionnée sur le boisement le plus dense. Elle a été retirée des parties bâties et des emprises minérales. Le boisement n'est pas considéré comme significatif au titre de la Loi Littoral. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA a reconnu, dans son avis du 28 décembre 2020, la mise en compatibilité du projet avec la loi Littoral et a estimé que la création d'une emprise au sol dans le règlement et l'extension de la trame paysagère graphique, permettront de préserver l'aspect boisé du secteur. La Commune a transmis dans son mémoire en réponse une étude paysagère qui met en évidence trois éléments végétalisés qui devront être protégés,<br/> (2) Le classement dans le domaine public d'un espace boisé permet la maîtrise du projet, la conservation du boisement et l'entretien du site. Un parc est à la fois un espace de respiration et un lieu social nécessaire dans des quartiers où l'espace public se résume à de la voirie,<br/> (3) Le secteur est desservi par les équipements de lutte contre l'incendie (PI N°136) et est soumis aux obligations réglementaires en termes d'entretien et de débroussaillage (arrêté préfectoral). Dans le cadre de l'instruction de l'autorisation du droit des sols à venir, un avis sera donné sur la défense incendie du projet. Hors enquête publique,<br/> (4) Le PLU ne réglemente pas la fréquentation de la plage. Ce point ne concerne pas la présente enquête publique,<br/> (5) Le respect des zones de stationnement et les problèmes de sécurité qui pourraient en découler relèvent des pouvoirs de police du maire. Hors enquête publique.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                              |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>E2<br/>17 mars<br/>L2</p> | <p>Mme TAILLAN<br/>Sylvie<br/>98 Allée Thérèse<br/>Sanary Sur Mer</p> | <p>Est défavorable au projet qui est une opération immobilière classique et qui va entraîner :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Des nuisances environnementales,</li> <li>(2) De la densification,</li> <li>(3) La suppression d'espaces boisés classés (EBC) en méconnaissance de la jurisprudence et du code de l'urbanisme,</li> </ul> <p>Remet en cause l'intérêt social de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(4) La création de 30 logements sociaux alors que la commune en réalise par ailleurs,</li> <li>(5) 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> </ul> <p>La création d'un maillage entre les allées Thérèse et Anna.</p> | <p>Dont acte.</p> <p>(1) L'évaluation environnementale a considéré que le projet a un impact négligeable sur le secteur,</p> <p>(2- 3) La procédure de déclaration de projet permet de réduire un « Espace Boisé Classé » et de créer des programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés. Ce projet d'aménagement permettra une opération immobilière pour l'équilibre économique (logements en accession), une opération d'intérêt général pour répondre à la loi SRU (logements sociaux) et un équipement public (parc avec cheminement piéton) pour préserver le boisement existant. L'Architecte Conseil de l'Etat dans son avis en 2018 a acté ce principe,</p> <p>(4) Il prévoit la construction de logements dans le respect de la trame urbaine de la zone UD limitrophe. Au nord du site, les logements seront majoritairement réalisés dans le bâti existant et/ou sur l'emprise des constructions démolies. Au sud, les logements sociaux seront réalisés dans la zone UD (PLU approuvé) constructible. La réalisation de logements sociaux vise un objectif d'intérêt général. La commune déclarée carencée par l'Etat, n'en comptabilise que 5%, et doit, dans chaque programme, imposer un pourcentage. La DDTM consultée, a demandé, lors de la réunion d'examen conjoint du projet qui s'est tenue en décembre 2020, de porter sur ce programme à 50% le nombre de logements sociaux. L'objectif est de créer de la mixité sociale et de rattraper le retard,</p> <p>(5) Le parc a une fonction sociale, lieu de rencontre pour les habitants du quartier au même titre que la plage à proximité, fonction différente des jardins sur les parcelles privées.</p> |
| <p>E3<br/>25 mars<br/>L3</p> | <p>Mme AUGIER<br/>épouse<br/>COUTANTIN<br/>Claudine</p>               | <p>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....</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>La déclaration de projet soumise à l'enquête publique ne porte pas sur l'emplacement réservé N°27 (Aménagement d'une voie de liaison entre le chemin de la Marine et l'avenue du Prado). Cette demande est sans lien avec l'objet de l'enquête publique. Il conviendra de se rapprocher des services de la ville pour obtenir les renseignements souhaités.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | 154 Bis Allée Thérèse<br>Sanary Sur Mer<br>Parcelles BC 715 et 716   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| E 4<br>25 mars | RAIMOND Martine<br>230 Avenue de Portissol<br>Sanary Sur Mer         | Demande des renseignements sur le projet. Pas d'avis formulé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Les renseignements ont été donnés lors de l'entretien. Dont acte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| E 5<br>2 avril | M. MORTIER et<br>Mme ZANNOTTI<br>125 Allée Thérèse<br>Sanary Sur Mer | Défavorables à : <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> Proposent d'apporter les contraintes suivantes : <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 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>(2) 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>(3) Etendre la zone UDp aux parcelles 556 et 557 pour permettre la construction de deux villas,</li> </ol> | Dont acte.<br><br>(1) Cette poche foncière se situe dans un secteur urbain et repérée dans le SCOT comme pouvant être ouverte à l'urbanisation. L'espace boisé classé a été calé sur le boisement le plus dense. En revanche deux chênes ont été repérés sur la parcelle BC 557 qu'il convient de protéger. Voir E1<br><br>(2) La commune a fait le choix d'autoriser les mêmes droits à construire que la zone UD au nord, au sud et à l'est de la propriété desservie par le même accès, l'Allée Thérèse sur laquelle figure un ER pour aménagement d'une voie de liaison. Le châtelet est contigu à des constructions plus denses, Les flots bleus, Les |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>Rappellent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(4) 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>(5) 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> <li>(6) Que la propriété du CCAS mieux desservie pourrait accepter un programme similaire,</li> <li>(7) Que le stationnement prévu est inadapté,</li> <li>(8) 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>(9) Du devenir du bâtiment annexe (bâtiment en L),</li> <li>(10) 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>(11) Que le projet ne soit pas réalisé comme présenté si l'opérateur n'est pas la SNCF,</li> <li>(12) 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>(13) 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> | <p>Bastides du Soleil, Les Chardons et Les Oiseaux, l'augmentation de son emprise limitée se justifie,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(3) Les propriétés situées au sud des parcelles 556 et 557 étant classées en zone UD, rien ne justifie de les classer en zone UDp positionnée à l'ouest du secteur et desservie par l'Allée Anna. La parcelle BC 556 se situe hors projet,</li> <li>(4) Ce paragraphe sera adapté,</li> <li>(5) L'Allée Thérèse devra être aménagée pour permettre l'opération. Elle fait l'objet d'un emplacement réservé pour élargissement, la sécurité des piétons sera prise en compte. Hors enquête publique,</li> <li>(6) Des études sont en cours sur la propriété du CCAS (Voir réponse de la Commune en annexe),</li> <li>(7) Les impératifs écologiques de la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi du 17 Aout 2015 relative à la transition énergétique renforcent le rôle du stationnement privé comme outil de régulation, voire de diminution de la circulation. L'article R 151-44 du code de l'Urbanisme limite voire supprime dans certains cas particuliers, notamment en matière de logement social, le stationnement pour favoriser le transport alternatif, réduire la consommation d'espace, l'imperméabilisation des sols, le bruit, la pollution de l'air. Toutefois, étant donné le contexte géographique (présence de la plage), les règles de la zones UD semblent plus adaptées, excepté pour le logement social afin d'être conforme à la loi,</li> <li>(8) Sans plus d'éléments scientifiques il est difficile de remettre en cause le complément à l'étude environnementale réalisé dans le cadre du PLU par un ingénieur en environnement. Un diagnostic paysager vient compléter ce volet,</li> <li>(9/10) Dont acte,</li> <li>(11) Il s'agit d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ainsi, seul le projet approuvé pourra être réalisé quel que soit le maître d'ouvrage. Une mention particulière sera portée dans le règlement et la notice descriptive « projet et montage</li> </ul> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | opération » fournie sera annexée au complément au rapport de présentation,<br>(12) Voir (7),<br>(13) Ne relève pas de la présente enquête publique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| E 6<br>2 avril | Mme BRAVO<br>Mme DOYAT<br>Avenue du Prado<br>Sanary Sur Mer | <p>Demandent des renseignements sur le projet et sont favorables :</p> <p>(1) 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,</p> <p>(2) A la rénovation du Châtelet,</p> <p>(3) A la liaison piétonne entre les deux allées,</p> <p>(4) A la création de logements sociaux qui seront occupés à l'année,</p> <p>Attirent l'attention sur :</p> <p>(5) La nécessité de créer des trottoirs Allée Thérèse et Chemin de Beaucours,</p> <p>(6) Gérer le renouvellement du boisement vieillissant, notamment par la plantation de chênes verts, essences locales.</p> | <p>Dont acte</p> <p>(1) La prise en compte de l'accessibilité du parc ne relève pas de la présente enquête publique mais de la loi pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapés ». Les espaces verts, les parcs, mails, jardins clos ou non...doivent répondre aux obligations fixées par cette loi,</p> <p>(5) L'emplacement réservé N°27 n'est pas situé dans le périmètre de la déclaration de projet. Néanmoins le projet devra bénéficier d'un accès suffisant et aménagé conformément à l'article UD3 du PLU qui dispose que « les voiries publiques répondent à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et que la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats ». La Commune le précise dans son mémoire en réponse,</p> <p>(6) Le PLU ne gère pas le renouvellement du boisement. Sans lien avec l'objet de l'enquête publique,</p> |
| E7<br>2 avril  | M. CHAUVIN Jean<br>433 Avenue du Prado<br>Sanary Sur Mer    | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Dont acte. L'évaluation environnementale conclut que le projet a un impact négligeable sur le secteur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| E8<br>2 avril  | Mme PUJOL<br>209 Allée Anna<br>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>(1) Réduire le nombre de logements projetés car va engendrer des problèmes de sécurité notamment pour les piétons sur les deux allées</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Dont acte.</p> <p>(1) L'aménagement de ces allées ne relève pas de la présente procédure. Voir E6. Le nombre définitif de logement sera connu lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, la notice descriptive</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                       |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |                                                                                        | <p>(Anna et Thérèse) très étroites.</p> <p>(2) Défavorable au déclassement en zone UDa4.</p> <p>(3) Le Châtelet fait-il partie d'un lotissement ?<br/>Dans cette hypothèse les règles peuvent-elles être modifiées ?</p>                                                                                                                                                                                                                             | <p>en annexe annonce 28 logements. Il n'y a pas de sortie véhicules sur l'Allée Anna,</p> <p>(2) Dont acte,</p> <p>(3) La propriété est comprise dans un lotissement. L'article L 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. Voir mémoire en réponse de la Commune.</p> |
| E9<br>16 avril<br>L4  | Mme VOURC'H<br>798 Chemin de<br>Beaucours<br>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.<br/>Voir L4</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Dont acte. Ces panneaux ont été rajoutés par la ville et ne faisaient pas partie des lieux listés dans le certificat d'affichage signé par l'adjointe déléguée à l'Urbanisme le 25 février 2021. Aucune incidence sur la présente enquête publique. Un panneau visible de l'Allée Thérèse et installé à l'intérieur de la propriété du Châtelet a été maintenu durant toute l'enquête publique. Cet affichage a été constaté par mes soins le 16 avril 2021.</p>                       |
| E9<br>16 avril        | Mme et M. COCHEZ<br>54 Allée Marie<br>Antoinette et 83<br>Allée Anna<br>Sanary Sur Mer | <p>Ont été reçus avec Mme VOURC'H.<br/>Défavorables à la réalisation des logements, à la suppression des EBC et favorable à la réhabilitation du Châtelet.</p> <p>(1) L'Allée Thérèse a une largeur insuffisante et l'Allée Anna devra être rénovée.</p> <p>Proposition :</p> <p>(2) Déplacer le projet sur les parcelles du CCAS appartenant à la commune avec plus de droit à construire,</p> <p>(3) Faire du Châtelet un équipement culturel.</p> | <p>Dont acte.</p> <p>(1) Voir E6,<br/>(2) Voir E5,<br/>(3) Un équipement culturel engendrerait une circulation et un stationnement importants dans un secteur peu adapté sur un foncier contraint (boisement).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| E10<br>16 avril<br>L6 | Mme MARTY<br>Sophie<br>Chemin Saint Roch                                               | <p>Favorable à la réhabilitation du Châtelet,</p> <p>(1) Préoccupée par le déclassement de la propriété,</p> <p>(2) Méfiante sur le devenir du site si la SNCF revend la propriété avant de réaliser les</p>                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Dont acte.</p> <p>(1) Le déclassement est nécessaire pour la réhabilitation du Châtelet. L'ER et l'EBC qui couvrent dans le PLU approuvé, la majeure partie de la propriété, ne permettent pas sa rénovation,<br/>(2) Voir E5. Les droits à construire sont attachés au foncier et le</p>                                                                                                                                                                                              |

|                       | Sanary sur Mer                                                                                                                                                                                   | travaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | règlement s'applique quel que soit le propriétaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E11<br>16 avril<br>L7 | Comité de<br>Sauvegarde Du<br>Littoral et de<br>l'Environnement<br>de Sanary<br><br>Quai Marie<br>Esménard<br><br>Sanary Sur Mer<br><br>M. TESSOT,<br>Président<br>accompagné d'une<br>adhérente | Constat : mauvaise gestion de la propriété qui s'est dégradée pour défaut d'entretien. Seule une opération immobilière semble pouvoir apporter une solution.<br>(1) Quelle entité va réaliser le projet ?<br>(2) Le bâtiment présente un intérêt architectural anecdotique qui ne justifie pas que la commune s'implique,<br>(3) Pourquoi supprimer des EBC peu nombreux sur la commune pour construire des logements sociaux alors que le site du CCAS en friche le permettrait ?<br>(4) Pourquoi le parc n'est-il pas classé en zone N ? Ne risque-t-il pas de servir de stationnement ?<br>(5) Les logements sociaux sont trop éloignés du centre-ville, des commerces et des équipements publics engendrant des charges financières pour les locataires,<br>(6) Les accès, le stationnement et les transports en commun sont insuffisants.<br><br>Défavorable au projet. | Dont acte.<br>(1) L'opérateur est AA Novelis comme indiqué dans la note descriptive en annexe, fournie par la ville dans son mémoire en réponse,<br>(2) Le Châtelet est recensé dans la liste du patrimoine à préserver au PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale et l'Architecte des Bâtiments de France dans leurs avis de décembre 2021 confirment son intérêt architectural. La commune est donc compétente pour modifier le PLU afin de permettre sa réhabilitation,<br>(3) Voir E5,<br>(4) La servitude « Espaces Boisés classés » est suffisante pour cristalliser le boisement. Ce classement contraint fortement toute forme d'intervention et interdit tout changement d'affectation. Cet espace fait l'objet d'un emplacement réservé au profit de la commune pour création d'un parc ce qui consolide sa future destination publique. Le classement en zone N peut être envisagé mais n'apportera pas plus de garantie,<br>(5) L'éloignement des logements sociaux par rapport aux équipements commerciaux et publics n'a pas été soulevé par la DDTM qui demande une augmentation du pourcentage, passant de 40% à 50%. Le SCOT dans la finalité « Afficher les axes de développement » a identifié ce secteur comme pouvant recevoir de la mixité sociale car à proximité des équipements publics (10mn).<br>(6) Voir E6),<br>Dont acte. |
| E12<br>16 avril       | M.QUINTRIC-<br>BOSSY Jackie                                                                                                                                                                      | Défavorable au projet.<br>Voir L8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dont acte. Voir L8.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|    |                                 |  |  |
|----|---------------------------------|--|--|
| L8 | 81 Allée Anna<br>Sanary Sur Mer |  |  |
|----|---------------------------------|--|--|

Synthèse des observations : lettres (L)

| N° LETTRE (L)                                          | DEMANDEUR                                                                              | OBJET DE LA DEMANDE                                                                                                                                                                                                           | ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L1/L1 bis<br>remises les 17<br>mars et 29<br>mars 2021 | Mme GALLARD Annick<br><br>115 Allée Anna<br>Sanary Sur Mer                             | Avis défavorable.<br>Voir E1                                                                                                                                                                                                  | Dont acte.<br>Voir E1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| L 2 remise le<br>17 mars 2021                          | Mme TAILLAN Sylvie<br>98 Allée Thérèse<br>Sanary Sur Mer                               | Voir E2                                                                                                                                                                                                                       | Voir E2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| L3 remise le<br>25 mars 2021                           | Mme AUGIER épouse<br>COUTANTIN Claudine<br><br>154 Bis Allée Thérèse<br>Sanary Sur Mer | Voir E3                                                                                                                                                                                                                       | Voir E3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| L4 remise le<br>16 avril 2021                          | Mme VOURC'H<br><br>798 Chemin de Beaucours<br>Sanary Sur Mer                           | 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. | Dont acte. Le PLU approuvé ne permet pas la réhabilitation du Châtelet, empêchée par l'ER N°60 et la servitude EBC. Ce patrimoine à préserver, identifié au PLU, serait voué à termes, à se dégrader davantage, voire disparaître. L'équilibre est conservé par le classement de la partie réellement boisée en Espaces Boisés |

|                                                                   |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Classés et par l'Emplacement Réservé pour création d'un parc public. La trame paysagère vient conforter l'aspect boisé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>L5</b><br>recommandée<br>remise le<br><br><b>16 avril 2021</b> | <b>M. TAILLAN Jean Baptiste</b><br><b>98 Allée Thérèse</b><br><b>Sanary Sur Mer</b> | <p>(1) La réhabilitation du Châtelet est d'intérêt général dans son architecture et son volume actuels, le reste est une opération immobilière privée,</p> <p>(2) Les logements sociaux sont trop éloignés du centre-ville,</p> <p>(3) 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,</p> <p>(4) Aucun d'intérêt à conserver l'emplacement réservé N°27 pour des raisons environnementales et de sécurité,</p> | <p>(1) La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU s'applique indifféremment aux projets publics ou privés à condition que l'intérêt général soit démontré, ce qui est le cas. L'Architecte Conseil de l'Etat dans son avis du 13 juillet 2018, a mis en évidence qu'il convient de trouver un équilibre financier entre logements promoteur et logements sociaux,</p> <p>(2) Voir E2. Cet argument n'a pas été soulevé par la DDTM qui demande une augmentation du pourcentage des logements sociaux à créer dans ce sous-secteur. Le SCOT dans la finalité « Afficher les axes de développement » identifie ce secteur comme pouvant recevoir de la mixité sociale car à proximité des équipements publics (10mn). Il en est de même dans l'avis rendu par l'Architecte Conseil de l'Etat dans son avis du 13 juillet 2018,</p> <p>(3) La trame EBC maintenue correspond à la partie supportant le boisement qui n'est pas reconnu dans le PLU approuvé comme boisement significatif au titre de la loi Littoral. Deux chênes ont été repérés sur la parcelle BC 557 classée en zone UD qu'il conviendra de protéger,</p> <p>(4) Sans lien avec l'objet de l'enquête publique.</p> |
| <b>L6</b> remise le<br><br><b>16 avril 2021</b>                   | <b>Mme MARTY Sophie</b><br><br><b>Chemin Saint Roch</b>                             | <p>Avis favorable sur la réhabilitation du Châtelet,</p> <p>Cependant le déclassement de la propriété a pour conséquences :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Dont acte.</p> <p>(1) Le PLU est un document qui évolue en fonction des projets. Le SCOT a désigné cette propriété insérée dans un</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                       |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <b>Sanary Sur Mer</b>                                                                                                                                                    | <p>(1) De créer un précédent,</p> <p>(2) D'augmenter le nombre d'habitants,</p> <p>(3) D'augmenter les besoins en stationnement qui ne pourront être absorbés par les deux allées limitrophes,</p> <p>(4) La SNCF pourra t'elle garder l'attribution des logements sociaux alors que la commune est carencée ?</p> <p>(5) Il y a un risque de détournement du projet avec l'ouverture à l'urbanisation de cette propriété.</p> | <p>secteur d'habitat aéré comme présentant un potentiel d'accueil à proximité des équipements publics, pouvant être densifiée afin de lutter contre l'étalement urbain. Tous les secteurs n'ont pas ce potentiel,</p> <p>(2) Effectivement, le nombre d'habitants dans ce secteur augmentera et les dessertes devront être adaptées, si nécessaires. Le complément au rapport de présentation et l'évaluation environnementale en ont tenu compte et il ressort que l'impact est neutre sur le quartier,</p> <p>(3) Voir E5,</p> <p>(4) Les règles d'attribution des logements sociaux n'ont pas de lien avec la présente enquête publique,</p> <p>(5) Voir E10.</p> |
| <b>L7 remise le<br/>16 avril 2021</b> | <b>Comité de Sauvegarde Du Littoral et de l'Environnement de Sanary</b><br><br><b>Quai Marie Esménard</b><br><br><b>Sanary Sur Mer</b><br><br><b>M. TESSOT Président</b> | Voir E 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Voir E 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>L8 remise le<br/>16 avril 2021</b> | <b>M.QUINTRIC-BOSSY Jackie</b><br><br><b>81 Allée Anna</b><br><br><b>Sanary Sur Mer</b>                                                                                  | De grandes réserves sur le projet qui présente de lourdes conséquences environnementales et sécuritaires pour les habitants de la zone UDp limitrophe :                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Dont acte.</p> <p>(1) L'aménagement de l'Allée Thérèse ne relève pas de la présente procédure. Voir E6 ci-dessus et réponse de la Commune en annexe,</p> <p>(2) La station de traitement des eaux usées Bandol/Sanary a une capacité de 60 000 EH. Lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, un avis sur la capacité à</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>(1) L'accès est insuffisant et privé, quid de l'aménagement de l'Allée Thérèse ?</p> <p>(2) La station de relevage est-elle suffisamment dimensionnée pour accepter 100 EH supplémentaires ?</p> <p>(3) Risque de rétention d'eau par l'imperméabilisation des sols (stationnement),</p> <p>(4) 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 ?</p> <p>(5) Gestion, entretien et sécurité du parc public ?</p> <p>(6) Augmentation de la pollution et du bruit,</p> <p>(7) Quelle place pour la faune notamment avec la suppression de deux chênes et la réduction de la zone boisée ?</p> <p>(8) Aucune photo de la villa située au 125 Allée Thérèse impactée par le projet,</p> <p>(9) La densité projetée ne correspond pas à un secteur pavillonnaire,</p> <p>Souhaite obtenir des informations sur :</p> <p>(10) Le socle R+1, emprise, façades secondaires,</p> | <p>desservir le projet sera donné par les services gestionnaires du réseau assainissement,</p> <p>(3) 40% de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés, à laquelle viendra s'ajouter la surface du futur parc si classement en zone N. Cette règle s'applique actuellement à l'ensemble de la zone UD, excepté en UDp. Le pluvial est géré par l'article UD4 paragraphe 4.2.2 du PLU. Voir E5,</p> <p>(4) Les EBC sont une servitude d'utilité publique attachée au foncier et non au propriétaire. Seule une procédure PLU pourrait modifier leurs superficies ou les supprimer. Ce classement contraint fortement toute forme d'intervention et interdit tout changement d'affectation, le classement en N n'est donc pas obligatoire pour protéger le boisement, mais il peut être envisagé. L'ER N°60 garantit sa future destination publique,</p> <p>(5) Le mode de gestion des espaces publics ne relève pas du PLU et donc de la présente enquête publique. Il faudra se rapprocher de la ville,</p> <p>(6) Voir L6,</p> <p>(7) La suppression de la servitude ne signifie pas la suppression effective du boisement. La trame paysagère qui s'applique maintiendra l'aspect boisé du site. Voir L5,</p> <p>(8) La villa située au 125 Allée Thérèse est hors projet. Elle est classée en zone UD au PLU approuvé comme la parcelle BC 557 qui est actuellement constructible, avec les mêmes règles de constructibilité que la zone projetée,</p> <p>(9) Il s'agit d'un sous-secteur de la zone UD, qui est une zone à vocation principale d'habitat, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. La densité projetée est donc celle du secteur pavillonnaire limitrophe,</p> <p>(10) Socle : extension en R+1 de part et d'autre du bâti existant ; emprise : extension de la surface au sol ; façades</p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               |                                                                              | <p>(11)La signification de l'alliance entre l'authenticité et la modernité ?</p> <p>(12)Où consulter le rapport de présentation et l'évaluation environnementale ?</p> <p>(13)Pas d'information sur les limites sud de l'EBC,</p> <p>Propositions :</p> <p>(14)Réhabiliter le Châtelet et le maintenir dans la liste du patrimoine remarquable,</p> <p>(15)Réaliser ce projet sur la propriété du CCAS.</p> | <p>secondaires : les pignons,</p> <p>(11) Coexistence des architectures du XX et XXI siècles,</p> <p>(12) Le complément au rapport de présentation contient l'évaluation environnementale, document 1 du dossier d'enquête publique,</p> <p>(13) La limite sud de l'EBC n'a pas été modifiée. Il suit la limite de la parcelle 40 comme dans le PLU approuvé,</p> <p>(14) La réhabilitation du Châtelet nécessite la suppression de l'EBC et de l'ER. En effet, le classement en EBC contraint fortement toute forme d'intervention et interdit tout changement d'affectation et l'effet principal de l'instauration d'un emplacement réservé est de faire obstacle à toute construction ou installation qui ne serait pas conforme à l'objet de la réserve,</p> <p>(15) Voir E5.</p> |
| L9 remise le<br>16 avril 2021 | <b>Philippe MORTIER</b><br><b>125 Allée Thérèse</b><br><b>Sanary sur Mer</b> | <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> <p>(16)10 logements sociaux, d'une superficie habitable moyenne de 61M<sup>2</sup>,</p> <p>(17)5 villas d'une superficie habitable moyenne de 104 M<sup>2</sup>,</p>                                                          | <p>Voir E 5.</p> <p>Le calcul est basé sur des normes, sans tenir compte de la typologie des logements à construire qui sera définie lors de l'établissement de l'autorisation d'urbanisme. La note projet de réhabilitation et mise en valeur du Châtelet, notice descriptive, précise le nombre projeté de logements et de places de stationnement. Voir annexe.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |  |                                                                                                                              |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | 15 logements dans le Châtelet, d'une superficie habitable moyenne de 52M <sup>2</sup> , favorisant l'investissement locatif. |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Synthèse des observations : registre papier (R)

Sans objet

Synthèse des observations : adresse mail dédiée (Rd)

| N° COURRIELS (Rd)                                     | DEMANDEUR                                                                                                                                               | OBJET DE LA DEMANDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rd 1<br>Envoyé :<br>vendredi 9 avril<br>2021 à 12 :11 | <b>Antoine SALEMI</b><br><br><b>Président du conseil syndical de la résidence les bastides du soleil</b><br><br><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 :<br>(1) Que le parc soit clôturé et que des heures d'ouverture soient instituées afin d'éviter les nuisances pour le quartier,<br>(2) Si le projet prévoit du stationnement ?<br><br>(3) Si l'Allée Thérèse sera agrandie et aménagée ? | Dont acte<br><br>(1) Le mode de gestion des espaces publics ne relève pas du PLU, sans lien avec la présente enquête publique. Il faudra se rapprocher de la ville,<br>(2) Du stationnement est prévu et réglementé par l'article UD12, document soumis à la présente enquête publique,<br>(3) L'aménagement de l'Allée Thérèse ne concerne pas la présente enquête publique. Un emplacement réservé est porté au PLU sous le N°27 pour son aménagement avec un élargissement à 8 mètres. Voir E6. |
| Rd 2                                                  | <b>Philippe DUBOURG</b>                                                                                                                                 | Acquiesce le contenu du mail de M. Antoine SALEMI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Dont acte. Voir Rd 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                      |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Envoyé :</b><br>vendredi 9 avril<br>2021 12:15                    |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Rd 3</b><br><br><b>Envoyé :</b><br>vendredi 9 avril<br>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.                                                                                                                                                                                                                                           | Dont acte. Voir Rd 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Rd 4</b><br><br><b>Envoyé :</b> jeudi<br>15 avril 2021<br>15:34   | <b>Philippe MORTIER</b><br><br><b>125 Allée Thérèse</b><br><br><b>Sanary Sur Mer</b>   | Voir Rd 6 : mail annulé et remplacé par le courriel reçu vendredi 16 avril 2021 12:28                                                                                                                                                                                                                                                               | Voir Rd 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rd 5</b><br><b>Envoyé :</b> jeudi<br>15 avril 2021<br>22:32       | <b>Ghislaine ROSSIER</b><br><br><b>50 avenue des pins</b><br><br><b>Sanary Sur Mer</b> | N'approuve pas le dossier car :<br><br>(1) La ville doit laisser la SNCF faire les travaux de sécurisation,<br>(2) Les logements sociaux sont trop éloignés du centre-ville,<br>(3) Aucune mention sur les stationnements,<br>(4) Le choix de supprimer des zones vertes n'est pas pertinent pour une ville qui a de nombreux labels de bien-vivre. | (1) Les travaux seront réalisés par le groupe AA Novelis. Les logements sociaux seront donnés en gestion à ICF Habitat, bailleur social de la SNCF. La ville a en charge la procédure d'urbanisme objet de l'enquête publique,<br>(2) Les transports en commun sont à 10mn. Le SCOT le relève dans les finalités du Document d'Orientation et d'Objectifs,<br>(3) Les règles concernant le stationnement relèvent de l'article UD12 du règlement, document faisant partie du dossier soumis à la présente enquête publique,<br>(4) Cet espace boisé n'est pas répertorié dans le PLU approuvé par la ville, comme espace significatif au titre de |

|                                                            |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | la loi Littoral. Le SCOT ne le reconnaît pas comme participant à la Trame Verte. Il l'englobe dans la partie urbaine à optimiser en promouvant les formes urbaines économes en espace. Néanmoins, sera conservée la partie réellement boisée et les sujets isolés qui présentent un intérêt patrimonial pour le paysage et la biodiversité. Voir diagnostic paysager en annexe.                                                                                                                                        |
| <b>Rd 6</b><br>Envoyé :<br>vendredi 16<br>avril 2021 11:53 | <b>Christian<br/>GODMET</b><br><br><b>Résidences de la<br/>Plaine du Roy</b><br><br><b>Sanary Sur Mer</b> | (1) Logements sociaux trop éloignés des commerces et équipements publics,<br>(2) Voirie inadaptée notamment en période estivale,<br>(3) Aucune indication sur le stationnement nécessité par le projet,<br>(4) Défavorable à la mutation des quartiers avec de nombreuses constructions en cours et une diminution des zones boisées,<br><br>Proposition : uniquement la possibilité d'autoriser des rénovations. | (1) Voir Rd5,<br>(2) L'Allée Thérèse qui dessert le projet est couverte par un emplacement réservé pour élargissement à 8M. Son aménagement ne fait pas l'objet de la présente enquête publique,<br>(3) Les règles concernant le stationnement relèvent de l'article UD12 du règlement, document faisant partie du dossier soumis à la présente enquête publique. Elles seront renforcées.<br>(4) Ces mutations sont inscrites au SCOT, le PLU doit être compatible avec ce document supra communal.<br><br>Dont acte. |
| <b>Rd 7</b><br>Envoyé :<br>vendredi 16<br>avril 2021 12:28 | <b>Philippe<br/>MORTIER</b><br><br><b>125 Allée Thérèse</b><br><br><b>Sanary Sur Mer</b>                  | Voir E5 et L9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Voir E5 et L9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Les requêtes non recevables font l'objet d'un examen succinct, figurent dans mon avis pour mémoire, mais n'auront aucun impact sur mon avis.

Fait à Le Pradet, le 10 mai 2021

Christine MORICE

Commissaire enquêteur



Commissaire enquêteur  
Christine MORICE

## PARTIE IV ANNEXES

**ANNEXE 1 : Procès-verbal de synthèse et justificatif de transmission**

## **MORICE Christine**

---

**De:** MORICE Christine  
**Envoyé:** mercredi 21 avril 2021 09:20  
**À:** marine.iletaud  
**Objet:** PV Observations du public  
**Pièces jointes:** pages de garde PV - Copie.pptx; PV scanné.pdf; PV 10 2020.docx

Bonjour Marine,

Je vous prie de trouver en pièce attachée :

- Le PV des observations scanné et signé, envoyé dans les 8 jours après clôture de l'enquête publique conformément à l'article R 123 – 18 du Code de l'Environnement,
- Le même PV sous forme word afin que vous puissiez y apporter vos observations,
- La page de garde.

Je vous confirme ma présence à la réunion du 29 avril prochain à 14H.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien à vous

**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 000005/8**

**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<br>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                          |                  | Favorable 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><br>Le déclassement des EBC ne nécessite pas le passage en CDNPS,<br>Préciser dans le dossier que la trame paysagère permettra de compenser la suppression des EBC,<br>Porter le pourcentage des logements sociaux à créer à 50%,<br>Commente l'avis de l'ABF (voir ci-dessous) à annexer au procès-verbal , |  |
| Chambre d'Agriculture du VAR                          | Absent.<br>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.<br><b>Pour le Châtelet, engager :</b> <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,<br/>Les accès et les zones de stationnement portent atteinte à la qualité paysagère du site,<br/>L'identité du site doit être préservée : clôture, escaliers, restanques, entrées, oliviers.</p> <p><b>Pour le bâtiment annexe :</b><br/>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,<br/>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>E1</p> <p>17 mars</p> <p>L1 complétée par une deuxième lettre (L1 bis) datée du 29 mars</p> | <p>Mme GALLARD Annick</p> <p>115 Allée Anna Sanary Sur Mer</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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| E2<br>17 mars<br>L2 | Mme TAILLAN<br>Sylvie<br>98 Allée Thérèse<br>Sanary Sur Mer                                                                   | 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> |  |
| E3<br>25 mars<br>L3 | Mme AUGIER<br>épouse<br>COUTANTIN<br>Claudine<br><br>154 Bis Allée<br>Thérèse<br>Sanary Sur Mer<br>Parcelles BC 715 et<br>716 | 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....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| E 4                 | RAIMOND Martine<br><br>230 Avenue de                                                                                          | Demande des renseignements sur le projet. Pas d'avis formulé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

|                    |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 25 mars            | Portissol<br><br>Sanary Sur Mer                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| E 5<br><br>2 avril | M. MORTIER et<br>Mme ZANNOTTI<br><br>125 Allée Thérèse<br><br>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<br>2 avril | Mme BRAVO<br>Mme DOYAT<br>Avenue du Prado<br>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<br>2 avril        | M. CHAUVIN Jean<br>433 Avenue du Prado<br>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<br>2 avril        | Mme PUJOL<br>209 Allée Anna<br>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<br>16 avril<br>L4 | Mme VOURC'H<br>798 Chemin de Beaucours<br>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              | <p><b>COCHEZ</b></p> <p>54 Allée Marie Antoinette et 83 Allée Anna</p> <p>Sanary Sur Mer</p>                                                                                                   | <p>suppression des EBC et favorable à la réhabilitation du Châtelet.</p> <p>L'Allée Thérèse a une largeur insuffisante et l'Allée Anna devra être rénovée.</p> <p>Proposition :</p> <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| E10<br>16 avril<br>L6 | <p>Mme <b>MARTY</b><br/>Sophie</p> <p>Chemin Saint Roch</p> <p>Sanary sur Mer</p>                                                                                                              | <p>Favorable à la réhabilitation du Châtelet,<br/>Préoccupée par le déclassement de la propriété,<br/>Méfiante sur le devenir du site si la SNCF revend la propriété avant de réaliser les travaux.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| E11<br>16 avril<br>L7 | <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. <b>TESSOT</b>,<br/>Président<br/>accompagné d'une adhérente</p> | <p>Constat : mauvaise gestion de la propriété qui s'est dégradée pour défaut d'entretien. Seule une opération immobilière semble pouvoir apporter une solution.</p> <p>Quelle entité va réaliser le projet ?</p> <p>Le bâtiment présente un intérêt architectural anecdotique qui ne justifie pas que la commune s'implique,</p> <p>Pourquoi supprimer des EBC peu nombreux sur la commune pour construire des logements sociaux alors que le site du CCAS en friche le permettrait ?</p> <p>Pourquoi le parc n'est-il pas classé en zone N ? Ne risque-t-il pas de servir de stationnement ?</p> <p>Les logements sociaux sont trop éloignés du centre-ville, des commerces et des équipements publics engendrant des charges financières pour les locataires,</p> |  |

|                                            |                                                                                         |                                                                                                     |  |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                            |                                                                                         | Les accès, le stationnement et les transports en commun sont insuffisants.<br>Défavorable au projet |  |
| <b>E12</b><br><b>16 avril</b><br><b>L8</b> | <b>M.QUINTRIC-BOSSY Jackie</b><br><br><b>81 Allée Anna</b><br><br><b>Sanary Sur Mer</b> | Défavorable au projet.<br>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><br><b>remises les 17</b><br><b>mars et 29</b><br><b>mars 2021</b> | <b>Mme GALLARD</b><br><b>Annick</b><br><br><b>115 Allée Anna</b><br><b>Sanary Sur Mer</b> | Défavorable au projet<br>Voir E1 |                                 |
| <b>L 2 remise le</b><br><b>17 mars 2021</b>                                        | <b>Mme TAILLAN</b><br><b>Sylvie</b><br><b>98 Allée Thérèse</b><br><b>Sanary Sur Mer</b>   | Voir E2                          |                                 |
| <b>L3 remise le</b><br><b>25 mars 2021</b>                                         | <b>Mme AUGIER</b><br><b>épouse</b><br><b>COUTANTIN</b><br><b>Claudine</b>                 | Voir E3                          |                                 |

|                                                        |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                        | <b>154 Bis Allée<br/>Thérèse<br/>Sanary Sur Mer</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <b>L4</b> remise le<br>16 avril 2021                   | <b>Mme VOURC'H<br/>798 Chemin de<br/>Beaucours<br/>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.                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <b>L5</b><br>recommandée<br>remise le<br>16 avril 2021 | <b>M. TAILLAN Jean<br/>Baptiste<br/>98 Allée Thérèse<br/>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,<br><br>Les logements sociaux sont trop éloignés du centre-ville,<br><br>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,<br><br>Aucun d'intérêt à conserver l'emplacement réservé N°27 pour des raisons environnementales et de sécurité, |  |
| <b>L6</b> remise le<br>16 avril 2021                   | <b>Mme MARTY<br/>Sophie<br/>Chemin Saint Roch</b>                           | Avis favorable sur la réhabilitation du Châtelet,<br><br>Cependant le déclassement de la propriété a pour conséquences :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

|                                       |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                       | <b>Sanary Sur Mer</b>                                                                                                                                                                            | <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> |  |
| <b>L7 remise le<br/>16 avril 2021</b> | <b>Comité de<br/>Sauvegarde Du<br/>Littoral et de<br/>l'Environnement<br/>de Sanary</b><br><br><b>Quai Marie<br/>Esménard</b><br><br><b>Sanary Sur Mer</b><br><br><b>M. TESSOT<br/>Président</b> | Voir E 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <b>L8 remise le<br/>16 avril 2021</b> | <b>M.QUINTRIC-<br/>BOSSY Jackie</b>                                                                                                                                                              | 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>L9 remise le<br/>16 avril 2021</p> | <p><b>Philippe MORTIER</b><br/><b>125 Allée Thérèse</b><br/><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<br>(Rd)                                             | DEMANDEUR                                                                                                                                               | OBJET DE LA DEMANDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Rd 1</b><br><br>Envoyé :<br>vendredi 9 avril<br>2021 à 12 :11 | <b>Antoine SALEMI</b><br><br><b>Président du conseil syndical de la résidence les bastides du soleil</b><br><br><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> |                          |
| <b>Rd 2</b><br><br>Envoyé :<br>vendredi 9 avril<br>2021 12:15    | <b>Philippe DUBOURG</b>                                                                                                                                 | Acquiesce le contenu du mail de M. Antoine SALEMI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| <b>Rd 3</b><br><br>Envoyé :<br>vendredi 9 avril<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| <b>Rd 4</b><br><br>Envoyé : jeudi<br>15 avril 2021               | <b>Philippe MORTIER</b>                                                                                                                                 | Voir Rd 6 : mail annulé et remplacé par le courriel reçu vendredi 16 avril 2021 12:28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |

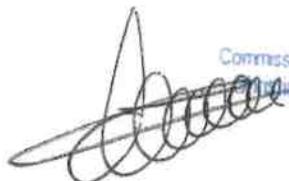
|                                                     |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 15:34                                               | 125 Allée Thérèse<br>Sanary Sur Mer                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Rd 5<br>Envoyé : jeudi<br>15 avril 2021<br>22:32    | Ghislaine<br>ROSSIER<br>50 avenue des<br>pins<br>Sanary Sur Mer            | 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>                                                                      |  |
| Rd 6<br>Envoyé :<br>vendredi 16<br>avril 2021 11:53 | Christian<br>GODMET<br>Résidences de la<br>Plaine du Roy<br>Sanary Sur Mer | <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><br><b>Envoyé :</b><br>vendredi 16<br>avril 2021 12:28 | <b>Philippe</b><br><b>MORTIER</b><br><br><b>125 Allée Thérèse</b><br><br><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

## ANNEXE 2 : Réponse du maitre d'ouvrage



**SANARY  
SUR MER**

Madame Christine MORICE  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Envoi par mail

Nos références : ET / MJ / ML n° 128

Sanary sur mer, le 03 mai 2021

Départ : n° 20210003602

Objet : LE CHATELET - Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - **Réponse** au PV de synthèse

Madame,

J'accuse réception du procès-verbal de synthèse en date du 21 avril 2021 dans lequel vous répertoriez les observations émises par les personnes publiques associées et par le public lors de **l'enquête publique** qui s'est tenue du 15 mars au 16 avril 2021 sur la déclaration de projet du Châtelet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les réponses que **nous** apportons à chaque thématique soulevée.

Michèle JIGNET, Directrice du service urbanisme, et Marine LIEUTAUD, son adjointe, se tiennent à votre **disposition** pour tout renseignement complémentaire (04 94 32 97 28).

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes **salutations distinguées**.

Pour le Maire  
L'Adjointe Déléguée

Eliane THIBAUX

Pièce jointe :

Réponse détaillée au PV d'enquête publique

**Enquête publique relative à la déclaration de projet « Le Châtelet » portant mise en  
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme  
Réponse au PV de synthèse de la commissaire enquêteur**

Les observations émises par les personnes publiques associées au cours de l'examen conjoint et par le public au cours de l'enquête publique font ressortir les thématiques suivantes.

- ✓ Notice descriptive du projet et montage de l'opération
- Voir Annexe N°1 fournie par le maître d'ouvrage

✓ La rénovation du Châtelet : études patrimoniale et paysagère  
Voir Annexes N°2 et 3 fournies par le maître d'ouvrage

✓ L'accès  
Le PLU a bien prévu l'emplacement réservé n° 27 afin d'élargir l'Allée Thérèse à 8 mètres (trottoirs adaptés aux personnes à mobilité réduite compris) ce qui permettra de desservir correctement le projet.

✓ Le futur parc public  
Le parc fait l'objet de l'emplacement réservé n°60 d'une surface de 2 200 m<sup>2</sup>, le classement en Espace Boisé Classé est conservé sur une surface de 3 300m<sup>2</sup>.

Il sera rétrocedé ou mis à disposition de la Commune, entretenu par les services municipaux et ouvert au public suivant les modalités habituelles.

Bien que positionné dans une zone résidentielle, il est très proche du centre de vacances « Les Flots », de la maison de retraite de la SNCF.... C'est un quartier majoritairement résidentiel, mais dans lequel on trouve des équipements d'intérêts généraux, des immeubles collectifs. Un parc public peut être un lieu fédérateur dans le quartier.

Maîtriser le foncier permet également à la commune d'avoir la certitude que la pinède restera un espace boisé.

Enfin, comme suggéré par le public, la Commune n'est pas opposée au classement du futur parc en zone N (naturelle).

✓ L'espace boisé classé (EBC)  
Suite à une observation émise par un administré et compte tenu de leur qualité paysagère, les 2 chênes situés en bordure sud de la parcelle BC 557 pourront être classés en Espace Boisé Classé afin d'être conservés. Il s'agit d'une identification ponctuelle de deux arbres isolés, mais qui bénéficient du régime des espaces boisés classés, article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Il convient également de préciser que la suppression des EBC ne concerne que la partie qui n'est pas boisé sur le site.

✓ Les logements sociaux

Suite à l'avis émis par la DDTM, la Commune portera à 50% le pourcentage de logements locatifs sociaux sur ce projet.

L'article UD2 du règlement du PLU sera rédigé ainsi :

*2.1 - Dans la zone UD, les secteurs UDP ~~et le secteur UDa4~~ : 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 (...)*

*2.3 (...)*

*2.4 (...) Dans le secteur UDa 4 : Conformément à l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de 50 % du nombre total de logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs respectant des objectifs de mixité sociale.*

*Modification de la numérotation des autres alinéas de l'article UD2.*

✓ Le site dit du CCAS d'EDF (entre la route de Bandol et le chemin de Beaucour)

Ce site a été acquis par l'EPF PACA. Les études sont actuellement en cours et prévoient, conformément au règlement de la zone UDa2, une opération mixte comprenant 50 % de logements locatifs sociaux, avec une forte prise en compte du caractère paysager et la volonté de maintenir un « poumon vert » dans ce secteur.

✓ Lotissement

Les parcelles BC 40, 41 et 557 font partie d'un vieux lotissement dit de la Gorguette réalisé par M. Nègre. Comme le prévoit la loi ALUR, le cahier des charges est toujours en vigueur mais le règlement est caduc et c'est le Plan Local d'Urbanisme qui s'applique en ce qui concerne les règles de construction et d'urbanisme.

✓ Stationnement

Les secteurs Uda1, 2, 3 et 4 (nouveau secteur créé par la présente procédure), sont des secteurs destinés à la réalisation de programmes mixtes de logements dans des quartiers résidentiels de la commune. Pour le nouveau secteur UDa4, nous avons appliqué les mêmes normes relatives au stationnement que pour les 3 autres secteurs.

Toutefois, compte tenu des remarques du public et de la sensibilité paysagère du secteur, la Commune n'est pas opposée au renforcement de la règle relative aux places de stationnement (l'article L 151-35 du code de l'urbanisme précise cependant que l'on ne peut exiger pour les logements sociaux la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement).

## ANNEXE 3 : Attestations certifiant de l'affichage



**SANARY**  
SUR MER

**DEPARTEMENT du VAR**  
**COMMUNE de SANARY-sur-MER**

**CERTIFICAT DE PUBLICATION DES ANNONCES**  
**LEGALES**

Je soussigné, Mme Eliane THIBAUX, Adjointe au Maire déléguée au domaine de l'Urbanisme, atteste que les avis suivants ont été publiés par voie de presse afin d'informer de la tenue de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (Le Châtelet) conformément à l'arrêté municipal n°2021-357 en date du 18 février 2021 :

- Avis publié dans « La Marseillaise » le 26 février 2021
- Avis publié dans « Var Matin » le 26 février 2021
- Avis publié dans « La Marseillaise » le 16 mars 2021
- Avis publié dans « Var Matin » le 16 mars 2021

Fait à Sanary-sur-Mer, le 22/04/2021

Pour le Maire,  
L'Adjointe Déléguée



Eliane THIBAUX

# SANARY

## SUR MER

### DEPARTEMENT du VAR COMMUNE de SANARY-sur-MER

#### ANNEXE au CERTIFICAT D'AFFICHAGE

#### Liste des points d'affichage

|    | Localisation de la vitrine d'affichage          |
|----|-------------------------------------------------|
| 1  | Panneau extérieur Mairie rue F. Pijaud          |
| 2  | Salle Polyvalente                               |
| 3  | Piscine de la Guicharde                         |
| 4  | Salle Lentisque                                 |
| 5  | Salle Associations Picotières                   |
| 6  | Gymnase Brunel (couloir intérieur sous tribune) |
| 7  | Espace St Nazaire                               |
| 8  | Parking Arnaldi                                 |
| 9  | La Poste                                        |
| 10 | Ecole Elémentaire Cousteau rue Schuman          |
| 11 | Médiathèque, panneaux de l'accueil              |
| 12 | Salle Eupalinos, avenue Desmazures              |
| 13 | Salle Flotte                                    |
| 14 | Parking Esplanade                               |
| 15 | <b>SUR SITE : le Châtelet 251 allée Thérèse</b> |

Fait à Sanary-sur-Mer, le 22/04/2021



**SANARY**  
SUR MER

**DEPARTEMENT du VAR**  
**COMMUNE de SANARY-sur-MER**

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

**des affiches réglementaires sur fond jaune, format A2, informant le public de la tenue d'une enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (Le Châtelet) conformément à l'arrêté municipal n°2021-357 en date du 18 février 2021**

Je soussigné, Mme Eliane THIBAUX, Adjointe au Maire déléguée au domaine de l'Urbanisme, atteste que des affiches jaunes A2 ont été affichées en différents points de la Commune et sur le site du Châtelet (251 allée Thérèse) à compter du 25 février 2021 et ce de manière continu jusqu'à aujourd'hui, jeudi 22 avril.

(Liste des points d'affichage ci-annexé)

Fait à Sanary-sur-Mer, le 22/04/2021

Pour le Maire,  
L'Adjointe Déléguée

  
  
Eliane THIBAUX



**SANARY**  
SUR MER

**DEPARTEMENT du VAR**  
**COMMUNE de SANARY-sur-MER**

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

de l’arrêté municipal n°2021-357 en date du 18 février 2021 prescrivant l’enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme (Le Châtelet)

Je soussigné, Mme Eliane THIBAUX, Adjointe au Maire déléguée au domaine de l’Urbanisme, atteste que l’arrêté susvisé a bien été affiché en mairie à compter du 19 février 2021 et ce de manière continue jusqu’au jeudi 22 avril 2021.

Fait à Sanary-sur-Mer, le 23/04/2021

Pour le Maire,  
L’Adjointe Déléguée



Eliane THIBAUX

**ANNEXE 4 : Diagnostic paysager, étude patrimoniale, notice descriptive projet et montage opération**

# « LE CHÂTELET » 251, ALLÉE THÉRÈSE - 83110 SANARY SUR MER



[www.delcampne.net](http://www.delcampne.net)

carfalls

**DIAGNOSTIC PAYSAGER**

31/03/2021

Maitre d'ouvrage :  
ARASSOCIES – NOVELLIS  
105 Cours Gouffé - 13005 Marseille

Maitre d'oeuvre :  
Sarah Ten DAM, paysagiste DPLG  
06 61 71 35 37 - [sarah.tendam@wanadoo.fr](mailto:sarah.tendam@wanadoo.fr)  
30 bd Georges Clemenceau 13600 La Ciotat



# Sommaire

|                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| AVANT- PROPOS                                                     | p 04 |
| SITUATION DU TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT                       | p 05 |
| LA COMPOSITION DU TERRAIN ACTUELLE                                | p 06 |
| L'ÉVOLUTION DU TERRAIN : LES MURS, BORDURES ET OUVRAGES           | p 08 |
| INTERET DE CONSERVATION OU DE REHABILITATION DES MURS ET OUVRAGES | p 12 |
| L'ÉVOLUTION DU TERRAIN : LES ESPACES PLANTES ET LES ARBRES        | p 14 |
| INTERET DE CONSERVATION DES ARBRES ET DES ESPACES PLANTÉS         | p 16 |
| CONCLUSION                                                        | p 19 |

## AVANT PROPOS

Au même titre que son architecture, le jardin de la villa «Le châtelet» est, comme ses semblables, le miroir géographique d'une mode et d'une époque.

L'étude patrimoniale de la villa réalisée par S. Cord donne de nombreuses indications sur l'évolution des éléments bâtis de la villa, mais aussi du terrain. Nous apporterons en complément dans la présente étude un regard de paysagiste sur l'évolution du jardin, de sa composition et des ensemble végétaux dont il est constitué aujourd'hui.

Si certains éléments architecturaux de la composition initiale du jardin peuvent persister, certains aspects du dessin originel des jardins s'effacent à mesure que le temps passe, s'il n'est pas entretenu.

Les murets, clôtures, bordures, parfois les pergolas et mobiliers divers persistent dans le jardin au fil du temps et peuvent constituer une mémoire de sa composition d'origine.

Certains éléments du jardin peuvent prendre le dessus comme les arbres et arbustes principaux qui continuent leur vie et se resseme parfois, sans faire initialement partie du plan de départ.

En revanche, certains aspects comme les compositions végétales peuvent disparaître avec le temps, lorsque la nature reprend ses droits.

On remarquera dans cette étude que seuls quelques éléments nous donnent une indication sur le style de jardin qui entourait la villa à l'origine de sa construction :

- petits parterres décoratifs, aux motifs repérables sur photos aériennes anciennes et par les bordures encore existantes,
- palmiers existants ou souche de palmiers aux abords immédiat de la villa,
- murs et clôtures...

Ces éléments montrent l'inspiration de l'époque, puisée à la fois dans les jardins modernistes des années 1920-1930, eux-mêmes descendants des jardins à la française, mais également dans les jardins d'acclimatation du XX<sup>e</sup>s.

Le jardin de la villa a néanmoins fait l'impasse sur l'inspiration des jardins italiens pourtant fréquente à cette époque dans la région : absence de cyprès, de colonnades, ou de fabriques...



[www.deltcampen.net](http://www.deltcampen.net)

Cartais

## SITUATION DU TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT

La pointe sud de la baie de Bandol sur laquelle se situe le terrain était autrefois occupée de boisements et de terres agricoles, principalement des vîgnes et des oliviers, installés sur des restanques.

Au fil du temps, les boisements se sont morcelés et les terres agricoles ont disparues pour donner place à une urbanisation résidentielle, de villégiature essentiellement.

On peut voir sur la photo aérienne actuelle que le terrain de l'Hotel Chardon au nord ainsi que celui de la villa sont très boisés et font partie d'un ensemble de bosquets (pinède essentiellement) qui agrémentent ce quartier résidentiel des «Gorquettes», ou «Beau Cours».

En effet, de nombreuses résidences et une grande partie du littoral accueillent des boisements hauts de pins d'Alep, qui caractérisent ce quartier.



Carte IGN de 1950



Photo aérienne actuelle



Photo actuelle (0) des pinèdes de la parcelle



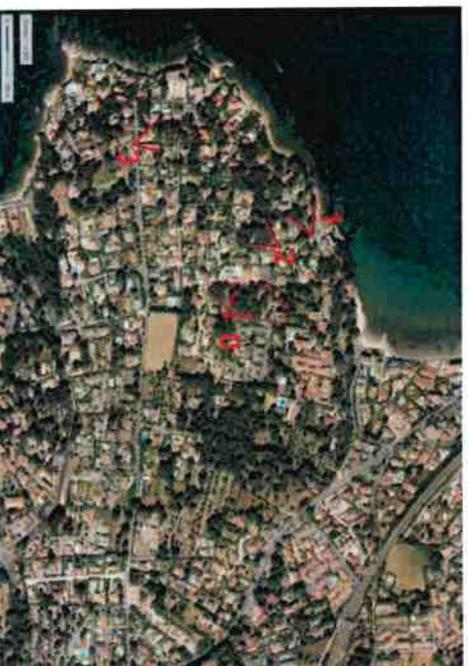
Photo actuelle (1) des pinèdes longeant le littoral



Photo actuelle (2) d'une parcelle voisine (à droite ancienne ferme)



Photo actuelle (3) d'une parcelle voisine représentative du quartier



Zoom photo aérienne actuelle

## LA COMPOSITION DU TERRAIN ACTUELLE

La composition du terrain actuelle résulte de sa composition d'origine, déjà répartie depuis les années 1900 en 3 larges restanques.

En effet, le terrain présente un dénivelé assez important ayant nécessité depuis son exploitation agricole, sa structuration en restanque.

Le plan topo indique une cote de 10,80 au nord du terrain et 20,20 au sud soit environ 9,40m de dénivelé pour 136ml, soit une pente générale d'environ 7%.



### La partie basse, au nord

C'est sur cette zone que sont implantés les bâtiments principaux, sur deux plateformes de 2 à 3m de dénivelé, l'une de l'autre. Deux entrées d'origine permettent l'accès à cette parcelle :

- une première piétonne par escalier à l'extrême nord,
- une deuxième, pour les véhicules

Les traces anciennes de composition des espaces extérieurs entourant la villa sont encore visibles :

- clôtures d'entrée (murets),
- bordures des parterres,
- murets de soutènements ou de bordure en pierre...



### La partie plane, au centre.

Cette partie présente la zone la plus plane du site qui a par le temps été utilisée par le centre de vacances pour l'implantation des tentes, puis de la piscine extérieure dont le sol en pierre est encore visible.

Elle constitue aujourd'hui une grande parcelle vierge de bâtiments et largement plantée d'une pinède haute.



### La partie haute, au sud.

Cette parcelle surplombe le terrain. Elle possède :

- Une entrée indépendante,
- Des restanques datant probablement de la même période de construction que la villa,
- Les traces d'une ancienne terrasse couverte avec un sol en opus,
- Quelques très beaux sujets notamment 2 beaux chênes à l'angle sud-ouest du terrain.





La partie basse, au nord



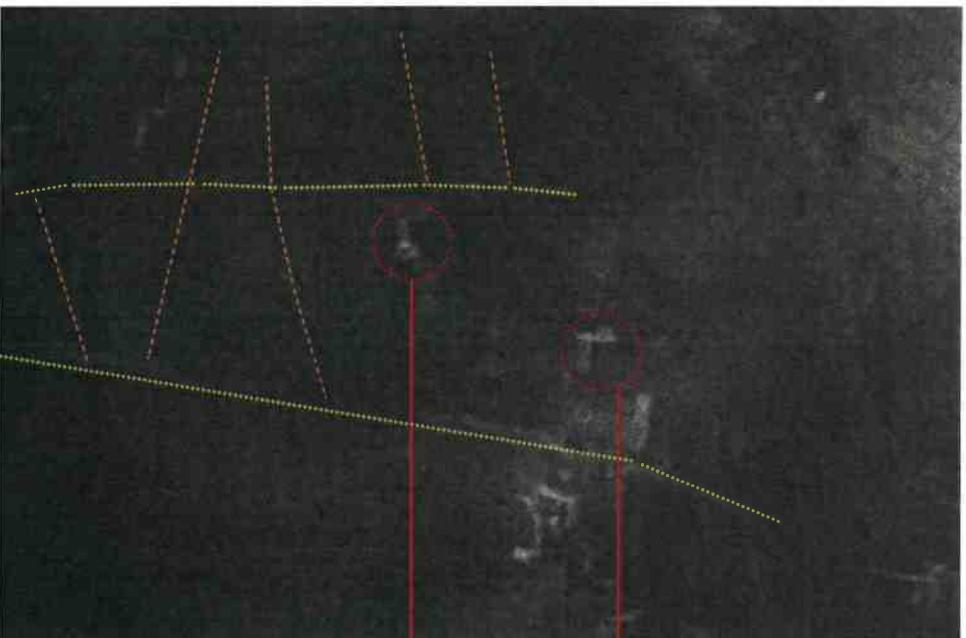
La partie plane, au centre:



La partie haute, au sud.



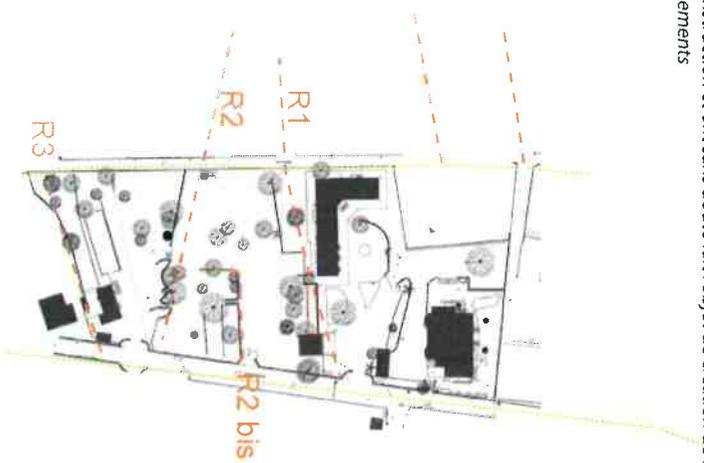
## L'ÉVOLUTION DU TERRAIN : LES MURS, BORDURES ET OUVRAGES



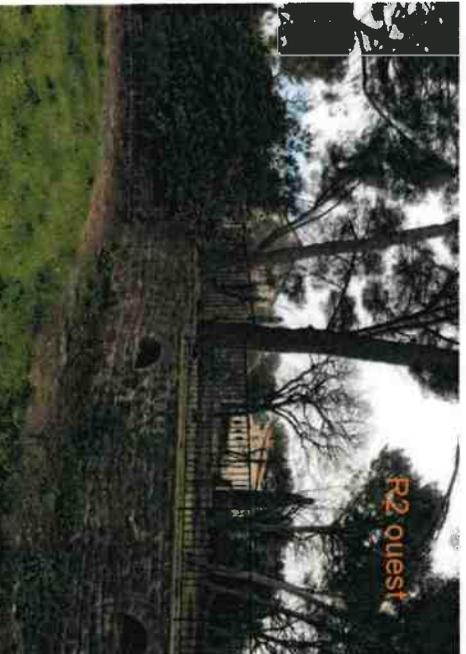
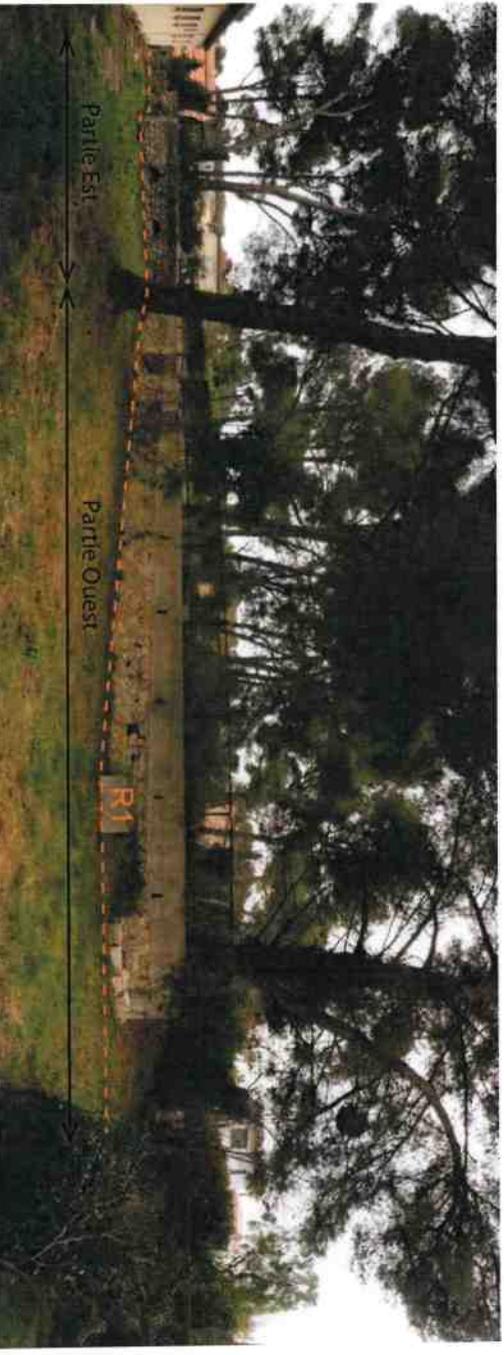
1931 - La structure en restanque du terrain était déjà constituée.



1952 - Sans doute pour la construction du bâtiment annexe, la restanque R1 a pu être modifiée. On voit en effet actuellement des pans coupés sur cette restanque. Les modifications ont pu être liées aux terrassements nécessaires pour la construction et ont sans doute fait l'objet de création de nouveaux murs de soutènements



- Illustration de la restanque R1 à l'arrière du bâtiment annexe, qui a dû être transformée au moment de sa construction :
- La partie ouest montre un mur qui semble avoir été rebâti au mortier avec les pierres du site de l'ancien mur (?)
  - Au vu des modifications de niveaux liés aux terrassements nécessaires pour la construction, celui-ci a été remonté d'un mur en parpaings.
  - La partie Est montre les pans coupés visibles sur le plan topo. Ces murs sont également de nature différente, avec une pierre visiblement rapportée (moins hétérogène et moins colorée que celles du premier mur)
  - L'ensemble a été doublé d'une grille garde-corps, similaire aux clôtures Ouest du terrain et encore en assez bon état aujourd'hui.





Entrée véhiculaire de la partie basse nord, comportant encore certains éléments d'origine dont les murets bahuts de clôture et l'entrée en hémicycle, certains piliers, le palmier d'entrée.

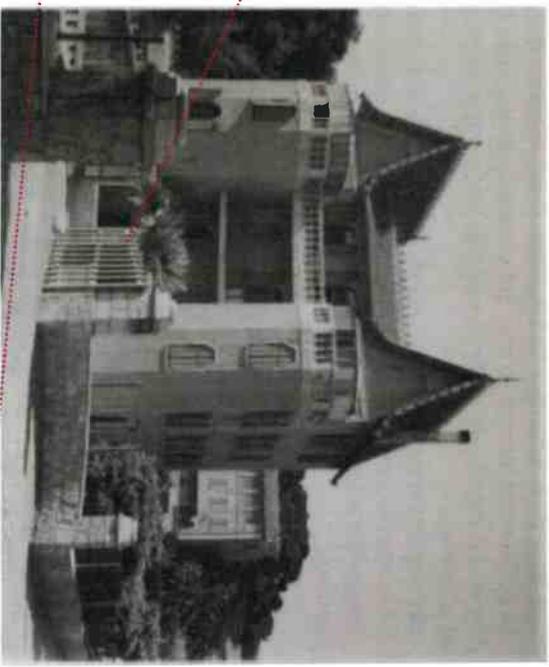


Photo des années 1920

Ci-dessous photo aérienne 1952



Bordures de parterres en pierres d'origine



Zoom sur les bordures de parterres en pierres



Entrée piétonne nord d'origine



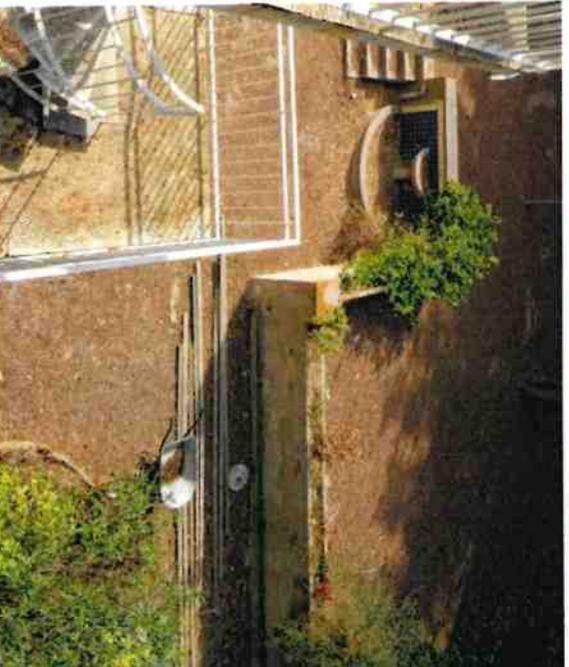


La terrasse représentée sur des photos de la maison dans les années 1980 n'était sûrement pas présente à l'origine de la construction mais a dû être ajoutée suite à la suppression de l'aile d'extension ouest, dans les années 1970 (?). Elle est marquée par des murets garde-corps intégrant des jardinières maçonnées, difficilement exploitables aujourd'hui. Une double vasque en hélicycle adossée à un parement en carrelage donne à l'ensemble un caractère désuet de ces années.

Le pin en premier plan sur la photo ancienne est encore présent aujourd'hui alors que le Phoenix (palmier) a disparu.



Plateforme à l'extrême sud sur laquelle est plantée un des chênes à conserver.



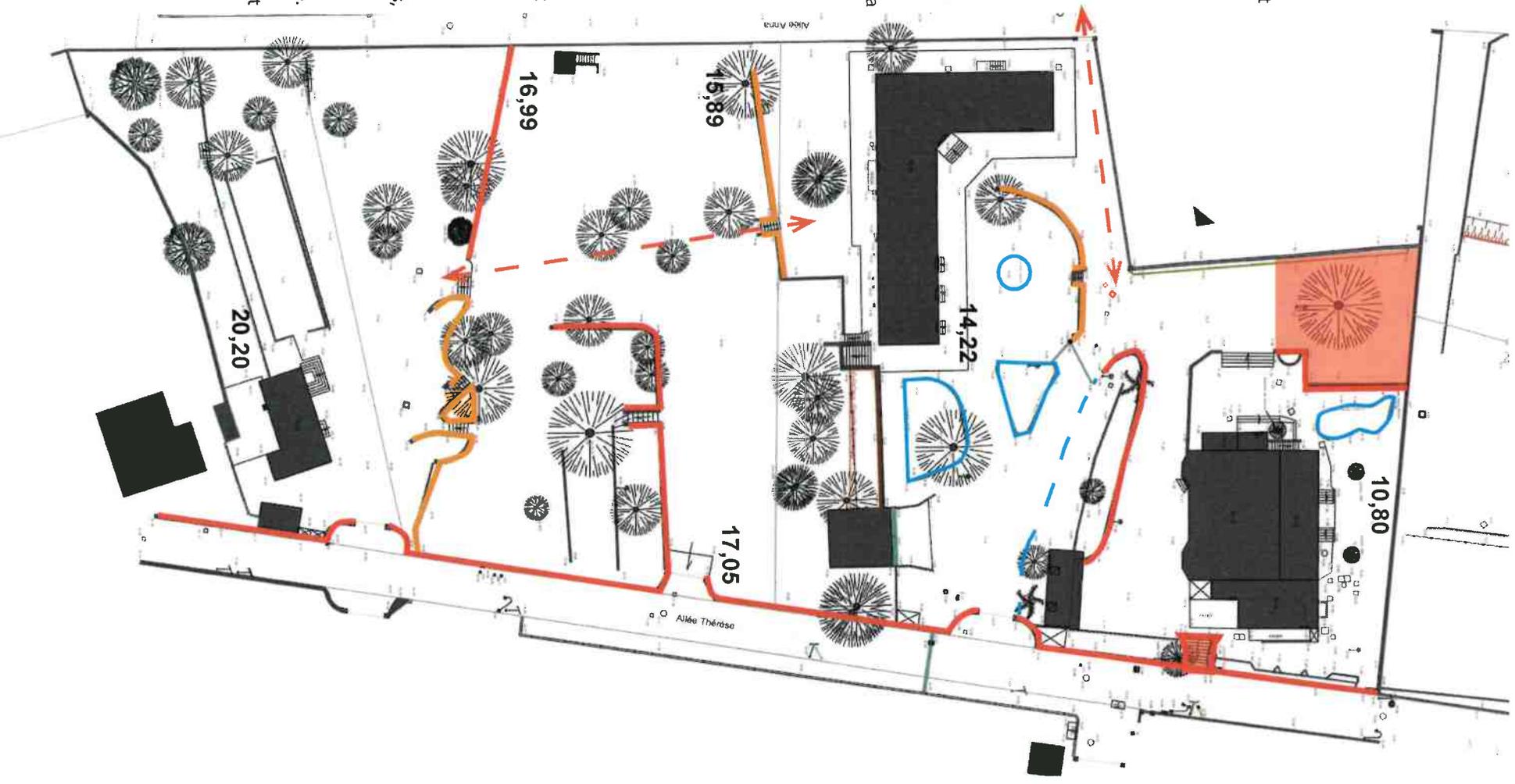
## INTERET DE CONSERVATION OU DE REHABILITATION DES MURS ET OUVRAGES

- Murs ou murets de clôture présentant un intérêt à être conservés
- Murs ou murets de clôture présentant un intérêt à être conservés mais nécessitant d'être restaurés, améliorés ou remaniés dans le cadre du projet

■ Terrasse nord-ouest, présentant un fort intérêt d'être conservée et réhabilitée : elle permet en effet d'avoir une vue sur la façade nord de la villa.

— Axes ou liaisons piétonnes méritant d'être conservés ou rétablis.

— Bordures de parterres encore existants ou ayant partiellement disparus, pouvant présenter un intérêt à être conservés : ils constituent un vestige du dessin original du jardin de la villa. Néanmoins, d'un point de vue paysager actuel, ces parterres ne présentent pas une grande qualité paysagère. Il conviendra de choisir au niveau du projet s'il est opportun de les reconstruire ou non.

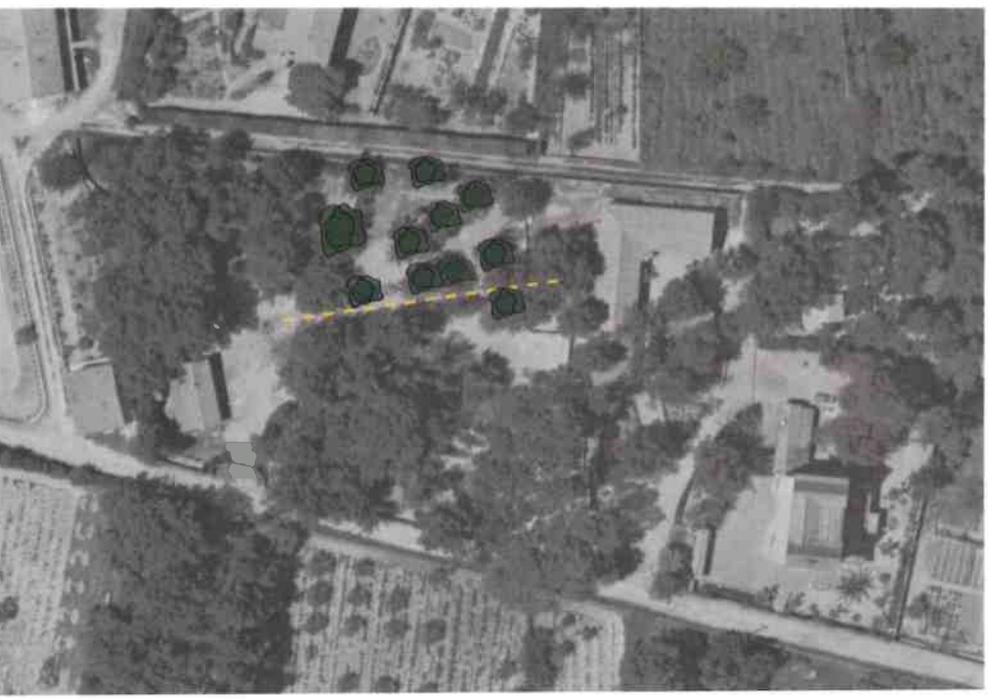




## L'ÉVOLUTION DU TERRAIN : LES ESPACES PLANTES ET LES ARBRES



1952 - Etat des plantations à l'origine : pinède, 2 platanes au nord, palmiers autour de la villa. La partie centrale est plutôt dégagée.



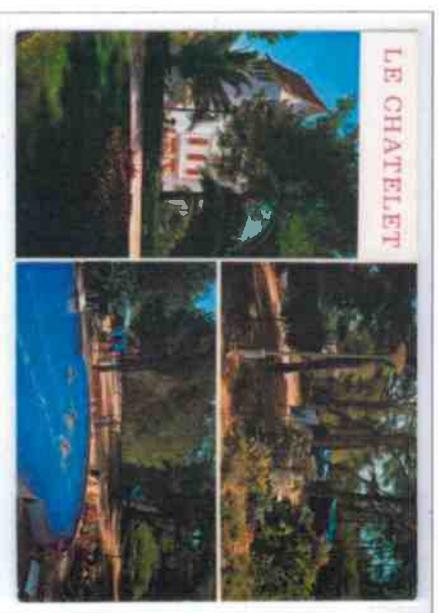
1966 - La partie centrale initialement dégagée, est plantée de pins (photo ci-dessous), peut-être pour créer de l'ombre pour les tentes du centre de vacances.



1972 - La piscine est créée et perdure jusque dans les années 1980



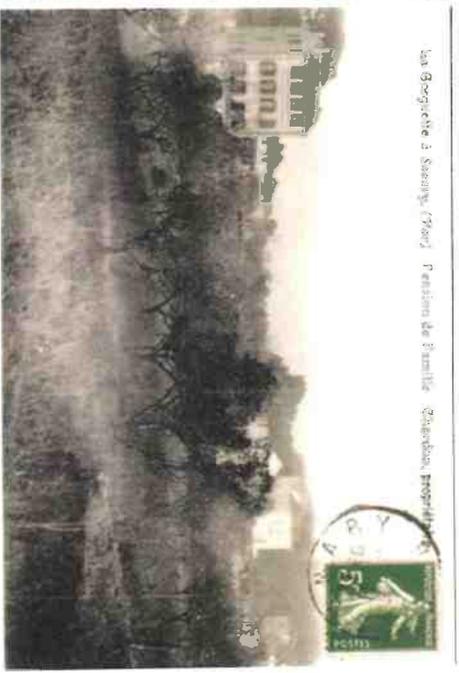
1960 environ



1980 - La villa entourée de palmiers, les tentes et la piscine sous la pinède



L'extrait de la carte IGN de 1950 ci-dessus montre que les parcelles du Châtelet n'étaient sans doute pas cultivées contrairement aux parcelles voisines qui étaient soit plantées de vignes, d'oliviers ou encore boisées.



Cette carte ancienne montre ce à quoi ressemblaient les terrains voisins : restanques d'oliviers et bosquets de pinède à l'arrière de la pension.



Les images anciennes ci-dessus de la propriété Chardon voisine et antérieure, montrent un ensemble très représentatif des villégiatures méditerranéennes que l'on retrouvait sur la côte d'azur dans ces années 20-30 : les bosquets de pins, les restanques plantées de vignes ou d'oliviers et à proximité immédiate des bâtiments, des plantes exotiques, palmiers essentiellement (phoenix et Trachycarpus).

En 1980 encore, on voit les palmiers bien développés autour de la villa.  
Ceux-ci ont disparus aujourd'hui.  
Les palmiers sont des essences fragiles (Charançon des palmiers).

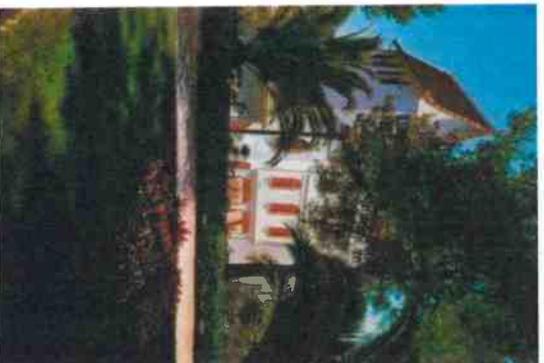


Photo des années 1980



Photo des années 1980

## INTERET DE CONSERVATION DES ARBRES ET DES ESPACES PLANTÉS

Deux chênes à conserver absolument pour la qualité de leur taille et de leur port. Ils pourront être mis en valeur par la suppression des pins à proximité.

Un périmètre correspondant à un cercle de diamètre d'au moins 4m autour du tronc devra être conservé intact (sans soutènement ou décaissements)

Pins isolés à conserver ou à remplacer par un arbre à grand développement, planté dans le même secteur.

Palmier (trachycarpus) isolé à conserver

Platanes à conserver (une étude phytosantitaire complémentaire permettrait d'évaluer leur état)

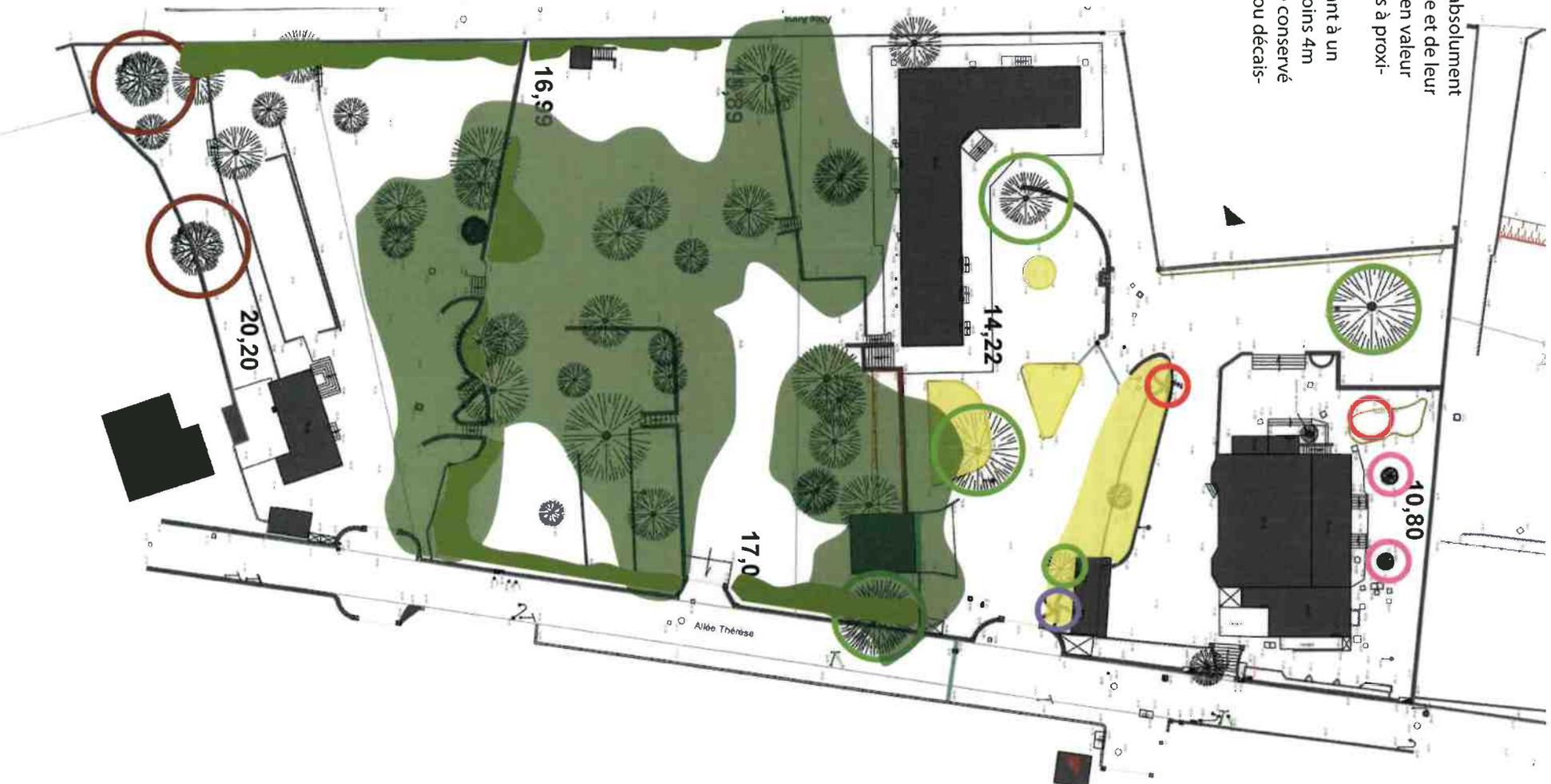
Anciens parterres ne présentant aucun intérêt végétal. Si possible, les replanter d'essences méditerranéennes à fleurs.

Haies arbustives en limite de parcelle ou massifs arbustifs présentant un grand intérêt paysager. A conserver.

Pinède à grande valeur paysagère car participant au caractère boisé du quartier. A conserver dans son ensemble.

Palmiers phoenix ayant disparus. Il serait intéressant de pouvoir replanter des palmiers pour rappeler le caractère exotique accompagnant le jardin d'origine entourant la villa.

Nous préconisons de choisir des essences résistante au charançon rouge des palmiers.





Platanes au nord de la villa : état phytosanitaire à surveiller, mais à conserver à priori.



Pin agrémentant la terrasse nord-ouest de la villa.



Pinède de la zone centrale à conserver dans son ensemble.



Chênes à conserver en limite sud. Autour du deuxième chêne (photo de droite), les pins pourraient être supprimés pour mettre en valeur le chêne.



Haies arbustives en limite de parcelle ou massifs arbustifs présentant un grand intérêt paysager. A conserver.



Ces massifs sont composés d'essences méditerranéennes adaptées à notre région et représentatives des massifs arbustifs que l'on retrouve dans la garrigue : pistachia lentiscus, rhamnus alaternus, phyllirea angustifolia, viburnum tinus, pittosporum tobira...

Celles-ci forment des massifs très résistants à la sécheresse, ne nécessitant aucun arrosage et aucun entretien.

Quelques oliviers en touffe sont présents. Ceux-ci peuvent être conservés en place ou transplantés ailleurs sur la parcelle si besoin.



## CONCLUSION

L'aspect paysager remarquable de la parcelle de la villa du Châtelet, tient en premier lieu en la présence de bosquets de pins, qui participent à la qualité paysagère générale du quartier.

Deux chênes pédonculés au sud de la parcelle, sont deux sujets remarquables qui doivent être conservés et peuvent même être mis en valeur par la suppression des pins les entourant.

L'abandon du site a favorisé le développement de la pinède sur l'ensemble de la parcelle.

Il a aussi permis le développement de massifs et de haies arbustives en limite de parcelle et en bordure de certaines restanques.

Ces massifs sont d'une grande richesse pour les refuges faunistiques ainsi que par rapport à l'intégration paysagère des futures constructions depuis l'extérieur. Ceux-ci sont à conserver absolument.

Au centre, la pinède est haute et permet d'avoir un espace très ouvert au sol, qui peut être très intéressant pour la création d'une zone commune, un parc ou jardin public.

Enfin, à proximité de la villa, les traces du jardin original sont encore présentes. Certaines pourraient être mises en valeur pour redonner un cadre paysager à la villa, la replaçant dans son époque : la terrasse ouest, les platanes au nord, quelques palmiers à replanter (en prenant le soin de coïncider des essences non sujettes au charançon).

D'autres aspects de l'époque comme les parterres de fleurs ne présentent pas un grand intérêt paysager et n'ont pas vraiment de sens dans un jardin méditerranéen d'aujourd'hui. Ils sont en effet souvent très gourmand en arrosage et en entretien.

A moins de les « revisiter » en replantant des essences adaptées, ces parterres pourraient être abandonnés dans le plan du projet.

Dans le cadre du projet de bâti à venir, il s'agit avant tout de conserver les grands bosquets de pins, les essences remarquables, les massifs arbustifs et de redonner à la villa un cadre paysager qui lui correspond.

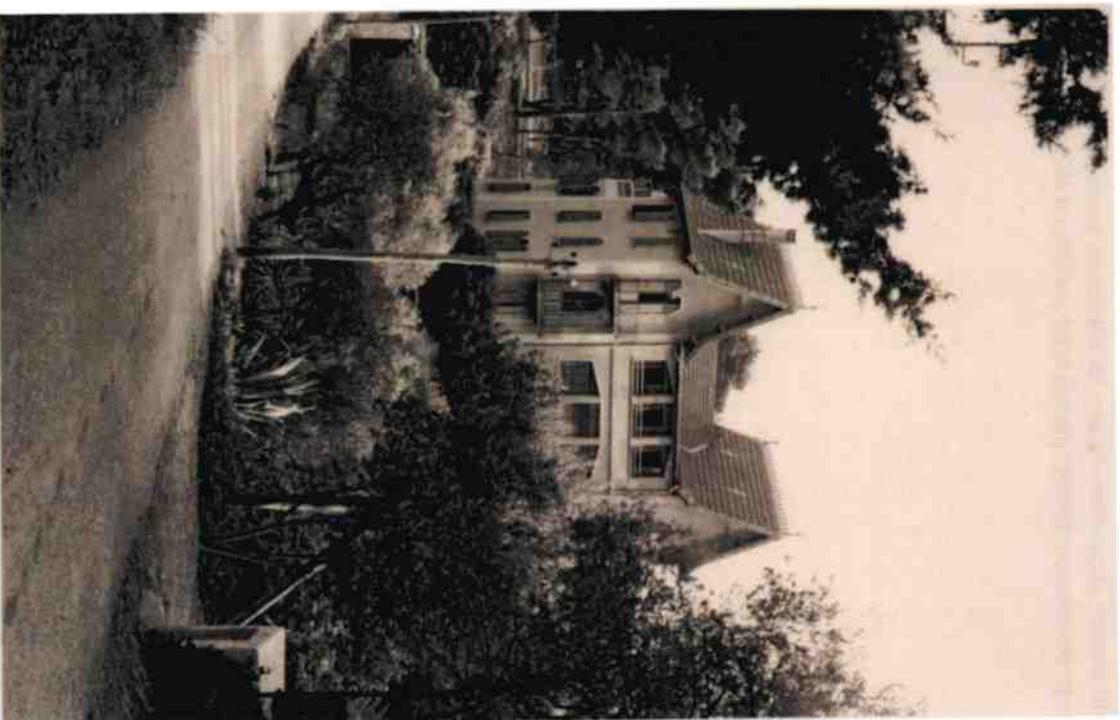
« LE CHATELET »

251, Allée Thérèse - 83110 SANARY SUR MER

---

**ETUDE PATRIMONIALE**

Avril 2021



**Commanditaire :** A&ASSOCIES – NOVELIS  
105 Cours Gouffé - 13005 Marseille

**Auteur :** ATELIER CORD – S. Cord, architecte du patrimoine – architecte DPLG  
32 rue Fongate – 13006 Marseille

## ***Préambule***

La présente étude s’attache, dans le cadre de la reconversion de la Villa dénommée le Châtelet et de remise en valeur de la propriété, à décrire l’état initial et les évolutions historiques, ainsi que les caractéristiques patrimoniales de la villa, dénommée Le Châtelet, à Sanary-sur-Mer, protégé au PLU comme bâti à préserver (Art. L151-19 du Code de l’Urbanisme).

Selon les premières données, cette construction remonterait aux années 1920, avec une vocation de maison de famille. Elle aurait été ensuite réquisitionnée par les allemands pendant la Seconde Guerre Mondiale, puis acquise et reconverte en maison pour enfants par la S.N.C.F., et enfin réaffectée en maison de retraite vers 1970.

## ***Sommaire***

|                                                                  |      |
|------------------------------------------------------------------|------|
| APERCU GENERAL                                                   | p.03 |
| ESSAI DE DATATION & COMPOSITION                                  | p.04 |
| PRINCIPALES EVOLUTIONS HISTORIQUES DU BATIMENT                   | p.07 |
| • Etat initial vers 1930                                         | p.07 |
| • Etat rapidement modifié vers 1940                              | p.08 |
| • Etat années 1950                                               | p.10 |
| • Etat années 1960                                               | p.13 |
| • Etat années 1970                                               | p.14 |
| • Etat années 1980 – 2020                                        | p.15 |
| RECAPITULATIF DES PRINCIPALES EVOLUTIONS HISTORIQUES DU BATIMENT | p.16 |
| EVALUATION PATRIMONIALE & APPROCHE ETAT SANITAIRE                | p.17 |
| • Périmètre d’étude                                              | p.17 |
| • Corps principal                                                | p.18 |
| • Véranda et ancienne adjonction disparue                        | p.21 |

## APERÇU GENERAL

La parcelle se situe à proximité de la côte au sud de la Baie de Bandol, dans le lieu-dit *appelé La Gorguette*. Le terrain est bordé à l'Est et à l'Ouest par des îlots de parcelles étirés dans le sens Nord-Sud. Au Nord, la parcelle jouxte une gorge, que domine plus loin, la côte escarpée et boisée. Au sud, le paysage de terres plus dégagées poursuit sa pente régulière jusqu'à la ligne de crête que forme *le Beau Cours*. Le site du *Châtelet* s'inscrit à l'intérieur d'un paysage de cap du littoral, dans une partie néanmoins assez spécifique, où se conjuguent des masses boisées et une légère dépression du relief pour former un site en retrait, introverti, et protégé.

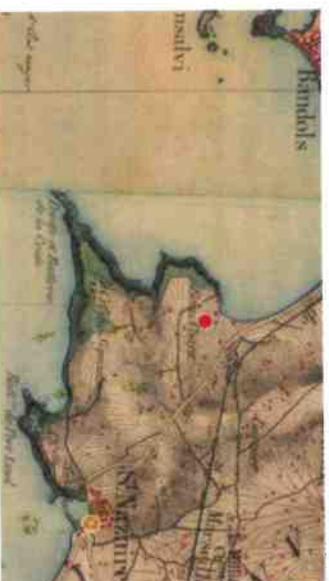


Fig. 1- Extrait Carte Etat Major de 1830 - Lecture de la topographie historique. En rouge la localisation du Châtelet.

Le terrain qui suit une forme irrégulière en « L » étiré dans le sens Nord – Sud et bordé en Est et en Ouest, respectivement, par les allées *Thérèse* et *Anna*.

Le bâti existant sur le terrain comprend, un bâtiment principal, le Châtelet implanté en léger retrait du front Nord, une construction proche du front Ouest plus mineure et en forme de « L », quelques abris de tailles plus réduites et des ailes annexes en partie sud.

Le volume principal de la villa suit un plan masse en forme de « H », composé d'un corps central contenu entre deux ailes Est et Ouest étendues au Sud par des tourelles à pans coupés.



Fig. 2- Extrait Carte IGN de 1950 - Lecture du relief (courbes de niveau, talweg et ligne de crête). En rouge la localisation du Châtelet.



Fig. 3- Vue récente illustrant le paysage, son relief, et plus particulièrement la gorge. La « Gorguette. » étant vraisemblablement un toponyme pour désigner ce trait topographique du site. En rouge la localisation du Châtelet.



Fig. 4, 5, et 6 – A gauche, extrait du Cadastre actuel, avec repérage de la parcelle et emprises bâties sur le terrain. Ci-dessus, vue aérienne et extrait plan détaillé de la Villa Le Châtelet.



## ESSAI DE DATATION ET COMPOSITION

L'architecture de la villa associe bien quelques lignes Art Déco, associant des compositions très géométriques des baies et des profils de modénature, un décor très réduit et assez épuré, une figure générale très classique. En même temps, on notera quelques traits traditionnels, et la présence d'éléments décoratifs déjà employés à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Cette première approche visuelle pourrait certes conforter une construction autour des années 1920.

Cependant, la cartographie aérienne, bien que lacunaire et de mauvaise qualité à ses débuts sur ce site invite à envisager sérieusement une période de construction plus tardive en réalité. Les prises de vues de janvier 1931 semblent bien décrire un terrain vierge de toute construction à notre emplacement.

Les cartes postales permettent de conforter cette hypothèse. L'immeuble voisin au nord, en C, anciennement dénommé « La Gorguette » puis « Hôtel Chardon », apparaît jusque vers les années 1920 sans vis-à-vis, et le terrain du Châtelet reste, à cette période, pleinement dévolu à des cultures agricoles et bien libre de toute construction. Ces vues confortent une hypothèse de datation plus proche des années 1930.

Elles permettent au-delà de lire les caractéristiques topographiques et paysagères initiales du terrain qui formera l'assiette de construction : un site en déclivité, exploité en cultures.

Il n'est pas inintéressant par ailleurs de noter dans ce processus une forme de relation et de logique entre les deux immeubles Le Châtelet et L'Hôtel Chardon :

- les deux édifices se font face et se répondent
- ils encadrent de part et d'autre d'une ligne de talweg une gorge naturelle en contrebas
- leurs élévations et leur composition en plan privilégient des rapports dans un système Nord-Sud : Au nord, la lignes de crête boisée et la mer, au sud, l'enselement, les terres de cultures étagées, et des vues plus dégagées.



Fig. 6 et 7- Comparaison de la vue aérienne de janvier 1931, à gauche, avec une vue actuelle, à droite, montrant à cette date l'absence de construction sur l'emprise du Châtelet, au regard des autres bâtiments en A, B, C, et D qui sont facilement repérables et transposables.

Cette figure à une échelle élargie, peut-être issue d'une concertation entre avoisinants, permet de mieux comprendre l'emplacement retenu pour édifier « Le Châtelet » tout au nord et en bas de pente de l'importante bande de terrain, comme un parti d'implantation assez judicieux en termes topographiques et topologiques.

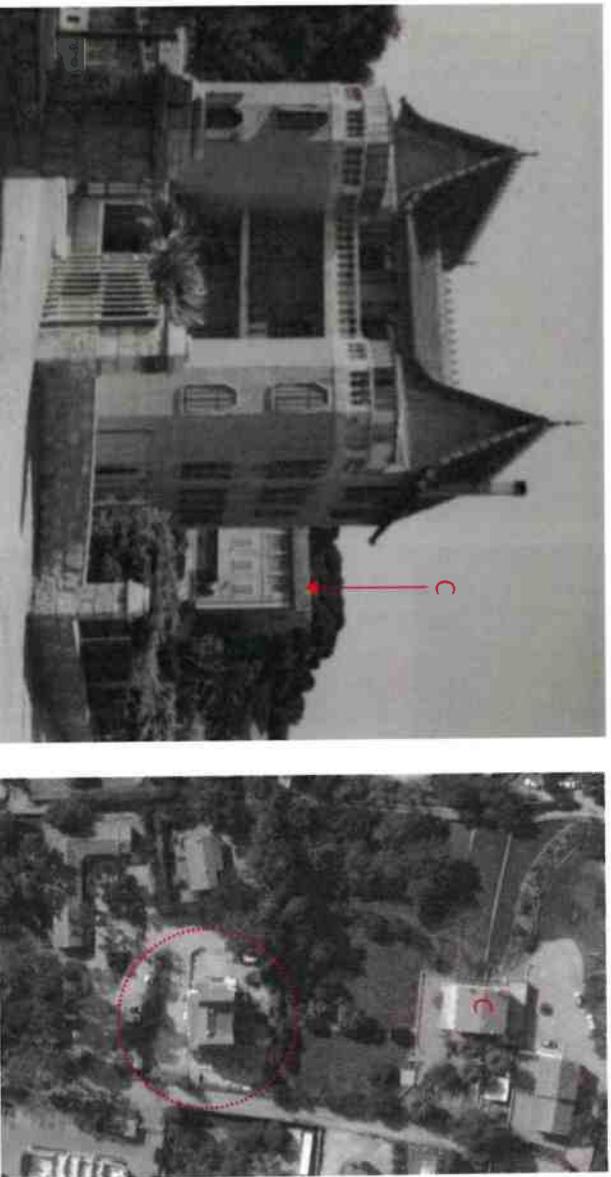


Fig. 8 et 9- A gauche, photographie des années 1930, avec au premier plan « le Châtelet », et en second plan en C, le bâtiment voisin identifié en C, comme l'ancienne pension de Famille « La Gorguette », devenue ensuite « l'Hôtel Chardon ». Cette vue qui a été prise depuis l'Allée Thiérèse montre les façades exposées Sud des deux bâtiments. A droite, une vue aérienne actuelle pour repérer le Châtelet (Cercle) et l'ancienne pension voisine en C.

Ces vues comparées du Châtelet et du Chardon permettent de saisir l'écart stylistique et temporel des deux périodes de construction. Si l'ancien Hôtel Chardon reprend un vocabulaire architectural conforme à la période fin 19e siècle (pierre de taille, bandeaux, encadrement de baies), le Châtelet déroge avec une architecture épurée, à motifs géométrisés, proche du style Art Déco des années 30.

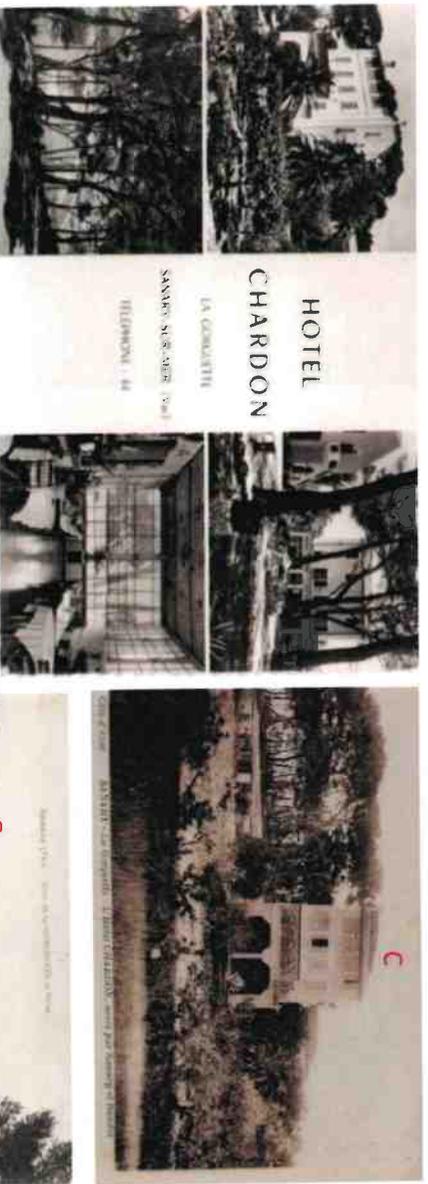
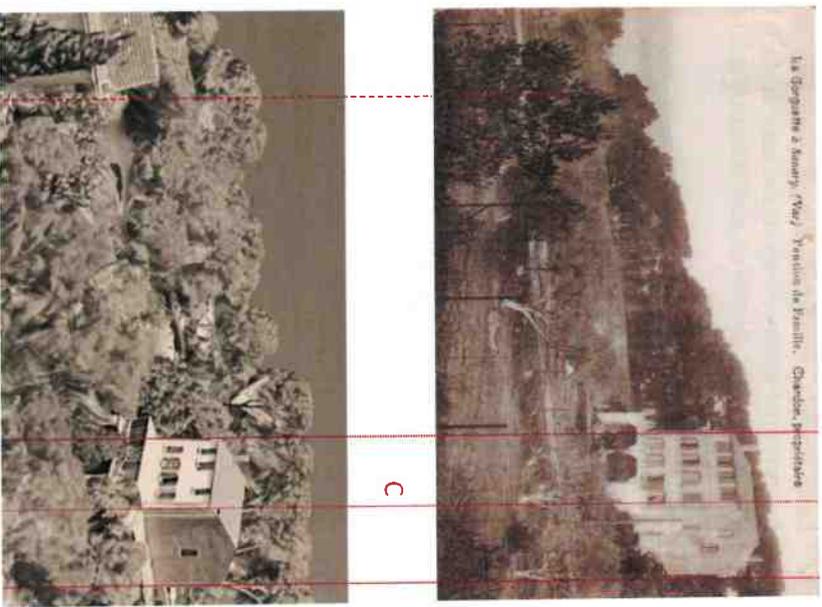
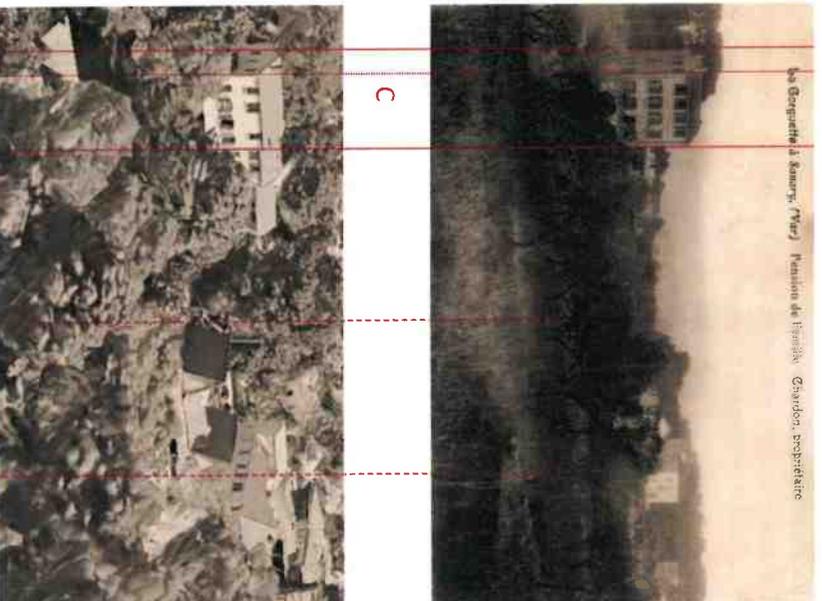


Fig. 10 à 13- Cartes postales des années 1910 à 1930 illustrant le bâtiment voisin identifié en C, comme l'ancienne pension de Famille « La Gorguette », devenue ensuite « l'Hôtel Chardon ». La vue en figure 8 est très probablement prise depuis le terrain actuel du Châtelet. A l'inverse du Châtelet, cette ancienne institution est assez bien couverte par les cartes postales avant-guerre.



Cette Planche démontre par comparaison entre les cartes postales début 20<sup>e</sup> siècle, en haut, et les angles de vues similaires actuelles (obtenues par Google Earth), **Juste en dessous, l'absence du Châtelet à cette période.** Les angles de vues sont respectés en recherchant de façon homothétique les justes proportions entre façade Sud et pignon Est du Chardon. Seules les hauteurs de point de vue diffèrent.

En bas, nous identifions sur les vues aériennes actuelles les points correspondants aux prises de vue de l'époque, **confirmant, notamment à gauche,** que les angles de vues auraient fait apparaître toute emprise bâtie au droit du Châtelet.



## PRINCIPALES EVOLUTIONS HISTORIQUES DU BATIMENT « LE CHATELET »

### • Etat Initial – Années 1930

La villa semble organisée selon un plan masse initial en forme de « U » tourné vers le surplus du terrain au Sud. Nous retrouvons un corps central exposé Nord et Sud, élevé d'un rez-de-chaussée, de trois étages carrés avec balcons saillants au sud, et d'un comble perdu. La façade Sud comporte 2 travées de baies ordonnancées, celle au nord 3. Les versants de toitures sont orientés Nord et Sud. Le rez-de-chaussée apparaît déjà avancé jusqu'à la saillie des balcons.

Ce corps central est contenu par deux ailes symétriques latérales, de même élévation, en observant en toitures des pentes et une hauteur de faîtage plus importantes, ainsi qu'un profil de coyau en bas de pentes. Les façades Est et Ouest comportent 2 travées de baies ordonnancées, et 1 en pignons. Les versants de toitures sont orientés Est et Ouest.

Ces ailes sont prolongées au Sud chacune par deux volumes à pan coupé, à la manière de tourelles, formant (à l'origine) une terrasse au 3<sup>e</sup> étage carrée, traitée par un registre filant de balustres. Au nord, les pignons sont prolongés par des balcons plus réduits.

Les baies courantes sont à pans coupés. Cette forme semi octogonale est utilisée à partir de 1913 par H. Sauvage et fréquente à partir des années 20 (Cf. Samartaine de F. Jourdain et H. Sauvage et les H.B.M de cette époque). Les percements sont soulignés par des encadrements et agrémentés de menuiseries bois pour les persiennes et les fenêtres à petits et grands carreaux.

Dans cette composition, le corps central se distingue par les proportions généreuses des baies et des balcons.

Les pignons sont marqués par des registres verticaux et rampants à ressaut.

Les toitures sont réalisées en tuiles mécaniques avec un nombre important d'éléments décoratifs :

- Faîtages avec crêtes sur tuiles à gorge, et épis en terminaison
- Rives avec tuiles, abouts, et frontons ornementés

Les rives basses sont débordantes et munies de gouttières pendantes.

Sur ces premiers clichés, il est intéressant de noter la présence d'une adjonction adossée au Châtelet vers l'Ouest (voir repère e1). Il s'agit vraisemblablement d'une aile à rez-de-chaussée couverte avec une toiture en bâtière, réalisée en tuiles et ornée de crêtes.

A l'opposé, sur le flanc Est, on devine une porte d'entrée, sans percevoir néanmoins d'aile en extension du volume principal.



Fig. 14 et 15 – Vues les plus anciennes de la Villa, avec sa première aile en extension Ouest en e1.



Fig. 16 – Détails des éléments décoratifs en toitures.

#### • **Eat rapidement modifié – Années 1940**

Ces plus anciennes cartes postales présentées attestent selon nous quelques premières modifications, qu'il convient de relever :

Les terrasses des tourelles au Sud ont vraisemblablement été rapidement closes et couvertes par des verrières en serrurerie (fig.17). Celle de droite à l'Est a certainement permis de prolonger la cage d'escalier hors-œuvre.

Le corps central observe également au nord un signe de modification de toiture, en **t1**, voire de volume, qui mérite attention (fig.18).

La vue ancienne présente en effet une toiture assez sommaire, à très faible pente, venant rejoindre plus en retrait le versant Nord du corps principal. Ce pan de toiture, sans doute rapporté et réalisé en tôles ondulées, vient maladroitement se glisser sous les bas de pentes adoucis en coyaux des ailes en retour. Notons également l'absence unique de gouttière pour récolter les eaux sur ce versant.

Deux hypothèses peuvent être envisagées :

- Soit le dernier niveau était traité initialement à ciel ouvert, et ce couvrement consistait à clore un espace extérieur en partie sommitale.
- Soit cet arrangement de toiture correspond davantage à une extension du corps central vers le nord, plus importante, passant d'un plan en « H » ouvert au Sud et au Nord, à une organisation en « U » tourné vers le Sud.

Si les toitures principales du Châtelet suivent clairement une forme de « H », la logique rationaliste, qui prévalait à l'époque, appuie la seconde hypothèse, plus favorable à la logique de cohérence entre toitures et plan masse.

Nous verrons plus après que les balcons Sud du corps central ont été clos pour gagner en surface, en **f1** et **f2**, mais aussi que le versant de toiture a été prolongé au-dessus de la terrasse en tôles ondulées. Il semble bien que façades et toitures du corps principal aient été prolongées, simultanément ou non dans le temps, côtés Nord et Sud.

Cette hypothèse viendrait alors questionner le caractère initial ou non de ces larges verrières Nord, traitées en portique, qui diffèrent assez fortement de toutes les autres dispositions de percements au surplus des façades. L'emploi inhabituel de pilier pose également question.



Fig. 17 – Détail élévation Sud et implantation des balcons et balustrade en f1 et f2



Fig. 18 – Détail élévation Nord avec extension et toiture rapportée en t1.

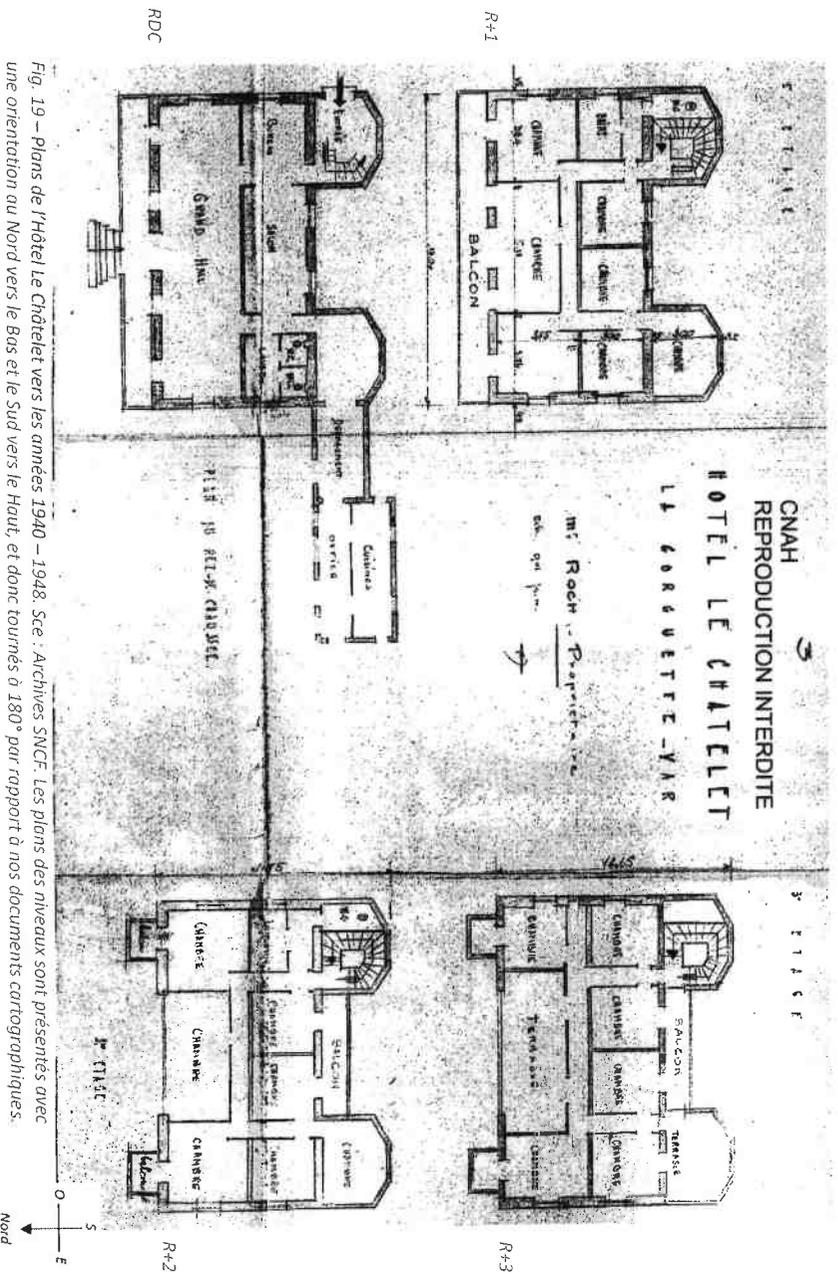


Fig. 13 – Plans de l'hôtel Le Châtelet vers les années 1940 – 1948. See : Archives SNCF. Les plans des niveaux sont présentés avec une orientation au Nord vers le Bas et le Sud vers le Haut, et donc tournés à 180° par rapport à nos documents cartographiques.

Une partie de la réponse à ces interrogations se trouve dans ce plan des années 1940 obtenu des archives de la S.N.C.F. Ce document a été conservé pour décrire l'état de la villa le Châtelet au moment de son acquisition vers 1946-1948. La Villa est alors affectée en un hôtel dénommé Le Châtelet à la Gorguette. Les plans des différents étages sont assez conformes aux clichés présentés précédemment (Cf. fig. 14 à 17), à quelques détails près. En termes de composition générale, nous retrouvons les différentes caractéristiques initiales et plusieurs éléments de précision :

- Un plan général en forme de « U » comprenant un corps principal, élevé d'un rez-de-chaussée et de 3 étages carrés, flanqué au Sud de 2 tourelles, réduites à 2 étages carrés et en grande partie couvertes en toit terrasse.
- Une adjonction, élevée d'un RDC, rejoignant le flanc de la tourelle sud-ouest, affectée en cuisines et office ;
- Côte Sud, 2 balcons agrémentent le corps central en R+2 et R+3, ce dernier correspondant selon nous à une terrasse filante à l'origine sur la totalité de la façade à ce niveau.
- Côte Nord, nous retrouvons 2 balcons isolés à R+2 et R+3 en prolongement des pignons Est et Ouest. Au 1<sup>er</sup> étage, 1 balcon filant forme sans doute une véranda peu profonde à RDC. Une terrasse centrale est confirmée à R+3.

Nous retrouvons ainsi une logique de figure en « H », plus conforme à la composition des toitures à pentes, et réitérée au 3<sup>ème</sup> étage.

Les plans sont par ailleurs précieux pour conjecturer avec vraisemblance le système structurel initial de la villa, que l'on pourrait résumer comme suit :

- Corps principal rectangulaire dans un rapport de 1 sur 2, double en épaisseur, adjoind de deux tourelles adossées sur le grand côté Sud ;
- Refend longitudinal dans le sens Est-Ouest, porteur de planchers et de charpentes de toitures ;
- Façades Sud et Nord porteuses de planchers et de charpentes de toitures ;
- Le volume principal est redivisé par des toitures en bâtiers suivant une figure en « H » : 2 ailes latérales, mineures, bordant une aile centrale, majeure.

- **Etat Années 1950**

Le cliché ci-contre illustre bien l'extension de la façade Sud par de la fermeture des balcons et l'avancée de la balustrade centrale (Voir repères *f1* et *f2*, à comparer avec les repères *f1* et *f2* précédents). Les 2 travées de baies de portes fenêtres à la française aux étages sont ainsi remplacées en avancée par 3 travées de baies avec allèges, qui semblent munies de châssis à guillotine.

Les vues permettent de mieux situer l'implantation de la première adjonction ouest en *e1*, en avancée vers le Sud, qui semble présenter de surcroît un espace couvert à la façon d'une véranda avec un toit assez débordant. On aperçoit à l'opposé également, en *e2* une nouvelle petite adjonction formant oriel, couverte par un toit plat en béton armé, et sur plan semi octogonal. Plus en retrait nous percevons une 3<sup>e</sup> extension en *e3*, tel que décrit sur les plans des années 1940.

La prise de vue du corps principal ci-dessous plus tardif montre, en *t2*, un prolongement similaire côté Sud du versant de toiture en tôle ondulée, à partir de 3 colonnes désormais greffées sur la balustrade centrale.

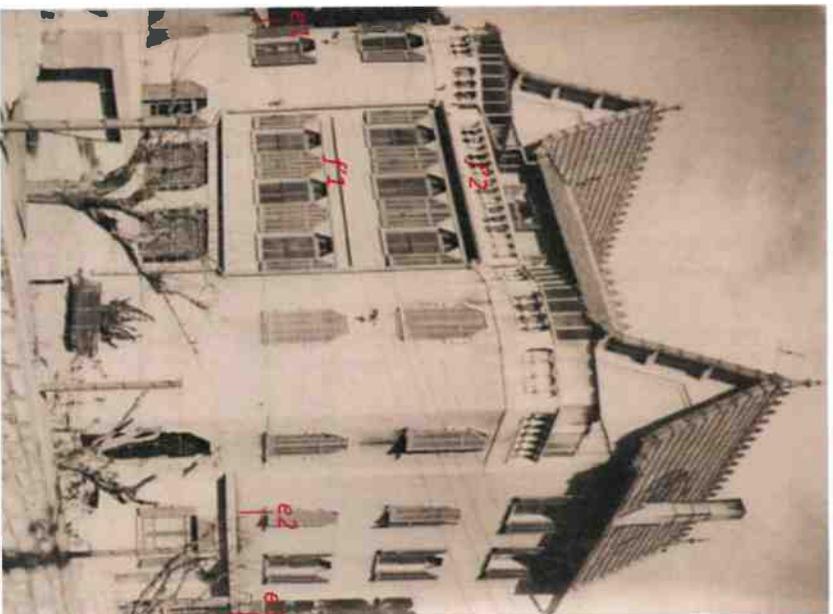


Fig. 20 – Élévation Sud avec extension par adjonctions en *e1* et *e2* et avancée de façade du corps principal en *f1* et sa balustrade en *f2*.

Fig. 21 – Ci-contre un extrait permettant de percevoir l'extension *e3* en façade Nord

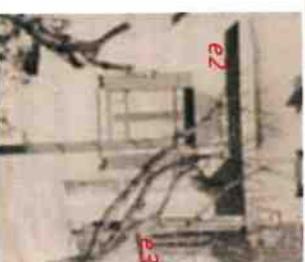
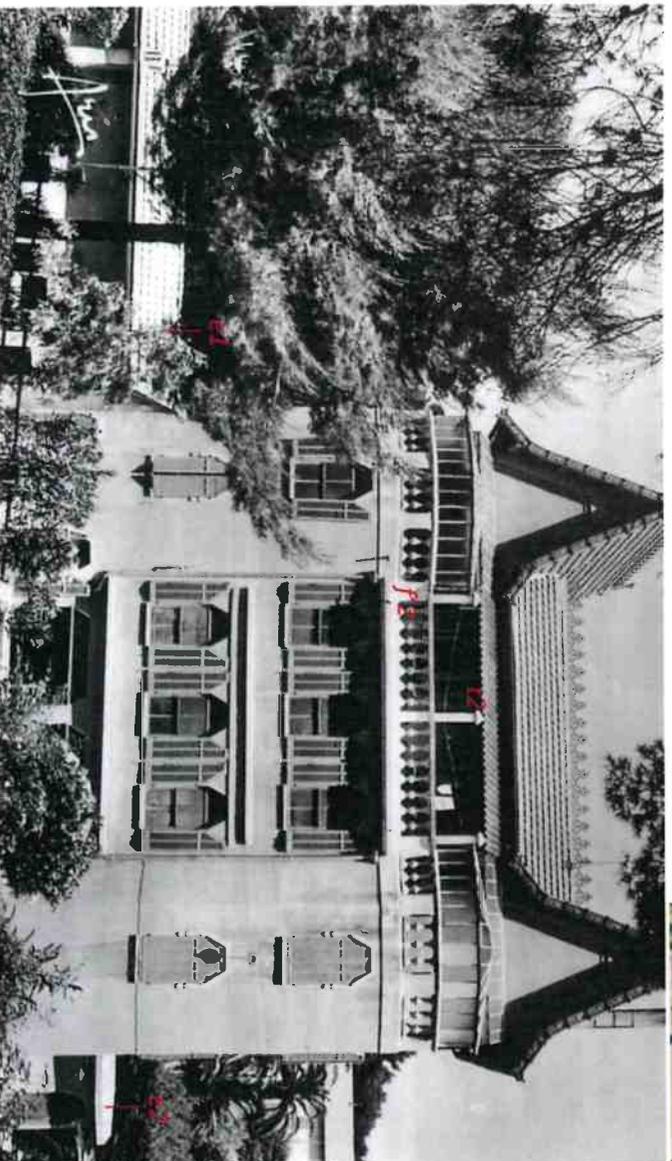
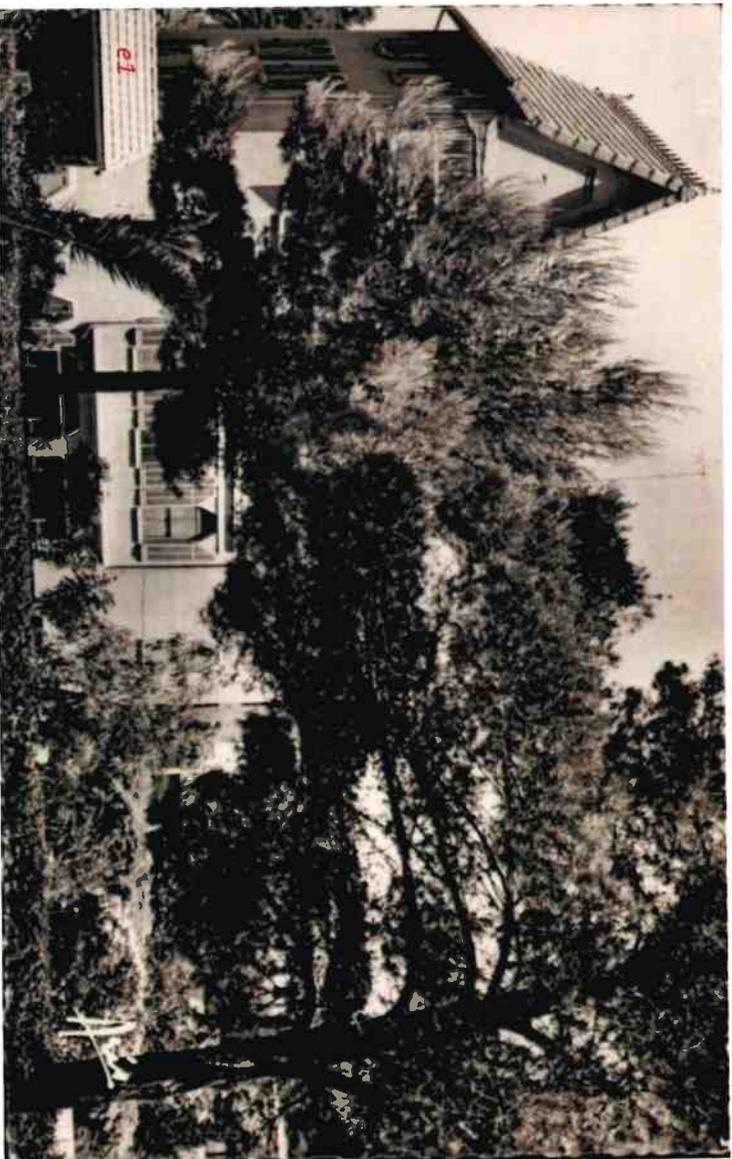


Fig. 22 – Élévation Sud avec extension par adjonctions en *e1* et *e2* et avancée de toiture sur colonnes en *t2*.





*Fig. 23 – Elevation Sud avec extension par adjonctions en e1, modifiée par suppression des crêtes de faîtage.*

Le cliché pris côté Sud ci-dessus confirme à cette période la suppression des crêtes de faîtage sur l'aile en extension **e1**.

La vue plus récente ci-dessous de la Façade exposée Nord donne à voir pour la première fois la composition de la baie centrale au 1<sup>er</sup> étage, l'extension à rez-de-chaussée, en **e3**, formant terrasse au-devant. On pourra également observer la mise en place d'une gouttière pendant au droit du versant ajouté en **t1**.

Nous devinons à l'Ouest l'extension en **e1** et plus en retrait une aile **e4** en bâtiment.

*Fig. 24 – Elevation Nord avec extension par adjonctions en e1 et e3, et construction d'une aile plus au Sud en e4.*



Les photographies aériennes du site au début des années 1950-1952 confirment plusieurs évolutions analysées plus avant :

- Extension toiture Nord du corps principal en **t1**
- Adjonction en **e1** à l'Ouest
- Adjonction en **e3** au Nord, à rez-de-chaussée
- Aile récente en **e4**, en forme de « L »

L'extension **e2** à l'Est reste difficilement identifiable.

La vue aérienne signale également à cette période :

- En **p1** et **p2**, les portails déjà présents, formant perron tout au Nord en **p1**, et hémicirculaire en **p2**;
- la construction de petits hangars en béton, en **h**;
- En **R**, 3 restanques pour terrassement du jardin ;
- Ainsi qu'une aile bâtie isolée tout au Sud du terrain en **S**



Fig. 25 – Vue aérienne de 1952 du terrain.

- **Etat Années 1960**

Ces dispositions sont maintenues à la fin des années 1950 avec ce cliché de 1958, à quelques détails près :

- L'adjonction Est en **e2** semble en place
- Le jardin d'entrée composé de parterres est plus précis
- Un 3<sup>e</sup> portail hémicirculaire est clairement identifiable plus au sud, en **p3**
- Des tentes sont installées sur le terrain, et l'on peut en effet penser que depuis 1952, le site est réinvesti en centre de vacances, notamment avec la construction de l'aile **e4**.

Cette vocation du site correspond à des cartes postales des années 1960 (1964 et 1966) de la « Maison d'enfants S.N.C.F.

– Le Châtelet » figurant des grandes tentes de camping.

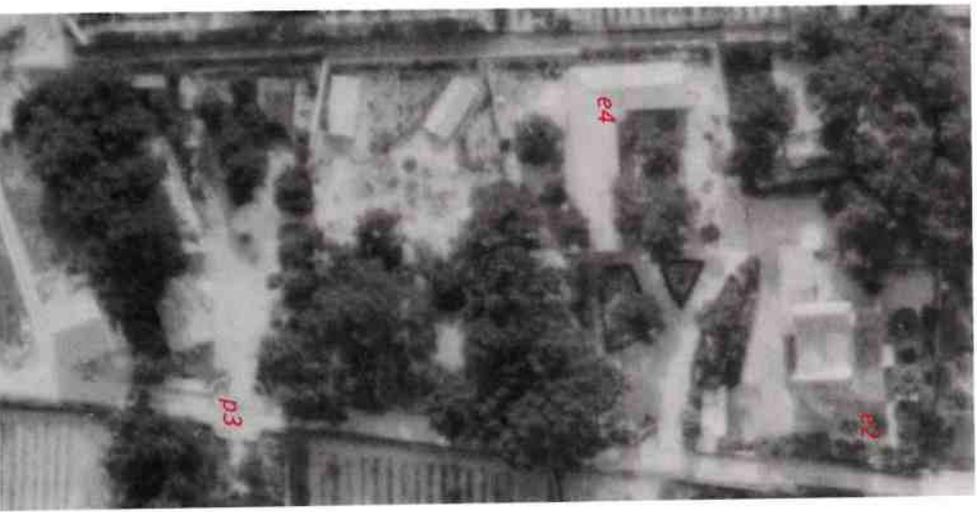
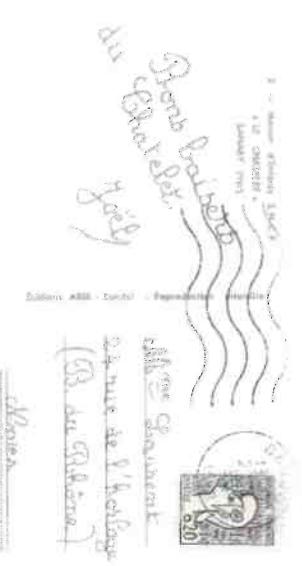


Fig. 26 – Vue aérienne de 1958 du terrain.



Fig. 27 à 30 – Cartes postales recto-verso des années 1964 et 1966 montrant les tentes installées sur le terrain.



- **Etat Années 1970**

Les photographies aériennes des années 1966 et 1972 confirment les dispositions décrites plus avant, si ce n'est l'arrivée vers 1972 d'un bassin de piscine extérieure, en **b**.

C'est essentiellement vers 1977 que commencent des modifications plus conséquentes du Châtelet avec une nouvelle partie en extension en **e5** à l'Est du Châtelet et la démolition de la première extension dite **e1**.



Fig. 31 – Vue aérienne de 1966 du terrain, faisant apparaitre la création d'une piscine extérieure en **b**.



Fig. 33 et 34 – Vues actuelles des adjonctions Est opérées dans les années 1970, en **e5**.

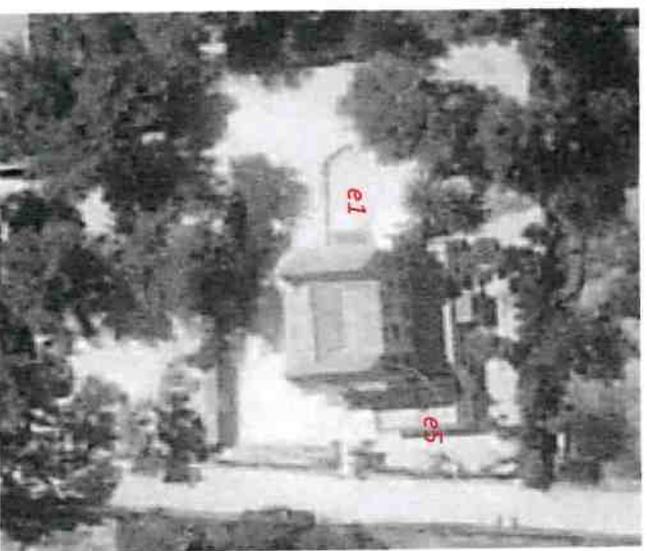


Fig. 32 – Détail vue aérienne du Châtelet de 1977 montrant la disparition de l'adjonction en **e1** et la création d'une extension en **e5**.

- **Etat Années 1980 - 2020**

La piscine extérieure disparaît à partir de 1980, elle sera comblée de terre. Son parterre en dalle est toujours en place aujourd'hui.

Les vues aériennes plus récentes des années 2006 et 2011 traduisent mieux les récentes adjonctions certainement opérées dès les années 1980 - consistant en ascenseur, escalier de secours, coursive - venues se greffer en flanc Ouest et Nord de la Villa.

Ces évolutions correspondent dans les années 1980 à la réaffectation du site en résidence de séjour pour personnes âgées.

A cette période, nous constatons au Sud le remplacement des toitures au-dessus de l'ancienne terrasse sommitale, formée de verrières latérales et de tôles ondulées au centre, par un versant filant en tuiles mécaniques. En façades Nord et Sud, les travées de baies centrales ont été comblées pour des logiques d'aménagements ou d'accès de secours.



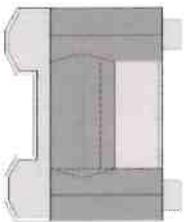
Fig. 35 et 36 à droite  
– Vues aériennes de  
2006 et 2011 du  
terrain.



Fig. 37 et 38 à  
gauche – Cartes  
postales des années  
1980 - 1990  
décrivant les  
dernières  
transformations liées  
à la mise aux normes  
de sécurité de la Villa  
réaffectée en  
résidence pour  
personnes âgées.

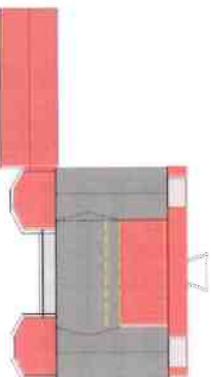


## RECAPITULATIF DES PRINCIPALES EVOLUTIONS HISTORIQUES DU BATIMENT « LE CHATELET »



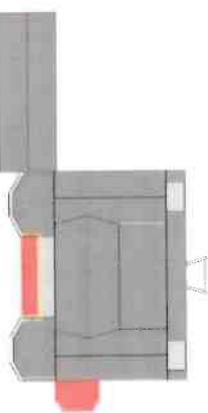
Etat vers 1930

*Un corps principal, traversant Nord-Sud étendu au nord par une terrasse, et, flanqué de deux ailes latérales en Est et Ouest, prolongées par des balcons au nord et au sud, deux tourelles reliées par une terrasse.*



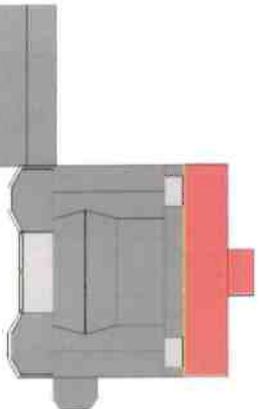
Etat vers 1940

*Fermetures latérales de la terrasse par des verrières sur tourelles au Sud.  
Extensions au Nord du corps principal, par clôture de la terrasse à R+3, création d'une Véranda à RDC formant balcon au R+1. Extension en Ouest par création d'une aile en RDC.*



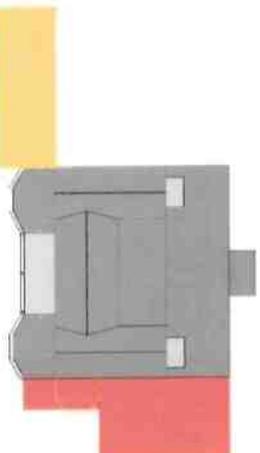
Etat vers 1950

*Extension au Sud du corps principal par clôture des balcons et avancement de la balustrade de la terrasse.  
Création d'une adjonction à RDC à l'Est.*



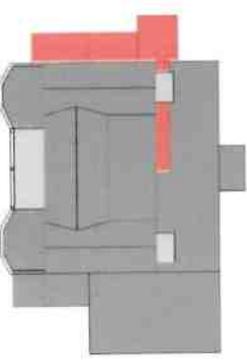
Etat vers 1960

*Au Sud, couverture de la terrasse centrale, avec greffe de 3 colonnes sur balustrade centrale.  
Au Nord extension de l'ancienne véranda.*



Etat vers 1970

*Suppression de l'aile adossée en Ouest.  
Ajout d'une extension à l'Est élevée d'un RDC.*



Etat années 1980 – 2020

*Ajout d'édicules sur flanc Ouest pour intégration circulations verticales (ascenseur et escalier de secours) et chauffage.*

Les documents iconographiques permettent de suivre et de retracer une série d'évolutions du *Châtelet*. Nous dressons ci-dessus une planche récapitulative des modifications intervenues depuis l'état initial de 1930. Sont figurés en noir l'état initial, et pour chaque nouvelle période historique, les éléments créés en rouge et les parties supprimées en jaune. Nos hypothèses ont été recoupées avec les dispositions des intervalles structurels relevés sur les plans intérieurs.

D'une composition de Villa composée selon une figure simple et classique en « H » animée par des jeux de retraits, de balcons, de tourelles, et de terrasses, les successives interventions ont abouti aujourd'hui à un édifice assez massif, hétérogène, et complexe.

## EVALUATION PATRIMONIALE & APPROCHE ETAT SANITAIRE

- **Périmètre de diagnostic patrimonial retenu**

Nous concentrons notre analyse patrimoniale à la suite sur les parties originelles ou intéressantes du point de vue de la conservation, en écartant les éléments exogènes sans intérêt architectural ou historique.

L'analyse sur site a montré en effet le peu d'intérêt que l'on pouvait accorder d'emblée aux récentes extensions, aussi bien sur le plan constructif et architectural, mais a également révélé l'aspect dommageable de certaines parties rapportées.

Côté Ouest, viennent altérer le volume et la figure initiale de la Villa les organes fonctionnels et sécuritaires, de facture assez banale, d'édicule d'ascenseur, d'escalier de secours, et d'édicule de chaufferie.

Côté Est, le volume des cuisines n'est également pas convaincant et empiète sur l'espace de recul qui succédait au perron côté Allée Thérèse plus à l'Est. Les petits volumes vers l'angle Nord-Est sont moins gênants de par leur échelle réduite, mais ne présentent pas d'intérêt particulier, sauf à rappeler l'oriel disparu.

Au Nord, la courative d'escalier de secours nuit également à la composition de cette élévation majeure. La toiture rapportée pour l'extension du corps principal, assez maladroite et rudimentaire, nuit à la lecture de la figure majeure de la villa.

Côté Sud, force est de constater la maladresse des verrières rapportées au-devant des pignons pour fermer les terrasses des tourelles. Comme au Nord, la toiture rapportée pour couvrir la terrasse centrale, maladroite et rudimentaire, nuit également à l'essentiel de la composition de la villa.

Sans volonté de fermer la réflexion sur le maintien de tout ou partie de ces éléments, notre étude se limitera à la suite sur un périmètre plus réduit, comprenant le volume initial de la Villa, ainsi que quelques parties venues faire corps avec l'édifice, avec une qualité ou une logique indéniable dans le processus d'évolution. Parmi les strates historiques qui méritent d'être analysées pour engager la réflexion sur les choix conservatoires, nous avons retenu à ce stade deux parties :

- Les extensions du corps principal aux étages courants côtés Nord et Sud
- L'aile de la véranda ajoutée à rez-de-chaussée côté Nord

Cette posture, ouverte, s'appuie sur plusieurs arguments :

- D'une part, nous comprenons que la Villa présentait un corps central traversant mais d'échelle assez réduite, et en ce sens, la véranda s'inscrit dans une certaine logique d'agrément, et de prolongement des espaces majeurs à rez-de-chaussée vers les espaces extérieurs.
- D'autre part, ces modifications sont limitées dans leurs échelles, soit en gagnant quelques surfaces sur des balcons, soit en restant limitée en gabarit pour ce qui concerne la véranda.
- Par ailleurs, il est assez probable que leur démolition pourra atteindre l'intégrité de la construction initiale, à partir du moment où elles sont intervenues au plus près des structures d'origine.
- Enfin, nous prôtons en matière de conservation et de projet architectural d'une part l'économie de moyen et donc entre autres, la conservation des strates historiques dès lors qu'elles présentent une solution ou un exemple intéressant et évident de réadaptation, d'agrément, et de complétude, en composant avec le « Déjà-là ».

- **Analyse patrimoniale et approche sanitaire des parties d'origine :**

NOTA : Pour la clarté de l'analyse, sont mis en avant les principaux ouvrages relevant de la qualité patrimoniale de la Villa, en gras italique. Les parties traitant de l'état de leur conservation sont identifiées en bleu.

- **Le corps principal, ses ailes latérales Est et Ouest et les tourelles Sud** : Eléments patrimoniaux et état de conservation

Le volume initial a en grande partie conservé la **volumétrie des toitures**, couvertes en **tuiles**. La plupart des **éléments décoratifs** est encore présente. Font essentiellement défaut, les épis de faîtages. Les extensions de toitures sont restées soit rudimentaires au Nord, en employant des tôles ondulées, soit impactantes, en masquant fortement les pignons au Sud. La toiture Sud rapportée au-dessus de l'ancienne terrasse constitue une forte simplification et une banalisation de la composition majeure de la Villa.

La disposition de **coyaux** anime les toitures, et forme des **toits débordants**. Ils permettent de lire la structure de la **charpente en bois**. Généralement ces sous-face formées de chevrons et **lambris** étaient traitées avec des teintes assez vives.

Sur place nous avons constaté des chutes de tuiles et d'importantes infiltrations venant des toitures. Les ouvrages en bois formant la charpente de toiture et le support de couverture sont à vérifier. Les lambris en sous-face de débords de toiture devront certainement être refaits.

Les couvertures **rapportées** méritent une réflexion dans le cadre d'un projet de remise en valeur de la villa.

Au niveau de la zinguerie, les 4 noues générées par la rencontre des pans de toitures sont des zones **névralgiques** pour l'étanchéité du bâtiment. Sans entretien de longues dates, elles sont certainement fuyardes. Les gouttières en zinc sont fuyardes et occasionnent des coulures importantes sur les façades.

Les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales sont **vraisemblablement** hors d'usage (pluviales, trop-pleins) et correspondent à des réflexions sommaires.

Les **terrasses** ont été en grande partie absorbées par les extensions.

Celle subsistante au Sud n'est pas assurément étanche. Il conviendra de refaire les complexes et les relevés d'étanchéité.

Au niveau des façades, les **enduits** apparaissent hétérogènes, certains sont lisses, d'autres sont traités avec du relief, façon **crépis**. Il conviendrait de distinguer par des sondages le traitement initial des parties reprises au fil du temps. Les façades présentent quelques des registres et **modénatures d'encadrements de baies**.

Les pans de murs enduits sont aujourd'hui fatigués et atteints par l'**exposition** aux eaux de pluies, aux développements de la végétation. Au-delà de l'aspect visuel, il conviendra de vérifier l'état des parties métalliques encadrées dans la maçonneries (tirants, abouts de planchers, structure de balcons...).

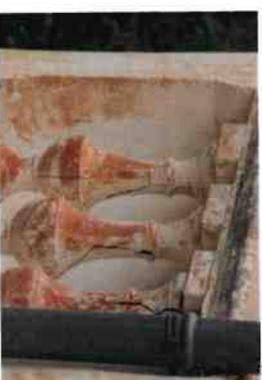
Quelques registres réalisés en ciment armé présentent aujourd'hui des fragilités de type, fers dénudés corrodés, fissurations, épaufrures.



La **balustrade** de la terrasse sommitale au Sud formée de balustres en terre cuite, en partie déplacée et modifiée, est encore en place et assure toujours un rôle de couronnement important.

Ces éléments sont aujourd'hui en partie dégradés et fissurés. Leurs ancrages certainement métalliques ont probablement été atteints par la corrosion, générant des expansions volumétriques certainement à l'origine des désordres.

La **composition des percements** apparaît modifiée avec notamment les bouchements des travées de baies centrales, au Nord comme au Sud. Cette simplification, opérée pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires, nuit à la qualité de la Villa.



Les **balcons isolés** au nord sont d'origine. Au sud, les **verrières** rajoutées rapidement dans l'évolution de la Villa ont permis de mettre hors d'eau les tourelles, et de prolonger hors d'eau la cage d'escalier à R+3. D'un côté, ce sont des ouvrages légers, pas intéressants dans l'évolution du bâtiment, de l'autre, ces volumes masquent les façades en pignons.

Les **balcons** et les **verrières** réalisés en serrurerie sont dans un état d'usure avancée. Plusieurs vitrages sont cassés et manquants.

Les **balcons rattachés** au Nord, venus former une **coursive d'accès de secours**, nuisent à la composition d'origine.



Le **second-œuvre des façades** est sans doute en partie d'origine. Les **persiennes** et **fenêtres et porte-fenêtres en bois** au droit des tourelles et des façades Est et Ouest ont probablement été épargnées par les modifications importantes survenues dans l'évolution de la Villa. Certains éléments ont gardé des **espagnolettes**. Nous avons remarqué des **tons de peinture anciens** en substrat assez intéressants avec des teintes rouges, bleus et vertes. Le marron-orangé clair actuel reste assez fade et peu conforme à l'esprit du bâtiment. Les châssis extérieurs sont munis de simple vitrage.

D'autres éléments ont dû être refaits ou rajoutés, notamment au droit du corps central, lors de l'avancée des façades ou encore lors de la fermeture de la terrasse nord.

Deux modèles sont effectivement bien présents et représentatifs de l'évolution de la Villa :

- Les **châssis à espagnolettes, très Arts Déco**
- Les **grandes verrières à crémones, années 1940-50**



Ces ouvrages présentent un état ancien, mais utiles et utilisés, ils semblent en partie avoir été relativement entretenus. Il n'est pas impossible que les peintures anciennes présentent des taux de plomb importants. Un programme de décapage et de restauration des châssis (ouvrants, dormants et persiennes) reste tout à fait réalisable. Plusieurs approches de projet sont possibles : **conservation en double verrière**, par doublement avec un second châssis, **conservation-amélioration**, après étude d'intégration de joints et de vitrages isolants, ou, **remplacement à neuf** en reprenant les compositions d'origine.



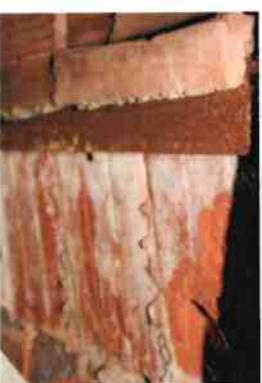
Les **garde-corps** des balcons Nord sont sans doute d'origine.

Exposés, fragiles et sans entretien de longues dates, ces ouvrages sont corrodés et leurs scellements sont aujourd'hui très atteints. Là encore, il serait intéressant de rechercher les tons d'origine.



A l'intérieur, il semble que les **planchers** aient été réalisés à l'origine en poutrelles métalliques, type IAO et hourdis en terre cuite. Les portées sont relativement modestes, avec un maxima de 4m10.

Il conviendra néanmoins de vérifier l'état des charpentes métalliques, notamment au droit des parties **exposées** aux infiltrations : abouts de poutrelles vers les façades, parties sous les anciennes et récentes pièces d'eau, éléments sous anciennes terrasses, et éléments formant balcons.



L'**escalier**, à vide de cage, réalisé avec des marches en **marbre** et un garde-corps en serrurerie avec quelques **éléments décoratifs**. Cette distribution présente sur les plans des années 1940 n'est pas forcément d'origine. L'escalier en place constitue une triche architecturale, avec de faux percements en façades, et introduit une dissymétrie dans une figure globale pourtant très symétrique. Son arrivée au droit d'une terrasse, au départ, extérieure pose question et laisse à penser que cet ouvrage n'est sans doute pas d'origine, mais certainement réalisé ou prolongé au moment de la reconversion de la Villa en hôtel.



Le refend longitudinal a conservé deux passages avec **sommiers décorés**.



En retrait de la véranda ajoutée à rez-de-chaussée en façade Nord, un **alignement de baies à pans coupés** rappelle les dispositions de la façade ancienne.



Au-delà de ces éléments repérés dans les intérieurs, toutes les surfaces sont recouvertes de revêtements récents : sols en lino, moquettes aux murs, peintures, faux plafonds, entoilages... Seuls des opérations de curage permettraient d'aller plus loin dans les investigations pour recenser les éléments conservés.

Enfin, les intérieurs apparaissent aujourd'hui abandonnés et malmenés par des visites avec des dégradations. L'ensemble est donc à reprendre dans le cadre d'un projet de réhabilitation.

- **Analyse patrimoniale des parties en adjonction, pouvant être conservées ou reconstruites**

- **La Véranda au Nord**

Cette aile, située dans une période de construction des années 1960, comme en témoignent son écriture et son mode constructif. Outre le mérite d'exister, nous pouvons néanmoins noter que cet ouvrage s'inscrit en continuité de la composition initiale, ou du moins d'une première véranda plus réduite. D'un point de vue topologique, ce volume a également le mérite de s'inscrire dans une partie plus mineure du terrain, et dans un gabarit assez réduit.

Les menuiseries extérieures sont relativement récentes et de qualité très sommaire. Un remplacement plus qualitatif des châssis vitrés serait souhaitable.

Les parties en gros-œuvre, composées d'une ossature et de dalle en béton armé, formant toit terrasse, pourraient être conservées, en veillant à contrôler et reprendre les parties atteintes (armatures, relevés étanchéité, revêtement étanche, isolation...).



- **Aile Ouest disparue**

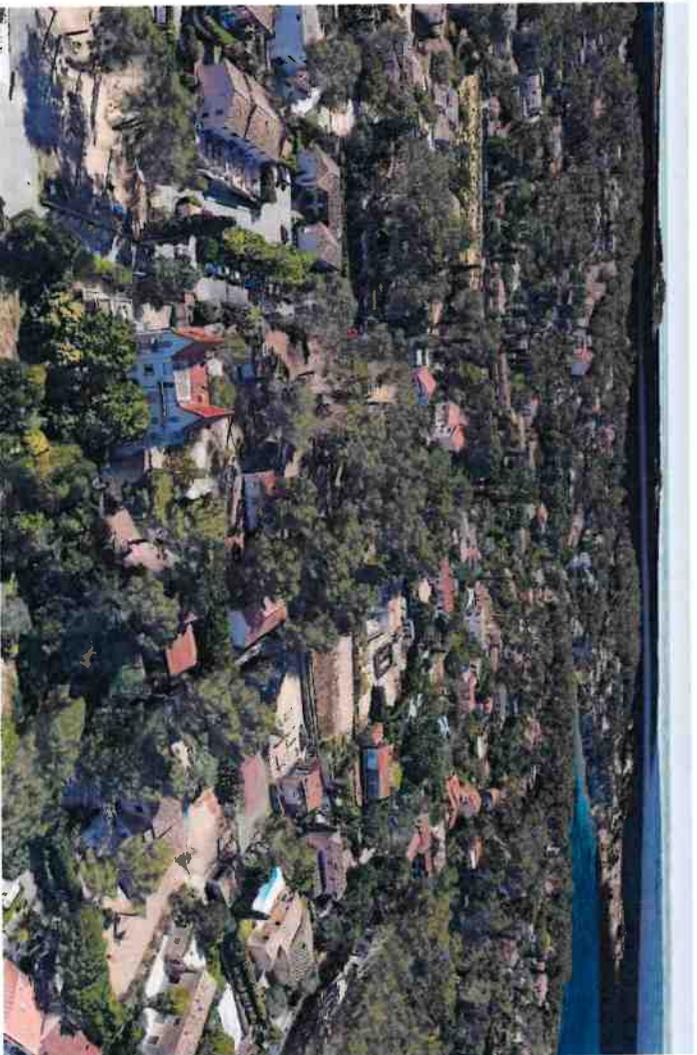
Nous rappelons enfin dans une logique opérationnelle que la Villa a été étendue des années 1940 jusque vers 1970 d'une aile adossée côté Ouest. En lieu et place des volumes de chauffage et d'ascenseur, ou encore d'escalier de secours, ou en extension de ces ouvrages, il ne serait donc pas illogique et infondé de reconstruire une aile bâtie à son emplacement, sans doute dans un gabarit limité pour éviter un déséquilibre avec la composition essentielle de la Villa.



**PROJET DE REHABILITATION  
ET MISE EN VALEUR DU CHATELET**  
251, ALLEE THERESE  
83110 SANARY SUR MER

**NOTICE DESCRIPTIVE PROJET  
ET MONTAGE OPERATION**

*mai 2021*



## 1. NOTICE DESCRIPTIVE PROJET

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

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

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

Le projet prévoit :

- TOUTES ZONES :
  - o La conservation des trois zones précédemment citées avec les trois accès depuis l'allée Thérèse ;
  - o La conservation ou réhabilitation des éléments paysagers présentant un intérêt d'être conservés conformément au Diagnostic Paysager de Sarah TEN DAM, de mars 2021 ;
- ZONE 1 :
  - o La réhabilitation-extension du bâtiment « Châtelet » en logements libres, avec une mise en valeur de ces caractéristiques patrimoniales remarquables, conformément à l'étude patrimoniale de Sébastien CORD, d'avril 2021 ;
  - o La démolition du bâtiment « Annexe » et la réalisation de villas-duplex en R+1, logements libres, accolées, reprenant la forme en « L » du bâtiment initial ;
  - o La réalisation d'un parking souterrain sous les Villas-duplex pour les logements du Châtelet et des Villas-duplex.
- ZONE 2 :
  - o La réalisation d'un parc ouvert au public au niveau de l'emplacement réservé ER60, permettant des liaisons douces et piétonnes entre l'allée Thérèse et l'allée Anna.
- ZONE 3 :
  - o La construction d'un petit bâtiment collectif neuf de logements sociaux, en R+1, sur parking souterrain.

Le projet en quelques chiffres :

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

## 2. MONTAGE OPERATION

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

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

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

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

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

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

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