

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
SANARY-SUR-MER
(Var)

Du 26 septembre 2011 au 28 octobre 2011

Arrêté municipal n° 2011-1645 du 31 août 2011

Commission d'enquête :

Jean-Robert Bauchet, président (Ingénieur général des ponts et chaussées, honoraire)

Roger Harang, membre titulaire (Chef de subdivision à la DDE du Var, en retraite)

Alain Morel, membre titulaire (Contrôleur général des Armées, 2^{ème} section)

Décision du Tribunal administratif de Toulon, en date du 23/06/2011

Dossier n° E11000053/83

1^{ère} Partie

LE RAPPORT

SOMMAIRE

1. Généralités

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3 Nature et caractéristiques du projet
- 1.4 Composition du dossier

2. Organisation et déroulement de l'enquête

- 2.1 Désignation de la commission
- 2.2 Modalités de l'enquête
- 2.3 Information effective du public
- 2.4 Incidents relevés au cours de l'enquête
- 2.5 Ouverture/Clôture de l'enquête
- 2.6 Relation comptable des observations

3. Les avis des Autorités et Personnes publiques associées ; réponses de la Mairie ; avis de la commission

4. Analyse des observations formulées pendant l'enquête

- 4.1 Les observations d'élus et de représentants d'organismes
- 4.2 Les erreurs à corriger
- 4.3 Les observations d'élus
- 4.4 Les observations formulées par des associations
- 4.5 Les observations formulées par des organismes
- 4.6 Les observations du public sur les registres
- 4.7 Les courriers reçus
- 4.8 Les courriels reçus

5. Synthèse des avis recueillis

Annexes :

- Délibération du Conseil municipal, séance du 8 juin 2011
- Décision du Tribunal administratif (désignation de la commission d'enquête)
- Arrêté municipal ouvrant l'enquête publique

Chapitre 1 : **Généralités**

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme, PLU, de la commune de SANARY-SUR-MER, tel qu'arrêté par le Conseil municipal en sa séance du 8 juin 2011 (annexe 1). Conformément à la réglementation (article L123-1 du code de l'urbanisme, 6^{ème} alinéa), ce PLU porte sur l'ensemble du territoire communal.

1.2. Cadre juridique

- Il s'agit d'une enquête « de type Bouchardeau » qui s'inscrit dans le cadre des dispositions stipulées d'une part dans le Code de l'Environnement (CE), notamment pour ce qui concerne la procédure et le déroulement d'une enquête publique, d'autre part -s'agissant de certaines modalités de l'enquête et surtout des règles afférentes à un PLU- dans le Code de l'Urbanisme (CU).
Pour l'enquête publique, on retiendra les articles L123-1 et suivants, ainsi que R123-1 et suivants du CE.
Pour le PLU, il s'agit des articles L123-1 et suivants, ainsi que R123-1 et suivants du CU, complétés par les articles L300-1, L300-2.
- Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques du patrimoine naturel de la commune et de sa situation géographique (commune riveraine des mers et océans d'une superficie supérieure à 1 000 hectares), d'autres dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme sont applicables :
« Loi littoral » : articles L146-1 et suivants, R146-1 et suivants du CU, complétés par l'article L160-6 ;
« Secteurs sauvegardés » : articles L313-1 et L313-2 du CU ;
« Espaces boisés » : article L130-1 du CU ;
« Loi sur l'eau » : articles L 211 et 212 du CE, complétés par les articles réglementaires.
- Ce PLU n'est pas susceptible d'avoir d'effet notable sur l'environnement au sens de l'article L121-10-II-1° du CU (introduit par la Loi du 12 juillet 2010) et il n'entre pas dans le champ d'application de l'article R121-14 du CU. **Il n'est donc pas éligible à une évaluation environnementale.**
En particulier, aucune zone NATURA 2000 n'est répertoriée sur le territoire de la commune, lequel est couvert par un SCoT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ; de plus, la superficie couverte est inférieure à 5 000Ha et les surfaces créées en zone U ou AU dans les secteurs naturels sont inférieures à 50Ha.

Ces aspects sont développés au chapitre IV du « Rapport de présentation » du projet arrêté, en préambule à une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement.

- Enfin, il convient de souligner que, conformément à l'article L123-1-9 du CU, le PLU doit être compatible, *s'il y a lieu*, avec les dispositions des documents d'urbanisme établis dans un cadre de coopération intercommunale, tels un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), un Plan de Déplacement Urbain (PDU), un Programme Local de l'Habitat (PLH), un Schéma [Directeur] d'Aménagement et de Gestion des Eaux ([SDAGE], SAGE).

1.3. Nature et caractéristiques du projet

1.3.1. Vers un PLU

Actuellement, l'urbanisation de la commune de Sanary-sur-Mer s'appuie sur le Plan d'occupation des sols approuvé le 07 janvier 1986. La dernière modification fut apportée le 25 mars 2002.

Une mise en révision totale fut arrêtée par le conseil municipal le 27 février 2006. Le projet de PLU résultant fut adopté par le conseil municipal le 18 décembre 2006. Mais, le 23 janvier 2009, à la suite d'un certain nombre de recours, la délibération fut annulée par le Tribunal administratif de Toulon.

A nouveau, par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2009, la Commune a prescrit la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Par cette même délibération, les modalités de la concertation avec le public furent définies.

Le Préfet du département a transmis son « porter à connaissance » le 7 août 2009.

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du Conseil municipal du 29 septembre 2010 et le projet de PLU fut arrêté. Celui-ci fut soumis à une enquête publique du 1^{er} février au 7 mars 2011.

Les avis et observations formulés par la commission d'enquête et par le public ont incité la Commune à apporter des modifications au projet. Estimant que celles-ci, prises dans leur ensemble, pouvaient être de nature à affecter son économie générale, la Commune a décidé d'arrêter un nouveau projet, ce qui fut fait lors de la séance du Conseil municipal du 8 juin 2011.

La présente enquête publique porte sur le projet de PLU, tel qu'arrêté à cette date.

1.3.2. Le cadre du projet de PLU

- En 2006 (dernier recensement), la Commune comptait 18 023 habitants pour une superficie de 1 971 hectares.
 Au cours de la période 1982-1990 l'augmentation de la population fut la plus forte : +3,14%/an. On assiste actuellement à un ralentissement de la croissance, le solde migratoire restant cependant excédentaire.
 L'étude des composants de la population révèle que le nombre d'actifs progresse difficilement, +6,78%, alors que le nombre de retraités a augmenté de 27,7% entre 1999 et 2006.

Cette caractéristique se retrouve au travers de la taille des ménages (2 occupants en moyenne par résidence principale pour 8 710 ménages, tandis que près de 60% de l'offre de logement est constitué de résidences principales).

Sanary-sur-Mer s'inscrit donc dans une double vocation résidentielle et touristique.

[Ndlr : ces données sont extraites du « rapport de présentation »]

- La Commune est membre du Syndicat mixte **SCoT Provence Méditerranée** dont le périmètre fut défini par arrêté préfectoral en date du 8 novembre 2002. Au 8 septembre 2010, ce syndicat regroupe 32 communes (120 233 hectares pour 520 000 habitants).
 - Le SCoT a été approuvé par délibération du Syndicat mixte en date du 16 octobre 2009. Le PLU doit être compatible avec ce schéma.**
- Bien que n'étant pas membre de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, la Commune assure la cohérence entre ses propres objectifs en terme de déplacements et ceux définis dans le Plan de Déplacement Urbain approuvé le 4 juillet 2006 et couvrant une période de 10 ans. [Réf. : §I.6.1.3 du Rapport de présentation]. S'agissant de la politique d'habitation, la Commune n'est pas liée par le PLH de la Communauté d'Agglomération, mais elle s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains ».
- De nombreuses portions du territoire communal bénéficient de protections afin de préserver certaines espèces ou sites remarquables [Réf. : §III .3.1 du Rapport de présentation]
 - Des protections réglementaires vis-à-vis du **Littoral** (outre la bordure côtière, la commune a identifié 6 espaces remarquables, dont le « Gros Cerveau » vis-à-vis duquel la Commune appuie la démarche de l'Etat de l'inscrire au répertoire de « sites classés »).
 - Des Espaces Boisés Classés (application du L146-6 CU) couvrant plus de 500ha (il conviendra d'harmoniser les données présentées en divers endroits du Rapport de présentation : page 156 « les boisements significatifs représentent 415ha sur les 512 d'espaces boisés classés existants » et page 212 §d, où le calcul conduit à 516.20ha : 186.6ha dans le POS, -16.10ha déclassés, + 345.70ha nouveaux, dont en majeure partie le « Gros Cerveau »).
 - Un inventaire de **zones « ZNIEFF »** (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) : deux zones terrestres de type II (ainsi qu'une zone marine), deux zones géologiques.
- Des nuisances et risques doivent être pris en compte:
 - Un projet de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est actuellement en cours d'élaboration (consultation du public du lundi 16 mai au vendredi 15 juillet 2011). L'arrêté préfectoral de 2002 portant sur le classement sonore des voies bruyantes figure en annexe 8.1 du Projet de PLU.
 - Les espaces boisés constituent des zones sensibles à protéger.

- La Commune ne présente pas de risques sismiques particuliers. En revanche, les risques de mouvements de terrain sont présents et de différentes natures [Réf. : §II.2.4.2].
 - La Commune est bordée par deux rivières : La Reppe à l'Est et Le Grand Vallat à l'Ouest. Elles présentent des débits irréguliers et des phénomènes de crues torrentielles sont possibles. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, **PPRI**, concernant la Reppe a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 25 mars 2010 ; il figure en annexe 6 au projet de PLU.
 - Les risques technologiques sont présents ; ils correspondent aux risques de transport et au stockage de matières dangereuses (ligne SNCF, autoroute), à l'acheminement par canalisation de gaz naturel haute pression et au transport d'électricité.
- Un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, **SDAGE**, doit être intégré dans la démarche de la Commune :
- Un tel schéma est actuellement en vigueur sur les bassins de Rhône-Méditerranée-Corse. Approuvé le 17 septembre 2009 par le Préfet coordonnateur du bassin, il est opposable à l'administration, dont les collectivités locales.

1.3.3 L'économie générale du PLU

Cette économie générale s'apprécie au travers du « Projet d'Aménagement et de Développement Durable », utilement associé pour sa compréhension au « Rapport de présentation », et par rapport aux dispositions communautaires, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale, SCoT (règle de compatibilité et non de conformité).

- **Le PADD découle des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme adoptée par le Conseil Municipal. Un rappel de ces objectifs est nécessaire pour une bonne assise de l'enquête publique :**
- *redéfinir l'affectation des sols et la réorganisation de l'espace communal,*
 - *maîtriser l'afflux migratoire important enregistré dans les décennies 1970 à 1990,*
 - *limiter strictement l'extension des quartiers urbains,*
 - *freiner la construction de logements dans les zones non équipées,*
 - *renforcer les potentiels économiques touristiques de certains quartiers résidentiels par le développement d'une offre hôtelière,*
 - *valoriser et préserver le patrimoine naturel littoral et des collines du piémont du Gros Cerveau,*
 - *reconquérir le quartier de La Baou et faciliter l'accueil d'activités économiques,*
 - *développer quelques grands projets d'équipement public (espaces verts, espaces publics, équipements socio-médicaux, sportifs, culturels, de loisirs, parcs de stationnement...),*
 - *prendre en compte les risques naturels délimités dans les vallées de la Reppe et du Grand Vallat, les risques incendies ainsi que les risques géologiques déjà définis,*
 - *favoriser la construction de logements sociaux.*

En s'appuyant sur le diagnostic économique et démographique, l'analyse des besoins, l'étude de l'état initial de l'environnement et des paysages, et surtout les choix retenus (l'ensemble composant le « Rapport de présentation »), le PADD développe les objectifs ci-dessus au travers de mesures ciblées et très explicites.

Pour sa part, dans le cadre de la présente enquête publique, la commission a relevé tout particulièrement :

- *une baisse de la capacité d'accueil par rapport à l'actuel POS, obtenue grâce à une réduction des zones constructibles et un léger abaissement de la densité des quartiers urbains les plus denses ;*
- *la poursuite de l'amélioration du tissu urbain autour du centre historique et le renforcement des centres de quartier dans les secteurs qui ont accueilli l'essentiel des habitants de la ville ;*
- *la mise en place d'un COS incitatif pour les activités hôtelières,*
- *le développement de la zone d'activités de La Baou vers un véritable quartier structuré pour accueillir des activités tertiaires (bureaux) et services,*
- *la préservation des derniers bassins agricoles,*
- *la maîtrise des déplacements et du stationnement en privilégiant l'accessibilité des piétons et les espaces qui leur sont réservés,*
- *la protection des principales zones naturelles, des boisements intermédiaires en limite de zones urbaines, des paysages ruraux (restanques) et des paysages littoraux (limitation de la densification),*
- *le développement de l'offre en logements sociaux, selon des axes identifiés : emplacements réservés pour la réalisation de programmes, création de secteurs, majoration du volume constructible dans certaines zones urbaines, réalisation de 20% de logements sociaux pour les programmes de plus de 5 logements en zones U.*

- **Les orientations du SCoT, approuvé le 16 octobre 2009, sont définies dans le "Document d'orientations générales" (DOG, qui a un caractère normatif) ; elles sont résumées et localisées sur des documents cartographiques disponibles sur le site internet du Syndicat mixte: www.scot-pm.com**

Trois orientations sont définies et explicitées:

- Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire en s'appuyant notamment sur le respect des trames vertes (espaces à dominante naturelle), jaunes (espaces à dominante agricole) et bleues (zones humides, cours d'eau, fleuves côtiers et leurs ripisylves).
- Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise en affirmant une ambition métropolitaine, en élaborant une stratégie de développement économique, en répondant aux besoins en logements, en promouvant une offre de transports collectifs performants.
- Promouvoir un cadre de vie de qualité.

S'agissant de la commune de Sanary-Sur-Mer, la commission a constaté que le PADD du projet de PLU concourt bien au développement communautaire des orientations ci-dessus,

notamment au travers de la mise en œuvre des socles spécifiques, identifiés et décrits dans le DOG :

- **Le Massif du Gros Cerveau et ses piémonts agricoles**, « *toile de fond paysagère du littoral ouest support de richesse et de fonctionnalité écologique et d'une richesse patrimoniale par la présence des forts et de restanques agricoles en gros appareil* », sont classés en zone naturelle (page 9);
- **Le Plan d'Ollioules et Notre Dame de Pépiole** entre Ollioules et Six Fours / Sanary, le long de l'A50 et de la RD11, constituent une coupure « agro-naturelle » (page 12) ;
- **Les falaises et la pointe de la Cride, le Parc Victorin Blanc ainsi que la corniche des Roches Rouges** (en dehors des espaces nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration et en dehors du fort de la Cride et ses abords) : ces espaces contribuent « *au maintien de perceptions naturelles entre les villes de Sanary et de Bandol* » ; ils sont aussi « *le support de richesse écologique et géologique* » et sont classés en zone « espaces remarquables » (L146-6 du CU);
- **Le quartier de La Baou identifié comme un site d'extension à vocation économique** figure comme tel dans le PLU, classé en zone UE (page 26) ;
- **Un nouvel échangeur autoroutier** fait l'objet d'un emplacement réservé n°123.

Comme on le rappellera ci-après lors de l'analyse des avis émis par les Personnes Publiques Associées, la commission a noté que le Syndicat mixte « SCoT Provence Méditerranée » a donné un avis favorable au projet de PLU (cf. : lettre du Président en date du 28 juillet 2011).

1.4. Composition du dossier (R123-1, R123-2.1, R123-13, R123-14, R123-19 CU)

Les pièces constitutives du dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête furent les suivantes :

➤ **documents constituant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en Conseil Municipal du 8 juin 2011**

N° 1 : Rapport de présentation

N° 2.1 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

N° 2.2 : Orientations d'aménagement

N° 3 : Règlement

N° 4 : Zonage

4.1 : planche SUD

4.2: planche NORD

N° 5 : Liste des emplacements réservés

N° 6 : Servitudes

6.1 : Liste des servitudes d'utilité publique

6.2 : Plan des servitudes

6.3 : Plan de Prévention du Risque Inondation de la Reppe

6.4 : Périmètre de protection des eaux de captage

N° 7 : Annexes sanitaires

7.1 : Notice des annexes sanitaires

7.2 : Plan des réseaux d'eau potable

7.3 : Plan des réseaux d'assainissement

7.4 : Aptitude des sols à l'assainissement autonome

7.5 : Schéma directeur d'assainissement (cf. 2^{ème} dossier cartonné jaune)

N° 8 : Autres annexes

8.1a) : Liste et dispositions liées aux voies bruyantes

8.1b) : Carte des voies bruyantes

8.2 : Liste des lotissements ayant conservé leurs règles

8.3 : Limite des espaces proches du rivage au sens de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme

➤ **Documents annexés au dossier d'enquête publique relative au projet de PLU arrêté le 8 juin 2011.**

Annexe n° 1

Délibération du Conseil municipal du 11 mars 2009, portant prescription du Plan d'Occupation des Sols devenu Plan Local d'Urbanisme et ouvrant la concertation et déterminant ses modalités.

Annexe n° 2

Compte rendu de la réunion des personnes publiques associées n°1 du 27 avril 2009.

Annexe n° 3

Délibération du Conseil municipal du 25 mai 2009 donnant acte au Maire du débat sur orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable organisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Annexe n° 4

Lettre PLU n°1, juillet 2009

Annexe n° 5

Courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du 7 juillet 2009 au titre du porter à connaissance

Annexe n° 6

Avis de la Commission départementale des sites du 17 juillet 2009

Annexe n° 7

Courrier de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales du Var du 20 juillet 2009 au titre du porter à connaissance

Annexe n° 8

Porter à connaissance élaboré par Monsieur le préfet en date 7 août 2009

Annexe n° 9

Lettre PLU n°2, septembre 2009

Annexe n° 10

Délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2009 demandant une dérogation auprès du Syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée pour l'ouverture de certains secteurs à l'urbanisation et dossier de présentation

Annexe n° 11

Avis de la Commission départementale des sites du 2 octobre 2009

Annexe n° 12

Délibération du Comité syndical en charge de l'élaboration du SCOT Provence Méditerranée en date du 16 octobre 2009 donnant son accord pour l'ouverture de l'urbanisation de certains secteurs

Annexe n° 13

Lettre PLU n°3, décembre 2009

Annexe n° 14

Compte rendu de la réunion des personnes publiques associées n°2 du 9 décembre 2009

Annexe n° 15

Délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2009 en vue de la demande d'accord du Préfet au titre de la loi Littoral

Annexe n° 16

Réponse du Préfet en date du 15 janvier 2010 au titre de la Loi Littoral (L146-4)

Annexe n° 17

Lettre PLU n°4, avril 2010

Annexe n° 18

Compte rendu de la réunion des personnes publiques associées n°3 du 25 mai 2011

Annexe n° 19

Délibération du Conseil municipal du 8 juin 2011 portant révision du Plan Local d'Urbanisme et arrêtant un nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme suite à l'enquête publique

Annexe n° 20

Mise à jour des servitudes d'utilité publique, arrêté préfectoral du 10 / 06 /2011 (courrier du 10 juin 2011 de la DDTM)

Annexe n° 21

Décision du Tribunal Administratif en date du 23 juin 2011 portant désignation de la commission d'enquête

Annexe n° 22

Avis des Personnes Publiques Associées :

- SITTMAT (20/06/2011)
- Mairie du Beausset (29/06/2011)
- Mairie de Six-Fours-les-plages (30/06/2011)
- Syndicat Mixte SCoT Provence Méditerranée (08/07/2011)
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (22/07/2011)
- Centre régional de la propriété forestière (28/07/2011)
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (28/07/2011)
- Conseil Général du Var (03/08/2011)
- Préfecture du Var (25/08/2011)
- Chambre d'Agriculture du Var (reçue le 16/09/2011)

Annexe n° 23

- Réponse de la Mairie au Directeur de RTE en date du 20 juillet 2011
- Réponse de la Mairie au Maire de Six Fours Les Plages en date du 10 août 2011
- Réponse de la Mairie au Directeur d'ESCOTA en date du 16 août 2011
- Réponse de la Mairie au Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé PACA en date du 16 septembre 2011
- Réponse de la Mairie au Directeur de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité en date du 19 septembre 2011
- Réponse de la Mairie à la Chambre d'Agriculture du Var en date du 23 septembre 2011
- Réponse de la Mairie à GRTgaz en date du 23 septembre 2011

Annexe n°24

Arrêté de Monsieur le Maire n° 2011-1645 du 31 août 2011 relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Annexe n°25

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique, en date du 6 septembre 2011.

Annexe n°26

Courrier de la SAFER en date du 13/09/2011

Annexe n°27

Annonces légales et avis de presse

Annexe n°28

Bilan de la concertation, délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2010



Chapitre 2 : **Organisation et déroulement de l'enquête**

2.1. Désignation de la commission (L123-4/CE)

Sur demande du Maire de la Commune, Monsieur Ferdinand BERNHARD, Conseiller général du Var, le Président du Tribunal administratif de Toulon a constitué une commission d'enquête ainsi composée :

Président : Monsieur Jean-Robert BAUCHET

Membres titulaires : Monsieur Roger HARANG, Monsieur Alain MOREL (ce dernier pouvant assurer la présidence de la commission en cas d'empêchement de Monsieur BAUCHET).

La décision (annexe n°2) est datée du 23/06/2011 et porte la référence E11000053/83 (référence rappelée en pied de page tout au long du présent rapport).

2.2 Modalités de l'enquête

2.2.1 Mise en place de la commission

Les commissaires enquêteurs ont saisi l'opportunité des réunions avec le Maître d'ouvrage pour définir le rôle plus particulier de chacun d'une part et, d'autre part, procéder à une première analyse du dossier d'enquête disponible sur le site internet de Sanary puis remis en main propre par les services de la Mairie.

Par ailleurs, il fut convenu que les membres de la commission communiqueraient le plus largement possible par courriel, chacun disposant d'une adresse internet et des mêmes logiciels bureautiques.

2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête (R123-13/CE)

- Avec le Maître d'ouvrage
 - Dès le 04 juillet 2011, une première réunion s'est tenue avec Monsieur BERNHARD, Maire de la Commune, puis avec sa collaboratrice, Madame Michèle JUIGNET, Directeur général adjoint, chargée en particulier de l'urbanisme. A l'ordre du jour :
 - prendre connaissance du contexte de l'enquête,
 - définir les modalités, notamment la période (du 26 septembre au 28 octobre 2011 inclus), ainsi que les dates et le lieu des permanences. Sur ce point, il fut convenu qu'un seul lieu serait ouvert, mais que deux commissaires enquêteurs seraient simultanément présents. Il fut aussi admis le principe de rendez-vous, à prendre via les services de la Mairie. Enfin, les correspondances pourraient être adressées au président de la commission soit par courrier en Mairie, soit par courriel à son adresse personnelle.

Ces modalités furent reprises dans l'arrêté municipal portant sur l'ouverture et la conduite de l'enquête (cf. annexe n°3).

- Le 12 juillet 2011, afin de « s'approprier » le dossier, la commission a tenu une réunion de travail avec Madame JUIGNET, en présence de Madame Séverine ANDRE, au titre de la maîtrise d'œuvre (Bureau d'études AUDE).

A l'issue de cette réunion, il fut procédé à une visite formelle des lieux sous la conduite de Madame JUIGNET.

- Une dernière réunion de préparation s'est tenue le 21 septembre 2011, au cours de laquelle la composition du dossier fut finalisée. Par ailleurs, la Commission s'est assurée des actions d'information du public, dans la presse et par voie d'affichage.

➤ Avec les Services de l'Etat

- A la demande du Président de la commission, une réunion s'est tenue le 14 septembre 2011 avec le Directeur de la DDTM du VAR , Monsieur Michel PIGNOL, et ses collaborateurs. L'ordre du jour porta essentiellement sur les évolutions du projet de PLU depuis son lancement, le dernier avis transmis par le Préfet et certains avis de PPA.

- **En conclusion :** *la commission considère que l'organisation de l'enquête s'est effectuée en parfaite collaboration avec la Maîtrise d'ouvrage, tandis que celle-ci a répondu à toutes les questions et demandes formulées.*

2.3 Information effective du public (L123-7 et R123-14/CE)

- Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal portant organisation de l'enquête publique, un premier « avis au public » a été publié le 6 septembre 2011 dans Var Matin et La Marseillaise. Un second « avis au public » a été publié le 27 septembre 2011, dans ces mêmes journaux.
- Un avis particulier a fait l'objet de publicité par voie d'affichage en de nombreux endroits de la commune, notamment sur les panneaux officiels de l'Hôtel de Ville (en plus de l'arrêté municipal). Un certificat d'affichage établi par le Maire fut joint au dossier d'enquête.
- D'autres supports de publicité furent également utilisés, notamment le site internet de la Mairie et le journal municipal « Mieux Vivre » (édition de septembre).

2.4 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

2.5 Ouverture/Clôture de l'enquête

Conformément à l'arrêté municipal, l'enquête a été ouverte dans les locaux de l'hôtel de ville le lundi 26 septembre 2011 à 08h30 ; elle s'est déroulée jusqu'au vendredi 28 octobre 2011 à 16h00.

Pour éviter tout risque dans les transports, le dossier d'enquête et les registres ont été remis immédiatement au Maire. Les membres de la commission ont travaillé à partir de photocopies certifiées en ce qui concerne les registres et sur les supports informatiques pour le projet de PLU. Ils disposaient par ailleurs de copies « papier » des documents importants, dont les planches de zonage. Les dossiers accompagnant les observations portées sur les registres, ainsi que les correspondances furent répartis entre les commissaires enquêteurs puis remis, après étude, au Service urbanisme le 7 novembre 2011.

2.6 Relation comptable des observations

Deux registres d'enquête, A et B, furent mis à la disposition du public (présence simultanée d'au moins deux commissaires enquêteurs).

Les correspondances adressées au président de la commission furent rassemblées, cotées, datées et paraphées puis portées à la connaissance du public dans un dossier annexe aux registres d'enquête.

Le public avait aussi la possibilité d'adresser ses observations par courriel au président de la commission.

Ces modalités ont permis à plus de 300 personnes soit de s'informer, soit de s'exprimer par écrit sur les registres ou par correspondance (113 sur le registre A comportant deux fascicules ; 117 sur le registre B comportant trois fascicules ; 37 par voie postale, certaines venant en doublon par rapport aux observations portées sur les registres ; 5 par courriel).

Au total, la commission a recueilli 272 observations écrites (*pour mémoire : 326 observations furent formulées lors de l'enquête de 2006 et 295 lors de celle menée début 2011*).

Afin de ne pas alourdir les registres, le public fut invité à argumenter plus longuement ses observations (s'il le désirait) dans des documents qui seraient annexés et répertoriés en tant que « dossiers ». *La commission en a recueilli 57 pour le registre A et 51 pour le registre B*. Certaines observations portent donc une double référence : celle du registre et celle du dossier éventuellement remis.



Chapitre 3 :

Les avis des Autorités administratives et

des Personnes publiques associées.

Réponses de la Mairie.

Avis de la commission d'enquête.

Introduction

Conformément à la réglementation (articles L122-12/CU, L123-10/CU, R123-17/CU), le 15 juin 2011, le Maire de la Commune de Sanary-sur-Mer a saisi, pour avis, les autorités administratives et personnes publiques associées (PPA), au nombre de 33, sur le projet arrêté de PLU.

Les 16 avis reçus avant l'ouverture de l'enquête, le lundi 26 septembre 2011, puis pendant l'enquête furent inclus dans le dossier présenté au public.

Selon la nature de l'avis formulé, le Maire de la Commune a fait part à certains PPA de ses commentaires et/ou suites qu'il donnait. Ces courriers furent joints au dossier d'enquête.

Dans un souci de transparence vis-à-vis du public d'une part et, d'autre part, afin d'adosser juridiquement toute modification qui pourrait être apportée au projet arrêté de PLU, la Commission a formellement demandé au Maire de lui faire connaître les suites concrètes qu'il envisageait de soutenir vis-à-vis des demandes ou remarques.

A cette fin, la Commission a établi la première colonne du tableau de synthèse ci-après, puis le Maire a fait compléter la deuxième colonne.

Les avis de la Commission d'enquête formulés dans le cadre de l'élaboration du présent rapport figurent dans la troisième colonne. Les recommandations seront reprises dans la deuxième partie du rapport (conclusions et avis motivé).

Pour résumer, on peut retenir que,

-le Préfet du VAR, tout en invitant le Maire à examiner certaines remarques des services tels que ARS, GRTgaz, SCP, RTE, ESCOTA, DDSIS, a ainsi conclu sa correspondance : « *J'ai pris bonne note des importantes avancées de votre projet de PLU, notamment au regard de mes avis sur les précédents projets. Sur le fond, le dossier n'appelle pas d'observation particulière.* » .

-le Syndicat mixte SCOT Provence Méditerranée ainsi que le Conseil Général du Var ont émis un avis favorable.

-la Chambre d'Agriculture du Var et l'Institut National de l'Origine et de la Qualité ont émis un avis défavorable.

	Réponse de la commune	Avis/ Commentaire de la commission
<p>Etat. Préfet du Var.</p> <p>Prend acte des modifications apportées au projet à la suite de l'avis défavorable de la commission d'enquête sur le précédent projet.</p> <p>Pas d'observation particulière sur le fond.</p>	Dont acte	La commission relève cet avis
<p>Centre Régional de la Propriété forestière.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réglementation du PLU doit faciliter et encourager la gestion active des espaces en matière forestière (utilisation de bois comme éco-matériaux et énergie renouvelable, diversification des activités des propriétaires fonciers). 	Pris bonne note	La commission prend acte.

<ul style="list-style-type: none"> - Le Centre met en garde contre un classement excessif en EBC, notamment sur le massif Nord. 	<p>Le classement en EBC du Gros Cerveau est une recommandation de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.</p> <p>De plus, il se situe dans le périmètre du projet de classement de ce site par la DREAL.</p>	<p><i>La commission recommande à la Mairie d'examiner plus avant ce domaine, en relation avec la Commission des sites, sur la base de la note de doctrine du CRPF et au regard du développement de la production « AOC Bandol ».</i></p>
<p>Agence Régionale de Santé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bien qu'ils n'aient pas été déclarés d'utilité publique, il convient d'intégrer dans les documents les périmètres de protection des trois ressources d'eau destinée à la 	<p>La Mairie a bien pris note des observations de l'Agence Régionale de Santé concernant les captages situés à Sanary et à Bandol.</p>	

<p>consommation humaine que constituent les forages de la Baou, du Lançon et de Bourgarel.</p> <p>- Le règlement en zone UE devra reprendre toutes les prescriptions de l'hydrogéologue agréé dans le quartier de la ressource « la Baou ».</p>	<p>La Mairie précise que les périmètres de protection du puits de captage de la BAOU font l'objet de l'annexe n° 6.4 du projet de PLU arrêté le 8 juin 2011. De plus, le règlement de la zone UE reprend les prescriptions de l'hydrogéologue agréé.</p> <p>La Mairie confirme l'intégration des périmètres de protection des puits de captage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du LANCON NORD, - du LANCON SUD, - de BOURGAREL, - et de PEPIOLE <p>dans le PLU.</p> <p>Afin que ces éléments puissent être pris en compte lors de l'approbation du PLU, ils sont annexés au dossier soumis à enquête publique, laquelle se déroule du 26 septembre au 28 octobre 2011 inclus, afin que le public en prenne connaissance.</p>	<p>La commission prend acte.</p>
---	---	---

<p>Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.</p> <p>1. Zones U</p> <p>La poursuite de l'urbanisation doit s'accompagner :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la mise en place de poteaux normalisés, situés au maximum à 200 mètres de toute construction, - des élargissements de voirie conformément aux emplacements réservés prévus à cet effet et de la mise au gabarit minimum de 4 mètres de toutes les voies, - du maillage des voies en supprimant tout cul de sac, - de la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des culs de sac, - du débroussaillage réglementaire. 	<p>La Mairie prend note de ces prescriptions.</p> <p>L'article 3.1 alinéa 2 de chaque zone U stipule que « les accès des terrains à une voie privée ou publique ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme. »</p> <p>De plus, de nombreux emplacements réservés sont prévus pour élargir des voies et aucun emplacement réservé destiné à la voirie n'est</p>	<p>La commission prend acte des dispositions envisagées par la Mairie.</p>

<p>2. Zones A</p> <p>Les autorisations et utilisations du sol doivent prendre en compte le risque incendie de forêt et s'accompagner des dispositions relatives à l'accessibilité des moyens de secours et de la défense en eau d'incendie. Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique.</p> <p>3. Zones N</p> <p>Id Zones A.</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour le secteur Ns, la reconversion des anciens fortins en site d'accueil et d'initiation à l'environnement pourra être envisagée après l'avis du SDIS (existence de zones refuge, débroussaillage, réglementation des périodes de réception du public), - pour le secteur Nv, le projet de réalisation d'une aire d'accueil des 	<p>inférieur à 4 mètres de large.</p> <p>La mairie en prend note.</p>	<p>La commission prend acte.</p>
---	---	---

<p>gens du voyage devra faire l'objet d'un avis préalable du SDIS,</p> <p>- Secteurs N au sud du massif du Gros Cerveau</p> <p>Le maillage et le bouclage de l'ensemble des zones N au sud du massif du Gros Cerveau devra être recherché et complété par la présence de poteaux incendie normalisés ainsi que par un débroussaillage de 50 mètres.</p> <p>4. Emplacements réservés</p> <p>- Hormis les chemins piétonniers, proscrire les</p>	<p>La mairie en prend note.</p> <p>La mairie en prend note : elle consultera et associera préalablement le SDIS sur ces 2 projets.</p>	<p>La commission prend acte.</p> <p>La commission prend acte des dispositions envisagées par la Mairie.</p>
--	--	---

<p>voies inférieures à 4 mètres.</p> <p>- Rechercher le désenclavement et le maillage des secteurs.</p> <p>- Favoriser l'absence d'impasse supérieure à 80 mètres avec la réalisation d'aires de retournement.</p> <p>5. Dispositions constructives</p> <p>Pour tout projet de construction en zone à risque, mise en œuvre de dispositions constructives techniques appropriées.</p>	<p>Dans ce secteur, la Commune possède au total 13 réservoirs et citernes DFCI de plusieurs mètres cube :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 réservoirs de 320 m3 - 1 réservoir de 160 m3 <p>Ces réservoirs sont reliés à des poteaux incendie. Enfin, un débroussaillage est réalisé conformément au Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestiers.</p> <p>Aucun emplacement réservé destiné à la voirie n'est inférieur à 4 mètres de large. De surcroît, une dizaine d'emplacements réservés sont destinés à supprimer des impasses et à créer des voies de liaison.</p>	<p>La commission estime que les dispositions mises en œuvre et envisagées par la Mairie répondent aux préoccupations de la DDSIS.</p>
--	--	---

	<p>Les dispositions constructives ont été reproduites dans le règlement du PLU, en annexe 2 intitulée « Annexe 2 aux règlements de toutes les zones » afin que les porteurs de projet mettent en œuvre les mesures techniques de protection propres à assurer la mise en sécurité de leurs projets.</p>	<p>La commission estime que les dispositions mises en œuvre et envisagées par la Mairie répondent aux préoccupations de la DDSIS.</p> <p>La commission prend acte.</p>
<p>Conseil Général. Délégation Générale aux Routes, Transports, Forêts et Affaires Maritimes.</p> <p>Le projet n'appelle pas d'observation.</p>	<p>Dont acte.</p>	

		La commission prend acte.
<p>Chambre d'Agriculture du Var.</p> <p>1. Rapport de présentation</p> <p>- Préciser les différentes typologies de culture présentes sur la partie ouest du territoire communal et l'aptitude des sols.</p> <p>-----</p> <p>2. PADD</p> <p>- Etablir une synthèse cartographique plus lisible des espaces agricoles à préserver.</p>	<p>Dans la partie Ouest du territoire communal, seules 2 zones se trouvent en zone agricole, une dans le quartier de la Piole et une dans le quartier Sainte Trinite. Toutes deux sont plantées de vigne. La cartographie présentant les différentes typologies de culture sera donc modifiée en conséquence.</p> <p>En ce qui concerne l'aptitude des sols, la Mairie a fait des recherches et intégrera ces éléments dans le rapport de présentation du PLU.</p> <p>-----</p> <p>Aucune modification ne peut être apportée au PADD à ce stade de la procédure.</p> <p>La Commune limite strictement toute extension de l'urbanisation sur son territoire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le retour en zone N de l'essentiel des zones NB mitées - le maintien du classement en zone N des 	<p>La commission recommande à la Mairie de procéder à la modification de la cartographie demandée.</p>

<p>3. Traduction règlementaire et justifications du projet de PLU.</p> <p>3.1 Documents cartographiques et Emplacements Réservés (ER)</p>	<p>anciennes zones ND (massif du Gros Cerveau, collines intermédiaires de la commune, maintien des zones N le long du littoral)</p> <ul style="list-style-type: none"> - le retour en zone N de l'essentiel de la vaste zone NA située entre l'autoroute et le piémont du Gros Cerveau. <p>La Mairie retient la suggestion de créer une Commission Agricole Communale.</p> <p>La Mairie tient à souligner que les vignes du domaine de Pierredon sont exclues de l'emplacement réservé.</p> <p>L'emplacement réservé ne correspond qu'à des terres qui sont en friche depuis plus de 20 ans. A aucun moment le projet de Jardin des Terroirs n'est</p>	<p>La commission confirme la position de la Mairie.</p>
---	---	--

<p>- Jardin des Terroirs ER 103 et 104 : créer une Commission Agricole communale pour apprécier le contenu de ce grand projet et apporter toutes les garanties du maintien, voire du développement, de l'exploitation agricole du Château de Pierredon.</p>	<p>incompatible avec le zonage agricole, bien au contraire, il permettra de valoriser ces espaces et de confirmer leur vocation agricole.</p> <p>En revanche, l'emplacement réservé n°104 (château) permet de contrecarrer toute intention spéculative éventuelle et de conserver la valeur patrimoniale et historique du château de Michel Pacha. La Ville n'entend pas intervenir tant que ce château demeure une propriété familiale.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, les différents classements (N, A, ER) sur le site du Château de Pierredon n'ont, à ce jour, pas d'incidence sur l'exploitation existante.</p> <p>Enfin, l'ER 103 a été réduit de 7 700 m².</p> <p><u>N° 102 - réalisation d'équipements sportifs et de</u></p>	<p>La commission approuve cette suggestion.</p> <p>La commission approuve les dispositions envisagées par la Mairie. Son avis détaillé sur les ER 103 et 104 sera exposé dans la suite du rapport.</p>
--	--	--

<p>- Zone AUs, quartier de la Vernette et ER 102 : le classement en zone AUs doublé d'un ER 102 d'une portion de l'ancienne zone 1NA du quartier de la Vernette, en vue de la création d'un équipement sportif et de loisirs communal, réduit un espace de production agricole classé en AOC Bandol et en partie cultivé.</p>	<p><u>loisirs :</u></p> <p>La Mairie rappelle que ce projet se situe en zone NA au POS de 1986, c'est-à-dire en zone d'urbanisation future, et non en zone agricole. Si depuis 25 ans, rien n'a été construit dans ce secteur, c'est grâce à la volonté de la Municipalité de ne pas favoriser le développement de cette zone.</p> <p>Le projet de PLU arrêté le 8 juin 2011 et le classement en zone AUs ne change rien à sa destination première, sauf à réaliser des stades au lieu de nombreuses maisons individuelles. Dans tous les cas, ce secteur n'est plus en zone agricole depuis plus de 25 ans.</p> <p><u>Création de bassins de rétention ER 135 et 136 :</u></p> <p>Le choix de ces emplacements réservés fait suite à l'approbation du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Cet aménagement règlementaire est tout à fait propice à un traitement paysager et une</p>	
--	--	--

<p>La réduction de 4000 m2 de l'ER102 et de la zone AUs n'est pas satisfaisante au regard des enjeux agricoles du secteur.</p> <p>Ce projet d'équipement sportif et de loisir paraît en outre insuffisamment justifié dans le rapport de présentation.</p> <p>- Projets de création de bassins de rétention, ER135 et 136 : ces ER représentent plus de 2 ha réservés sur les espaces agricoles. Il faut consulter l'INAO ainsi que l'Association et les Syndicats Professionnels des Vins de Bandol.</p>	<p>mise en culture, compatibles avec le zonage A.</p> <p>Des contacts seront pris avec les propriétaires pour contractualiser les aménagements compatibles avec le zonage.</p> <p><u>La coopérative agricole ER 113 :</u></p> <p>Tout d'abord, le classement de celle-ci en zone UE au projet de PLU est en parfaite cohérence avec ses missions, puisque ce secteur est dédié au développement d'activités économiques.</p> <p>Ensuite, la mise en place de l'emplacement réservé n° 113 découle de la volonté de la Municipalité de préserver cet espace, compte tenu des enjeux attachés à sa situation centrale. Comme la Chambre d'Agriculture le souligne dans son courrier, les intentions de la Municipalité quant à la coopérative agricole sont bien de favoriser son activité qui reste fondamentale pour la Commune et non pas de déstabiliser cette entreprise.</p>	<p>L'avis détaillé de la commission sur cet emplacement réservé est exposé dans la suite du rapport.</p> <p>La commission approuve la position de la Mairie.</p>
--	--	--

<p>- Projet de création d'un parc de stationnement et équipement public, ER113 : l'ER113, destiné à la création d'un parc de stationnement et équipement public au bénéfice de la commune fait peser, en raison d'une éventuelle mais tout à fait possible expropriation, une lourde et déstabilisante hypothèque sur l'avenir économique de la Coopavar.</p>	<p>A ce propos, Monsieur le Maire a publiquement et à plusieurs reprises, demandé à ses représentants de lui soumettre un projet visant au redéploiement de la coopérative. Cette demande a été formulée en amont de l'élaboration du PLU, il y a plus d'un an et demi et, à ce jour, est restée sans réponse à la hauteur des ambitions de la Commune.</p> <p>Monsieur le Maire reste toujours dans l'attente de la présentation d'un projet innovant et pérenne, et ce n'est que dans cette hypothèse que la servitude d'emplacement réservé pourra être levée.</p> <p>Enfin, la mise en emplacement réservé ne donne pas droit à une quelconque expropriation. Celle-ci ne peut être engagée qu'après une Déclaration d'Utilité Publique, justifiée par le projet et prononcée par Monsieur le Préfet.</p> <p>En ce qui concerne le reclassement de 2 Hectares en Espaces Boisés Classés, la Mairie tient à souligner qu'il</p>	<p>La commission constate la situation de blocage qui s'est établie autour de cet ER. Dans ses conclusions, elle fera à la Mairie diverses recommandations qui lui paraissent de nature à y mettre un terme.</p>
--	--	---

	<p>s'agit là d'une demande de la précédente commission d'enquête, réserve émise afin que soient conservés les arbres remarquables.</p> <p>L'avis très détaillé de la Chambre d'Agriculture note avec satisfaction que de nombreuses observations ont été prises en compte, au niveau du PADD comme au niveau du règlement.</p> <p>La traduction règlementaire est tout à fait conforme aux objectifs définis dans le PADD. Pour rappel, en page 14, le PADD prévoit pour les espaces agricoles « <i>le maintien de certains espaces agricoles ayant encore une surface minimale et formant des paysages ruraux caractéristiques</i> » et la préservation « <i>des espaces agricoles productifs</i> ».</p> <p>Les 2 secteurs reclassés en zone agricole constituent bien des espaces agricoles productifs au sens du PADD. Le projet de PLU est donc conforme aux objectifs de conservation et de gestion durable</p>	
--	--	--

<p>3.2 Espaces Boisés Classés (EBC)</p> <p>- Maintenir le déclassement d'un EBC de 2 ha dans le secteur de La Piole.</p> <p>Conclusion</p> <p>La traduction règlementaire et les projets envisagés dans le PLU ne semblent pas répondre aux objectifs de préservation et de</p>	<p>fixés par le PADD. L'emplacement réservé 103 avec le projet de Jardin des Terroirs est tout à fait compatible avec l'activité agricole qu'il souhaite d'ailleurs valoriser. La Mairie tient à souligner que le terrain où se situe l'ER 103 est en friche depuis près de 20 ans.</p> <p>Les remarques qui, pour l'essentiel, justifient cet avis défavorable portent spécifiquement sur des emplacements réservés dont les destinations sont expliquées ci-dessus et qui ne portent pas atteinte à la préservation des espaces agricoles.</p> <p>La Chambre d'Agriculture parle de « <i>donner aux exploitants agricoles du secteur de l'ouest toulonnais une sécurité pour pouvoir exercer leur profession</i> ». Le projet de PLU arrêté le 8 juin 2011 fait peser beaucoup moins de menaces sur notre agriculture qu'un POS, daté de 1986 qui plus est.</p> <p>En conclusion, la Chambre évoque « <i>une diminution des espaces cultivés</i> ». Si la Commune n'est pas</p>	<p>La commission prend acte.</p>
---	---	---

<p>gestion durable du territoire agricole définis dans le PADD.</p> <p>Même si 2 secteurs ont été reclassés en zone agricole, ils ne constituent pas véritablement de nouveaux espaces de production ni des compensations suffisantes aux déclassements et réservations envisagés.</p>	<p>responsable des espaces cultivés, elle peut en revanche protéger les espaces agricoles. Or, dans le projet de PLU arrêté le 8 juin 2011 on ne peut en aucun cas parler d'une diminution de ces espaces : ils ont augmenté de 20 Hectares par rapport au POS de 1986. Excepté le Jardin des Terroirs, qui représente 9,6 Ha et reste fondamentalement une activité agricole, les surfaces d'emplacements réservés en zone agricole ne représentent que 9 Ha, soit à peine 3% de l'ensemble des zones agricoles, alors que l'augmentation globale des zones agricoles entre le POS et le PLU est de 8%, ce qui compense largement les surfaces impactées par les emplacements réservés pour des besoins d'équipement public.</p>	
--	---	--

<p>Ne pouvant souscrire au projet de diminution des espaces cultivés et du potentiel de production reconnu sur le territoire communal, Avis Défavorable.</p>		
---	--	--

		<p>La commission ne partage pas l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture du Var. Sur les deux motifs invoqués par celle-ci, son appréciation est développée par ailleurs.</p>
--	--	--

<p><i>Chambre de Commerce et d'Industrie du Var.</i></p> <p>- La CCIV soutient la volonté d'affirmer le développement de la commune et son attractivité auprès des entreprises en appuyant l'économie villageoise et en impulsant une nouvelle dynamique sur la zone du Baou, développement d'autant plus ancré qu'il sera accompagné d'un réseau de déplacement adapté.</p>	<p>La Commune a pris bonne note et se réjouit du soutien apporté par la CCIV.</p>	<p>La commission prend acte.</p>

<p>-L'inscription du camping Mogador en Espace Boisé Classé (EBC) est difficilement compatible avec d'éventuels aménagements liés à son activité. La CCIV souhaite que cet EBC soit déclassé dès la prochaine révision du PLU.</p> <p>-La CCIV prend acte des engagements de la commune sur l'Emplacement Réservé (ER) 113 inscrit sur le site de la Coopérative Agricole Coopavar (pas d'atteinte à l'activité de cette structure dans sa configuration actuelle, application d'un zonage adéquat, modification éventuelle de cet ER).</p> <p>-La CCIV soutient la commune dans l'effort porté sur les logements sociaux.</p>	<p>Aucune modification d'EBC ne peut être apportée à ce stade de la procédure car cela nécessite le passage devant la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. La Mairie pourra envisager le cas du Camping Mogador lors de la prochaine révision du PLU.</p> <p>Dont acte</p>	<p><i>La commission recommande à la Mairie d'examiner avec la société gestionnaire l'opportunité d'une proposition ultérieure de déclassement devant la commission des sites.</i></p> <p>Se reporter à l'avis détaillé de la commission sur l'ER113.</p>
--	---	---

	La commune apprécie le soutien apporté par la CCIV.	La commission prend acte.
SCOT Provence Méditerranée. Avis favorable au projet de PLU.	Dont acte	La commission relève cet avis.
Institut national de l'Origine et de la Qualité. - L'INAO souhaite le maintien ou la création d'un zonage agricole pour l'ensemble des îlots de productions viticoles et oléicoles de l'aire	La Mairie est particulièrement surprise que l'INAO n'ait pas tenu compte des éléments de réponse	L'avis détaillé de la commission sur les ER 101, 102, 103, 104 et 105 est exposé dans chacun des

<p>délimitée de l'AOC « Bandol » consommés par les emplacements réservés n° 101, 102, 103, 104 et 135.</p>	<p>apportés à son précédent avis en date du 17 novembre 2010.</p> <p>Effectivement, la commune de Sanary se trouve au cœur de l'aire géographique de différents AOC, toutefois la planification des équipements publics pour les générations futures reste essentielle. La Mairie rappelle que le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation et n'est donc pas consommateur d'espaces naturels.</p> <p>La Commune partage en effet la nécessité de protéger ces espaces et limite strictement toute extension de l'urbanisation sur son territoire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le retour en zone N de l'essentiel des zones NB mitées ; - le maintien du classement en zone N des anciennes zones ND (massif du Gros Cerveau, collines intermédiaires de la commune, maintien des zones N le long du littoral) ; - le retour en zone N de l'essentiel de la vaste zone NA située entre l'autoroute et le piémont du Gros Cerveau. 	<p>paragraphes spécifiques à ces emplacements.</p>
--	---	---

	<p>Les nouvelles réglementations qui s'appliquent aux zones A et N sont beaucoup plus strictes que les précédentes quant aux possibilités de construction neuve.</p> <p>Il apparaît donc que l'INAO a tout intérêt à voir aboutir le projet de PLU, s'il est dans une optique de protection de ces zones et de lutte contre le mitage, puisque le PLU contrairement au POS, prend en compte la diversité des modes d'occupation du sol.</p> <p>Concernant plus spécifiquement les emplacements réservés :</p> <p>N° 101 - réalisation d'équipements sportifs et de loisirs : la Mairie rappelle qu'aujourd'hui ces espaces sont essentiellement occupés par des pins d'Alep et ne font l'objet d'aucune valorisation agricole. Ce projet ne saurait donc nuire à l'aire de délimitation de l'AOC Bandol et l'INAO conviendra certainement qu'un projet de centre équestre doit</p>	
--	--	--

	<p>se trouver en zone naturelle.</p> <p>N° 102 - réalisation d'équipements sportifs et de loisirs : la Mairie tient à souligner que le projet de PLU arrêté le 8 juin 2011 n'apporte rien de nouveau. En effet, il y a 25 ans, au POS de 1986, ce secteur était déjà classé en zone NA, c'est-à-dire en zone d'urbanisation future. Le classement actuel en zone AUs ne change donc rien à la destination première de ce secteur.</p> <p>N° 103 - création d'un Jardin des Terroirs : ce projet ne paraît pas incompatible avec l'aire d'AOC Bandol dans la mesure où il conservera les vignobles existants. L'INAO ne peut pas ignorer que le plus important des propriétaires souhaitait la construction de 150 villas sur ses terres ! De plus, cela permettra de valoriser cet espace actuellement en friche. Enfin, le Jardin des Terroirs a pour but la préservation des paysages agricoles emblématiques de notre Commune. Pour ce faire, elle veillera à maîtriser la pression foncière qui s'exerce aux marges de son agglomération et à sensibiliser le public aux espèces végétales endogènes.</p>	
--	---	--

	<p>N° 135 : le choix de cet emplacement réservé fait suite à l'approbation du schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Cet aménagement règlementaire est tout à fait propice à un traitement paysager et compatible avec le cahier des charges de l'appellation.</p> <p>D'autre part, le reclassement en EBC de 22 400 m2 de zones boisées fait suite à une demande de la précédente commission d'enquête. Il s'agissait d'une réserve qu'elle avait émise afin que soient conservés les arbres remarquables.</p> <p>Enfin, la Mairie signale ce que l'INAO semble avoir omis : le classement en zone agricole de 16 Hectares de terres plantées de vignes dans les lieux-dits Sainte Ternide et La Piole.</p>	
--	---	--

<p>-Il considère que le reclassement en EBC de 22400 m2 de zones boisées retenues dans l'aire délimitée de l'AOC « Bandol » au lieu-dit Sainte Trinité est dommageable pour le développement du vignoble dans ce secteur.</p>	<p>La Mairie a proposé plusieurs fois à l'INAO une visite <i>in situ</i> pour faire découvrir des sites, comme le Jardin des Oliviers, où elle expérimente la sensibilisation à la biodiversité et à l'agriculture biologique auprès des enfants.</p>	<p>La commission prend acte.</p>
---	---	---

<p>- Considérant qu'il est consommateur de parcelles de production viticole classées dans l'aire délimitée de l'AOC « Bandol », l'INAO émet un avis défavorable au projet de PLU.</p>		<p>La commission ne partage pas l'avis défavorable de l'INAO (se reporter à ses conclusions motivées).</p>
<p>GRTgaz. Agence du Midi.</p> <p>- Représenter dans les documents graphiques du PLU le tracé de la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Aubagne-Bandol-Ollioules la Beaucaire, ses zones de danger et les servitudes d'utilité publique liées à sa présence.</p>	<p>La canalisation de transport de gaz haute pression figure déjà dans la liste et la planche des servitudes. Elle a été reportée sur ces documents conformément au courrier de Monsieur le Préfet en date du 15 juin 2011 et portant mise à jour des servitudes d'utilité publique.</p> <p>Toutefois, la Mairie rectifiera l'intitulé de la servitude dans le document 6.1 (liste des servitudes) conformément au courrier de GRTgaz et indiquera dans la légende du document 6.2 (carte) la bande de 100 mètres.</p>	<p>La commission approuve les dispositions envisagées par la Mairie.</p> <p><i>La commission recommande à la Mairie de procéder aux corrections demandées.</i></p>

<p>- Préciser dans le PLU l'obligation de saisine de GRTgaz dès lors qu'un projet se situe dans la zone des dangers significatifs, et ce dès le stade de l'avant-projet sommaire, ainsi que sa consultation pour tous travaux situés à moins de 100 mètres des ouvrages.</p> <p>- Adresser à GRTgaz le plan de zonage finalement arrêté.</p> <p>- Associer GRTgaz aux réunions lorsqu'il s'agit de projets de lotissement, de création de ZAC, etc..</p>	<p>La Mairie a bien noté que GRTgaz souhaitait être consulté dès lors qu'un projet de construction se situait dans la zone des dangers significatifs, telle que reproduite sur la planche de servitudes. A cet effet, une demande a été formulée par courrier le 23 septembre 2011 puis à nouveau par mail le 10 octobre 2011, à GRTgaz afin que nous soient communiquées les données informatiques relatives à cette canalisation et à la zone de danger.</p> <p>La Mairie adressera le plan de zonage à GRTGaz dès l'approbation définitive du PLU.</p> <p>La Mairie a pris bonne note.</p>	<p>La commission approuve la mesure prise par la Mairie.</p> <p>La commission prend acte des mesures envisagées par la Mairie.</p>

<p>Syndicat Mixte Intercommunal de Transport et de Traitement des Ordures Ménagères de l'Aire Toulonnaise</p> <p>Le projet n'appelle aucune observation.</p>	<p>Dont acte</p>	<p>La commission prend acte.</p>
<p>Mairie de Six-Fours-Les-Plages</p> <p>Demande l'insertion dans les pièces annexes du PLU du document graphique correspondant au périmètre de protection rapproché du puits de Pépiole.</p>	<p>Comme indiqué dans la réponse adressée à l'Agence Régionale de Santé, les périmètres de protection du puits de Pépiole seront annexés au PLU.</p>	<p><i>La commission recommande à la Mairie de réaliser la correction demandée.</i></p>

<p>Mairie de Le Beausset</p> <p>Le projet n'appelle aucune observation.</p>	<p>Dont acte</p>	<p>La commission prend acte.</p>
<p>Mairie de Bandol (réponse parvenue hors délai de réponse des personnes publiques associées)</p> <p>-Redresser la limite communale entre Sanary et Bandol conformément à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2000 portant sur les limites territoriales entre les communes de Bandol et Sanary.</p> <p>-Prendre en compte le puits de captage de Bourgarel ainsi que les interdictions instituées sur les terrains du périmètre de protection rapprochée, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2011.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les documents graphiques du PLU seront modifiés afin de prendre en compte le redressement de la limite communale entre Sanary et Bandol. - Conformément à la demande de l'Agence Régionale de Santé, les périmètres de protection du puits de Bourgarel seront intégrés au PLU et les prescriptions liées à ces périmètres intégrées dans le règlement du PLU. 	<p><i>-La commission recommande à la Mairie de procéder à cette rectification, sans incidence sur l'enquête.</i></p> <p><i>- La commission recommande à la Mairie de mettre en œuvre les dispositions souhaitées.</i></p>

<p>Communauté d'Agglomération de Toulon-Provence-Méditerranée (réponse parvenue hors délai de réponse des personnes publiques associées)</p> <p>Avis favorable au projet.</p>	<p>Dont acte.</p>	<p>La commission prend acte.</p>
<p>Société du Canal de Provence.</p> <p>-Reporter sur la carte des servitudes celles relatives aux réseaux de la Société.</p> <p>-</p>	<p>- La Mairie observe que si la servitude relative aux réseaux de la SCP a bien été reportée sur la planche des servitudes, il lui a cependant été affecté une légende erronée. La Mairie rectifiera l'erreur matérielle contenue dans la légende, dans le 2^{ème} item : l'indication « A5 Canalisations Publiques d'Eaux et d'Assainissement » sera supprimée et remplacée par l'indication « A2 Dispositifs d'irrigation ».</p> <p>-</p>	<p><i>La commission recommande à la Mairie de procéder à la correction demandée, sans incidence sur l'enquête.</i></p>

<p>-Supprimer, sur une largeur de 12 mètres, la servitude d'Espace Boisé Classé à l'endroit du tracé du doublage AEP, conformément à la carte jointe.</p>	<p>-Aucune modification d'EBC ne peut être apportée à ce stade de la procédure car cela nécessite le passage devant la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Le déclassement pourra être envisagé lors de la mise en œuvre du projet</p>	<p><i>La commission recommande à la Mairie de procéder, le moment venu, au déclassement souhaité.</i></p>
<p>RTE EDF TRANSPORT.</p> <p>- Corriger la liste des servitudes et réactualiser les textes de réglementation générale qui y sont visés.</p> <p>-Matérialiser comme les autres lignes la liaison souterraine 33000 volts Escaillon-Pont d'Aran.</p>	<p>La liste des servitudes sera corrigée conformément au courrier de RTE et les textes de réglementation réactualisés.</p> <p>La liaison souterraine 33000 volts Escaillon-Pont d'Aran est bien matérialisée sur la planche des</p>	<p><i>La commission recommande à la Mairie de réaliser ces corrections, sans incidence sur l'enquête.</i></p> <p><i>La commission recommande à la Mairie de mettre en œuvre la disposition demandée.</i></p> <p><i>La commission recommande à la Mairie de procéder dès que possible au déclassement</i></p>

<p>- Sur le plan de zonage, déclasser les EBC situés dans les couloirs sous les deux lignes.</p> <p>-Préciser dans le règlement que « les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans toutes les zones et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6 à 11 de chacune de ces zones ».</p>	<p>servitudes, toutefois la Mairie ajoutera les indications graphiques manquantes afin d'homogénéiser les tracés des canalisations électriques.</p> <p>Aucune modification d'EBC ne peut être apportée à ce stade de la procédure car cela nécessite le passage devant la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Elle pourra être envisagée lors de la prochaine révision du PLU.</p> <p>L'article 16 des Dispositions Générales du règlement du PLU indique déjà que « les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport</p> <p>d'Electricité sont autorisées dans toutes les zones et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6 à 11 de ces zones. ».</p>	<p><i>souhaité.</i></p> <p>La commission émet un avis conforme à celui de la Mairie.</p>
--	--	---

<p>ESCOTA. (adressé au Président de la CE)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter le règlement de la zone UE en autorisant les aménagements, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés. - Porter de 1031 à 2111 m² la surface d'emprise de l'Emplacement réservé n°123 destiné à la réalisation d'un échangeur. 	<p>La Mairie procédera à la rédaction d'un complément dans le règlement de la zone UE pour tenir compte des observations d'Escota.</p> <p>- Compte tenu de l'importante augmentation de la surface de l'emplacement réservé (plus du doublement), du risque juridique que cela fait courir au projet de PLU en cas de modification, et de la nécessité d'une déclaration d'utilité publique, la mairie propose de réaliser cette modification lors d'une prochaine procédure de révision.</p>	<p><i>La commission recommande à la Mairie de mettre en œuvre cette disposition, sans incidence sur l'enquête.</i></p> <p>La commission émet un avis défavorable à l'augmentation de la surface de l'ER 123 (se reporter à son avis détaillé)</p>

Chapitre 4 :

Analyse des observations formulées pendant l'enquête

Introduction

Compte tenu de la présence simultanée d'au moins deux commissaires-enquêteurs au siège de l'enquête lors des permanences, deux registres A et B furent mis à la disposition du public. Les observations reprises ci-après indiquent l'origine du registre et la cote de l'observation. Certaines furent accompagnées de documents, ceux-ci furent enregistrés dans un dossier spécifique mettant en évidence leur rattachement. Enfin, les courriers adressés au président de la commission firent l'objet d'un enregistrement particulier.

Pour procéder à l'analyse de ces avis, après avoir mis en évidence les demandes du Maître d'ouvrage (correctifs à apporter au projet), ainsi que les observations émanant d'Associations ou de représentants d'Organismes, la commission a regroupé par thèmes celles formulées par le public.

Un thème a émergé dès la première lecture : les emplacements réservés, notamment pour la voirie. Un deuxième thème porte sur le zonage, soit dans son périmètre, soit au regard d'intérêts privés. Enfin, les observations particulières sont simplement regroupées par ordre chronologique d'inscription sur les registres.

La commission a relevé une convergence des avis de deux « Personnes publiques associées » (l'INAO et la Chambre d'agriculture du Var) d'une part et, d'autre part des observations formulées par certaines associations ou personnes privées. L'analyse et l'avis de la commission figurent en totalité ou en partie dans le tableau présenté au chapitre 3. Ils seront repris, voire développés, dans le présent chapitre.

4.1 Les observations complémentaires de PPA

Le 29 septembre 2011, Madame Toschi appartenant à la Société ESCOTA est venue s'informer auprès de la commission sur le contenu exact du dossier soumis à enquête publique (cf. n°6 sur le registre « A »). Elle a souligné au commissaire-enquêteur que, d'après-elle, pour l'ER123 -aménagement de l'échangeur autoroutier- la superficie de 1 031m² et son tracé sur les plans étaient inexacts.

Par la suite, la Société a formellement saisi la commission d'enquête d'une demande de modification de la description de l'ER123, notamment sa superficie : 2 111m² (lettre enregistrée sous le n°4).

Avis de la commission :

La commission n'entend pas intervenir dans le débat qui oppose ESCOTA et la Mairie sur l'antériorité de la demande de modification par rapport à l'arrêt du projet de PLU.

S'agissant de la prise en compte de cette modification dans le présent projet de PLU, la commission est convaincue du bien-fondé de cet échangeur au regard des objectifs de la Commune arrêtés dans le PADD.

Toutefois, compte tenu de la variation importante de l'emprise, elle soutient la réserve de la Mairie exprimée lors de la consultation des PPA. En effet, le public n'aura pas été à même d'apprécier l'impact des nouveaux tracés sur le cadastre (planche 4.1 présentant le zonage), même si la correspondance d'ESCOTA fut immédiatement mise à sa disposition d'une part et si, d'autre part, la Société ESCOTA a déjà établi des contacts avec certains propriétaires.

Par conséquent, la commission est défavorable à toute modification du descriptif de l'ER123, tel qu'il figure dans le projet arrêté le 8 juin 2011.

4.2 Les erreurs à corriger relevées par le Maître d'ouvrage et par la commission

4.2.1 Le Maître d'ouvrage

Par sa lettre datée du 29 septembre 2011 et adressée à la commission, le Maire de la Commune souhaite apporter des corrections au projet arrêté de PLU :

- dans le document 5, pour l'ER69, lire 8 mètres au lieu de 6 mètres ;
- dans l'annexe 8.2, ajouter le Lotissement de « L'Enclos » dans la liste des lotissements ayant conservé leurs règles.

La commission s'est alors rapprochée des Services de l'urbanisme de la Mairie pour apprécier la nature de la correction demandée. Les documents fournis ont fait ressortir sans ambages une erreur de frappe pour l'ER69 et un oubli pour le Lotissement de l'Enclos.

Recommandation : la commission recommande d'apporter les correctifs ci-dessus au projet arrêté de PLU, car ils ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

4.2.2 La commission

En étudiant les dossiers dans le cadre de la préparation de l'enquête, la commission a relevé quelques incohérences dans les données chiffrées présentées dans le Rapport de présentation ; elle est convaincue qu'il s'agit d'erreurs matérielles (mise à jour de ces données sur la base des modifications apportées par le Conseil municipal le 8 juin 2011). Elles n'affectent en rien l'économie du projet.

Recommandation : la commission recommande de rendre cohérentes les données suivantes :

- **Surface des EBC figurant à la page 156 et à la page 212**
- **Surface des zones NB : 281ha à la page 155, 231.89ha page 194**

4.3 Les observations d'Elus

Néant.

4.4 Les observations formulées par des Associations

4.4.1 L'Association de Défense des Sanaryens (Obs. N° 68A, dossier n°36A)

Cette association a rencontré par deux fois la commission d'enquête, plus particulièrement le 25 octobre 2011 pour remettre et commenter une correspondance s'appuyant sur un dossier d'étude. Cette association était représentée par son président, Monsieur THOMAS ; sa vice-présidente, Mme AGUILLON et un membre du bureau, Monsieur BEAUJEU. Ces personnes, connues en tant que conseillers municipaux (ou ancien conseiller pour M. BEAUJEU), ont tenu à préciser que leur démarche se situait exclusivement sous le couvert de l'Association ADS.

De l'entretien, il ressort que cette Association soutient la démarche, car il est pénalisant pour la commune de ne pas avoir de PLU. De même, elle soutient le PADD et le Rapport de présentation du présent projet.

En revanche, elle estime que le règlement, le zonage et les emplacements réservés ne se situent pas strictement dans le prolongement des objectifs du PADD et des mises en œuvre définies dans le Rapport de présentation, et sont même parfois en contradiction. En outre, certaines dispositions seraient contraires au code de l'urbanisme et aux orientations communautaires.

Elle se prononce donc contre le projet.

Il est apparu à la commission que les griefs soulevés rejoignent, dans la plupart des cas, ceux du public et même les avis défavorables des deux PPA : l'INAO et la Chambre d'agriculture du Var.

Ces points de convergence seront donc traités sous les rubriques correspondantes.

Les points plus particulièrement développés par ADS sont repris ci-après.

a) Respect des dispositions du code de l'urbanisme

Application de la Loi Littoral

Les dispositions de protection de la Loi Littoral sont opposables aux documents d'urbanisme locaux, qui doivent être compatibles avec elles. Toutefois, conformément au principe de compatibilité limitée, elles ne sont directement opposables à un PLU qu'en l'absence de SCoT. Or la Commune est membre du Syndicat mixte SCoT Provence méditerranée. On se reportera donc au §1.3.3 ci-dessus., lequel rappelle la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Plus précisément :

- les règles affectant les espaces proches du rivage où il n'est accepté qu'une « extension limitée de l'urbanisation » ne s'appliquent pas lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT. La limite de ces espaces est bien fixée dans le SCoT « TPM » ; la Commune l'a adaptée à son territoire en fonction de ses spécificités propres. Les différences sont minimes et elles ont obtenu un avis favorable de la Commission des sites (cf. : page 198 du Rapport de présentation).
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une « bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage »,..., «sauf pour les

constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau... » (L146-4 du CU). Tel est bien le cas dans le présent projet.

- Le PLU délimite les secteurs prévus pour l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes (L146-5 du CU). Des secteurs UDc sont définis dans le règlement d'urbanisme et figurent sur les planches.

S'agissant des règles relatives à la protection des espaces littoraux **remarquables**, il faut différencier la préservation des espaces littoraux **sensibles**, le classement des espaces boisés **les plus significatifs** et les règles relatives **aux conditions d'implantation de nouveaux équipements**.

- Sur le littoral de Sanary, le SCoT identifie comme espaces remarquables « *les falaises et la pointe de la Cride, le parc Victorin Blanc ainsi que la corniche des Roches Rouges* » (page 14 du DOG). La Commune a bien repris ces espaces (cf. le Rapport d'orientation page 197) et a classé les secteurs correspondants en zone Nli.
- La Commune a défini les espaces boisés les plus significatifs (parmi l'ensemble des espaces boisés) et les a présentés devant la Commission des sites. Celle-ci a donné son accord sur le zonage figurant au PLU. Il est possible d'apporter des modifications ultérieurement, à l'occasion d'une modification du document d'urbanisme, mais après avis de la Commission des sites.
- S'agissant des nouveaux équipements, l'Association ADS estime qu'il convient de supprimer un certain nombre d'ER dévolus à la voirie au prétexte que l'on ne peut réaliser une « *route de transit* » qu'à 2 000 mètres au moins du rivage. Il convient de rappeler qu'une « route de transit » appartient à la typologie des routes principales interurbaines et que sa fonction privilégie l'écoulement du trafic de transit à moyenne ou grande distance. Quel que soit l'avis que la commission formulera ultérieurement à l'égard des ER « voirie », inscrits au projet de PLU, on ne peut en exclure certains au prétexte des dispositions de la Loi Littoral.

Pour conforter l'analyse ci-dessus, l'entretien que la commission a eu avec les Services de l'Etat a fait ressortir que ceux-ci n'avaient aucune remarque critique de fond à formuler dans ce domaine (cf. aussi l'avis du Préfet exprimé dans sa lettre du 25 août 2011). La commission souligne aussi qu'aucune observation majeure n'a été formulée par les PPA ou pendant l'enquête sur l'application de la Loi (sauf l'Association ADS).

Enfin, la commission a noté avec intérêt les mesures visant à renforcer la préservation de l'environnement littoral exposées au §IV.4.c du rapport de présentation (page 211).

Cohérence avec les documents communautaires approuvés

La Commune est membre du Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée dont le périmètre fut défini par arrêté préfectoral en date du 8 novembre 2002. Le SCoT fut approuvé par délibération du Syndicat en date du 16 octobre 2009.

Dans la première partie de ses travaux, §1.3.3, la commission a procédé à une analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les orientations définies dans le DOG (Document d'Orientations Générales). En s'appuyant sur des exemples précis, elle est arrivée à la conclusion que le projet de PLU concourt bien aux développements communautaires. Du reste, cet avis est conforme à celui

formulé par le Syndicat lui-même, dans sa réponse à la consultation développée par la Maire de la Commune après l'arrêt du projet (Annexe n°22 jointe au dossier d'enquête, datée du 08/07/2011).

La Commune n'est pas membre de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée. Elle assure donc simplement la cohérence entre ses propres objectifs en terme de déplacements et ceux définis dans le Plan de Déplacement Urbain approuvé le 4 juillet 2006 et couvrant une période de 10 ans (cf. : §I.6.1.3 du Rapport de présentation). Cependant, la commission reviendra sur le thème des déplacements lors de l'examen des ER.

S'agissant de la politique d'habitation, comme il a été souligné précédemment, la Commune s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par la Loi SRU.

- ***En se fondant sur ces analyses, dans la perspective d'émettre un avis global sur le projet, la commission conclut qu'elle n'a pas trouvé de lacunes par rapport aux grands principes de la Loi SRU et de la Loi Littoral, lacunes qui seraient de nature à mettre en cause l'ensemble du projet.***

[Ndlr : Il est cependant rappelé qu'une commission d'enquête n'est pas composée d'experts, en particulier juridiques, dont l'avis technique ferait référence dans l'hypothèse d'un recours. Tout en ayant de solides connaissances dans de nombreux domaines, son rôle est d'apprécier l'acceptabilité sociale d'un projet soumis à l'enquête, exercice extrêmement délicat pour un PLU qui bouscule invariablement des intérêts privés.].

b) Périmètre des zones,

- Zone UA, à l'ouest : *En première analyse, l'Avenue de la Résistance pourrait constituer une limite géographique naturelle entre la zone UA et la zone UC. Toutefois, il convient d'examiner la nature des services qui sont implantés de part et d'autre de cette avenue et l'on observe alors un secteur qu'il convient de ne pas dissocier. La commission estime que la limite de zone répond à ce critère. Sur ce point, elle relève que l'Association rappelle l'historique « des écoles Portissol » mais les détacherait du « centre ancien ». Enfin, les possibilités de construction apparaissent très théoriques.*
- Zone UE, partie ouest du bois du Colombet. *Certes la présence d'un seul arbre pourrait justifier un EBC, mais la commission des sites en a jugé différemment le 2 octobre 2009. Cette parcelle appartient à la commune et n'est pas concernée par le projet de casino. La Mairie envisage des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.*
- Zone AUs, cf. le point spécifique avec l'ER102
- Zone UP : *elle concerne le quartier « maritime » de Sanary et non « la zone littoral ». Sa limite apparaît suivre strictement le trait de côte, la bordure du port et le parking de l'Esplanade. Le Préfet est l'autorité qui régleme localement l'utilisation du DPM, mais il peut déléguer la gestion à une collectivité. Le Préfet ayant donné un avis favorable au projet, la commission n'entend pas revenir sur ce point particulier.*

c) Création de zone

- « Aire de mise en valeur de l'architecture du patrimoine » : *la commission soutient cette proposition, mais elle nécessite une démarche particulière.*
- Zone UDC sur l'emprise de l'ancien camping du Val d'Aran : *au cours de l'enquête, certaines personnes sont venues plaider un tel dossier pour leurs propres intérêts qui vont à l'encontre de l'intérêt général (la zone N est cohérente).*

- Zone N sur une zone rouge du PPRI de la Reppe : cf. la réglementation concernant la zone rouge d'un PPRI.

d) Eléments bâtis à protéger

La commission recommande à la commune d'examiner les propositions formulées au § VII de la note présentée par ADS.

e) Protection du Gros Cerveau

La commission partage les inquiétudes exprimées, mais il lui semble que l'interdiction d'accès relève des pouvoirs de police du Maire et non du PLU. Quant à la zone Ns, elle répond au projet « école de la Forêt » dont la mise en œuvre relève d'une décision du Conseil municipal.

f) Le règlement des zones

- Article UD-13-3 : cet article prescrit que « la surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 40% de la surface du terrain ». Certes, la commune entend favoriser l'implantation d'établissements médicaux et hôteliers. Toutefois, à cette fin, assimiler un toit végétalisé à une telle surface peut effectivement conduire à des abus. De plus, on se reportera à la définition de « pleine terre » au §10.5 des dispositions générales : « aucun sous-sol ne doit être réalisé sous la surface ainsi prévue ». Enfin, le règlement prévoit que de telles surfaces végétalisées « **pourront** être comptabilisées », ce qui sera source de nombreux débats. Plus généralement, la commission pense que ce type d'aménagement rentre plutôt dans une démarche de construction HQE (Haute qualité environnementale). Sa conclusion figure sous la recommandation n°5.d (2ème partie : « conclusions motivées »).

- Avantages pour les établissements médicaux : ces établissements présentent un « intérêt collectif », des dispositions particulières peuvent donc leur être applicables (articles R123-9 et R123-10 du CU) ; de plus la démarche répond aux objectifs du PADD.

La règle d'une place de stationnement pour 180 m² apparaît suffisante.

Le COS est une surface « plancher » et non d'emprise au sol.

Une hauteur de 10m correspond à un R+2 compte tenu des passages de gaines en plafond.

- Article UB10 : la commission a aussi quelques difficultés à comprendre la signification du « pied de façade perçue ». (cf. recommandation n°5.e des conclusions motivées).

- Secteur Njo : La commission étudie un projet de PLU tel qu'arrêté par un conseil municipal ; dans ce cadre, le projet ODYSSEA lui est étranger. L'article L123-1, 7^{ème} alinéa, du CU adosse les dispositions réglementaires du secteur Njo. La commune valorise le patrimoine oléicole provençal (la commission, qui s'est rendue sur les lieux, a appris que 426 oliviers ont été plantés, issus de plus de 40 variétés différentes du pourtour méditerranéen).

- Article UA-6-5 : la commission pourrait concevoir une critique sur l'imprécision de la « dérogation », mais elle ne comprend pas son manque d'« objectivité ».

- Article UA-11-5 : une commune ne peut pas interdire les panneaux solaires mais elle a le droit de réglementer leur intégration dans le paysage (dont les toitures). Pour être précis, l'article L111-6-2 du CU, introduit par la loi « Grenelle II », fait état de « prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

- Article UA-12-6 : cet article n'est ni « permissif » ni « subjectif », la commission estime au contraire qu'il est pragmatique (utilisation intelligente et rationnelle de l'assiette foncière en fonction des activités).

4.4.2 Association de Défense des Intérêts des Habitants de Sanary (obs. n° 31A, dossier 17A, M. BEZZOLI).

Cette association remet une circulaire datée du 15 octobre 2009, complétée sur son verso par des observations portant sur « La Baou », le stationnement, le casino, la coopérative et le château de Pierredon.

Avis de la commission : se reporter à chacune des rubriques traitées dans le rapport. La commission précise toutefois qu'elle n'a pas à formuler d'avis sur le projet de Casino qui fait l'objet d'une procédure spécifique, laquelle a donné lieu à délibération du Conseil municipal en sa séance du 22 septembre 2011. De plus, aucune réserve foncière n'est formulée dans le présent projet de PLU.

4.4.3 Association Michel PACHA (obs. n°46A dossier 26A)

Sous couvert de son président, Monsieur Michel Desmazures, cette Association se déclare hostile au projet de PLU car « insuffisant et destructeur ».

Avis de la commission : on se reportera aux avis formulés sur les différents points exposés, lesquels sont les mêmes que ceux développés par les autres associations ou par certains publics.

4.4.4 Comité de sauvegarde du Littoral et de l'environnement de Sanary (obs. n°53, dossier n°27A).

Le président de ce Comité remet un mémoire portant sur :

- a) le zonage le long de la baie de Cousse (à revoir) ;
- b) la continuité de la zone UDp le long du littoral entre la colline de la pointe des Baux Rouges et la plage Dorée, toutes deux placées en UDp (à assurer) ;
- c) l'augmentation du COS pour les hôtels et constructions médico-sociales (à supprimer) ;
- d) le risque géologique sur la plage de Portissol (à prendre en compte) ;
- e) l'école de la forêt (favorable, sous réserve de l'avis des pompiers) ;
- f) l'emplacement de la base nautique (le changement d'implantation envisagé doit faire l'objet d'une réflexion complémentaire les avantages n'étant pas évidents) ;
- g) l'ER102 (favorable à la création d'un nouveau complexe sportif mais pas à cet endroit : vignes AOC Bandol) ;
- h) les ER9 à 82 (différentes suggestions) ;
- i) les ER103 et 104 (défavorable) ;
- j) l'ER117 (demande le démontage des installations en dehors de la période estivale) ;

- k) des remarques diverses (page 174, ligne 26 du Rapport de présentation : signification de « entre autre » ?) ;
- l) un tableau comparatif entre le POS et le PLU des dispositions réglementaires entre les zones UC, UD et UDp.

Avis de la commission :

- Un certain nombre de points sont traités au cours de ce rapport, notamment les ER.
- L'augmentation du COS permet de favoriser l'industrie hôtelière ce qui est un objectif du PADD.
- L'allée Kisling est une voie privée vis-à-vis de laquelle la commission ne peut intervenir.
- La commission ne peut se prononcer sur l'emplacement de l'école de voile, notamment les aspects techniques.
- S'agissant du démontage des installations, la commission rappelle les dispositions législatives et réglementaires : la Loi Littoral et surtout le « Décret relatif aux concessions de plage » (26 mai 2006). Il appartient au Maire de veiller à leur application dans le cadre des conventions qu'il établit avec les concessionnaires.
- **La commission fera part, dans le document « conclusions », de son avis sur les propositions concernant le zonage, le règlement et le classement en EBC de certains espaces des bandes côtières citées par l'association.**

Elle précise toutefois qu'elle a eu quelques difficultés à bien saisir certaines suggestions : la plage Dorée (existence d'un EBC ?), la plage du Lido (extension vers le nord) ; elle ne peut donc que recommander à la Mairie d'approfondir avec ce Comité de sauvegarde ces points particuliers.

4.4.5 Association « les Vins de Bandol » (obs. n°81, dossier n°44A)

Son président, Monsieur Jean-Sébastien THIOILLIER, a remis un dossier sur les enjeux agricoles, notamment viticoles, en commune de Sanary classée AOC Bandol. Certains ER lui apparaissent injustifiés ou improprement délimités (ER102, 103, 104) ; de plus ce PLU semble privilégier les EBC au détriment des espaces agricoles.

Avis de la commission : la commission observe que l'un des objectifs du PADD (exposé page 6) est de protéger le cadre de vie et l'environnement. A cette fin, « la protection des paysages de Sanary passe par plusieurs mesures importantes : protéger le massif du Gros Cerveau, ..., les boisements intermédiaires ;... ; maintenir la trame des zones agricoles ». De plus, il est clairement indiqué (page 6) que « compte tenu de la valeur agronomique (terroir AOC Bandol), la commune tient à préserver les derniers bassins agricoles dont les surfaces autorisent un maintien de la viabilité économique, ou qui ont un intérêt paysage majeur ». Cette orientation est aussi fixée dans le Document d'orientation du SCoT (page 12, les espaces à dominante agricole : l'ouest toulonnais dont l'AOC Bandol).

1^{ère} conclusion : dans ces conditions, la commission estime que la commune doit faire face à deux objectifs parfois difficilement conciliables, mais c'est à elle d'en définir l'équilibre, face aux réalités économiques (volonté des professionnels de perpétuer concrètement la viticulture AOC Bandol).

S'agissant des EBC, la commission a relevé une ambiguïté dans le rapport de présentation entre « les espaces boisés » et « les espaces boisés classés » qui tend à assimiler en EBC tous les espaces boisés. Ceci la conduit à formuler les observations suivantes :

- L'article L130-1 du CU stipule que les PLU « **peuvent** classer comme espaces boisés, les bois, les forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,..... Ce classement peut s'appliquer également à des **arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'agrumes** ».
- Mais **la Commune de Sanary est soumise à la Loi Littoral** (espaces remarquables et bande des 100 mètres). L'article 146-6 du CU (dernier alinéa) stipule alors que le PLU « **doit classer** en espaces boisés, au titre de l'article L130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants **les plus significatifs** de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature de paysages et de sites ». Dans le projet de PLU, les EBC sont identifiés sur les cartes par une trame verte ; ils se situent en Zone Nli (Loi Littoral) ou N, mais aussi en zones urbanisées ou urbanisables.
- Le PLU de Sanary doit aussi être compatible avec le SCoT Provence Méditerranée approuvé le 16 octobre 2009. Dans ce document, les espaces définis à l'article L146-6 du CU sont répertoriés et décrits dans le Document d'Orientations Générales (chapitre 1 et carte « le réseau vert bleu jaune de l'aire toulonnaise »). S'agissant des espaces boisés, on trouve en particulier le massif du Gros Cerveau et ses piémonts. Toutefois, la description reste large, tant dans le texte que sur les documents graphiques. Du reste, il est précisé au §B.A. de ce chapitre 1 du DOG que « le réseau vert, bleu et jaune tel que décrit précédemment, identifie les espaces à préserver. **Les PLU et éventuellement les schémas de secteur en définissent la localisation et la définition précise** ».
- En tant que personne publique associée et donc consultée après l'arrêt du projet, le Centre régional de la propriété foncière réitérait dans sa réponse du 28/07/ 2011 son avis émis dans sa lettre du 22/11/2010,: « nous nous permettons donc de vous mettre en garde sur le classement en EBC excessif, notamment sur le massif nord, car s'il est efficace comme outil de maîtrise de l'urbanisation, il peut avoir pour effet pervers de perturber les activités en milieu naturel et forestier en freinant, voire en interdisant, certaines pratiques ou équipement pourtant indispensables à la gestion et notamment tout retour à l'agriculture... » .
- La note de doctrine du CPRF PACA précise : « Le classement intégral d'un bois en EBC peut rendre sa gestion dans le temps problématique »... « Lors des études préalables au PLU, il est donc recommandé d'établir un diagnostic précis des espaces boisés pour identifier les plus sensibles et limiter le classement à ceux dont la conservation est essentielle ».
- Toute modification du zonage d'un espace boisé classé ne peut intervenir que lors **de l'élaboration** d'un PLU ou de **sa révision** (la modification est extrêmement encadrée cf. : L123-13 du CU). La présente démarche est donc l'occasion de recueillir des éléments d'appréciation pour apporter des amendements à la cartographie adoptée dans le présent projet de PLU. Mais, si l'on part de l'hypothèse que la commission n'émet pas de réserve sur les EBC, une question se pose alors pour la commune : examiner avec la Commission des sites les recommandations éventuelles puis modifier le projet de PLU et l'approuver, ou approuver le projet de PLU en l'état, puis consulter la Commission des sites dans la perspective d'une révision. Il lui appartient de décider la chronologie à adopter.

2^{ème} conclusion :

La commission n'est pas convaincue du caractère « significatif » de tous les EBC, notamment en zone N à l'interface entre le Gros Cerveau et les zones urbanisées.

Elle recommande à la Commune d'examiner plus avant ce domaine, en relation avec la Commission des sites, sur la base de la note de doctrine du « Centre Régional de la Propriété Foncière » et plus particulièrement au regard du développement de la production « AOC Bandol ».

4.5 Les observations formulées par des organismes

La Coopérative agricole de Sanary

Les dirigeants locaux et régionaux de la Coopérative Agricole de Sanary ont rencontré la commission, pendant sa permanence, le jeudi 20 octobre 2011 (cf. n°34 sur le registre A).

La délégation était composée de Madame Brémond (Présidente), Monsieur Marie (Directeur de « France Alpes Méditerranée COOP de France »), Monsieur Kalac (Directeur de la Coop Sanary). Chacun d'eux a largement développé l'opposition de l'Organisme à la « création d'un parc de stationnement et équipement public », l'**ER113**, sur l'emplacement de la coopérative.

Les documents remis ont été enregistrés sous le n°18A.

Sur un plan général, la commission a noté que cette question était aussi reprise par la Chambre d'Agriculture du Var, des Associations et de nombreuses personnes privées qui se sont exprimées au cours de l'enquête.

La commission considère donc cet ER comme un des points majeurs de cristallisation qui sous-tendent une opposition globale au projet de PLU.

Après s'être rendue sur les lieux afin d'apprécier concrètement la situation, la commission a estimé judicieux d'analyser le sujet selon ses composants : le foncier, le besoin en parking, le besoin en « équipement public », l'impact socio-économique et les positions développées par les parties, le zonage.

a) Le foncier

Les 2 773m² de l'emprise de l'emplacement réservé couvrent deux ensembles fonciers : l'un appartient à la Coopérative et représente 66% de la superficie de l'ER, l'autre appartient à une personne privée, Madame Aragonès et représente 44%.

1^{ère} observation : *il serait inapproprié de faire abstraction de la propriété de Mme Aragonès en ne considérant que la Coopérative.*

b) Le besoin en parking

« Pour diminuer la présence de l'automobile en centre-ville », le Rapport de présentation du projet de PLU prévoit comme piste de travail : « améliorer l'offre en parking de dissuasion **autour du centre historique** » (réf. : page 153).

Dans ce cadre, la commission a relevé la création de 3 parkings qui répondent à cet objectif: les ER111, 112 et 113. Toutefois, il convient de noter que ces ER sont plutôt concentrés en secteur nord-est et qu'il ne s'agit pas de parkings de dissuasion par rapport à la circulation automobile dans la commune. Il est vrai cependant que la recherche de terrains possibles d'implantation en périphérie peut se heurter à la politique de préservation, voire de développement des zones agricoles et naturelles (cf. les critiques à l'encontre d'autres ER).

2^{ème} observation : *l'ER113 s'inscrit bien dans le PADD et au regard de la circulation dans le centre historique (vis-à-vis duquel il occupe une place stratégique, à la convergence de plusieurs axes).*

La superficie totale couverte par ces trois ER est de 14 839m². Sans se situer en tant qu'expert, mais il s'agit là de données fréquemment utilisées, la commission estime que cette superficie pourrait permettre la mise en place, sur un seul niveau, d'environ 595 places de stationnement (25m² par emplacement se décomposant en 15m² pour le véhicule et 10m² pour les voiries et autres).

L'offre actuelle est de 940 emplacements (dont 600 pour « L'Esplanade » et 150 pour « Arnaldi »). Si l'on compare cette offre à celle de Bandol (1 386 places) on constate un net déficit pour Sanary.

3^{ème} observation : *au plan quantitatif, la réservation des trois emplacements est raisonnable pour couvrir le besoin au cours des 10 à 15 prochaines années, surtout en période estivale et le mercredi (jour de marché très couru).*

Toutefois, il convient de relever la capacité de chaque ER. La plus importante est celle de l'ER112 « Carbonne », qui figure actuellement au POS: environ 350 emplacements ; puis l'ER111 « Dumerc » : environ 135 emplacements ; enfin l'ER113 « coopérative » : environ 110 emplacements (dans la mesure où plusieurs étages ne seraient pas créés).

4^{ème} observation : *pour la planification des mises en œuvre des parkings, le potentiel le plus élevé est celui de l'ER112 (plus du double de l'ER135 et de l'ER113).*

c) Le besoin en équipement public

Aucune information n'est disponible dans le projet de PLU sur la nature de l'équipement public qui pourrait être implanté sur l'ER113.

5^{ème} observation: *la Mairie devrait préciser le besoin, lequel pourrait répondre à l'intérêt général.*

d) L'impact socio-économique

Il est incontestable que la présence de la Coopérative agricole (et surtout sa filiale), à proximité immédiate du centre-ville, est un élément fondamental dans la vie des habitants. Il est aussi générateur d'emplois et son chiffre d'affaires est tout à fait respectable.

6^{ème} observation : *il serait dommageable, pour tous, de voir disparaître cette entreprise.*

e) Les positions développées

De son côté, le Maire déclare et écrit qu'il ne veut en aucun cas « casser » l'entreprise et se dit prêt à examiner toute solution permettant sa pérennité sur la Commune. *Fondamentalement son objectif est d'éviter toute spéculation foncière.*

Interrogée sur ce point lors de notre entretien, la Présidente de la coopérative nous a déclaré ne pas avoir examiné de solution alternative pour la localisation de l'établissement.

Simultanément, nous avons appris que Mme Aragones avait eu des propositions de promoteurs pour construire sur sa propriété foncière.

7^{ème} observation : *la Coopérative, soutenue par de nombreux usagers, apparaît attachée à son emplacement actuel dont elle est propriétaire ; parallèlement, les intentions de Mme Aragones ne sont pas officiellement déclarées et toutes les évolutions sont possibles. De son côté, la Mairie met en avant l'éventualité d'une vente inopinée ne lui permettant pas d'exercer son droit de préemption. Quoi qu'il en soit, la commission ne peut retenir comme élément d'appréciation le fait que la coopérative ne présente pas un projet d'implantation future car ce n'est pas elle la « demanderesse » (elle est propriétaire du foncier et son bilan est reconnu).*

f) Le zonage

Une zone « (UE) » figure sur la carte de zonage (planche 4.1 sud) à l'emplacement de l'ER113.

- En sa qualité de zone spéciale du PLU, un emplacement réservé substitue, dès la publication de l'acte approuvant le PLU, ses règles particulières à celles du règlement de la zone « ordinaire » dans laquelle il est situé. Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles. Il s'agit néanmoins d'une interdiction relative et temporaire.

- Une coopérative agricole est considérée comme une installation commerciale et industrielle. Dans l'hypothèse où l'emprise ne serait pas grevée d'un ER, le zonage UE est adapté à cette activité; de plus, le règlement de la zone préserve de toute construction nouvelle à usage d'habitation (mais interdit les constructions à usage agricole, tandis que les bâtiments d'entrepôts ne doivent pas excéder 500m²).

- L'application de l'article R123-9 est reprise à l'article 4 des dispositions générales, en ce qui concerne le COS. Il serait utile de s'assurer que les autres règles de la zone UE répondent aussi aux besoins d'un « équipement public ».

8^{ème} observation: *la superposition d'un zonage particulier sur un ER est temporairement redondante ; mais, si la Mairie venait à acquérir les propriétés immobilières concernées, on passerait alors du régime de protection, grâce à l'ER, à l'application des règles définies par le PLU pour une zone UE. Le règlement de cette zone répond en priorité à la mise en œuvre du quartier économique de La Baou, et devrait être complété dans l'hypothèse d'un équipement public.*

Conclusions de la commission :

- **Le principe d'un parking public à l'emplacement dit « ER113 » est conforme aux orientations définies par le Conseil municipal vis-à-vis du centre historique (il ne s'agit pas de développer des parkings de dissuasion en périphérie de la commune).**
- **Son impact socio-économique ne peut être ignoré, mais des solutions pérennes peuvent certainement être mises en œuvre dans une démarche concertée.**

- *Par ailleurs, si le zonage UE est adapté, la commission s'interroge sur les effets pervers possibles du règlement pour un « équipement public ».*
- *Enfin, dans une approche plus large, la commission formulera son avis dans la 2^{ème} partie de son rapport « conclusions motivées ».*

4.6 Les observations du public formulées sur les registres

4.6.1 Les approbations globales

Obs.28B. M.LEPETIT ; Obs.35B. M.COMANDINI ; Obs.3B. M.RIBOUD ; Obs. n°21A. Mme SERRA

Avis de la commission : *la commission prend acte.*

4.6.2 Les oppositions globales

Note : Il s'agit d'oppositions formulées de façon générale ou sur la base d'un ensemble de motifs convergents (le plus souvent : aires AOC Bandol, coopérative, La Baou, ER, parkings à reporter en périphérie, pistes cyclables, protection du patrimoine immobilier).

Obs.10A. Mme THIEBAUT ; Obs.15A. M. SERRA ; Obs. 16A. M. THOMAS

Obs.23A. Mme RIVIERE ; Obs.25B. Mme BELLA, Obs.26B. Mme MOLINARY ;

Obs.32A. M. M ? ; Obs. 38A , dossier 21A : Mme MOLINNO ;

Obs.n°52A : M.MOLINELLO ; Obs.62A, dossier 32A : Mme CHARLES ;

Obs. n°70A, dossier 37A : M. et Mme ROSSO ; Obs. n°75A, dossier 40A : Mme EYRAUD

Obs. n°77A, dossier 41A : M. BEAUD'HUIN ; Obs.n°79A, dossier 42A : M. et Mme MAÏSTO ;

Obs. n°93A: M. CAPLAIN St ANDRE; Obs. N° 101A: M. BILLION; Obs. N°102A: M. MORIN;

Obs. n°108A: illisible; Obs. n° 112A : Mme GUIGIARO (?) ;

Obs. n°113A : M. SERRA E. (*cette personne a déposé un dossier extrêmement élaboré ; la commission formulera un avis sur chaque point au travers du présent rapport et des conclusions, mais détaille son analyse sous le § 4.6.5*).

Obs.27B. Mme MARCHIORI ; Obs.32B. Mme GILLONE ;

Obs.33B. Mme LOVISOLO (orthographe non confirmée) ;

Obs.38B. MM.CROISET ; Obs.40B. M.BLANC ;_Obs. n° 83B. Melle Alnaïse CROISET

Obs. n°88B M MYSSON ; Obs. n° 91B M FERNANDEZ ; Obs. n° 94B et 95B M Jean Charles MOLINELLO et Mme Christine MOLINELLO

Obs. n° 96B nom illisible ;

Avis de la commission. *La commission prend acte et invite ces personnes à se reporter d'une part aux avis qu'elle formule sur les points d'opposition soulevés par le public, d'autre part à sa conclusion motivée (2^{ème} partie du rapport).*

4.6.3 Les observations ciblées sur les servitudes « L123-2 » du CU

Le quartier La Baou

Obs. n°3A, dossier 2A : M. ORAZZINI Robert

Obs. N°4A, dossier 3A : Mme ORAZZINI Cécile

Obs. n°28A, dossier 15A : Famille LAZZARO

Obs. n°37A, dossier 20A : M. BONFIGLIOLI

Obs. n° 49A : Indivision DURAND

Obs.n°56A : anonyme

Obs. n°80A, dossier n°43A : M. PETERLIN

Obs. n° 86A, dossier 48A : M. DELAPLACE

Se prononcent contre le projet d'éco-technopole qui implique la destruction de constructions existantes et/ ou des expropriations

Obs.n°57B. M.LEPRINCE-CLAYETTE. Société RLD.

Obs. n° 63B : M Couillet Félix et Couillet Laurent (courrier 38B) SCI Péliissaire et SARL Couillet

Propriétaires de la parcelle A975 de 3700 m² et locataire de la parcelle AI 974 de 2500m² soit 6200m², superficie nécessaire à leur activité. Le secteur est classé UE.

Souhaitent connaître dans l'aménagement global de secteur, si leur entreprise sera touchée. Bien évidemment ils respecteront la réglementation, en particulier l'obligation de construire des bâtiments à usage d'entrepôt ne dépassant pas 500 m² d'emprise au sol. Précisent qu'ils ne sont pas concernés par le périmètre rapproché du captage de la Baou.

Obs. n° 114B: Mme Mut Suzanne

Non opposée à la zone du Baou, sous réserve que l'Environnement soit respecté ainsi que les habitations existantes.

Obs. n° 116B : M et Mme Musolino Antonio et SARL GO Bât

Non opposés à l'aménagement de La Baou, sans pour cela porter atteinte aux propriétés et installations existantes.

Avis de la commission : « Reconquérir le quartier de La Baou et faciliter l'accueil d'activités économiques » figure explicitement parmi les grands objectifs arrêtés dans le PADD. Ce développement s'inscrit aussi dans une démarche communautaire, le SCoT Provence Méditerranée.

Le principe d'une « éco-technopole » (appellation souvent utilisée) dans le quartier de La Baou ne peut donc être contesté par la commission d'enquête, même si d'aucuns font état d'un projet de technopole sur Ollioules et La Seyne.

La mise en œuvre est précisée dans le rapport de présentation, page 172, rubrique délimitation des zones, zone UE. Dans l'immédiat, elle s'appuie sur la mise en place « d'un périmètre permettant à la collectivité de préciser dans le futur, l'organisation interne et la forme urbaine » (article L111-10 du CU). Les autorisations et interdictions de travaux, constructions ou installations sont précisées dans le règlement.

Plus généralement, dans le présent projet de PLU, la Commune a décidé de « ne pas intégrer pour le moment des emplacements réservés pour la réalisation des voiries ». De plus, elle précise que « le périmètre « d'attente » du projet d'aménagement ne recoupe pas systématiquement la limite de la zone d'entreprise dite UE. Ainsi les constructions à usage d'habitation qui sont incluses dans cette zone peuvent y demeurer, mais leurs possibilités d'extension seront celles appliquées jusqu'à présent dans le POS en vigueur ».

4.6.4 Les oppositions ciblées sur les emplacements réservés

ER1-2-3-4-5-6

Obs. n°60A, dossier 30A : M. CROISSET François

L'élargissement des chemins dans le massif du Gros Cerveau ne peut qu'augmenter la fréquentation alors qu'il faudrait limiter l'accès afin de protéger la nature.

Obs. n° 67A : Famille CROISSET (Anne, Jérémie, Vincent)

S'oppose aux ER3 et 4

Obs. n°86B : illisible

Contre l'ER3, mais pour l'ER5

Obs. n°90B Melle Croiset Yanna

Contre l'élargissement de l'emplacement réservé n° 3

Avis de la commission : ces chemins sont destinés principalement aux services de sécurité. La commission les considère nécessaires. Il conviendra de prendre des dispositions particulières, afin d'interdire la circulation.

ER n°3-14-15-16-101-113-115 Obs. n°89B Mme Croiset Elisabeth

Opposition à tous les emplacements réservés.

La commission prend acte des réserves formulées par Mme Croiset

ER3

Obs. n°87B : Mme Augustine Provu

Contre l'élargissement de l'emplacement réservé n° 3(chemin des gros pins).Par contre favorable à l'élargissement du chemin de Ste Trinide

Avis de la commission : les emplacements réservés n° 3-4-5 sont des chemins dans les secteurs de Ste Ternide et de la Colle, de faible largeur (4 et 5m) .Ces chemins sont des accès vers le Gros Cerveau, dans une zone très peu urbanisée et classée en zone N. La commission ne remet pas en cause leur utilité ; elle formule néanmoins une suggestion : mettre sur le parcours des dispositifs de sécurité afin d'éviter des accidents.

ER14 et 15

Obs.n°60A, dossier 30A : M. CROISSET

Le passage à 8m de large ne correspond à aucun besoin et détruirait des bords de chemin en pierre sèche.

Avis de la commission : on ne peut prétendre que ces voies ne correspondent à aucun besoin dans le futur. Les secteurs de La Deprat et du Pont d'Aran ont une urbanisation en habitat diffus. Ces voies représentent un maillage de ces secteurs. La commission est favorable à l'élargissement de ces voies à 8m de plateforme.

ER16

Obs. n° 5B: M. Mathevet Bernard

S'étonne qu'au croisement de l' ancien chemin de Toulon et de la voie de desserte aux propriétés construites, il n'ait pas été prévu un aménagement de carrefour.

Avis de la commission: *Cet ER peut être maintenu. Lors de la réalisation de ce carrefour, la réglementation sera respectée quant aux caractéristiques techniques à mettre en œuvre.*

ER 31

Obs.n°54B : M et Mme KOHSOK. Chemin de la Canolle. Dossier 31B. .

Demandent la modification du tracé de l'ER 31 qui jouxte leur parcelle.

Propriétaires de la parcelle AC989, sise 535 chemin de la Canolle, il leur semble possible de modifier le tracé de l'emplacement réservé actuel en empiétant sur la parcelle AC 701, comme signalé par un représentant de la commune

Obs. n° 107A. M. DELOBEAU

Favorable à l'ER et surtout au rond-point à l'intersection « Canolle/Chemin de Toulon ».

(Simultanément, se déclare opposé à la suppression de la coopérative et au développement de parkings).

Avis de la commission : *favorable à la proposition de modification du tracé, sous réserve qu'elle soit répertoriée sur le plan et administrativement. La commission recommande à la Mairie, le moment venu, de tenir compte de cette proposition qui reçoit, au demeurant, l'aval des services techniques.*

ER33 et 35

Obs. n° 98B : M Pelligrini Chemin de la Morvenède

Contre l'élargissement du chemin de la Morvenède

Avis de la commission : *Le chemin de la Morvenède est situé sur les emplacements réservés n° 33 et 35 qui desservent les quartiers de la plaine du Roi et de Gorguette en secteur UD et UDp. Cette opération est justifiée pour les deux ER.*

ER34

Obs. n°96A, dossier 53A : Mme MINETTI

En son nom et au nom de 34 signataires d'une pétition, s'élève contre l'inscription d'un ER sur une « voie privée » qui répond aux besoins de riverains.

Obs.n°4B. M.MATHEVET. Chemin de la Bergerie.

Monsieur Mathevet s'étonne que l'**ER34**, inscrit depuis plusieurs années sur le POS de Sanary ne soit pas réalisé, tandis que des permis de construire ont été délivrés dans ce secteur, sur une voie de 3m. Propose que le tracé de l'ER34 emprunte le chemin des Galets (voie existante) sur le second tronçon, afin de rejoindre l'ER35 (aménagement de voie chemin de la Marvenède).

Avis de la commission d'enquête :

Cet emplacement est inscrit au P.O.S sous le n° 60. Le projet de liaison de la voie concernée est situé en zone UD, avec un habitat relativement important. Actuellement ce secteur est compris entre l'ancien chemin de Toulon et la voie ferrée. L'ER 34/8 permettra un bouclage du quartier la plaine du Roi. Il est vrai qu'entre le 34/8 et le 35/8 le chemin des Roches est étroit. Il suggère un tracé différent, sur une voie déjà existante entre le chemin des Genêts d'Or et le chemin des Galets, se raccordant sur le chemin des Roches. Toutefois, compte tenu de la densité urbaine de ce secteur, le projet de liaison semble-t-il est correct. Le tracé que préconise M Di Lorenzo, ne semble pas à priori une meilleure solution. Conclusion : maintien de cet ER, sous réserve que la section de route étroite des Roches soit prise en compte.

Obs. n° 13B (dossier 9B) : Famille Di Lorenzo Nicolas et Muriel, Rose et Philippe

Mr Di Lorenzo demande que l'ER34 qui consiste à faire aboutir le chemin des Genêts d'Or au chemin de la Bergerie soit annulé. Pour lui, ce n'est pas un simple élargissement mais plutôt la création d'une voie de 8m, alors qu'il y a aucune voie existante entre l'impasse des Galets et le chemin de la Bergerie. Un accès par le Sud depuis le chemin des Genets, va augmenter l'insécurité pour les piétons, de plus il n'y a rien de prévu sur le chemin des Roches où, à certains endroits, deux voitures ne peuvent se croiser.

Avis de la commission: *le tracé de l'ER 34 semble assez cohérent. Emprunter le chemin des Galets pour le dernier tronçon de l'ER 34 semble plus contraignant. A priori le projet de tracé figurant sur la planche 4-1 du PLU de Sanary est correct, avec la même réserve pour la partie étroite du chemin des Roches.*

ER 35

Obs. n°74A : M. CHAPULUT (qui a aussi envoyé une correspondance)

Obs. n°8B. Dossier 4B. M.SCHATZMAN, pour M.CHAPULUT.

Conteste l'utilité de l'ER 35 d'une longueur de 2 713m (Aménagement du Chemin de la Morvenède) et qui va déboucher sur le chemin des Roches étroit à certains endroits ; évoque les difficultés techniques de sa réalisation.

Avis de la commission. *L'emplacement réservé semble rentrer dans le cadre d'un maillage cohérent dans le secteur de La Gorguette et de la plaine du Roi, comprenant un habitant conséquent (classement en zone UD).*

ER39

Obs. n°12B (dossier 8B) : Mr Cermolacce et Mme Salua

Ces personnes considèrent qu'il n'y a aucun intérêt public à imposer l'ER39 entre le chemin de la Marine et l'avenue du Prado sur une voie privée qui borde la résidence la Pinède. Elles ajoutent que cet ER permettrait uniquement de désenclaver deux constructions en cours de réalisation, alors que le propriétaire a par ailleurs ouvert un passage, à partir du chemin de la Marine, en traversant un terrain classé EBC. Elles précisent que le propriétaire de ce terrain peut emprunter une voie de sortie (servitude de passage) sur l'allée de la vague d'Or. Remettent 2 PV du TGI de Toulon, confirmant cette servitude.

Obs. n°30A : M. ERRERO, (dossier n°16A)

Cette personne, Président de l'ASL de la Vague d'Or, expose très en détail la situation dans le quartier Beaucours. Les éléments du dossier sont les suivants : la voie privée « La Vague d'Or », l'ER39, l'assainissement (continuité du réseau), la résidence « La Pinède », une construction privée en face de cette résidence.

Obs. n° 33A : M. MUSSGENS

Soutient M. Errero, mais apporte quelques restrictions d'utilisation.

Obs. n° 75A, dossier n°39A : Mme TAILLAN

Cet ER ne présente aucun intérêt, compte tenu des possibilités environnantes.

Avis de la commission : *cet ER39 a soulevé beaucoup de polémiques, et même des attaques personnelles. La commission considère que le dossier comporte deux volets : le débouché du réseau d'assainissement de « La Vague d'OR » et le besoin identifié depuis 30 ans de réaliser une liaison*

entre l'Avenue du Prado et le Chemin de la Marine. Il appartiendra aux autorités compétentes de régler les éventuels contentieux. Quant à l'ER proprement dit, la commission l'intègre dans le schéma général dont elle demande la présentation par la commune (cf. la deuxième partie « conclusions motivées »), sachant que, pour sa réalisation sur des bases plus précises, une enquête publique est imminente sur la base d'une « déclaration d'utilité publique » avec « enquête parcellaire ».

ER 41

Obs.n°22A : M et Mme GALEAZZI (dossier 13A). *Voirie . Roger*

S'opposent à l'élargissement du Chemin de Bacchus depuis l'Avenue du Théâtre jusqu'au Boulevard de la plage de Beaucours.

Obs. n° 105B Mme Longo, M Thirode et autres riverains.

Opposés à ce projet qui est une voie privée ; son élargissement à 8m n'apportera rien au quartier compte tenu de la présence d'autres voies. Signalent de plus le danger que présenterait une voie au niveau du boulevard de Beaucours.

Obs. n° 112B : non illisible

Obs. n° 113B : M Gilbert Ferrato

Avis de la commission : *Cet emplacement réservé n° 41/8 est déjà inscrit au POS sous le n°51 ; il se prolonge par l'ER42 lui-même inscrit au POS sous le n°53. Il doit s'intégrer dans un maillage des quartiers de La Cride, de Beaucours, ce que soutient la commission, dans la mesure où une note de la Mairie présenterait une vue d'ensemble des projets d'aménagement pour traiter des déplacements.*

ER 42

Obs. n° 1B .Dossier 1B. Mme Tournier.

Cette personne est opposée à la création de l'**ER42** : voie de liaison entre le chemin de Beaucours et le chemin de Bacchus car cela va entraîner une forte circulation, une dangerosité pour les piétons et des problèmes de parking. Elle fait remarquer que la voie concernée est actuellement une impasse privée desservant uniquement les propriétés riveraines. Toutefois, Mme Tournier ne serait pas opposée à la création d'un ER moins large pour une voie à sens unique avec emplacements pour le stationnement.

Avis de la commission: *Il n'appartient pas à la commission de proposer une réduction de plateforme. Un riverain a mesuré la plateforme qui est de 10m sur une grande partie du parcours. D'autre part, une circulation à sens unique ne peut être réalisée qu'avec un plan de circulation, qui n'existe pas à ce jour. Prévoir des stationnements pour les véhicules des riverains peut nuire à la construction de trottoirs sauf si la plateforme actuelle est de 10m.*

Obs. n°16B : M. et Mme Levis Christian

Sont concernés par l'ER42 (création d'une voie de liaison entre le chemin de Beaucours et le chemin de Bacchus). Appellent l'attention sur le fait que l'impasse privée a une largeur actuelle de 10m sur une grande partie du tronçon, la dernière partie étant à 5m, à proximité d'une construction. Pour ces propriétaires, le problème concerne les eaux pluviales qui, venant du chemin de Beaucours, inondent leur propriété et causent à chaque fois des dégâts. Ils demandent que ce problème soit réglé, si l'impasse inscrite à l'ER 42 se réalise. Ils précisent qu'actuellement une servitude traverse leur terrain, qui pourrait être utilisée. Ils seraient favorables à l'ouverture de la voie, à condition que la voie soit en sens unique, ce qui faciliterait la réalisation du stationnement des véhicules appartenant aux propriétaires, cela étant possible, compte tenu de la largeur de 10m.

Avis de la commission : *il est évident que le problème des eaux pluviales doit être réglé. Une voie à sens unique, comme déjà dit à d'autres propriétaires, dépend du plan de circulation de la ville, qui n'existe pas à ce jour.*

Obs. n° 15B (dossier 11B) : Mme Nicole Amouret

Mme Amouret remet une correspondance adressée à Monsieur le Maire et traitant de nombreux sujets dont l'ER42. Son propos porte essentiellement sur les nuisances supportées, vu la présence de gens du voyage bruyants sur un terrain propriété de la commune, face à sa propriété, et du camping Mogador qui jouxte son terrain. Elle s'étonne que la superficie du camping qui a priori était en EBC, soit classée en zone UDC. Il en est de même pour le terrain face au camping classé en zone NI. Mme Amouret rappelle que dans l'impasse de la Gerboise côté impair, ils sont coincés à l'Est par le bruit et la vue sur le camping (suite à l'arrachage de grands arbres), au Sud par les gens du voyage, au Nord par le dancing estival du CCAS/EDF. Il restait l'Ouest et là, l'ER42 implique l'ouverture d'une voie sur une impasse privée.

Comme une autre propriétaire qui s'est présentée le 26/9, Mme Amouret rappelle qu'actuellement c'est une impasse privée, qui permet aux propriétaires riverains de stationner sans difficulté. L'ouverture d'une voie va poser des problèmes.

Obs. n° 108B : M Aren Jean Brice 180 impasse Gerboise

Non opposé au projet sous certaines conditions, développées dans le registre d'enquête.

Avis de la commission d'enquête : *il n'appartient pas à la commission d'enquête de régler les problèmes de voisinage soulevés par Mme Amouret. Toutefois, le classement en zone UDC (terrains de campings et caravanings) du camping Mogador sur un emplacement EBC est à examiner en fonction du type « traditionnel » ou non de ce camping. Quant au terrain appartenant à la commune (présence de gens du voyage) classé en zone NI (destiné à un espace vert de loisirs) qui pour Mme Amouret va engendrer du bruit, on ne peut que le signaler, sans pour autant l'interdire. Il y a lieu de la part de la commune d'examiner le problème de stationnement des véhicules des propriétaires sur l'ER42.*

ER48

Obs.n°92A, dossier n° 52A : M. CATTIAUX

Parmi un ensemble de doléances se prononce contre l'ER48, aménagement du Chemin des Jardins, largeur de la plateforme 8m

Avis de la commission : *la voie ferait déjà 8m, enclavée entre les parcelles AN89 et AN70.*

ER52

Obs. n°31B.M.DESMAZURES. Dossier 17B

Opposition à l'élargissement du chemin de Toulon.

Avis de la commission : *Il s'agit d'une artère principale et l'ER figure au POS sous le n°8.*

ER54. ER55.

Obs. n°44A : M. BERTRAND

S'oppose à l'ER 55 qui dévalorise son appartement, résidence « Soleil d'Or ».

Obs. n°47A : Mme KUNTZ, syndic de la copropriété « Le roi Soleil ».

Souligne que l'ER55 coupe la copropriété où sont implantés des parkings privés (lots à part entière) ; quel devenir pour les véhicules ? Rappelle que la Mairie aurait imposé des grilles côté Av. de la Résistance et autorisé une barrière d'accès côté chemin des Picotières.

Obs. n° 84A, dossier 47A : M. DUROUSSAUD, Mme FERNANDEZ

En tant que riverains, opposés à l'ER54.

Obs. n°17B. M.LAGNEAU. M.TARADEL. Avenue Mermoz.

Ces messieurs représentent les habitants de l'Avenue Jean Mermoz et interviennent pour affirmer leur opposition à l'ouverture de cette voie de part et d'autre, comme mentionné aux **ER54 et 55**. Cette voie ne peut en rien servir au désengorgement de la circulation (le mercredi matin uniquement). Les deux autres routes, la corniche du Soleil et l'Avenue Maréchal Leclerc, Avenue du 2ème Spahis sont suffisantes, l'ensemble se raccordant sur le chemin de la Buge et l'Avenue de la Résistance.

Obs. n°18B (dossier 12B) Mme Fiorini Marie Thérèse

Copropriétaire d'un appartement à Fleur de Mai, signale que la commune aurait acheté une maison située au square « Bad Sackinger » qui jouxte les terrasses de son appartement en vue de construire des logements sociaux. Pour Mme Fiorini, il n'est pas possible d'envisager cette opération, compte tenu de la réglementation qui stipule que les constructions doivent se trouver à 12m du milieu de la chaussée, ce qui n'est pas le cas.

Avis de la commission : *la commune a en effet acheté des appartements, pour permettre à ces copropriétaires âgés de rentrer en maison de retraite. Lors de la construction de l'ensemble Fleur de Mai, il était prévu que le constructeur devait laisser une servitude de passage, afin que la commune puisse l'utiliser au moment voulu. La commission propose à la commune de fournir toutes les pièces justifiant cet accord.*

Obs. n°19B (dossier 13B) : Mme Duprat Mireille

Mêmes observations que Mme Fiorini

Obs. n° 107B : Mme OHL Guéman 358 Avenue de la Résistance

Concernée par l'emplacement réservé n° 55/8, aménagement d'une voie de liaison, qui va lui prendre une partie de son rez-de-jardin lors de l'aménagement du carrefour avec l'Avenue de la Résistance.

Avis de la commission : *les emplacements réservés 54/8 et 55/8 ont pour objet le désenclavement de l'avenue Jean Mermoz. L'emplacement réservé 54/8 se raccorde sur une servitude en attente dans l'ensemble Fleur de Mai. L'emplacement réservé 55/8 se raccorde sur l'avenue de la Résistance. Au niveau du raccordement de l'Av. Jean Mermoz et de l'AV.de la Résistance, le plan fait ressortir l'expropriation du rez-de-jardin de Mme OHL Gueman. Il faut préciser que ce n'est qu'une représentation et qu'un projet plus détaillé sera présenté avant la réalisation. Nous rappelons que le désenclavement des voies est une volonté des services de sécurité. La zone est classée UC, et très urbanisée. L'ouverture de l'avenue Jean Mermoz, permettra un maillage plus cohérent du secteur.*

ER57

Obs. n° 60B : M Brière François 39 Avenue du Maréchal Leclerc

Opposé à la réalisation d'une voie piétonne sur une voie privée.

Impossible au niveau de l'immeuble Sully, porche de 2.85 m de large côté rue et 2.75m côté cour (desserte immeuble Stella Mar en construction)

Avis de la commission. *La desserte de l'immeuble Sully ne sert qu'aux véhicules de cette résidence. La définition du besoin relève de la Mairie (intérêt général).*

ER66

Obs. n°45A, dossier n°25A : M. et Mme COUTAL remettent une lettre contresignée par 22 personnes (ou couples) pour s'opposer à cet ER.

Obs. n°10B, dossier n°6B: M. et Mme MORCHIU

Obs. n° 71B: M. Georges MISTRE

Ce chemin est actuellement privé. Ne voit pas l'utilité de classement en ER de cette voie, qui n'apporte rien de positif, se raccordant simplement sur l'ER 46/8 (aménagement de la voie Joseph Audiffren).

Obs. n°10B. M. Mme MORCHIU. 202, Chemin de la Baou. Dossier 6B.

Demandent si sont maintenus les ER sur la voie n°66 desservant leur propriété.

Avis de la commission : Cette voie est déjà inscrite sous le n° 37 du POS en vigueur. Elle a pour objet de désenclaver le quartier de la Baou, urbanisé.

ER67

Obs.n°30B. Mme RIVET. Avenue du Prado.

Opposition à l'élargissement des Avenue du Prado et de Beaucours.

Avis de la commission : intérêt général dont l'appréciation relève de la commune (il s'agit d'un aménagement).

ER69

Obs. n°65A, dossier n°34A : Mme BASSO

Contre cet ER ; souhaite garder le caractère champêtre du quartier.

Obs.n°6B. Mme GEFFARD. Chemin du Rosaire. Dossier 2B.

S'étonne de la différence existant entre le projet de PLU et le projet du service de la voirie concernant la largeur de l'ER69, respectivement de 6 mètres et 8 mètres.

Avis de la commission : Il s'agit d'une erreur du PLU ; l'élargissement prévu est à huit mètres (voir lettre Mairie du 29 septembre 2011).

Obs.n°50B. Mme REBOUL.

S'étonne, avec les riverains, que des travaux aient été entrepris le 10 octobre sur l'ER 69 (élargissement du Chemin du Rosaire) sans qu'ils en aient été informés.

Obs. n° 78B : M Atlan 123 chemin du Rosaire

Opposé au projet d'élargissement à 8m du chemin du Rosaire

Avis de la commission :L'information sur les travaux relève de la Mairie. Ce chemin est très pentu, desservant principalement un terrain de sport et une maison de retraite. L'avenue du Rosaire semble plus adaptée à la circulation des véhicules.

Mis à part l'obligation de permettre le passage des services de sécurité (4m) la commission recommande à la commune de rechercher une solution satisfaisant les riverains, ainsi que les pompiers.

ER74.

Obs. n°9B. M. et Mme BERTHIER. 356, Avenue F. Mistral. Dossier 5B. Voirie. Roger.

Contestent l'utilité et l'implantation de l'ER74, qui empiète sur leur propriété de surface réduite et la dévalorise de façon significative.

Obs. n°55B. M. BEAUPOIL. Résidence La Grand Mar. Dossier 31B.

Note que la municipalité avait indiqué, en 2007, que la station de relevage objet de l'ER 74 serait positionnée sur la voie publique et donc sans acquisition ou expropriation de sa parcelle. Signale en outre l'extrême fragilité de la falaise sur cette portion.

Obs. n°22B : Monsieur Dedoyan (représentant les copropriétaires de l'immeuble la Grand Mare-280 Avenue Frédéric Mistral, et impasse Bory). Pour les copropriétaires de la Grand Mare, les travaux d'élargissement ont pour but uniquement de favoriser un plagiste (2 mois par an). Cet élargissement ne peut se faire qu'en prenant dans la roche sur l'avenue. Celle-ci est très fragile et il a déjà été constaté sous la chaussée des affouillements conséquents. Rappelle pour mémoire que la plateforme recevant les poubelles est tombée à la mer. Il y a lieu de ne pas toucher aux enrochements en place. Avant tous travaux, il faudrait renforcer la falaise (coût énorme). A signaler également qu'une station de relevage des eaux usées, qui devait être implantée sous la chaussée, a été stoppée compte tenu de l'état des lieux.

Obs. n° 110B : M Jean Yves Mainecourt

Avis de la commission: suite aux observations formulées par les copropriétaires de la Grand Mare, la commission d'enquête recommande à la commune de procéder à une étude plus approfondie des lieux (résistance des sols).

ER84

Obs. n°111A dossier 55A ; M. et Mme RAVEL JC

Proposent une voie derrière la gare d'Ollioules le long de l'autoroute pour desservir la zone industrielle de la Millonne, sans défigurer le littoral.

Avis de la commission : La Mairie a certainement examiné toutes les solutions permettant de « préserver le littoral », tout en répondant à la nécessité de franchir la Reppe pour les échanges entre Sanary et Six-Fours. Néanmoins, la commission l'invite à considérer la proposition formulée.

ER101

Obs. n°60A, dossier n°60 : M. CROISSET

Contre ce projet qui demanderait de gros travaux et bouleverserait le paysage, d'autant qu'il existe déjà un centre équestre sur la commune de Bandol « à moins de 1 000 mètres à vol d'oiseau ».

Avis de la commission : cf. conclusions

ER102

Obs. n°78A : M. et Mme SAVIM

Obs. n° 106A : Mme LALIRE (orthographe ?)Maryline

Contre le projet d'équipements sportifs qui est inutile et saccage un vignoble.

Avis de la commission : cf. conclusions

ER103

Obs. n° 89A, dossier 56A : M. G. GUENIOT

S'oppose à cet ER qu'il estime injustifié et qui le vise personnellement, ne serait-ce qu'au travers du périmètre de la zone couverte qui correspond à celui de sa propriété foncière.

Obs. n°97A, dossier 54A : Mme MARTY

Opposition à cet ER. L'intérêt général n'est pas fondé. Château de Pierredon, paysage caractéristique

Avis de la commission : *l'ER103 doit permettre la création d'un Jardin des Terroirs. D'après la Mairie, ce jardin a pour but « la préservation des paysages agricoles emblématiques de la commune » ... « il conservera les vignobles existants » et permettra de « valoriser un espace actuellement en friche » (réponse du Maire à l'INAO, datée du 19 septembre 2011). Par ailleurs, dans sa réponse à la Chambre d'agriculture du Var (lettre du 23 septembre 2011), la Mairie a précisé qu'elle opérait une distinction entre le Château de Pierredon dont elle entendait conserver la valeur patrimoniale et historique (ER104) et les terres sur lesquelles s'appuie l'ER103. Sur ces bases, la commission est arrivée à la conclusion qu'elle ne pouvait justifier une remise en cause de l'ER, même au travers du zonage, car le projet développé par la Commune est bien en rapport avec les activités d'une zone agricole.*

ER103-104-105-111-113

Obs. n° 100B : M Pelissier Bernard, chemin de la conférence (courrier 48B)

Les observations concernent tous ces emplacements réservés, pour lesquels M Pelissier propose d'autres solutions.

Avis de la commission : *La commission prend note des observations, une synthèse est formulée en regard de chaque ER.*

ER 104

Obs. n° 97A, dossier 54A : Mme MARTY

Opposition (idem ER103).

Obs.n°31B. M.DESMAZURES. Dossier 17B.

Opposition à la création d'un ER destiné à des équipements culturels et de loisir au quartier Pierredon.

Avis de la commission : *cf. conclusions*

ER102 et 202.

Obs. n°17A. M. BRUN JARRET. Dossier 9A.

Conteste les ER 102 et 202.

Avis de la commission : *cf. conclusions pour l'ER102 et rubrique ER202*

ER112

Obs.n°1A. M.ROBERT

Obs. n°11A. Mme JACQUELINE.

Obs. n°97A, dossier 54A : Mme MARTY

S'opposent à la création de ce parking qui représente beaucoup de nuisances pour ce quartier.

Avis de la commission : *l'ER 112 figure dans le POS en vigueur. La commission a examiné son fondement dans le cadre global des ER 111,112 et 113 sous la rubrique « coopérative agricole ». Il répond, dans son principe, aux objectifs du PADD et aux besoins de la Commune en emplacements supplémentaires (sans préjuger de son emplacement et du calendrier de mise en œuvre).*

ER113

Obs. n°21B : Mr et Mme Aragonés Chritiane née Terras.

Ces personnes contestent cet ER qui se trouve sur leur parcelle. Ils contestent également le classement en zone UE, l'ensemble du secteur étant en UB, donc moins pénalisant. Par ailleurs ils se trouvent en limite de la zone UA. Cette parcelle ne se situe pas au bord de la route et n'a aucune

raison de devenir un parking. D'autres parkings existent non loin (la Poste), mais aussi un projet ER 112 de 8715 m² est inscrit au PLU. Sur les 2773 m² de l'ER 113, 1200 m² sont propriété de Mme Aragones, y compris l'accès commun avec la coopérative agricole. Ils suggèrent qu'il vaudrait mieux mettre un ER sur la parcelle du centre Véritas qui est mitoyen, ce qui en même temps revaloriserait l'entrée de ville.

Obs. n° 34A, dossier n° 18A : Mme BREMOND ; MM MARIE et KALAC

Obs. n°50A : M. et Mme CAPINI Pierre

Obs.n°57A : Mme MUZY

Obs.n°59A : Melle BIANCO

Obs. n°97A, dossier 54A : Mme MARTY

Obs. n°47B : M.CAPINI.

Obs. n°76B : Mme Oliver Marquawd Danielle 100 chemin des Jumelles

Obs. n°77B: M Rizzo

Obs. n°101B, dossier n°49B : Association pour la défense des intérêts des habitants de Sanary (ADIHS)

Avis de la commission : dossier traité dans sa globalité au §4.5 ci-dessus, sous l'intitulé « coopérative agricole ».

ER133

Obs. n°72A : Mme De GARRON

Demande une expression des besoins pour cet ER.

Avis de la commission : à examiner dans le cadre de la réserve que formulera la commission (note explicative à établir par la Mairie).

ER135-136

Obs. n°101B, dossier n°49B : ADIHS

Avis de la commission : ces ER concernent la création de bassins de rétention, dont le besoin technique et la portée sécuritaire ne peuvent être remis en cause par la commission.

ER200

Des critiques ont été formulées par diverses personnes ou associations sur l'emprise de cet ER, « sentier du littoral », et le respect de la loi Littoral. Une emprise de 4m de la plateforme est nécessaire pour réaliser **une chaussée de 1,5m**, compte tenu de la topographie des lieux et de la qualité du sol.

ER202

Cet ER a été mis en cause par quelques personnes. La commission considère qu'il répond aux objectifs de la Municipalité.

ER204

Obs.30B. Mme RIVET. Avenue du Prado.

Opposition à la création d'un accès piéton.

Avis de la commission : cet accès au littoral répond certainement à l'intérêt général.

ER301

Obs. n° 20B: M. Mussano Gilbert

Actuellement ce terrain est loué à la commune à usage de centre aéré sur une superficie de 2600 m² et non pas de 3800m². Monsieur Mussano pense que l'ER301 englobe l'ensemble de son terrain. Or, sur 1200 m² (accès par chemin de la Marine) séparés par une haie et un mur de soutènement, il a réalisé des infrastructures. Il s'oppose à cet ER301, et propose en contrepartie le transfert sur un terrain de 5500m², lui appartenant, classé en N (parcelles 191 et 307) qui pourrait très bien être reclassé en U, permettant ainsi la construction de logements sociaux. Il s'étonne d'ailleurs que cette parcelle de 5500 m² soit en N, alors qu'un terrain voisin (parcelle 241) dont la densité boisée est importante est classé en zone constructible.

Avis de la commission d'enquête : la commission recommande à la Mairie d'examiner ce dossier.

Synthèse des avis sur les ER

Les ER concernant les équipements publics ont fait l'objet de nombreuses observations ; elles sont analysées au niveau de chaque projet.

Beaucoup plus nombreuses sont celles qui concernent la voirie, notamment les **ER33-34-35-39-41-42-46-69-74** (*en italique, ceux qui figurent au POS*). Ils ont effectivement un impact direct sur de nombreuses propriétés foncières.

A cet égard, la commission rappelle que l'inscription dans un PLU d'un ER ne vaut pas expropriation. C'est une condition nécessaire pour que la Mairie entame une procédure, mais elle n'est pas suffisante pour aboutir. Dans un premier temps, une solution à l'amiable est recherchée. Puis, si elle n'aboutit pas, alors « *l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie...ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier* » (*exemple en cours: partie de l'ER39*).

Cela étant, il est clair que l'impact juridique d'un ER « voirie » est important pour la propriété foncière. Il convient donc que les poids respectifs de tous les paramètres qui interviennent, aussi bien à l'actif qu'au passif de l'opération, soient appréciés. A cet égard, si le Rapport de présentation décrit les grandes lignes de la « trame viaire » pour la commune (pages 66 et 67), la commission considère que cette trame n'est pas suffisamment détaillée pour un certain nombre d'ER, notamment dans l'ouest de la commune.

Elle demandera donc qu'une note explicative soit élaborée avant toute approbation du projet de PLU (desserte à l'intérieur d'un quartier et desserte inter- quartiers).

[*NDLR : la commission souligne la confusion fréquente entre la largeur de l'emprise pour réaliser une voie et la largeur finale de la chaussée. L'ER porte sur la première largeur.*]

4.6.5 Les interventions multicritères ou diverses

Obs.n°12A : Anonyme.

Espaces réservés et élargissements de voies en nombre excessif, problème de l'échangeur peu clair, pas de mention du tracé de la LGV. Maintien souhaité de la coopérative. A quoi bon un PLU ?

Avis de la commission : *la mise en œuvre du PLU fut décidée par le Conseil municipal. Ce PLU introduit des évolutions significatives et fixe surtout des grands objectifs pour les prochaines années ; le POS ne peut donc être révisé et l'on passe obligatoirement au PLU (code de l'urbanisme). S'agissant de la LGV aucun scénario n'est encore arrêté, aucun tracé ne peut donc figurer sur les plans ; en tout état de cause une enquête publique sera réalisée avant toute décision. Pour les autres points on se reportera aux avis formulés par la commission sur les ER.*

Obs.n°24A : Nom illisible.

Absence de pistes cyclables, insuffisance de logements sociaux au centre-ville, transformation aléatoire de la zone de la Baou. Nécessité de tenir compte de l'avis de l'INAO, de préserver la pinède du Colombet, ainsi que le château de Pierredon et la zone AOC.

Avis de la commission : *bon nombre de points sont traités sous la rubrique « PPA », ou « Associations », ou « ER ». S'agissant des logements sociaux, la commission observe qu'aucune remarque n'a été formulée sur ce sujet par le Préfet : application de la Loi SRU, dont le respect est affiché dans le PADD. Elle se traduit par des emplacements réservés, un secteur UBa dévolu uniquement à des programmes de ce type et des dispositions réglementaires (cf. : pages 151 et 152 du Rapport de présentation).*

Obs.n°25A .M.CARDONNE.

Suivre les remarques de l'INAO relatives au Château de Pierredon et la Pinède de Colombet. Diminuer la vitesse sur l'autoroute pour diminuer le bruit. Interrogation sur les sources de financement de la mairie.

Avis de la commission : *se reporter aux réponses spécifiques de la commission sur les avis de l'INAO. La régulation de la vitesse sur autoroute n'est par ailleurs pas dans les compétences de cette commission.*

Obs. n°48A : M. et Mme SPANO

S'étonnent du « déclassement en zone UD de la partie non constructible du Verger remplacée par le Cride ». Soulignent que le projet de maison de retraite n'apparaît pas sur le PLU. Proposent une autre implantation pour le projet de maison médicalisée. Considèrent les infrastructures routières inadaptées.

Avis de la commission : *elle considère que le zonage UD dans le secteur « La Cride » est tout à fait cohérent avec les objectifs du PADD et ne contrevient pas à la Loi Littoral ; quant aux autres questions celles-ci relèvent de décisions du Conseil municipal.*

Obs. n°54A, dossier n°28A : Mme BERGES, M.TEYSSOT

Apportent plusieurs remarques sur les ER, la circulation à Sanary, le littoral et divers points du rapport de présentation.

Avis de la commission : ces observations convergent avec celles formulées par certaines associations vis-à-vis desquelles la commission s'est exprimée.

Obs. n°55A : Mme ACHE

Contre le parking « coopérative », la « technopole » et le « casino ».

Avis de la commission : cf. les rubriques correspondantes.

Obs. n°58A, dossier n°29A : M. RUINI

Contre la localisation de l'aire de passage pour les gens du voyage ; demande le classement en zone constructible du terrain cadastré AC315 de même pour le terrain classé AC142.

Avis de la commission : la localisation de l'aire de passage est du domaine de compétence de la commune dans le cadre de la Loi SRU. Les autres demandes relèvent d'intérêts privés face à un zonage cohérent.

Obs. n°113A, dossier n°57A : M. E SERRA

En introduction à son étude sur le présent projet de PLU, M. Serra déclare que « le PLU est une très belle invention » à condition que « la lettre et l'esprit des textes » soient respectés, que les « commissaires enquêteurs, [...], les services de l'urbanisme des communes et des préfectures, comme les tribunaux administratifs » soient compétents, donc formés, et qu'ils « aient assimilé l'exigence de cohérence du Règlement avec le PADD ». M. Serra conclut : « la commune de Sanary montre qu'elle n'a pas aujourd'hui compris ce qu'était un PLU ».

L'étude de M. SERRA s'appuie sur :

- les incohérences entre le PADD et le règlement : démographie (pas de surface minimale pour construire en zone UD, ou diminution du COS), environnement (dégradation du Règlement/PLU par rapport au POS), paysages (aucune transcription dans le règlement), littoral (mesures insuffisantes de *limitation* de la densification) ;
- l'analyse des ER (ancienneté de leur inscription, intérêts privés, utilité de l'activité envisagée et missions de la commune, sentier littoral, financement).

Elle se termine par des jugements sur la Municipalité et le Maire ainsi que la responsabilité des commissaires enquêteurs.

Avis de la commission :

Sur les aspects généraux, les membres de la commission d'enquête tiennent à préciser qu'ils ont exercé leur mission en toute indépendance et qu'ils n'ont subi aucune pression, de quelque nature que ce soit, en provenance du Maire, de la Préfecture, ou de quiconque.

Ils n'ont pas la prétention de se présenter comme des experts, mais ils ont tout de même une bonne connaissance des tenants et aboutissants d'un PLU, notamment le lien entre les objectifs fixés par une Municipalité et leur transcription dans les documents opposables aux tiers.

Plus généralement, ils font observer que l'élaboration d'un PLU s'inscrit dans le cadre des articles L110 et L121-1 du CU dont la teneur laisse entrevoir une démarche complexe fondée sur une notion d'équilibre.

Enfin, ils tiennent à rappeler qu'un commissaire enquêteur doit notamment porter une appréciation globale sur l'utilité publique d'un projet, alors que l'expert doit généralement vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art, ce qu'apparaît faire M. Serra.

Quant aux observations « techniques » sur les thèmes soulignés par l'intéressé, on se reportera aux analyses et conclusions de la commission (s'agissant du sentier Littoral, R200, la largeur de 4m constitue une valeur maximale de l'emprise, dans une première approche et dans certains endroits, afin de s'adapter à la topographie et à la qualité du sol ; la réalisation respectera la Loi Littoral).

Obs. n°61A, dossier n°31A : M. CHARLES

Contre le PLU et particulièrement le PADD.

Avis de la commission : elle n'a pas à porter de jugement sur le PADD qui est formellement adopté par le Conseil municipal.

Obs. n°66A, dossier n°35A : M. et Mme TOURNEUR

Soulignent les élargissements de voies, le cave coopérative et la technopole de La Baou, l'atteinte au patrimoine de la ville.

Avis de la commission : cf. chacun de ces points traités spécifiquement dans le rapport

Obs. n° 95A : Mme COUTURE Pascale

Propriétaire de la bastide Ste Ternide, en zone N, classifiée comme « élément de paysages identifiés en application de l'article L123-1-7 du CU : élément bâti, jardin », Madame Couture demande pourquoi la chapelle n'est pas classifiée et s'interroge même sur la classification de la bastide (par rapport à d'autres fermes voisines). Pourquoi un EBC n'a-t-il pas été défini ?

Avis de la commission : elle recommande d'examiner la classification ainsi que la présence d'un espace boisé qui pourrait être jugé « significatif » et classé en EBC.

Obs. n° 97A, dossier n° 54A : Mme MARTY

Déplore que ce projet « continue à ignorer les éléments identitaires de la cité ».

Avis de la commission : elle recommande la mise en œuvre, le moment venu (la procédure est spécifique), d'une « Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ».

Obs. n° 98A : M. TERRAS

Considère qu'il y a de « bonnes choses » dans ce PLU. Pourquoi ne pas les appliquer ?

Avis de la commission : un PLU est un tout et ne peut être partagé en fonction des points de convergence et des points de divergence.

Obs. n° 100A : M. MARTIN

Souligne la multiplication des voies de circulation, mais l'absence de pistes cyclables.

Avis de la commission : elle a aussi noté le peu de mesures prises en faveur des déplacements en mode doux, mais le PADD fait surtout état du centre historique à dominante piétonne et favorise les sentiers de randonnée.

Obs. n° 103A: M. MORIN F.

Scandalisé par la disparition progressive du patrimoine bâti ; contre la disparition de la coopérative, l'école des Picotières ; demande la protection des monuments anciens dont le château de Pierredon.

Avis de la commission : se reporter aux différents points, notamment l'observation 97A.

Obs. n° 104A : M. PERIGNON

« Non à une urbanisation sauvage non respectueuse du patrimoine »

Avis de la commission : formule un peu lapidaire, notamment vis-à-vis de l'urbanisation, mais dont on retiendra l'esprit en ce qui concerne le patrimoine. Cf. : 103A et 97A.

Obs. n° 105A : M. MORIN Y.

Idem observations 103A et 104A.

Obs. n° 109A : illisible

Les constructions nouvelles doivent respecter les alignements et ne pas empiéter sur l'espace public (quartier de la salle de sport et de l'école maternelle). Penser aux piétons.

Avis de la commission : relève de l'instruction des permis de construire en conformité avec le règlement d'urbanisme.

Obs. n° 110A : anonyme

La coopérative agricole doit être maintenue. Il vaudrait mieux entretenir la voirie existante que créer des routes nouvelles. Les impasses présentent des avantages au plan de la sécurité (cambriolages,...).

Avis de la commission : se reporter aux ER (dont la coopérative). Attention aux analyses partielles : la sécurité, c'est aussi l'accès rapide de secours, et une impasse peut devenir un point de rencontre !

Obs.n°4B. M.MATHEVET. Chemin de la Bergerie.

Demande l'aménagement du carrefour ancien Chemin de Toulon – Chemin de la Bergerie.

Avis de la commission : les travaux ponctuels d'aménagement de voirie ne sont pas de la compétence de cette commission.

Obs.n°23B. M.ANTON. Lettre remise cotée 15B.

PLU en contradiction avec le courant moderne d'aménagement du territoire : construction de parkings en centre-ville, encouragement à la circulation par élargissement des voies, construction d'un casino. Aménagement d'une Eco-Technopole augmentant un endettement déjà excessif.

PLU incohérent : contraire à une écologie rationnelle.

Avis de la commission. Se reporter aux conclusions spécifiques de la commission sur les différents sujets évoqués.

Obs.n°24B. Mme ANTON-PERRET. Lettre 16B.

Opposée à : parkings rue Carbonne et centre-ville, aménagement zone de la Baou, suppression du centre UCPA, centre Alzheimer en ville, création de nouveaux ensembles immobiliers, élargissement des routes et chemins, construction d'hôtels de luxe et d'un casino ;

Favorable à : protection d'éléments du patrimoine et du château de Pierredon, préservation des petits commerces, des terres agricoles, respect de la classification « Agenda 21 » de la commune, entretien des routes et chemins, création de trottoirs corrects pour piétons, et de chemins d'accès piétons au centre-ville, remise en état du sentier du littoral, préservation du Colombet en espace vert, création de pistes cyclables, service de navettes, ralentisseurs de vitesse, remise en état plage de l'Esplanade, mise en valeur du patrimoine, protection du Gros Cerveau, entretien de la Reppe, diverses propositions d'aménagement sur le site de l'Esplanade, dont le brise-houle..

Avis de la commission. *La commission prend acte de ces nombreux avis. Elle renvoie à ses conclusions spécifiques sur les différents sujets évoqués.*

Obs. n°29B. Mme FERRARI. 949, Chemin de la Tourelle.

Demande la réfection du chemin donnant accès à sa propriété, parcelle 582.

Avis de la commission : *les travaux ponctuels de réfection de voirie ne sont pas de la compétence de cette commission.*

Obs.n°34B. M.MANDRAY. Lettre déposée cotée 18B.

PLU identique au précédent PLU annulé.

Pas d'étude sérieuse de la circulation justifiant l'élargissement des voies.

Opposition à la transformation du Chemin de la Morvenède en voie rapide.

Avis de la commission : *sur tous ces points, la commission renvoie à ses propres conclusions.*

Obs. n°37B. Anonyme (LM).

Opposition globale au PLU qui favorise des intérêts particuliers, ne respecte pas l'avis de certaines PPA, porte atteinte aux activités commerciales, prévoit des aires de stationnement inopportunes et des ER sans intérêt général, ne prévoit pas de piste cyclable, ne protège pas le patrimoine.

Avis de la commission : *sur tous ces points, la commission renvoie à ses propres conclusions.*

Obs.n°39B. M et Mme DUBOIS.

Disparition d'emplois par mise en œuvre des ER de la coopérative et des Baux, amputation de zones agricoles, technopole du Baou absurde, élargissement inutile des voies, casino inepte. Le PLU proposé est incohérent, ne préserve ni le paysage ni les activités, accélère l'urbanisation et favorise des intérêts particuliers.

Avis de la commission : *sur tous ces points, la commission renvoie à ses propres conclusions.*

Obs.n°41B. Mme REY. Lettre déposée cotée 20B.

Maintenir ou aménager un sentier littoral. Transformer les deux passerelles sur la Reppe en ponts pour voitures. Maintenir la coopérative agricole. Maintenir la poste à son emplacement. Conserver et mettre en valeur quelques maisons du patrimoine. Ne pas élargir la route d'accès au Gros Cerveau. Concertation insuffisante.

Avis de la commission : *sur tous ces points, la commission renvoie à ses propres conclusions.*

Obs.n°42B. Mlle.DOUSSELIN. Lettre déposée cotée 21B.

Défavorable au déménagement de la poste et à la disparition de la coopérative. Préserver les domaines agricoles et espaces naturels. Conserver ou aménager un sentier littoral.

Avis de la commission : *sur tous ces points, la commission renvoie à ses propres conclusions.*

Obs.n°43B. M. REY. Lettre déposée cotée 22B.

Réaliser la transformation en ponts pour voitures des deux passerelles sur la Reppe pour favoriser la circulation entre Six-Fours et Sanary. Stopper le projet de parking sur l'emplacement de la coopérative. Préserver les domaines agricoles et les espaces naturels. Maintenir la poste à son emplacement actuel. Maintenir ou aménager un sentier littoral. Développer la concertation et expliciter les choix.

Avis de la commission : sur tous ces points, la commission renvoie à ses propres conclusions. Elle observe par ailleurs qu'elle ne peut se substituer à la Mairie dans le choix des opérations à conduire.

Obs.n°44B. Mme BREJOUX. Lettre remise cotée 23B.

Oppositions diverses : voiries et réseaux, espaces verts, sportifs, sociaux, équipements publics, littoral, future ligne LGV.

Avis de la commission : sur tous ces points, la commission renvoie à ses propres conclusions. Elle observe par ailleurs que le tracé de la future LGV est étranger au projet de PLU qui lui est soumis

Obs.n°45B. M. FABRE. Lettre remise cotée 24B.

Opposition au PLU : élargissements de voies inutiles, ouverture excessive à l'urbanisation, maintien souhaité de la coopérative agricole, amputation du terroir, atteinte à l'image de la ville par le casino, nécessité de protéger le centre ancien.

Avis de la commission : se reporter aux conclusions spécifiques de la commission

Obs. n°46B. M. Mme PIN. Lettre déposée cotée 25B.

Opposition globale au PLU : incohérent, arbitraire, favorisant des intérêts particuliers...

Avis de la commission. Prend acte.

Obs.n°51B. Mme FAVAZZO.

Opposition à la création d'une « éco-technopole », à la destruction du domaine viticole de la Vernette, à la disparition de la coopérative au profit d'un parking. S'interroge sur le sort de la maison qu'elle occupe, hors du périmètre de la technopole.

Avis de la commission : Les choix d'aménagement de la commune ne sont pas dans les compétences de la commission. Se reporter à la réponse de la commission pour les ER 102, 103 et 104.

Obs.n°57B. M.LEPRINCE-CLAYETTE. Société RLD.

L'incertitude sur l'avenir de la zone d'activités de la Baou le conduit à reconsidérer l'opportunité d'investissements, voire la poursuite de ses activités. Souhaite avoir des éclaircissements sur ce point.

Avis de la commission : l'avenir de La Baou est explicité dans le rapport de présentation page 172 sous la zone UE.

Obs.n°58B.Mme M-H BONNAVE (dossier 33B)

Propriétaire du foncier AH146-894-890, demande l'autorisation de construire sur la parcelle jouxtant la voie communale en dédommagement de la bande de terrain cédée à la commune.

Avis de la commission : ne peut intervenir dans cette proposition ; zonage cohérent.

Obs. n°64B. M. et Mme VERNIER

«Contre le PLU qui est pour le casino facteur de délinquance »

Avis de la commission : aucun lien direct entre le PLU et le casino (qui a fait l'objet d'une procédure spécifique, avec enquête publique).

Obs. n° 65B : M Contanciel Gilbert (dossier 40B)

S'étonne que sur l'avant dernier projet de PLU, il n'y avait pas de minimum de surface constructible dans la zone UDp, alors que dans celui-ci la surface est fixée à 1000 m².

Son terrain est situé à proximité de l'ER 202 (aménagement d'un parc public chemin de la colline prolongé).

Ne peut accéder sur la partie supérieure de son terrain qu'en passant par l'UCPA. A l'entrée de la propriété un portail barre cette voie qui se prolonge ensuite vers le Nord-Ouest par un chemin de terre non carrossable. Il faut ajouter que l'assiette du chemin reste propriété du domaine public.

Avis de la commission: *L'article UD5 du règlement du présent projet de PLU stipule effectivement que : « pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m² ». Le rapport de présentation (page 170) précise les éléments retenus pour ce secteur ; cette mesure permet de respecter sa grande sensibilité paysagère. En ce qui concerne le chemin, l'assiette de celui-ci reste propriété du domaine public, mais sa nature de chemin en terre et l'utilisation qui lui a été donnée depuis des années, à savoir la desserte d'un camp de vacances, le rendent impropre à une ouverture à la circulation publique.*

Obs. n°68B. M Hussenot Rémi Propriétaire parcelle 173 Secteur UDp

Demande simplement un renseignement sur les accès « montée Sœur Vincent » et « chemin de la colline ».

Réponse : Accès non concernés au PLU.

Obs. n°70B. Mme Annette Terras – Propriétaire d'une villa en bordure de l'avenue Lautier

Madame Terras demande à sortir du cahier des charges du lotissement du clos de la Buge afin que son terrain soit intégré aux règles d'urbanisme de la commune à savoir classement en zone UA.

Avis de la commission : *le projet de PLU stipule dans son annexe 8.2 (Liste des lotissements ayant conservé leurs règles) le non maintien des règles du lotissement « le Clos de la Buge ». Lorsque le PLU sera approuvé, ce seront donc les règles de la zone UA qui s'appliqueront à ce lotissement.*

Obs. n° 75B. Mme Danielle Danoy

Opposée au PLU sur plusieurs points (coopérative agricole, terrains classés A, déplacement de la Poste, les pinèdes)

Avis de la commission: *la commission prend acte de ces observations qui ont fait l'objet d'analyses particulières dans le présent rapport.*

Obs. n°79B : M. Croiset 103 chemin de Ste Trinide(dossier 45B)

Plusieurs questions dans le document joint : classement de parcelles en secteur Njo ; l'emplacement réservé 115 ; l'emplacement réservé 113 ; la zone A ; la zone AUs.

Avis de la commission : *la commission formule un avis sur chacun des points sous des rubriques spécifiques.*

Obs. n° 80B : M. Daniel Ponsot 225 chemin des gros pins

Représente l'hoirie Ponsot et ne souhaite pas qu'il y ait une transformation de destination de l'accès pompiers qui traverse sa propriété et qui fait l'objet d'une servitude.

Avis de la commission : *Pas de renseignements suffisants pour situer cette servitude. Si celle-ci concerne une DFCI, elle reste privée.*

Obs. n° 81B : Mme Bonfante –Villani Geneviève 285 bl de la plage de Beaucours

Opposée à tout projet portant atteinte aux espaces verts et pinède existants, ainsi qu'aux ensembles immobiliers prévus dans le PLU incluant l'élargissement de voies (chemin de Beaucours, chemin de Bacchus et de la Marine).

Avis de la commission : *le PLU respecte les recommandations du PADD explicitées dans le rapport de présentation et dans le règlement.*

Obs. n° 82B : M. Patrice Villani

S'oppose à la transformation du front de Mer et de ses environs, ainsi qu'aux rachats des villas individuelles dans le but de construire autrement, et en supprimant des arbres.

Avis de la commission : *la commission d'enquête souligne que le projet de PLU rentre dans le cadre de directives qui sont rappelées dans les documents mis à l'enquête.*

Obs.n°85B : Mme ROUGNON (dossier n° 46Bbis)

Cette personne formule un ensemble de critiques sur l'urbanisation (immeubles à la place de villas), l'agrandissement des routes, l'absence de pistes cyclables, l'implantation d'un centre Alzheimer, l'impact sur « le monde agricole.

Avis de la commission : *elle renvoie sur tous ces points à ses propres conclusions.*

Obs. n° 97B : M. et Mme Kerleroux

Proposent la conservation des derniers espaces verts et la création de pistes cyclables. Par ailleurs font remarquer que le PLU exclut tout projet immobilier permettant aux jeunes ménages de s'installer.

Avis de la commission : *Le projet de PLU, dans le cadre du PADD, prend en compte le besoin de logements aidés et sociaux (développé page 152 du rapport de présentation). S'agissant des déplacements en mode doux, il est vrai que le PLU ne développe pas ce domaine. Deux raisons sont avancées : la topographie des lieux et surtout l'infrastructure nécessaire (élargissement des voies ou création d'ER supplémentaires).*

Obs. n° 99B et 100B : Mme Claire Pélissier et M Bernard Pélissier (courrier 47B et 48B) Chemin de la conférence

Des remarques d'ordre général sur une qualité de vie à Sanary. Par ailleurs, posent de nombreuses questions sur les ER 103-104-105-111-113. Souhaitent aussi que Sanary limite l'urbanisation galopante. De plus, font remarquer que de nombreuses villas du centre-ville sont détruites au profit d'immeubles.

Avis de la commission: *Le rapport de présentation du PLU définit exactement, dans le respect du PADD, les orientations futures. Les emplacements réservés cités font l'objet de la part de la commission d'une attention particulière. Un chapitre spécifique est réservé dans le rapport.*

Obs. n° 101B : M Bezzoli,

Remet au nom de l'association pour la défense des intérêts des habitants de Sanary (ADHIS) un mémoire de 16 pages, répertorié 49B.

Avis de la commission : *se reporter dans ce rapport au n° 17A (Obs. n° 31A).*

Obs. n° 102B et 66B Mme Kalac chemin du Lançon.(courrier 50B)

Parcelles AE 272-280-284-973-974-979-279-980-978, deux demandes spécifiques :

- agrandissement de la fenêtre dans les EBC à proximité des constructions qui limiterait le risque d'incendie,
- classement en zone N à la place des EBC qui apporterait une meilleure protection du site.

Sur ces parcelles existent 4 constructions à usage d'habitation. Les constructions sont édifiées sur un plateau au bord d'une falaise constituant une zone d'effondrement. Le classement en EBC n'apporte pas de mesure de protection complémentaire, mais constitue un frein à l'entretien de cet espace. Par ailleurs, signale que le chemin de desserte de propriété à partir de l'emplacement réservé n° 27/8(chemin de la Tourelle) comprenant quelque villas, difficile d'accès pour les pompiers, justifierait un emplacement réservé de voirie avec aire de retournement qui permettrait de protéger ces habitations.

Avis de la commission: *Il apparaît en consultant les documents remis par Mme Kalac que sa demande de recul des EBC, trop près de son habitation, est justifiée.*

La commission d'enquête recommande que lors de la modification ultérieure du PLU, la demande de Mme KALAC soit prise en compte, après avis de la Commission des sites.

En ce qui concerne la voie d'accès à des habitations avec aire de retournement, elle ne figure pas dans le présent projet ; la commission recommande son introduction.

Obs. n° 103B et 104B. M Daniel et Antoine Savin , M Michel Lieutaud

Observations formulées sur le tracé de la ligne LGV.

Opposé à la réalisation d'un stade supplémentaire dans une zone agricole.

Avis de la commission : *Le tracé de la ligne LGV ne figure pas dans le projet de PLU en cours. Une enquête publique spécifique à ce projet sera ouverte en son temps. La réalisation d'un stade dans un secteur agricole fait l'objet d'une attention particulière de la commission.*

Obs. n° 106B. M Albert Proto

Fait remarquer que le PLU ne reprend pas en zone UD le secteur les Picotières, la pinède appartenant à M Demazures en EBC. Le classement actuel permettrait la construction d'habitations. Les riverains sont tout à fait opposés à cette opération.

Avis de la commission : *Sur le plan 4-1 figure le secteur les Picotières avec un classement UD. N'apparaît pas la pinède en EBC signalée par M Proto. D'autre part il n'est pas prévu d'emplacements réservés à cet endroit.*

Obs. n° 115B M et Mme Diebold Franck

Contre l'ensemble des opérations prévues.

Obs. n° 117B M Denis Colombo (courrier 51B)

S'interroge sur la signification exacte de l'article 2.2, Zone N.

Avis de la commission : *cet article introduit de nombreux paramètres permettant de déterminer les conditions d'aménagement et d'extension des constructions à usage d'habitation (SHON, surface minimale existante, etc.) lesquelles sont usuelles. La commission a cependant buté sur sa rédaction qui pourrait être améliorée, notamment en ce qui concerne les « annexes et piscine ». Cependant, en*

application de l'ordonnance du 16 novembre 2011, la commune devra revoir le règlement des zones en supprimant la notion de SHON et SHOB et en introduisant « les surfaces de plancher ».

Elle recommande donc à la Mairie un examen de l'article et une éventuelle nouvelle rédaction, ou une clarification à l'occasion de la modification du règlement en application de l'ordonnance du 11 novembre 2011 (cf. 2^{cde} partie « conclusions motivées »).

4.6.6 Les demandes de modification du zonage par rapport à une propriété foncière

Obs. n°2A : MM CANOLLE Patrick et Thierry, Mme SACHE

Demandent le classement des parcelles AE894, AH35, AH669, AH670 en zone constructible ; souhaitent agrandir la surface habitable de la maison existante sur la parcelle AE894 ; signalent un puits et une petite construction sur cette même zone qui ne figurent pas sur le plan.

Avis de la commission : défavorable car les limites des zones A et N où sont situées les parcelles des intervenants sont cohérentes tant dans leur tracé que par rapport aux objectifs de la Commune ; l'extension de la construction existante doit répondre aux dispositions réglementaires ; les oublis sont signalés à la Mairie.

Obs. n° 5A. Mme DEVILLARD

Renouvelle une demande de constructibilité pour la parcelle AK 254 au lieu-dit Mortier qui est entourée de constructions à usage d'habitations.

Avis de la commission : cette parcelle doit respecter le règlement de la zone A dont le périmètre est cohérent ; de plus un PLU fige une situation par rapport à l'existant et fixe son évolution. Défavorable.

Obs.n°7A. M. GIRARD

Souhaite construire sur sa parcelle AI1279 qui jouxte au nord l'autoroute (à côté de sa résidence principale AI1083).

Avis de la commission : la parcelle est située en zone A dont le tracé ne peut être remis en cause même partiellement (la commission a relevé une demande similaire pour une parcelle voisine cf. 40A) ; défavorable.

Obs. n°8A. M. Mme AUVRAY. Dossier 5A.

Estimant nécessaire de sauvegarder la continuité du paysage de la zone côtière autour de la baie et de la plage du Portissol, demandent :

- le classement en UDp de la partie de la zone UC incluse dans le périmètre des espaces proches du rivage, allant de la parcelle AX370 jusqu'au Chemin du Rosaire,
- la suppression du traitement particulier accordé aux hôtels et constructions médico-sociales dans cette même zone.

Avis de la commission. Les dispositions réglementaires s'appliquant aux hôtels et constructions médico-sociales répondent aux objectifs fixés dans le PADD (favoriser ce type d'établissement).

Elle recommande à la Mairie d'étudier favorablement la modification de zonage dans la partie extrême ouest de la zone Uc, secteur Portissol, (classement en UDp) en fonction des caractéristiques des constructions existantes.

Obs. n°9A. M.MACALUSO. Dossier 6A.

Propriétaire des parcelles A1 173 à 176, situées en zone A, demande le détachement d'une parcelle de 2000 m2 pour y construire une seconde maison au profit de ses enfants.

Avis de la commission : *Défavorable. Intérêt personnel légitime mais contraire aux orientations du PLU.*

Obs. n°13A. M. et Mme LANUSSE. 7A.

Propriétaires de la parcelle AC 141, classée en zone N, demandent son classement en zone constructible au profit de leurs enfants.

Avis de la commission. *Défavorable. Intérêt personnel légitime mais contraire aux orientations du PLU.*

Obs. n°14A. Mme CONSTANZA représentant Mme DUFOR. Dossier 8A.

Demande le déclassement des EBC grevant les parcelles AZ 121 et 122, et AZ 125 et 126, et le classement en zone UD des parcelles 125 et 126.

Avis de la commission :

- *le classement en EBC des parcelles 121 et 122 résulte d'un avis de la Commission des sites qui doit être consultée avant toute modification (celle-ci impliquera une révision du PLU). La compatibilité d'une activité de camping avec un EBC dépend du type de cette activité. Cette question est traitée page 189 du Rapport de présentation, mais elle est surtout l'objet de l'article UD13 du règlement, lequel apparaît tout à fait cohérent à la commission.*
- *S'agissant du classement en zone N avec EBC des parcelles 125 et 126, la commission ne formule aucune objection. Toutefois, elle remarque que le classement en UDc des parcelles contiguës 127 et 128 est contesté par les propriétaires (M. Le Priol, SCI OHIS) qui souhaiteraient un classement en UD. **La commission recommande donc d'harmoniser le zonage dans ce secteur, en fonction des activités réelles et des contraintes techniques s'appliquant à des campings.***

Obs. n°18A. M et Mme MASCHERPA. Dossier 10A.

Demandent, au profit de leurs enfants, le classement en zone constructible du terrain situé 267, Avenue de la Papou à Portissol.

Avis de la commission : *en première analyse, la géométrie de la zone N surprend : son périmètre aurait pu s'appuyer sur les Avenues du Théâtre, de la Papou et F Mistral. Toutefois, on constate que le secteur ainsi défini serait composé de deux sous-ensembles caractérisés par la densité et la nature des constructions (assez forte au sud, faible au nord et appartenant pour moitié environ aux intervenants). La délimitation de la zone N telle qu'arrêté dans le projet de PLU est donc justifiée, d'autant qu'elle figure en zone ND dans le POS et que le PADD prescrit de ne pas ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. La commission ne peut donc donner une suite favorable à la demande exprimée par les intervenants, en soulignant que cette zone est aussi couverte par un EBC (Commission des sites).*

Obs. n°19A. M. Mme DECHANET. Dossier 11A.

Demandent, au profit de leurs enfants, le classement en zone constructible des parcelles AM1069, 1070 et 1071 classées en zone N.

Avis de la commission : *Défavorable. Intérêt personnel légitime mais contraire aux orientations du PLU.*

Obs. n°20A. Mmes VOGUI et ROSSO. Dossier 12A.

Demandent le classement en zone constructible des parcelles 1074 et 1075 classées en zone N.

Avis de la commission : *Défavorable. Intérêt personnel légitime mais contraire aux orientations du PLU.*

Obs. n°26A. M. ROUX

A payé des droits de donation pour un détachement de 4 000m² de sa propriété foncière au profit de ses enfants, alors qu'elle était en zone NB au POS. Cette propriété serait en zone N au PLU et perdrait donc de sa valeur. S'estime lésé.

Avis de la commission : *Les zones NB n'existent plus dans un PLU. La Commune a décidé de les reclasser en N ou A, évitant ainsi le mitage et favorisant la protection de l'environnement (ce qui est conforme aux orientations réglementaires). Avis défavorable pour une enclave au milieu de la zone N située au nord de l'autoroute. La question du montant des droits acquittés n'est pas du ressort de la commission.*

Obs. n°27A. M. SERRA R.

Propose une transaction sur sa parcelle n°728 (26 768m²) : céder une partie à la mairie contre un droit à bâtir.

Avis de la commission : *elle ne saurait intervenir dans une telle proposition ; quoi qu'il en soit, une autorisation de construire serait illégale car, dans le projet de PLU, la parcelle est en zone N avec EBC, les deux étant tout à fait justifiés (l'EBC a été approuvé en commission des sites).*

Obs. n°29A : Mme BAUDISSION

Il s'agit d'une demande d'informations sur les dispositions du PLU au regard de son foncier (quartier Sainte-Ternide au sud de l'ER3, en zone N).

Obs. n°36A, dossier n°19A : Mme BENJO

Sur sa propriété foncière, quartier « La Déprat », composée du lot 663 (lotissement le Parc) classé en UD et du lot 677 (a/b/c) classé partie en UD, partie en N avec EBC. Elle réitère ses demandes :

- reporter la ruine sur le plan de zonage conformément à l'implantation existante sur le plan cadastral,
- maintenir en N la « restanque » où se situe la « ruine » et pouvoir la restaurer, mais revoir la limite de l'EBC.

Avis de la commission : *elle recommande un examen du dossier par la Mairie pour définir la prise en compte ou non de la construction existante sur la planche 4.2 (opposable aux tiers), puis une approche globale sous l'angle de l'unité foncière afin de définir les limites du zonage (frontière entre UD et N) et de l'EBC (à voir en commission des sites).*

Obs. n° 39A : M. PASSANTE

Conteste le périmètre des zones agricoles qui ne permet pas d'implanter de nouvelles constructions.

Avis de la commission : *ce zonage répond aux objectifs fixés par le PADD ; il est de plus cohérent dans son ensemble, même si des activités agricoles ne sont pas développées actuellement.*

Obs. n°41A, dossier n°22A : Mme BARBERIS

Demande que la parcelle AM910 (chemin Sainte Trinide) qui est en NB au POS et serait classée en N au PLU, soit « constructible ». S'étonne des constructions voisines.

Avis de la commission : *le reclassement en N des zones NB du POS (lesquelles ne sont plus réglementaires dans un PLU) résulte d'une orientation forte du PLU. Attention aussi à ne pas assimiler « construction » à « habitation ». Avis défavorable.*

Obs. n°42A, dossier n°23A : Famille ARNOUX

Mmes L. ARNOUX et M. NICOT, Mlles D.ARNOUX et B.ARNOUX, M.P ARNOUX sont propriétaires indivis d'un ensemble de parcelles situées de part et d'autre du chemin de la Canolle (principalement au sud). Ils se sont répartis en 5 lots l'entretien de l'ensemble de ces parcelles. Dans le projet de PLU, l'ER31 traverse l'ensemble, tandis que deux lots, au sud, se trouvent grevés d'un EBC. La famille formule deux propositions : laisser l'ensemble des parcelles constructibles comme dans le POS, ou créer des « fenêtres » dans les EBC.

Avis de la commission : *il devra être vérifié que le partage en lots résulte d'un accord particulier (notarié ?) et non de « détachements » actés au cadastre.*

S'il s'agit d'accords particuliers, la commission ne peut intervenir pour revoir les limites d'un zonage (en tout état de cause, toutes les parcelles sont en UD). S'agissant des limites de l'EBC, celles-ci sont fixées après examen par la Commission des sites. Les éléments recueillis par la commission d'enquête ne font pas apparaître d'erreur d'appréciation.

S'il s'agit de parcelles dûment cadastrées selon l'allotissement exposé, alors la commission recommande d'apprécier le dossier dans son ensemble.

Obs. n° 40A : Mme CHEVALIER

Propriétaire de la parcelle AI 1280 conteste le zonage A qui la frappe.

Avis de la commission : *idem ci-dessus, d'autant que la parcelle est contiguë à celle citée sous l'observation 7A, pour laquelle un avis défavorable de reclassement en UD a été formulé.*

Obs. n°43A, dossier n°24A : Mme GOUDARD

Pourquoi ses enfants ne peuvent-ils pas construire sur la parcelle 891, alors qu'il y a de « grosses villas » tout autour?

Avis de la commission : *parcelle située en zone N (Le Lançon) conforme au PADD ; une suite favorable ne peut donc être donnée. Par ailleurs, afin d'éviter le « mitage », un PLU « gèle » la situation en matière de constructions existantes lors de son arrêt.*

Obs. n°51A : M. et Mme PRADEAU

Renouellent leur opposition au classement de leur foncier en zone N avec EBC (1036 chemin du Lançon).

Avis de la commission : *zonage et classement EBC cohérents avec les principes généraux.*

Obs. n°63A : M.BRIDE, Mme BIANCHI

Souhaitent que la parcelle AC754 passe en « zone artisanale ».

Avis de la commission : *cette parcelle, située dans la zone inondable du Grand Vallat, au Pont d'Aran, zone N, est trop éloignée de la zone UE et constituerait une exception si une « poche » était créée. Rien ne prouve par ailleurs que les dispositions réglementaires d'une telle zone permettent l'activité artisanale souhaitée par les intervenants.*

Obs. n°71A : M. BARTHES

Viticulteur sur la commune et producteur d'AOC Bandol, Monsieur Barthes demande l'extension vers l'est de la zone A située dans le quartier « Sainte Ternide » et pour les parcelles dont il est propriétaire. Ces parcelles sont en zone N dans le projet et sont couvertes par un EBC.

Avis de la commission : *la commission recommande le classement en A de la parcelle de M. Barthès, Viticulteur (extension vers l'est de la zone A portée sur le PLU), car celle-ci est incluse dans l'aire de production de l'AOC Bandol ; elle recommande en conséquence de revoir avec la commission des sites le classement en EBC de cette parcelle.*

Obs. n°82A, dossier 45A : Mme ROUBEUF née GAY

Demande que sa parcelle cadastrée AD750 soit constructible.

Avis de la commission : *elle comprend le souhait de l'intéressée et son émotion. Malheureusement, la situation de la parcelle en plein cœur d'une zone N parfaitement justifiée, au pied du Mont Cerveau, ne permet aucune exception ; le règlement de cette zone est applicable.*

Obs. n° 83A, dossier 46A : M. PREPIC, SARL VALDARAN

Monsieur Prepic remet un courrier de la gérante de la société VALDARAN, en complément d'un précédent dossier. Il s'agit de l'ancien camping situé au lieu-dit Pont d'Aran-La Clavelle, dont vient de se rendre acquéreur la Société (adjudication aux enchères le 8 septembre 2011). Le zonage du projet de PLU limiterait l'activité de cette Société puisque les parcelles seraient en zone N.

Avis de la commission : *en première analyse, le zonage est cohérent avec les objectifs de la Commune et la réglementation ; s'agissant de la démarche, la commission n'a pas à intervenir (elle observe toutefois que le projet de PLU fut arrêté le 8 juin 2011 et était donc connu le 8 septembre 2011).*

Obs.n°87A, dossier 49A : Mme GERNELLE c/o M.JOUBERTEIX

Monsieur Jouberteix a remis un dossier extrêmement détaillé et accompagné de planches d'aménagement pour le secteur du Pont d'Aran. La commission l'a examiné de son mieux pour identifier les critiques et/ou propositions. Elle est arrivée à la conclusion qu'il s'agissait essentiellement de proposer des « orientations d'aménagement » en permettant « l'ouverture à l'urbanisation du secteur étudié » (pages 16 et 17 du document).

Avis de la commission : *cette remise en cause d'une grande partie de la zone N qui couvre ce secteur va à l'encontre du PADD.*

Obs. n°88A, dossier 50A : M. SILVE Gérard

Réitère sa demande de classement en UD de sa parcelle 761 classée en N dans le projet de PLU.

Avis de la commission : *intérêt personnel légitime mais qui ne peut être pris en compte dans une approche d'intérêt général (zone N justifiée).*

Obs. n° 90A, dossier n°51A : Mme GRAS/GHERBAOUI

Réitère sa demande de classement en zone constructible de sa propriété foncière située en zone N, Pont d'Aran. Ne peut obtenir un raccordement EDF.

Avis de la commission : *le zonage est cohérent (avis déjà exprimé pour une propriété contigüe) ; le raccordement EDF n'est pas de la compétence de la commission (présence du réseau ? compatibilité avec un terrain « non constructible » ?).*

Obs. n° 94A : Mme GUKMAN

Signifie sa déception de voir son terrain toujours « classé inconstructible ».

Note de la commission : pas de référence cadastrale.

Obs.n°99A : Mme XIBERRAS

La commission lui a confirmé que sa parcelle 1548 (Pierredon) était en zone A et que les constructions étaient soumises au règlement de cette zone.

Obs. n° 2B : Mme Anne Marie

Madame A. Marie conteste le classement en zone N de son terrain qui est constructible au POS. Elle souligne que des constructions existent dans son environnement immédiat, et demande que le zonage soit modifié.

Avis de la commission : *le projet de PLU de Sanary a pour objectif principal de préserver les espaces remarquables et les espaces agricoles, qui rentrent dans le cadre du PADD. Au vu de ces éléments, il est difficile de modifier le zonage de ces secteurs.*

Obs. n° 7B. Mme BARBERIS Sylvette. 455C. La Grande Bastide. Quartier Ste Trinide. Dossier 3B.

Propriétaire de la parcelle AM 910 située en zone N, desservie par une route, l'eau, l'électricité et le téléphone, souhaite son classement en zone constructible au profit de sa fille aînée.

Avis de la commission : *Défavorable. Intérêt personnel légitime mais contraire aux orientations du PLU.*

Obs. n°11B. Mme COLETTA Martine. 25, Impasse Coletta. Dossier 7B.

Demande l'intégration en zone UD de sa parcelle AI 919 rétrocédée par ESCOTA.

Avis de la commission. Favorable. La commission recommande à la Mairie d'étudier favorablement la modification demandée de la limite de la zone UD.

Obs. n° 14B (dossier 10B) : Mme Elodie Maurizio et M. Maurizio

Ces personnes sont propriétaires des parcelles 1208-1209, secteur de Pierredon, à proximité de l'emplacement réservé n°29 (chemin Raoul Coletta) et de l'autoroute A50. Ces parcelles sont en zone A dans le projet de PLU. Toutefois M Maurizio (père) fait remarquer que ces parcelles sont en limite du secteur classé en zone UD desservi par les réseaux, et demande de ce fait que la limite entre la zone A et la zone UD soit déplacée de façon à pouvoir construire. Rappelle que lors de la précédente enquête, la commission d'enquête avait émis un avis favorable à la même demande (voir extrait).

Avis de la commission d'enquête : *il est vrai que les terrains sont situés entre les deux limites susvisées, mais aussi de la zone N. Au vu de l'avis de la chambre d'agriculture, et pour respecter le*

P.A.D.D et bien que quelques constructions existent en habitat diffus, il semble difficile de modifier le présent projet de PLU mis à l'enquête.

Obs. n°36B. Famille ARNOUX. Dossier 19B.

La famille Arnoux s'oppose au classement en EBC de certaines de ses parcelles et fait des contre-propositions à la commune.

Avis de la commission : *le classement des EBC a été vu en Commission des sites, il ne pourra être modifié que lors d'une prochaine révision du PLU. Il appartient à la commune de décider une nouvelle présentation du projet à cette commission avant de l'arrêter, à condition que les modifications proposées ne remettent pas en cause son économie générale.*

Obs. n°48B. M.ORSO. Dossier 26B.

Propriétaire de 5 parcelles cultivées en zone A, demande la possibilité de construire un abri pour entreposer son matériel et ses récoltes.

Avis de la commission : *L'article 2.1 du règlement de zone autorise « les constructions et installations techniques liées à la bonne gestion des secteurs naturels, boisés ou agricoles » ; encore faut-il qu'elles soient liées à l'exploitation agricole (Article R123-7 du CU).*

Obs.n°49B : M.SILVE. Dossier 27B. (Voir Obs. 88A pour parcelle 761)

Demande le classement en UD de sa parcelle n°682 classée en zone N.

Avis de la commission : *Défavorable. Malgré les intérêts personnels légitimes évoqués, le classement en zone N paraît peu contestable.*

Obs. n°59B : M Roger Ciccone, Mme Monique Luccisano (courrier 35 B)

Lieu-dit La Morvenède terrains cadastrés section AM n° 92-95-105-114-et 115

Demandent de désenclavement dans un EBC , de fenêtres constructibles

La propriété dans sa totalité représente 2ha 07 ares83 centiares.

Cette propriété supporte deux constructions à l'extrémité Sud Est et au Nord-Ouest qui se trouvent dans des fenêtres aménagées dans cet EBC, mais sans accès.

Ces personnes demandent d'étendre les deux zones constructibles prévues au centre et à l'Est du plan joint, ainsi que la possibilité d'accéder aux trois zones constructibles par des chemins empruntant la limite EBC, en tenant compte du boisement existant. En même temps, la création de ces chemins permettrait l'entretien de la zone boisée et la protection contre l'incendie.

Avis de la commission : *La délimitation de la zone EBC a fait l'objet d'un avis de la commission des sites.*

Obs. n° 61B : Julie Barlatier/Prieuret, gérante des sociétés Azur Bâti et Azur Immo (dossier 37B)

Propriété de 4Ha, secteur Pont d'Aran classement en zone N.

S'étonne du classement en N, puisque le terrain est construit et raccordé aux différents réseaux.

Demande un zonage de type UC qui permettrait de mettre en œuvre un programme de renouvellement urbain compatible avec le site et son environnement.

Avis de la commission: *A proximité de l'ancien chemin de Toulon et en limite d'un secteur UD, le terrain concerné était précédemment en ND. Son classement en zone naturelle provient d'une volonté communale qui a décidé que tous les anciens zonages en ND et NB seraient classés en zone naturelle.*

Obs. n° 62B : Julie Barlatier/Prieuret, gérante de la société VALDARAN (courrier 38B)

Terrain de 93140 m², occupé par un camping/caravaning (460 emplacements) avec des constructions de service, classement en N. Terrain situé à proximité de l'emplacement réservé n° 101 (centre équestre).

Mme Barlatier assure que ce terrain classé N est aménagé et non concerné par une zone inondable, mais par un secteur à risques géologiques.

Demande un zonage adapté, afin de remettre en activité cet espace.

Avis de la commission : *En se reportant sur le plan 4-2, secteur La Clavelle, on remarque que les terrains sont bien situés en zone à risques géologiques. Par ailleurs, le terrain n'est pas raccordé aux réseaux. La commission confirme le classement de ce secteur en zone N.*

Obs. n° 67B : M Delille Reynald exploitant agricole

Exploite des vignes AOC Bandol, dans le secteur Ste Ternide (3ha) classé en A.

Le problème concerne le secteur de La Vernette/Boucène AL 809-610-611-612-613-614 sur 4ha de vigne AOC en pleine production. Surpris de constater que ces terrains sont classés en zone AUs (complexe sportif ER 102). Demande la suppression de ce zonage et son classement en A.

Avis de la commission : *se reporter aux « conclusions motivées ».*

Obs. n° 69B et 74B : M Geffard Nicolas (dossier 41B) Mme Anne Lemaître épouse Geffard (dossier 43B)

Propriétaires d'une villa chemin du Rosaire (ER 69) quartier Portissol villa située au droit d'un rétrécissement de voie de 2.90m sur une dizaine de mètres, sont opposés à cet aménagement à 8m. Signalent que la commune a commencé des travaux sans attendre les conclusions de l'enquête publique en cours. Ce chemin est très pentu, et ne sert en définitive qu'à desservir le terrain de sport et la maison de retraite du Rosaire.

Mme Lemaître a procédé à des comptages manuels qui figurent dans le dossier. Il ressort que le flux de circulation est très faible (15 à 20 véhicules par heure). Précisent qu'un autre accès existant plus important sur l'avenue du Rosaire, permettrait de supprimer cet ER.

Avis de la commission : *se reporter à l'avis sur l'ER69.*

Obs. n°73B. Mme Roux Christine (Auzende/Guerin) courrier 41B

Conteste le classement en zone N de ses parcelles AM 541 et 267 qui sont viabilisées et raccordables à l'assainissement, terrains qui sont mitoyens du parc de La Vernette, lequel a fait l'objet d'une expropriation de 1ha pris sur sa propriété.

Demande que les limites du zonage en N soient déplacées, de façon à rendre constructibles les parcelles susvisées, avec un classement identique aux terrains limitrophes UD

Avis de la commission : *la limite N/UD est cohérente. Intégrer ces parcelles en zone UD relèverait d'un intérêt particulier et conduirait à remettre en question cette limite pour une surface nettement plus grande, ce qui n'est pas acceptable.*

Obs. n°92B : M. BURNIER

Contre le découpage de la zone UD dans le quartier de La Baou ; souhaite une extension jusqu'au chemin de la Devinotte.

Avis de la commission : *l'existence de constructions n'est pas un motif pour rendre constructible un secteur ; la proposition est loin de constituer « une petite zone », elle remettrait en cause l'équilibre de tout le quartier Pierredon Sud.*

Obs. n°93B: M. G. MARENCO

Quartier de La Baou, parcelle AI n°326, demande à ce qu'elle soit intégrée en zone UD.

Avis de la commission : *la limite entre la zone UD et la zone UE est cohérente avec la géographie des lieux.*

Obs. n° 109B : M et Mme Natale propriétaire sur 13 275m², 828 chemin du Lançon

Souhaitent construire un hangar ou garage à proximité de leur habitation, or cette partie de terrain se trouve en EBC. Demandent la possibilité de modifier légèrement la délimitation de l'EBC, afin que cette partie de terrain soit classée en N.

Avis de la commission : *le même que pour l'observation n°36B (commission des sites).*

Obs. n°111B : Famille Rodino Roland-Irène-Eliane épouse Dauge, Michèle épouse Rimbaud

Parcelles n° 800-802-803-805 quartier La Piole

Anciennement dans le zonage ND et NB, sont à présent dans le PLU en zone N.

Constatent par contre que sur la parcelle 1049 qui était boisée, une construction a été réalisée entre 2006 et 2007.

Demandent que sur le secteur N, il y ait une possibilité de construire sur 4000m².

Avis de la commission : *tous les anciens secteurs NB et ND sont classés en N. C'est une volonté communale précisée dans le rapport de présentation, prolongement du PADD.*

4.6.7 Les observations sur les dispositions du Règlement

Note de la commission : *ces dispositions seront plus particulièrement analysées dans le 2cd document « conclusions ».*

Obs. n°53A, dossier 27A : Comité de sauvegarde du littoral et de l'environnement de Sanary.

Pour mémoire, dossier traité par ailleurs, mais tableau de synthèse entre les dispositions réglementaires POS/PLU très intéressant.

Obs. n°64A, dossier n°33A : M.JACQUAND

Estime que les dispositions réglementaires de la zone UD ne limiteront pas l'urbanisation (COS); souligne l'absence de pistes cyclables.

Avis de la commission : *il n'y a pas de surface minimale du terrain en zone UD (sauf UDp : 1 000m²), ceci est conforme aux dispositions législatives et réglementaires (cf. document « conclusions » §4.5.1). La capacité d'accueil résiduelle des zones urbaines à vocation habitat en espace proche du rivage a été évaluée à 140 logements, ce qui est faible (page 203 du Rapport de présentation); la*

zone UD doit donc permettre une extension limitée des habitations individuelles implantées isolément ou en groupe tout en affirmant l'activité résidentielle ; la capacité d'accueil de cette zone est estimée à 300 logements (réf. : tableau page 195 du Rapport de présentation). La commune a considéré la réalisation de pistes cyclables en fonction de possibilités technique de réalisation ; la commission a noté que la politique développée était plutôt de rendre piétonnier le centre-ville.

Obs. n°68A, dossier n° 36A : Association ADS.

Dans son mémoire, au § IX, cette Association formule des observations sur les dispositions réglementaires des différentes zones.

Avis de la commission : cf. document « conclusions ».

Obs. n° 73A, dossier 38A : M. GILLIBERT

Soutient globalement le projet, mais appelle l'attention sur l'article UD14 du Règlement et formule des propositions : supprimer la référence « enterrés » pour les parkings : supprimer ou à tout le moins augmenter le coefficient SHON vers SHOB (1.8 au lieu de 1.5).

Avis de la commission : malgré l'expérience dont fait état l'intervenant, la commission se montre très réservée vis-à-vis des propositions formulées, notamment l'augmentation du rapport SHOB/SHON. La commission considère prudent de vouloir limiter la SHOB, laquelle est source « d'extensions » ultérieures des surfaces habitables. Quoiqu'il en soit, à compter du 1^{er} mars 2012, les expressions SHON et SHOB disparaîtront au profit des « surfaces planchers » en application de l'ordonnance du 16 novembre 2011, tandis qu'un décret en préparation précisera les surfaces « des vides et trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ».

Obs. n°113A, dossier 57A : M. SERRA

Appelle l'attention sur le règlement de la zone UD, la préservation des paysages et du littoral.

Avis de la commission : cf. le document « conclusions ».

4.7 Les observations du public formulées par correspondance

[NDLR : afin de tenir compte des délais d'acheminement par voie postale et considérant la place du 1^{er} novembre dans le calendrier, la commission a pris en considération les courriers arrivés en Mairie jusqu'au 2 novembre inclus, peu nombreux au demeurant].

N°1. M. J.N CHAPULUT. 25/09/2011.

Propose la suppression de l'ER 35.

Avis de la commission. Voir réponse à l'observation n°8B.

N°2. M.J-R BAUCHET. 29/09/2011.

Lettre du président de la commission d'enquête demandant au Maire de lui faire connaître les suites concrètes qu'il se propose de donner aux réponses des PPA.

N°3. Maire de Sanary. 29/09/2011.

Adressée au président de la commission d'enquête : correction de 2 erreurs matérielles.

N°4. ESCOTA. 10/10/2011.

Demande l'adaptation du règlement en zone UE et l'augmentation de l'emprise de l'ER 123.

Avis de la commission : Voir tableau réponses aux PPA et au §4.1.

N°5. Mme F. SCHRICKE. 06/10/2011

Critique ER35.

Avis de la commission : voir réponse à l'observation n°8B sous cet ER.

N°6. Mme H. RAOULX. 13/10/2011.

Remerciements pour la conservation des règles spécifiques du lotissement de l'Enclos.

Désaccord sur l'ouverture d'une voie de circulation dans la résidence Fleur de Mai.

Avis de la commission. Il s'agit sans doute de l'ER54. Voir l'avis spécifique de la commission.

N°7. M. Mme Adriano CAMPO. 20/10/2011.

Supprimer la réserve qui affecte faiblement leur parcelle AL2422 au profit de l'ER60 (voie de raccordement chemin des Bergeries-chemin des Genêts d'or).

Avis de la commission. La voie de raccordement concernée fait l'objet de l'ER 34 et non 60. **La commission recommande que, le moment venu, la Mairie tienne compte de cette demande pour la détermination du tracé définitif.**

N°8. M.G. DUPUIS. 20/10/2011.

Avis totalement défavorable au PLU : atteinte à la propriété privée, atteinte aux zones agricoles, absence de concertation, non-respect du PADD, irréalisme économique, coût financier important, non prise en compte de la LGV...

Avis de la commission : la commission prend acte et renvoie à ses conclusions.

N°9. M.B.LEFEVRE. 15/10/2011.

Opposition au PLU : atteintes nombreuses et excessives à la propriété individuelle.

Avis de la commission. La commission prend acte et renvoie à ses conclusions.

N°10. M. J C. ROBERT.

Opposition à la création d'une aire de stationnement dans le quartier de la Buge.

Avis de la commission : Il s'agit sans doute du projet de parking faisant l'objet de l'ER 112. Voir l'avis spécifique de la commission.

N°11. Mme E. JAUME. 15/10/2011.

Opposition à un élargissement du chemin du Rosaire.

Avis de la commission. Il s'agit de l'ER69. Voir observations 6B et 50B

N°12. M. Mme PETIT. 20/10/2011.

Avis défavorable au PLU en raison des projets d'élargissement des voies de circulation.

Avis de la commission. Voir l'avis détaillé de la commission sur les problèmes relatifs aux voies de circulation.

N°13. Mme WEILER. 10/10/2011.

Opposition au PLU : élargissement des voies, densification de l'habitat, atteinte à la coopérative agricole.

Avis de la commission. Voir l'avis détaillé de la commission sur les problèmes relatifs aux voies de circulation et sur le parking prévu par l'ER113. Les objectifs d'accroissement de population sont par ailleurs clairement définis dans les documents du PLU.

N°14. Mme G. GARNIER. N°15. M. GIRAUD. 27/10/2011.

Opposition au PLU : élargissement de voies, densification de la population, accroissement de l'endettement de la commune, zone technopole du Baou inutile, atteinte à la propriété privée et aux terres agricoles.

En outre, opposition de M. Giraud à l'élargissement du Chemin de la Morvenède.

Avis de la commission. Voir l'avis détaillé de la commission sur les problèmes relatifs aux voies de circulation, sur le projet de la Baou et sur les différents Emplacements Réservés. Les objectifs d'accroissement de population sont clairement définis dans les documents du PLU, qui détaillent par ailleurs les modifications apportées à la répartition des surfaces.

Il n'entre pas dans les attributions de cette commission de juger des capacités financières de la commune.

Se reporter à l'avis de la commission sur l'ER33.

N°16. M. AULAS. 28/10/2011.

Opposition à l'ER35 qui traverse la parcelle « Fleur de Mai ».

Avis de la commission. Se reporter à l'avis relatif à l'ER35.

N°17. Mme KALAC BRIGNONE. 26/10/2011.

Opposition à l'ER113.

Avis de la commission. Voir avis spécifique de la commission sur l'ER113.

N°18. Mme S. GIRAUD (représentant en outre 7 personnes). 28/10/2011.

Opposition globale au PLU et notamment aux ER.

Avis de la commission. La commission prend acte et renvoie à ses conclusions.

N°19. M.G. SPAGNOLI . 05/02/2011 ?

S'agissant d'une simple copie de la lettre adressée à la précédente commission d'enquête, la présente commission a décidé de ne pas le considérer.

N°20. SCI OHIS. M. LE PRIOL. 25/10/2011.

A procédé en septembre 2010 à l'achat d'un terrain de 4883 m², classé en zone UD, et classé désormais en zone UDC. Ce classement en zone « camping » - activité qui a cessé depuis plusieurs années - interdit les constructions qu'il souhaite entreprendre. Demande le reclassement en zone UD. (Note : Les plans et photos évoqués dans la lettre ne sont pas joints).

Avis de la commission. Se reporter à l'observation n°14A se concluant par une recommandation concernant la zone N et 2 zones UDC dans ce secteur.

N°21. M.G. COTIN. 24/10/2011.

Propriétaire de la parcelle 540, demande la modification du classement en zone N pour protéger la valeur de la propriété et les intérêts de ses descendants.

Avis de la commission. La parcelle concernée est inscrite au POS en zone ND et NB avec un EBC. Les intérêts personnels évoqués, légitimes, ne justifient pas un classement en zone constructible.

N°22.Mtre CONSALVI pour copropriété La Grand Mare. 24/10/2011.

Opposition à l'ER74 « Elargissement pour stationnement et pour une station de relevage », avenue Frédéric Mistral.

Avis de la commission. Voir avis spécifique de la commission sur l'ER74.

N°23. SNCF.

Le classement en EBC de la propriété Le Châtelet est incompatible avec sa destination (centre médico-social SNCF). En outre, l'ER131 doit être supprimé.

Réintégrer au chapitre « Liste des servitudes d'utilité publique » la servitude T1 relative au chemin de fer, y annexer fiche et notice technique fournie par la SNCF, corriger l'adresse du gestionnaire SNCF.

Informar la SNCF de la date d'approbation du PLU et lui adresser un exemplaire du document.

Avis de la commission.

La commission recommande à la Mairie de procéder aux ajouts demandés dans la « Liste des servitudes d'utilité publique ».

Elle lui laisse le soin de juger de l'opportunité de dispenser une information privilégiée à la SNCF.

N°24. M. CASTELDACCIA. 26/10/2011.

Donne procuration à M. MAISTO pour déposer des conclusions sur le PLU. Affirme son opposition globale au PLU.

Avis de la commission. La commission prend acte.

N°25. M. VEZZANI. 22/10/2011.

Opposition totale au PLU.

Avis de la commission. La commission prend acte.

N°26.1. MM.S. et O. COUVRET. 27/10/2011.

Opposition au passage à 8 mètres des chemins de Grande Bastide (ER14) et de l'école Ste Trinite (ER15).

Avis de la commission. Voir avis spécifiques de la commission et avis global sur les problèmes posés par les voies de circulation.

N°26.2. MM.S. et O. COUVRET. 27/10/2011.

Opposition à la zone AUs et l'ER 102.

Avis de la commission. Voir avis spécifique.

N°26.3. MM.S. et O. COUVRET. 27/10/2011.

Opposition à l'élargissement du chemin des Gros Pins (ER3), à l'acquisition d'une zone dans le massif du Gros Cerveau (ER2), et à l'aménagement de chemins d'accès à cette zone (ER1, 5 et 6 ?).

Avis de la commission : ces ER sont nécessaires pour l'accès des véhicules de sécurité. Les risques d'utilisation abusive doivent être gérés sur d'autres bases.

N°26.4. MM.O. et S. COUVRET. 27/10/2011.

Opposition à la création d'un centre équestre (ER101).

Avis de la commission. Voir avis spécifique.

N°26.5. MM.S. et O. COUVRET. 27/10/2011.

Opposition au déboisement induit par la création du secteur NJo, Jardin des Oliviers.

Avis de la commission. La Mairie a un programme de reboisement, essentiellement des oliviers.

N°27. Mme DURAND. 28/10/2011.

Oppositions diverses au PLU : élargissement de voies, création de parkings, technopole de la Baou, COS de la zone UD, suppression de la coopérative, création d'une maison d'Alzheimer, dépenses inutiles.

Avis de la commission. La commission prend acte et renvoie à ses propres conclusions.

N°28. Anonyme. 26/10/2011.

Oppositions diverses au PLU : élargissement des voies, disparition de surfaces agricoles, parkings en centre-ville, disparition de la coopérative, technopole inopportune.

Avis de la commission. La commission prend acte et renvoie à ses propres conclusions.

N°29. M. GILLIBERT. 24/10/2011.

S'interroge sur la pertinence voire la légalité d'un rapport SHON/SHOB tel que prévu par l'article UD14 alinéa 1. S'il devait être maintenu, ce rapport devrait être augmenté.

Avis de la commission. Se reporter à la recommandation formulée à la suite de l'observation de l'intéressé sous le n°73A, dossier 38A.

N°30. M. CHAIX. Président du syndicat HPA du Var. 28/10/2011.(reçu aussi par courriel).

Propriétaire par voie d'adjudication judiciaire, depuis le 8 septembre 2011, des terrains sis au Val d'Aran et occupés par un camping caravanning, prévu en zone N au PLU, souhaite réhabiliter ce site en zone de plein air de qualité. Demande à disposer d'un zonage permettant cette opération.

Avis de la commission. Un dossier similaire a été traité sous l'observation 83A, « VALDARAN ». S'y reporter.

N°31. Mme THIRODE. M.DEBERDT. 28/10/2011.

Opposition à l'élargissement à 8 mètres du chemin de Bacchus, en particulier dans sa partie privée.

Avis de la commission. Voir avis spécifique et avis global sur le problème des voies de circulation.

N°32. Mme PELLEGRINI.

Opposition au PLU qui n'a fait l'objet ni d'information ni de concertation.

Avis de la commission. La commission renvoie sur ce point à ses propres conclusions.

N°33. Lettre n°33. M.GAY. 28/10/2011.

Estime que les pistes DFCI objet des ER 3 et 5 sur la partie ouest du massif du Gros Cerveau bénéficieraient d'une meilleure protection si elles étaient demeurées à l'état de servitudes.

Avis de la commission. *La commission ne propose pas la suppression des ER5 et 6 qui, au massif du Gros Cerveau, sont affectés à l'aménagement d'un DFCI.*

N°34. M.GAY. 28/10/2011.

Demande que soient classées en zone A les parcelles AB 200,201,202 et 194 , classées en zone N et sur lesquelles ont été réalisées des plantations d'oliviers.

Avis de la commission. *Défavorable. L'existence d'oliviers est compatible avec un classement N et ne justifie pas l'introduction d'une parcelle A dans cette zone N homogène.*

N°35. M.GAY. 28/10/2011.

Demande l'évolution des dispositions relatives à la zone N afin d'y autoriser des constructions (prévention des risques d'incendie, raisons historiques, raisons de justice).

Avis de la commission. *La commission n'envisage pas de proposer la modification du règlement de la zone N.*

N°36. Fédération départementale des cafés-hôtels-restaurants-discothèques-casinos-bowlings du VAR. 31/10/2011.

Les SARL Azur Bâti et Azur Immo, propriétaires d'un terrain de 4,3 ha dans le secteur du Pont d'Aran, demandent son classement dans une zone permettant la réhabilitation du parc résidentiel touristique qu'il abrite.

Avis de la commission. *Se reporter à la réponse fournie à l'observation 61B.*

N°37.SAS Camping Mogador. 28.10.2011.

Demande l'affectation d'un zonage UD au camping Mogador (UDc au projet) et la suppression de l'EBC.

Avis de la commission. *Un tel changement de zonage n'est pas acceptable compte tenu de l'activité retenue par la commune. La seule question qui pourrait se poser concerne la compatibilité d'un camping et la présence d'un EBC. Cette compatibilité dépend du type de camping et des besoins qu'il génère ; elle est prévue à l'article UD13 du règlement. La commission invite donc la Société à rencontrer les services de la Mairie pour préciser le besoin. En tout état de cause, le classement en EBC d'un espace boisé relève de la Commission des sites.*

4.8 Les observations du public formulées par courriel

N°1. Mme BAULT RIZZO. 21/10/2011

Transmet le dossier adressé à la précédente commission. S'interroge sur la présentation d'un projet de PLU sensiblement identique au précédent. Opposée à la technopole de la Baou, juge incompréhensible et inconcevable la spoliation de biens privés par les ER et s'élève contre le projet de casino.

Avis de la commission. La commission prend acte et renvoie, sur tous ces points, à ses propres conclusions.

N°2. Fédération Indépendante de Sauvegarde du Contribuable.

Opposition globale au PLU : projet indigent, amateur, non concerté, incohérent, identique « à 98% » au précédent.

Avis de la commission. La commission prend acte et renvoie, sur tous ces points, à ses propres conclusions.

N°3. M. MARTIN. Mme BAULT-MARTIN. 24/10/2011.

Opposition globale au PLU, en particulier à la technopole.

Avis de la commission. La commission prend acte et renvoie à ses propres conclusions sur ce point.

N°4. M.JF. GEORGES. 29/10/2011.

Propriétaire d'une parcelle sise Impasse Chantecrive, demande que soit mise en place une dérogation à l'article 4.2.1 du règlement (raccordement au réseau collectif d'assainissement) lorsque les travaux de raccordement sont complexes et d'un coût « exorbitant ».

Avis de la commission. La commission recommande à la Mairie d'examiner favorablement cette modification de l'article 4.2.1 de la zone UD.

N°5. Mme M. THIRODE. 28/10/2011

S'oppose au projet d'élargissement à 8m du chemin de Bacchus (**ER70**).

Avis de la commission : l'élargissement figurant dans le descriptif est de 6m et l'opération serait même terminée .La commission recommande de supprimer la mention de cet ER.

[Note : Le 3 novembre 2011, M.OBALDIA a adressé un courriel au service de l'urbanisme. Il demande la suite réservée à son courriel du 26/07/2006.....lors de la première enquête.

Cette personne a effectué une démarche similaire lors de la 2eme enquête : la commission n'a pas répondu.

La présente commission ne comptabilise pas cette demande mais, par courtoisie, la cite : l'intéressé souhaite le classement en zone constructible de sa parcelle sis chemin de la Devinotte.

(L'avis serait alors défavorable : intérêt particulier ne correspondant pas aux objectifs du PLU)].



Chapitre 5 :

Synthèse des avis formulés.

Plus de 300 personnes ont manifesté leur intérêt sur le projet soumis à l'enquête publique. Parmi elles, 272 ont formulé des observations écrites, souvent accompagnées de dossiers explicatifs (108).

Les critiques formulées à l'encontre du projet de PLU sont concentrées sur la traduction des objectifs arrêtés par le Conseil municipal vers les documents de portée pratique et opposables aux tiers : essentiellement les ER, qu'il s'agisse de la voirie ou des emplacements à des fins de parking, d'installations sportives et autre « centre équestre » ; l'ER grevant la « coopérative » provoque une certaine émotion.

Peu de remarques ont été formulées sur le zonage, dans ses principes directeurs et dans sa traduction sur les plans, à l'exception d'aires de production de l'AOC Bandol qui n'apparaissent pas suffisamment protégées (périmètre des zones).

Pour beaucoup, il s'est agi de faire valoir des intérêts privés, fort compréhensibles en eux-mêmes, mais allant à l'encontre de l'intérêt général et de l'équilibre défini par le Conseil municipal.

Une enquête publique recueille plutôt des avis « défavorables » ; ceux-ci mettent en évidence une cristallisation sur des points clairement identifiés, lesquels conduisent à un rejet de l'ensemble du projet. Toutefois, quelques personnes se sont déplacées pour soutenir ce projet.

Très peu de personnes ont consulté le dossier dans sa totalité, notamment le PADD, le Rapport de présentation et même le Règlement. Mais, en interrogeant le public ou en donnant des explications les plus objectives et factuelles possibles sur le contenu de ces documents, la commission a constaté que les grands principes étaient bien acceptés, voire soutenus. La question posée porte donc essentiellement sur leur transposition réglementaire, ce que la commission s'attachera à examiner pour formuler son avis dans une seconde partie : « conclusions motivées ».

Sanary-sur-Mer, le 22 novembre 2011

Jean-Robert Bauchet

Alain Morel

Roger Harang

ANNEXES

- Délibération du Conseil municipal, séance du 8 juin 2011
- Décision du Tribunal administratif (désignation de la commission d'enquête)
- Arrêté municipal ouvrant l'enquête publique