



Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité
environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur sur la
déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de
Sanary-sur-Mer (83), liée au projet de réhabilitation et de mise
en valeur de la propriété du Châtelet.**

n° saisine 2020- 002750
n° MRAe 2020APACA41

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 8 septembre 2020), cet avis sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Sanary-sur-Mer (83), liée au projet de réhabilitation et de mise en valeur de la propriété du Châtelet.. a été adopté le 28 décembre 2020 en « collégialité électronique » par Sandrine Arbizzi, et Jacques Daligaux membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par l'arrêté du 11 août 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

N'a pas participé à la délibération, en application de ce même référentiel : Christian DUBOST.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Sanary-sur-Mer pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 05/10/2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 15/10/2020 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 30/10/2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Sommaire de l'avis

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis.....	2
Avis.....	4
1. Contexte et objectifs du plan.....	4
2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	8

Avis

Cet avis porte sur l'évaluation environnementale de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Sanary-sur-Mer (83). Il est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- note de présentation du projet,
- compléments au rapport de présentation (RP) du PLU approuvé valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- compléments et modifications du règlement et du plan de zonage,
- modifications de la liste des emplacements réservés.

1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Sanary-sur-Mer, située dans le département du Var, compte une population de 16 733 habitants (recensement INSEE 2016) sur une superficie de 1 924 ha. La commune est comprise dans le périmètre du SCoT de Toulon Provence Méditerranée.

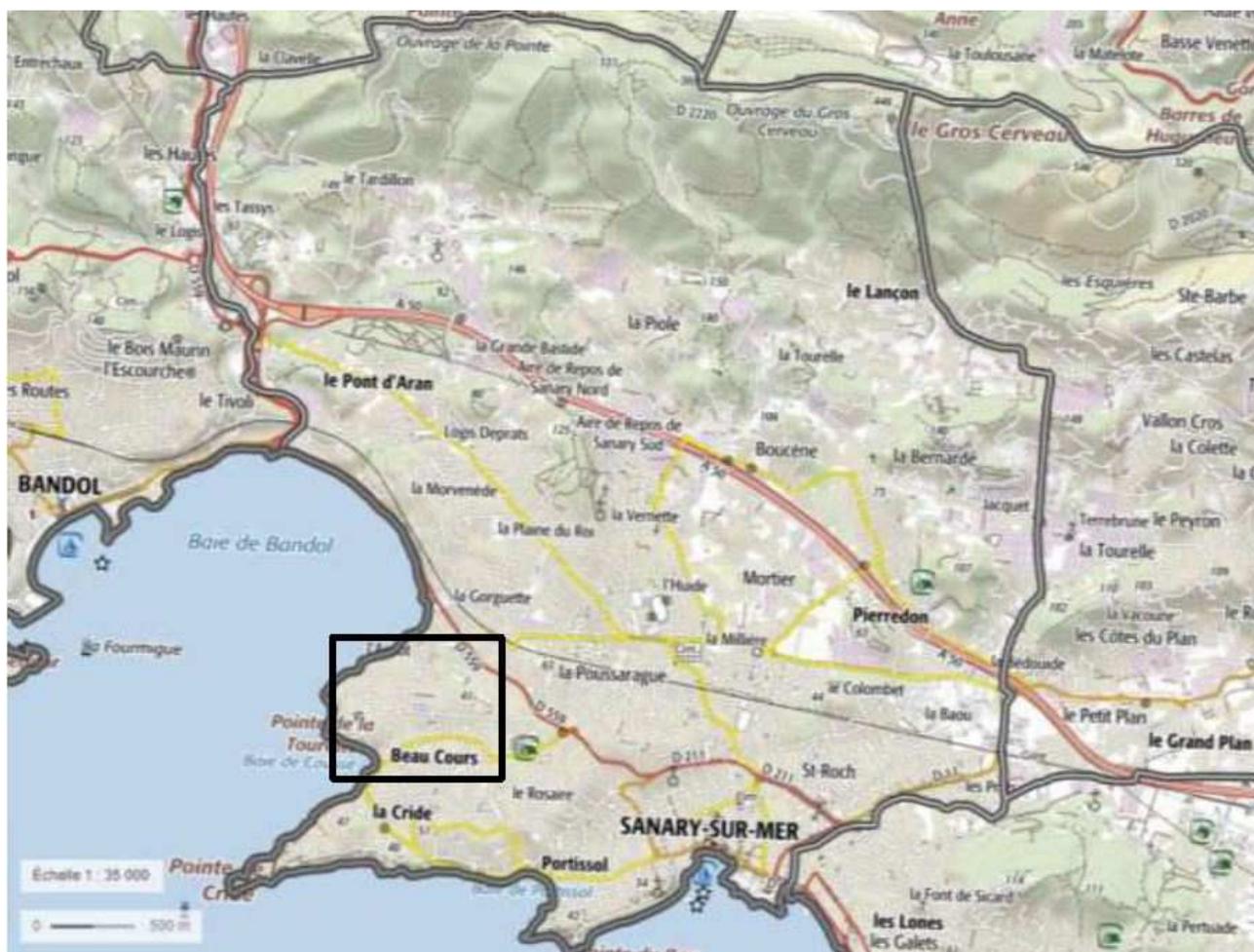


Figure 1: Localisation du projet. Source : complément au rapport de présentation du PLU approuvé

La mise en compatibilité du PLU de Sanary-sur Mer a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet de réhabilitation et de mise en valeur de la propriété du Châtelet porté par la SNCF, propriétaire du site. La propriété d'une superficie de 0,83 ha s'inscrit au sein d'une trame urbaine de densité modérée, proche de la Pointe de la Tourette à environ 150 m de la mer.



Figure 2: Délimitation de la propriété du Châtelet. Source : complément au rapport de présentation du PLU approuvé.

Cette propriété, dont la maison de maître a été construite dans les années 20, est la propriété de la SNCF depuis les années 50. Elle a d'abord accueilli des jeunes enfants pour des séjours de vacances, avant d'être transformée en maison de retraite dans les années 70. Depuis 2011, le site du Châtelet est définitivement fermé. Un bâtiment annexe en L (ancienne cantine) est présent au sud-ouest de la maison.

La SNCF souhaite réhabiliter et mettre en valeur cette propriété.

Le projet consiste à :

- construire un bâtiment neuf au sud du site dévolu aux logements sociaux,
- réhabiliter le bâtiment du Châtelet en logements,
- supprimer des éléments dénaturant le bâtiment du Châtelet original (édicules, ascenseur, réfectoire...),
- ajouter un socle en r+1 sur les façades secondaires,
- maintenir la pinède centrale et l'ouvrir au public,
- démolir et reconstruire sur la même emprise le bâtiment en L (annexe).

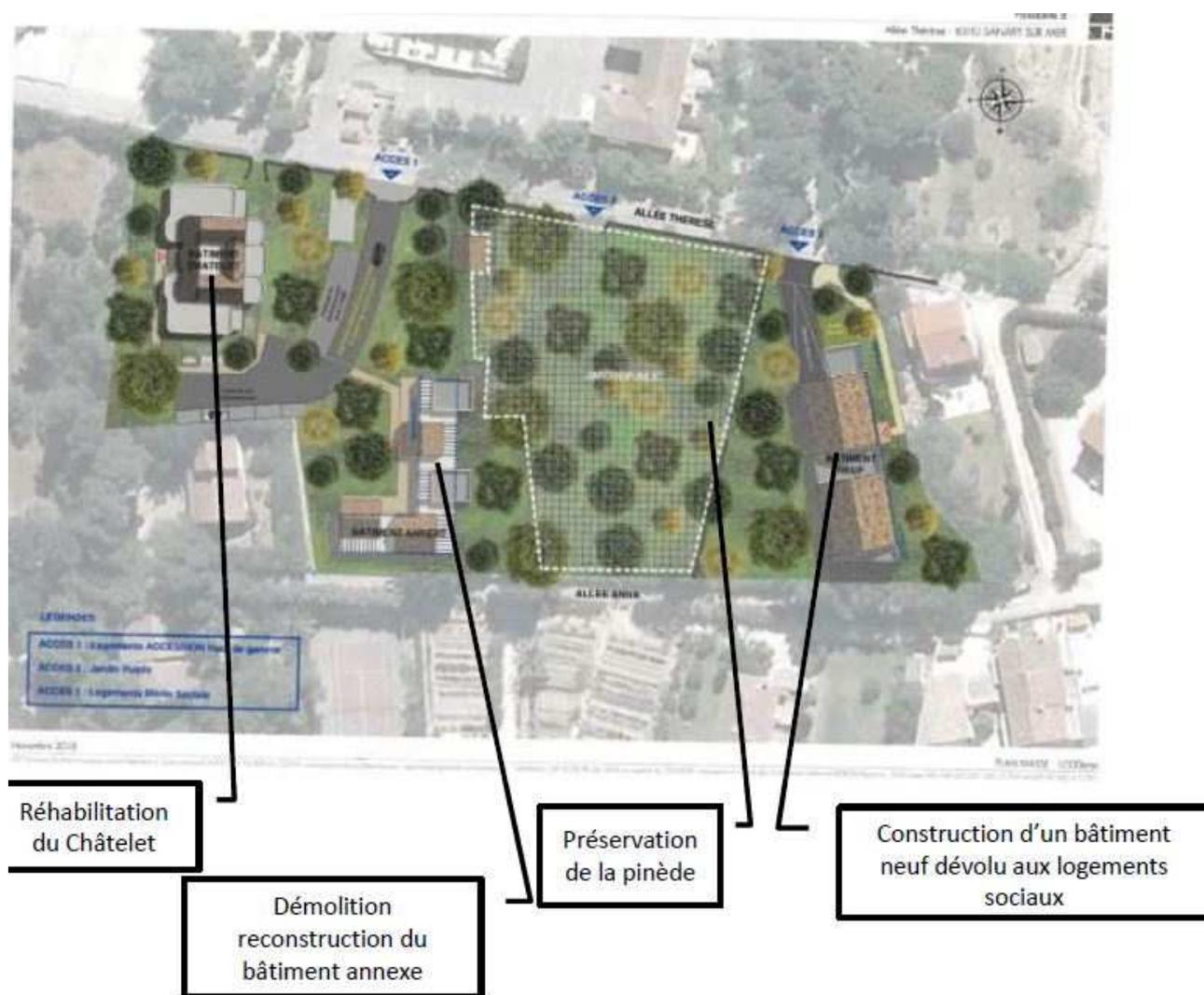


Figure 3: Composantes du projet . Source : complément au rapport de présentation du PLU approuvé.

Le PLU actuel n'est pas compatible avec la réalisation de ce projet :

- la majorité de la propriété est située en zone N (0,72 ha) ; seule une partie sud (0,11 ha) est située en zone UD (à vocation résidentielle) ;
- la partie située en zone N est majoritairement située en espaces boisés classés (EBC) ;
- la totalité de la zone N fait l'objet d'un emplacement réservé dont le bénéficiaire est la commune. Or le projet est porté par la SNCF, la commune ne souhaitant acquérir que la pinède centrale, afin de l'ouvrir au public et créer une liaison piétonne entre les deux allées qui longent la propriété ;
- le PLU approuvé identifie le bâtiment du Châtelet au titre du patrimoine (L.151-19 du code de l'urbanisme) en vue de sa protection. Cette identification se basant sur le cadastre disponible au moment de l'élaboration du PLU, elle inclut des extensions récentes sans intérêt architectural.

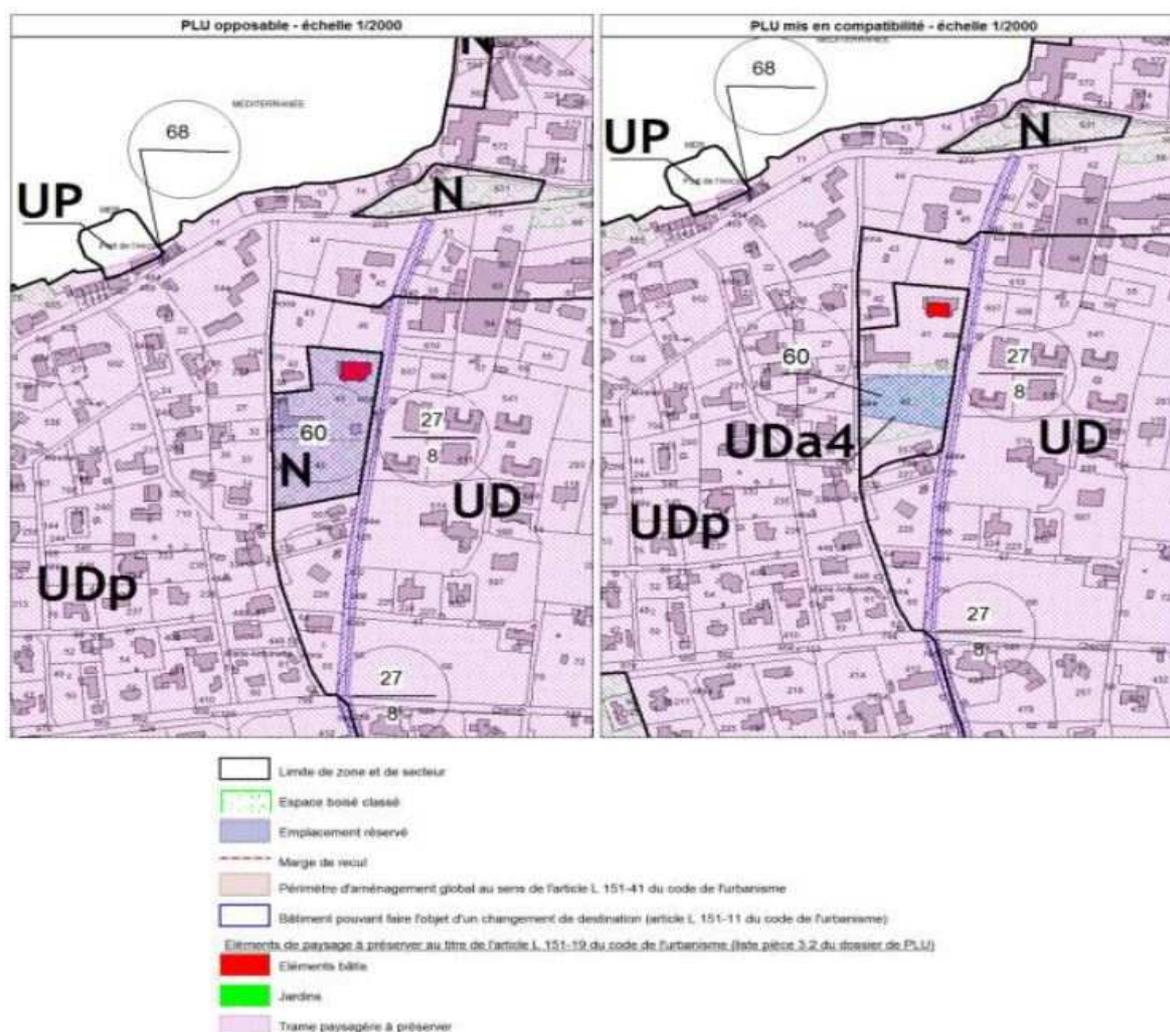


Figure 4: Modifications des zonages du PLU induits par la mise en compatibilité. Source : complément au rapport de présentation du PLU approuvé.

Il est donc prévu dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU :

- la création d'un zonage UDa4 sur la totalité de la propriété en remplacement des zonages N et UD ;
- la réduction des EBC à la pinède centrale, ce qui constitue une réduction de 6 890 m² à 3 300 m² ;
- la réduction de l'emplacement réservé de 0,72 à 0,22 ha ;
- la modification de l'identification du bâtiment au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme pour ne correspondre qu'au bâtiment originel du Châtelet.

Par ailleurs, le site du Châtelet est intégré dans la zone de « trame paysagère » définie au PLU actuel. Cette trame s'applique aux espaces à vocation résidentielle discontinue situés à proximité de la côte dont le caractère urbanisé est atténué en vision lointaine par le nombre de pins plantés aux abords des constructions, lui donnant un aspect boisé. Dans cette zone, la suppression d'un arbre de haute tige doit être compensée par la plantation de deux arbres de haute tige. Cette disposition est maintenue pour le secteur UDa4. Enfin, dans le nouveau secteur UDa4, contrairement aux trois autres secteurs UDa (1, 2 et 3) également destinés à accueillir des programmes mixtes de logements sur le reste de la commune, l'emprise au sol des constructions est réglementée. En cohérence avec le secteur UD adjacent, elle ne peut dépasser 25 % de la superficie de l'unité foncière.

2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation du paysage, en particulier la cohérence de la mise en compatibilité du PLU avec l'aspect boisé de ce secteur résidentiel et notamment la compatibilité avec la loi Littoral ;
- la prise en compte du caractère patrimonial du bâtiment principal.

La propriété du Châtelet est située à environ 150 m de la côte. Sa pinède n'est toutefois pas identifiée par le PLU actuel comme espace boisé significatif au sens de la loi littoral, ce qui permet son déclassement partiel tout en maintenant en espace boisé classé la partie centrale exempte de constructions.

Le site n'est pas non plus identifié comme espace remarquable du littoral ni comme espace proche du rivage. La mise en compatibilité du PLU apparaît donc compatible avec la loi littoral.

Le maintien de la zone UD4a au sein de la « trame paysagère » définie au PLU actuel et la réglementation de l'emprise des constructions en cohérence avec la zone UD adjacente permettra de préserver l'aspect boisé du secteur.

Par ailleurs, la réalisation du projet a pour objectif de revaloriser les abords de la propriété aujourd'hui dégradés, et de participer ainsi à la mise en valeur du bâtiment patrimonial. L'ouverture au public de la pinède centrale permettra également sa mise en valeur et offrira une liaison piétonne entre les deux allées. Toutefois, le dossier ne décrit pas précisément les jardins aux abords immédiats du bâtiment, simplement qualifiés d'anthropisés et d'artificialisés. En particulier, les éléments d'accompagnement (escaliers, entrées, murs de clôture, portails, restanques, oliviers) ne sont pas décrits alors qu'ils constituent l'identité de la propriété dans sa conception originelle. La MRAe recommande donc de préciser cet état des lieux. Par ailleurs, le projet de socle en R+1, très abstrait en l'état du dossier ne présente pas non plus les garanties de préservation du caractère originel du bâtiment.

La redéfinition du périmètre de l'identification du bâtiment au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme pour ne correspondre qu'au bâtiment originel du Châtelet, a pour objectif de permettre de réhabiliter ce bâtiment et de le débarrasser des édicules qui dégradent aujourd'hui sa perception. La MRAe considère toutefois que la modification du périmètre apparaît prématurée à ce stade, en l'absence d'une étude patrimoniale qui permettrait de déterminer les éléments à conserver ou non et de garantir la préservation de ce patrimoine dans son intégrité.

La MRAe considère que la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de la commune de Sanary-sur-Mer, qui lui a été transmis pour avis, n'appelle pas d'autre observation particulière.