



DOSSIER DE PRESENTATION

Propriété FLICHE BERGIS – Quartier Pin Rolland

COMMUNE DE SAINT-MANDRIER-SUR-MER

- 1- Plan de Situation de la propriété
- 2- Description de la propriété Fliche Bergis
- 3- Plan et références cadastrales
- 4- Les règles d'urbanisme et les droits applicables aux terrains
- 5- Le projet de PLU
- 6- Reportage photographique



1- Plan de Situation de la propriété

Saint-Mandrier-sur-Mer est une commune du Var, sur le territoire de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, couvrant une superficie de 512 hectares dont 200 hectares d'espaces militaires et 100 hectares environ d'espaces naturels sensibles ou boisés, 10 kilomètres de côtes où alternent plages de sable pour 1.5 kilomètre environ, criques et caps rocheux.



La propriété Fliche Bergis est située sur le quartier du Pin Rolland, au sud-ouest de la presqu'île de Saint-Mandrier, en limite de territoire avec la commune de la Seyne-sur-Mer.

Une pinède occupe une grande partie des terrains qui s'étendent jusqu'à la plage Sainte Asile, constituée de sable, d'une partie en galets et d'une côte rocheuse. Le site appelé également « Pinède Sainte Asile » est en espace boisé et une partie a été classée en Espace Naturel Remarquable.

Les parcelles ne sont pas clôturées et la pinède est appréciée par la population et les visiteurs qui profitent des espaces et vues en direction du « site classé du Cap-Sicié ».



2- Description de la propriété Fliche Bergis

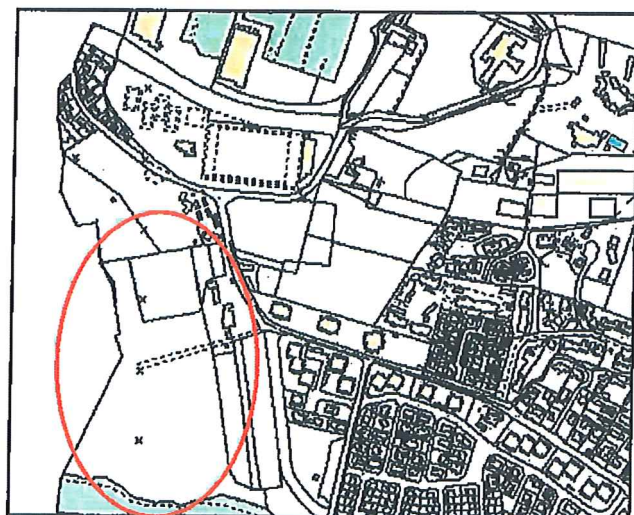
La propriété, accessible depuis l'avenue Marie Fliche Bergis, est située dans une zone Naturelle qui est cependant proche du secteur urbanisé du quartier Pin Rolland –Marégau.

L'ensemble des parcelles constitue une unité foncière de 80 593 m² composé essentiellement de terrain non bâtis. La pinède occupe la majeure partie de la propriété sur laquelle la surface construite au sol est d'environ 300m².



La propriété comprend les bâtiments suivants :

- Une maison à usage principal d'habitation
- L'ancienne maison du gardien inhabitée
- Une maison de gardien occupée
- Des bâtiments annexes à usage de hangar et à l'état de ruine



3- Plan et références Cadastrales

La propriété Fliche Bergis est constituée de 8 parcelles appartenant aux consorts GIRARD-BOUXIN.

Section	Parcelle	Superficie (en m ²)	Lieu-dit
B	968	6 600	Le Pin Rolland
	122	8 000	
	123	1 560	
	124	877	
	127	5 557	
	128	2 448	
	129	7 311	
	1109	48 240	
	TOTAL	80 593	

+ plan de situation

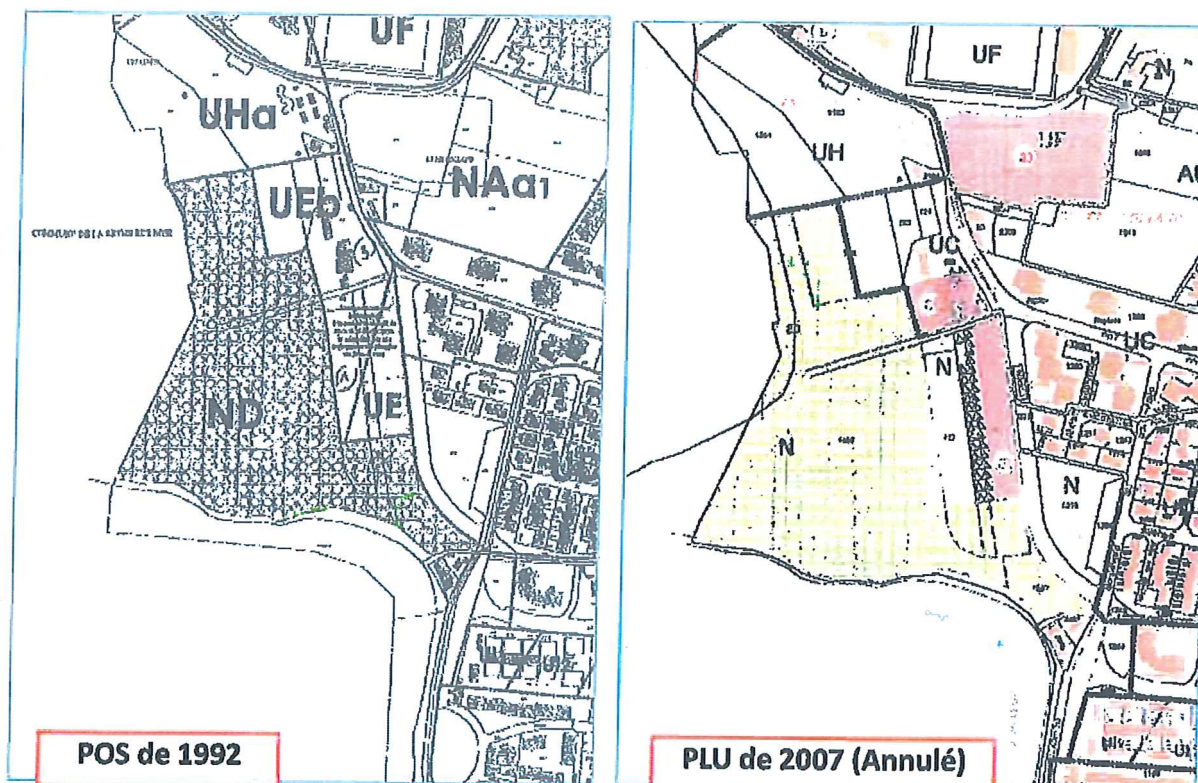
plan + grand / n° parcelles
+ délimiter la zone



4- Les règles d'Urbanisme et droits applicables aux terrains

Le secteur a fait l'objet de plusieurs modifications liées à l'évolution des documents d'urbanisme mais également suite à des jugements. La situation peut être résumée de la manière suivante :

- Jugement de 1998 : La zone UE (POS de 1992) est classée hors POS
- Jugement de 2003 : La zone UE est rattachée au site naturel remarquable
- PLU de 2007 : La zone UE est classée en Zone N
- Annulation du PLU en 2010 confirmée par CAA en 2013 qui classe la zone UC (UEb au POS) comme espace remarquable frappé d'inconstructibilité



Les parcelles **B 123 et 124** en totalité et **B 122 et 968** en partie sont classées en **Zone UEb**, frappée d'inconstructibilité par le jugement du tribunal administratif du 09/12/2010 relatif à l'annulation du PLU approuvé le 1^{er} octobre 2007.

Parties des parcelles **B 127, 128, 129 et 968** (zone UE annulée) sont **Hors POS**.

La parcelle **B 1109** en totalité et **B 127, 128 et 129** en partie sont classées en **Zone ND**

Les règles d'urbanisme

Le territoire de la commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER est classé en zone 2 (sismicité faible). Il est également concerné par un risque de retrait-gonflement d'argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions : fissures des murs, des soubassements, des cloisons, distorsions des portes et des fenêtres, décollement des bâtiments annexes, dislocation des dallages, etc. Une étude géotechnique et une étude de structure sont recommandées afin de déterminer les meilleures parades à la manifestation de ces phénomènes. Des informations sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr

La propriété Fliche Bergis

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par DCM en date du 20/11/1992, modifié le 07/11/1997, mis en conformité ; approuvé et modifié avec les dispositions du jugement du tribunal administratif de Nice en date du 26/02/1998, complété par son ordonnance rectificative du 27/04/1998, modifié par DCM en date du 23/09/2011, modifié par DCM en date du 25/03/2013, modifié par DCM en date du 02/03/2015, en zones UEb (frappée d'in-constructibilité par le jugement du tribunal administratif du 09/12/2010 relatif à l'annulation du PLU approuvé le 1er octobre 2007), Hors POS (zone UE annulée) et ND [Cf. extrait du plan de zonage du POS].

De plus, le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Télécommunication : protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques et contre les obstacles des centres d'émission et de réception.

- E. B. C. : (parcelles B 122 pour moitié, B 1109) Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

- Navigation maritime : postes militaires de défense des côtes et de sécurité de la navigation.

5- Le Projet de PLU

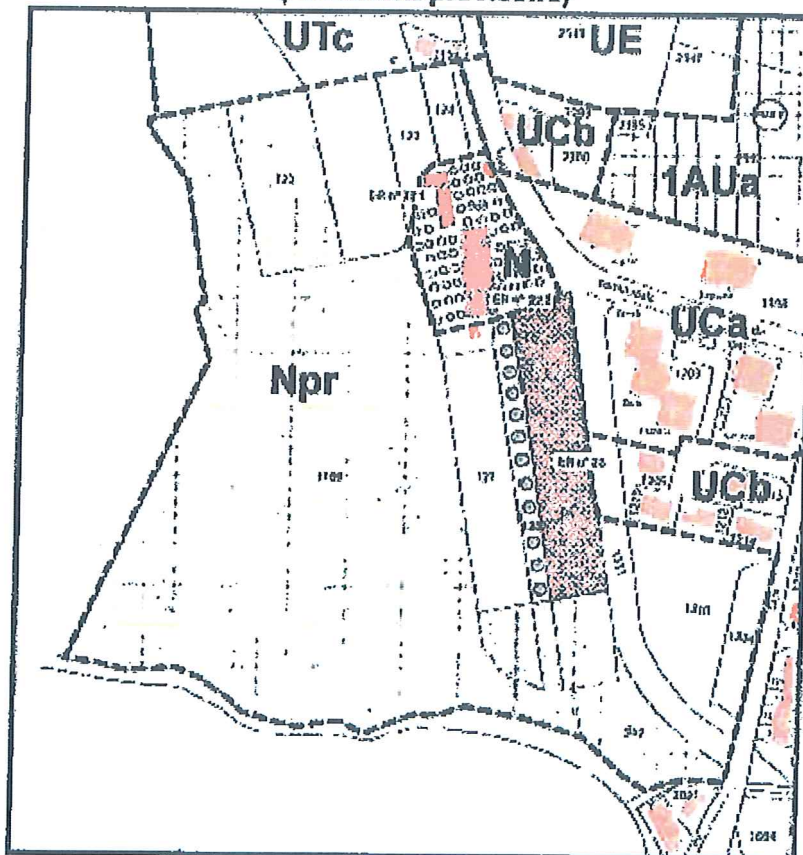


La propriété Fliche Bergis constitue pour la commune de Saint-Mandrier-sur-Mer un secteur stratégique et les intentions de la municipalité sont clairement identifiées dans les précédents documents d'urbanisme au travers notamment la création d'emplacement réservés au PLU.






La commune a ainsi marqué sa volonté d'acquérir la propriété Fliche Bergis pour la réalisation de logements sociaux imposée par la loi, la création d'équipements public et pour protéger les espaces remarquables proches du littoral.

Le projet de PLU en cours d'élaboration définit clairement la vocation des différents secteurs et précise les projets de la collectivité en matière d'aménagement.

**PLAN LOCAL D'URBANISME - Document GRAPHIQUE
(document provisoire)**



Extrait du Projet de Zonage - 25/08/2016

-  Espace Bois Classé
-  Projet de zonage du P.L.U.
-  Alignement d'arbres à conserver
-  Espace Vert Protégé
-  Emplacements Réservés
- ER n° 22 1 : Création de logements sociaux
- ER n° 22 2 : Création d'équipements publics
- ER n° 23 : Création d'un parking naturel en arrière de la Plage Sainte Anne

6- Reportage Photographique



L'entrée de la propriété Fliche Bergis



Le bâtiment d'Habitation principal



La maison du Gardien



Les annexes en ruine



Le terrain et la pinède



L'intérieur de l'Habitation principale

