



EPF PACA
Immeuble Le Noailles
62/64 La Canebière
CS10474
13207 MARSEILLE CEDEX 1

Serge JACOBI

MAITRE D'OUVRAGE

Création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de La Baou Commune de Sanary-sur-Mer

Notice de présentation

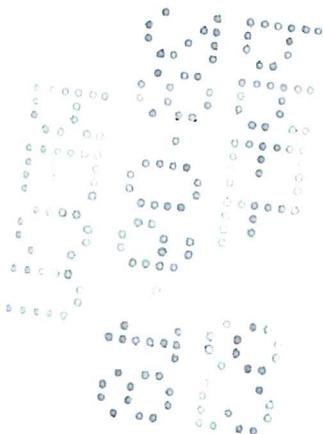


TPF ingénierie
Agence de Nice
4 chemin du Château Saint-Pierre
CS 50531
06359 NICE Cedex 4
T. 04.93.27.66.30

INGENIERIE

SOMMAIRE

I -	CONTEXTE	3
I.1 -	CONTEXTE ADMINISTRATIF	3
I.2 -	ENJEUX ET CONTRAINTES DU SECTEUR DE LA BAOU	3
I.3 -	LE SECTEUR DE LA BAOU AU SEIN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SANARY-SUR-MER	6
II -	OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE	7
III -	COMPATIBILITE DU PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) PROVENCE MEDITERRANEE	8



La dominante actuelle du quartier est liée aux activités artisanales et commerciales du secteur du bâtiment et des matériaux de constructions, avec toutefois une diversité commerciale plus importante le long de la RD11.

Ce secteur présente une urbanisation hétérogène et peu qualitative, à proximité de zones d'habitat pavillonnaire. Son urbanisation est peu densifiée, avec la présence de quelques boisements, mais surtout de friches agricoles ou commerciales.

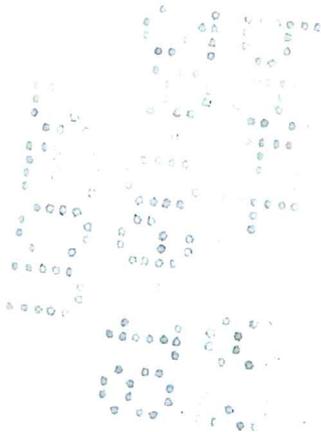
Sa desserte interne est peu développée : un chemin en terre la traverse dans le sens Nord/Sud, sans toutefois permettre une traversée complète.

Le secteur est partiellement inclus dans le périmètre de protection du captage des Puits de la Baou, qui impose des contraintes à l'aménagement futur.

La complexité foncière du périmètre envisagé pour la ZAD (voir plan joint) est importante, avec 44 propriétaires distincts, dont une copropriété, et des unités foncières de taille diverse.

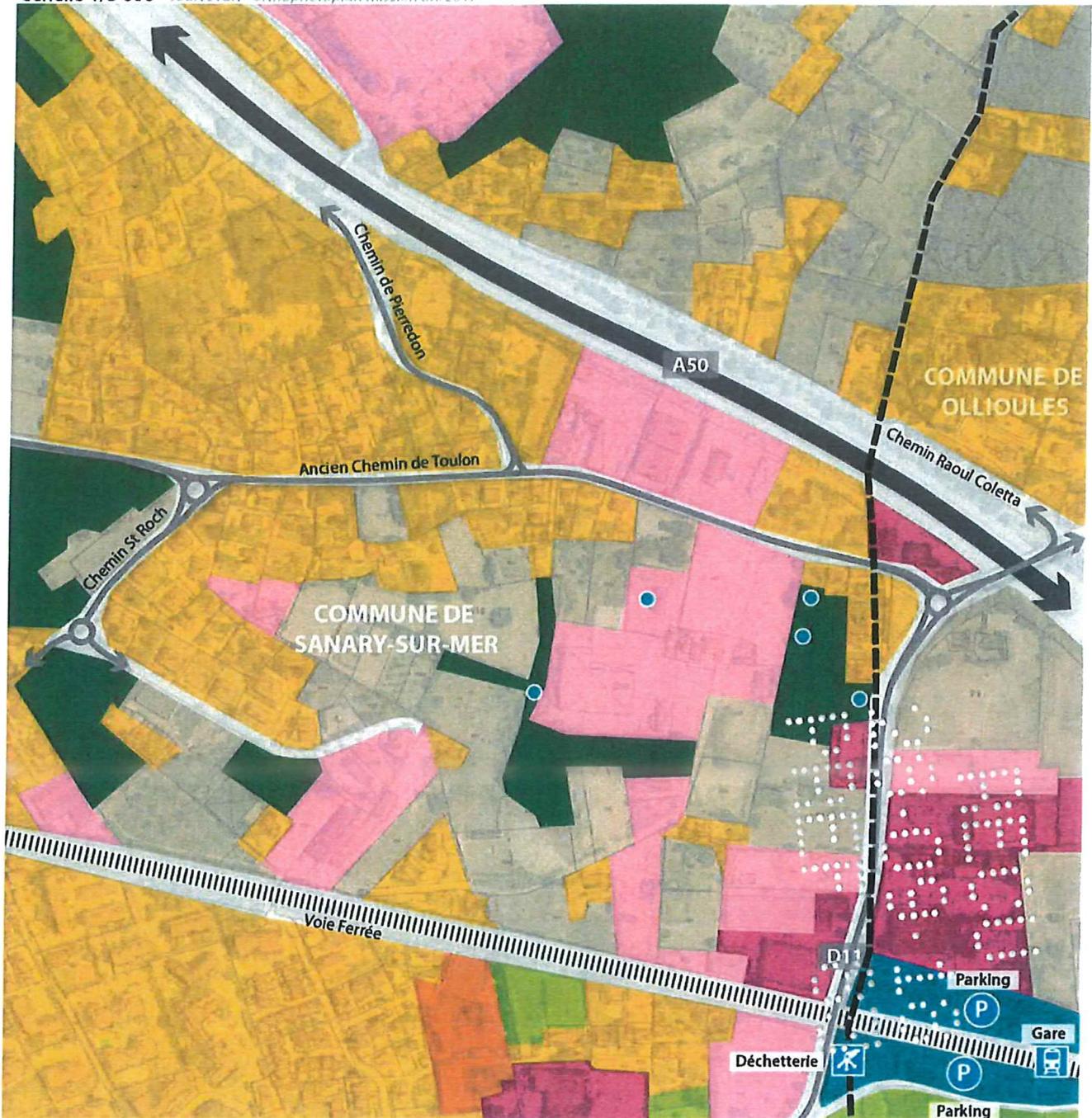
Les parcelles publiques ne sont pas majoritaires.

Ainsi, la définition d'un projet d'aménagement nécessite une définition plus fine du périmètre et du phasage possible, passant par la réalisation préalable de nouvelles acquisitions foncières. Des démarches amiables sont d'ailleurs en cours.



Occupation du sol dominante

échelle 1/5 000 - source IGN - orthophotoplan mission an. 2017



Légende

Typologie dominante de l'occupation du sol

	Voie structurante		Habitat type petit collectif		Espace agricole
	Voirie de desserte principale		Habitat individuel		Friche agricole
	Voie ferrée		Equipement		Espace boisé
	Limite de commune		Pôle commercial		
	Puits / Forages		Activités / Hangars industriels / Stockage		

I.3 - LE SECTEUR DE LA BAOU AU SEIN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SANARY-SUR-MER

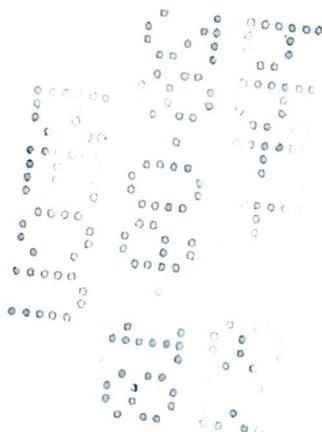
Le PLU de Sanary-sur-Mer a été approuvé le 24 février 2016.

Son Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoit l'aménagement du futur quartier de La Baou, où seront admises les activités tertiaires et de services qui ne créent pas de nuisances, ainsi qu'un centre de vie. Il indique concernant les orientations pour le quartier de La Baou que : « *Sa forme urbaine se rapprochera de celle de la zone UB en prévoyant un système de voiries suffisamment dimensionné qui comportera des contre-allées sur les axes principaux* ».

Il précise que la zone d'activités de la Baou deviendra un véritable quartier structuré autour de voies et d'espaces publics de qualité, pour accueillir des activités tertiaires, ainsi que dans une moindre mesure, des logements destinés principalement aux actifs.

Le plan de zonage classe le secteur en zone UE, zone d'activités économiques, qui, dans le quartier de La Baou, est réalisée dans le cadre d'une requalification du quartier et d'une mise en valeur de cette entrée de ville.

Un périmètre d'aménagement global limitant les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global s'y applique.



II - OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

- **Les objectifs d'aménagement du secteur**

La ZAD du secteur de la Baou permettrait de disposer d'un droit de préemption en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement visant notamment à :

- organiser l'accueil d'activités économiques,
- développer et réorganiser l'habitat, dont l'habitat social, et permettre le renouvellement urbain.

Elle permettrait également de lutter contre la spéculation foncière en fixant la date de référence pour l'évaluation des biens.

En effet, la Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume et la Commune de Sanary-sur-Mer ont pour objectifs sur ce secteur de créer une éco-technopole visant à :

- favoriser un développement équilibré et maîtrisé de l'habitat et des activités économiques, avec une majorité d'activités tertiaires, tout en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour tous,
- maîtriser la circulation automobile (réseau adapté, stationnement, proximité de la gare et des transports en commun routier, mixité habitat / activités),
- préserver et mettre en valeur les richesses naturelles du territoire,
- s'inscrire dans la réflexion supra-communale afin de promouvoir un développement territorial équilibré, à l'échelle de la communauté d'agglomération et du SCOT.

- **Justification de la procédure de Zone d'Aménagement Différée**

Au regard des éléments précités, la création de la ZAD sur le secteur de la Baou répond donc aux objectifs d'intérêt général fixés par l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme.

La mise en place d'une ZAD est ainsi parfaitement adaptée au contexte foncier de la commune de Sanary-sur-Mer et permettra un aménagement global ultérieur organisé et réfléchi sur une surface d'environ 20 ha, intégrant activités économiques et logements ainsi que les infrastructures et espaces verts qui les accompagnent.

III - COMPATIBILITE DU PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) PROVENCE MEDITERRANEE

LE SCOT Provence Méditerranée a été approuvé le 16 octobre 2009.

Il est actuellement en cours de révision.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT définit trois objectifs :

- encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire :
 - ✓ préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise
 - ✓ organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise,
- afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise :
 - ✓ affirmer une ambition métropolitaine,
 - ✓ élaborer une stratégie de développement économique,
 - ✓ répondre aux besoins de logements,
 - ✓ promouvoir une offre de transports collectifs performante,
- promouvoir un cadre de vie de qualité :
 - ✓ apaiser la ville,
 - ✓ entretenir une qualité paysagère au sein des espaces urbains,
 - ✓ concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques,
 - ✓ gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine.

Les objectifs fixés pour l'aménagement ultérieur au sein du secteur de la ZAD de la Baou s'intègrent dans les objectifs du PADD du SCOT Provence Méditerranée.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT guide la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Le document cartographique du DOG identifie le secteur de la Baou comme :

- un site d'extension prioritaire à vocation à dominante "activités économiques", entre la voie ferrée et l'autoroute,
- un site d'intérêt métropolitain de la stratégie de développement économique, avec une dominante "tertiaire" à privilégier.

Il est précisé que « Le développement et l'aménagement des sites d'extension impliquent un niveau d'exigence particulier, notamment en ce qui concerne le contenu des programmes, la qualité des aménagements et les formes urbaines économes en espace. Le développement de ces sites peut faire l'objet d'un phasage. »

Les objectifs fixés pour l'aménagement ultérieur au sein du secteur de la ZAD de la Baou sont compatibles avec le DOG du SCOT Provence Méditerranée.