



DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – NOTE DE PRESENTATION



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....24 février 2016

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme engagée par délibération du Conseil Municipal du.....27 juin 2018

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2019

Table des matières

1	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	4
2	LES DIFFERENTES PIECES DU PLU MODIFIEES	5
2.1	MODIFICATION DU REGLEMENT (PIECE 3.1 DU REGLEMENT)	5
2.1.1	<i>Les dispositions générales</i>	5
2.1.2	<i>Réécriture des modalités d'obligation de création de logements sociaux, article 2 des zones UAa, UAb, UAc, UB, UBa, Ubb, UC, UD et UDp</i>	9
2.1.3	<i>Dans l'article 2 de la zone agricole</i>	5
2.1.4	<i>Dans l'article 2 de la zone naturelle</i>	5
2.1.5	<i>Les modifications apportées aux articles 3 « accès et voirie » des zones UB, UBa, Ubb, UC, UD, UDa, Udc, UDp, UE</i>	6
2.1.6	<i>Suppression d'une dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, article 6</i>	6
2.1.7	<i>Les modifications apportées aux articles 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »</i>	6
2.1.8	<i>Les modifications apportées aux articles 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété », zones UD, Udc et UDp</i>	7
2.1.9	<i>Les modifications apportées aux articles 9 « emprise au sol »</i>	7
2.1.10	<i>Les modifications apportées aux articles 10 « hauteur des constructions »</i>	7
2.1.11	<i>Les modifications apportées aux articles 11 « aspect extérieur »</i>	8
2.1.12	<i>Les modifications apportées aux articles 12 « stationnement des véhicules »</i>	8
2.1.13	<i>Les modifications apportées aux articles 13 « espaces libres et plantations »</i>	9
2.2	MODIFICATION DE LA LISTE DU PATRIMOINE VEGETAL ET ARCHITECTURAL (PIECE 3.2 DU PLU)	9
2.3	LES MODIFICATIONS DU ZONAGE (PIECE 4 DU PLU)	11
2.3.1	<i>Modification du tracé entre la zone UE et la zone UD, quartier de La Baou</i>	11
2.3.2	<i>Modification du tracé entre la zone UAb et la zone UDp, (montée Sœur Vincent, traverse Philippe Sassoon, boulevard Courbet)</i>	12
2.3.3	<i>Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : annulation de classement en zone Udc des parcelles AZ 121 et 122</i>	13
2.3.4	<i>Modification du tracé entre la zone UAb et la zone UP, Quai Wilson</i>	14
2.4	LES MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES (PIECE N°5 DU PLU)	15
2.4.1	<i>Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°53</i>	15
2.4.2	<i>Suppression de l'emplacement réservé n°67</i>	16
2.4.3	<i>Suppression de l'emplacement réservé n°61</i>	17
2.4.4	<i>Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression de l'emplacement réservé n°31</i>	18
2.4.5	<i>Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression des emplacements réservés n°35 et n°49</i>	19

2.4.6	Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression de l'emplacement réservé n°52	20
2.4.7	Prise en compte du jugement de la Cour Administrative d'Appel du 13 décembre 2018 : suppression de l'emplacement réservé n°48	21
2.4.8	Prolongement des emplacements réservés n°23 et n°24	22
2.5	LES MODIFICATIONS DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (PIECE N°6 DU PLU)	24
2.5.1	Servitude relative aux monuments historiques	24
2.5.2	Servitude EL7	24
2.5.3	Servitude T7	25
2.5.4	Servitude PM1	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
2.6	LES MODIFICATIONS DE LA LISTE DES VOIES BRUYANTES (PIECE N° 8.1.1 DU PLU)	25
3	ABSENCE D'INCIDENCES DES MODIFICATIONS	26
3.1	SUR L'ENVIRONNEMENT	26
3.2	SUR LA CAPACITE DES RESEAUX ET LES RISQUES IDENTIFIES	26
4	ANNEXE	28

1 Objet de la modification n°1 du PLU

Le PLU de la commune de Sanary-sur-Mer a été approuvé le 24 février 2016. Après plus de 2 ans d'application, il est nécessaire d'apporter des corrections.

L'objet de la présente modification n°1 du PLU consiste à mettre en œuvre les objectifs suivants :

- Intégrer les dispositions de la loi du 6 août 2015, dite « loi Macron », afin d'autoriser dans une certaine mesure, l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dans les zones agricoles et naturelles.
- Revoir les modalités d'obligation de création des logements sociaux dans les programmes de logements, afin qu'elles soient plus effectives.
- Améliorer la rédaction de certaines dispositions du règlement dans le but de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et dans certaines zones de limiter la sur-densification des quartiers.
- Prendre en compte le jugement du Tribunal Administratif de Toulon du 27 juin 2017, qui a annulé les emplacements réservés n° 31, 35, 49 et 52 et le classement de 2 parcelles en secteur UDC.
- Effectuer des correctifs de certains tracés.
- Actualiser et modifier certains emplacements réservés, notamment en supprimant ceux déjà acquis.
- Mettre à jour les servitudes et les annexes.

De plus, après la prescription de cette procédure, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a par décision du 13 décembre 2018, annulé l'emplacement réservé n°48. Ce jugement intervenant en cours de procédure il convient de l'appliquer.

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme n° 1, a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2018 et s'inscrit dans les règles définies à l'article L153-36 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque ..., la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation... »

Cette procédure de modification peut être utilisée dans la mesure où les objectifs, conformément à l'application de l'article L 153-31, ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les articles L153-36, L 153-37 et L 153-40 du code de l'urbanisme disposent :

« (...) Le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification ».

« Avant l'ouverture de l'enquête publique (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. ».

2 Les différentes pièces du PLU modifiées

2.1 Modification du règlement (pièce 3.1 du règlement)

2.1.1 *Les dispositions générales*

Article 9 : la définition des destinations est réécrite afin de prendre en compte l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 intégré dans le code de l'urbanisme aux articles R 151-27 et R 151-28.

Dans la définition de l'emprise au sol, les piscines ne sont plus exclues du calcul de l'emprise, afin d'englober la totalité des projets de construction et leurs impacts sur l'imperméabilisation des sols.

Article 20 : ajout de cet article relatif aux résidences de tourisme afin de rappeler l'article D 321-1 du code du tourisme.

2.1.2 *Dans l'article 2 de la zone agricole*

L'un des objectifs de cette procédure était d'intégrer les dispositions contenues dans la loi dite « loi Macron », afin de permettre et d'encadrer les évolutions des constructions à usage d'habitation dans la zone agricole.

Ainsi, est ajoutée une disposition permettant aux agriculteurs d'édifier des annexes et piscines à leur construction à usage d'habitation à condition d'être limitées à 40 m² d'emprise cumulée et d'être implantées dans une zone d'implantation d'une largeur de 20 mètres autour de la construction principale.

De même, à condition que la construction initiale ait une existence légale et qu'elle ait une surface de plancher supérieure ou égale à 70m², une extension de 20 % de l'existant est autorisée sans que la construction initiale et son extension puissent excéder 300 m².

Des annexes et piscines pourront être aussi édifiées dans les mêmes conditions que celles expliquées précédemment.

2.1.3 *Dans l'article 2 de la zone naturelle*

Tout comme les zones agricoles et pour les mêmes raisons, l'article 2 des zones naturelles et en partie réécrit de la manière suivante :

« L'extension des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface minimale de 70 m² peuvent faire l'objet une seule fois d'une extension de 20 % dans la limite de 300 m².

Des annexes et piscines pourront être implantées dans la limite de 40 m² d'emprise cumulée et dans une zone d'implantation de 20 mètres. »

Spécifiquement pour le secteur NL une destination supplémentaire est ajoutée afin de permettre une activité d'hébergement touristique dans des structures légères.

2.1.4 Les modifications apportées aux articles 3 « accès et voirie » des zones UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE

Ajout d'une disposition imposant que pour tout projet de plus de 6 logements ou 6 lots, la voie d'accès devra présenter une largeur de 6 mètres.

Au cours de l'enquête publique un administré a suggéré qu'une disposition soit ajoutée à celle expliquée ci-dessus. Cette disposition précise que « pour tout projet de plus de 6 logements (y compris l'existant) ou de 6 lots (y compris le lot déjà bâti) ou plus, la voie d'accès à partir de la voie publique devra présenter une largeur de 6 mètres. »

Cette nouvelle disposition est très pertinente, elle est donc ajoutée à la suite de la précédente.

2.1.5 Suppression d'une dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, article 6

2.1.5.1 Zones UAc, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe et UDp

Auparavant, les piscines pouvaient être implantées à 2 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Cette dérogation est supprimée afin de limiter les conflits de voisinage qui en ont découlé. Désormais, les piscines doivent être implantées conformément aux règles générales applicables aux constructions propres à chaque zone.

2.1.5.2 Zone UE

Suppression de la disposition qui permettait les balcons en saillie à 1 m par rapport à l'alignement des voies.

Suppression des dérogations possibles pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux

2.1.6 Les modifications apportées aux articles 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

2.1.6.1 Zones UB, UBa, UBb, UE

Suppression des dérogations possibles pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux

2.1.6.2 Zones UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE, UP

Suppression de la possibilité d'édifier en limite séparative des bâtiments jointifs et mitoyens ainsi que des constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,2 m et 40 m² d'emprise.

2.1.6.3 Zone UE

Suppression de la distinction des règles d'implantation, selon que l'on se trouve dans une bande de 20 mètres ou au-delà de cette bande.

Suppression de la disposition qui permettait la construction de parking en sous-sol sur toute la superficie de la parcelle.

2.1.6.4 Zone A

Suppression de la dérogation possible pour les serres agricoles et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

2.1.7 *Les modifications apportées aux articles 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété », zones UD, UDC et UDP*

Ajout d'une disposition permettant aux équipements publics et aux constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public et les hôtels, de déroger aux règles générales de cet article.

2.1.8 *Les modifications apportées aux articles 9 « emprise au sol »*

2.1.8.1 Intégration des piscines dans le calcul de l'emprise au sol, article 9 des zones UAa, UB, UC, UD, UDP et AUs

Le code de l'urbanisme précise dans son article R 420-1 « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Le PLU approuvé avait exclu de ce calcul les piscines. Cependant, après plus de 2 ans d'application cette dérogation a pour conséquence d'accroître l'imperméabilisation des sols. Elle est donc supprimée.

2.1.9 *Les modifications apportées aux articles 10 « hauteur des constructions »*

2.1.9.1 Dans la zone UAa, UAb, UAa, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDC, UDP, UE, UP, AUs, A, N

Les conditions de mesure sont réécrites afin de préciser que la hauteur se calcule en tous points des égouts du toit et non pas de l'égout du toit.

2.1.9.2 Dans la zone UAa et UAb

Correction de la hauteur maximale qui ne peut désormais excéder 2,5 fois la largeur de la rue et non plus 3 fois.

2.1.9.3 Dans la UD, UDP

Ajout d'une précision : la règle de calcul du terrain naturel ne s'applique pas aux hôtels. Pour ces derniers la mesure est prise à l'égout du toit verticalement en tous points du terrain naturel.

Il convient de préciser que cet article comprend déjà une définition du terrain naturel. Il s'agit du terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol. Ou du terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

2.1.10 Les modifications apportées aux articles 11 « aspect extérieur »

2.1.10.1 Zones UAa, UAb, UAc, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE, AU, A et N

- Ajout d'une règle pour la restauration de bâtiments qui présentent une pente de toiture plus importante que 35 %.
- Ajout d'une dérogation pour les tuiles plates qui peuvent être autorisées dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments existants dont la toiture est réalisée en tuiles plates.

2.1.10.2 Zones UAa, UAb, UAc, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE, AU,

- Ajout d'une précision pour certaines toitures-terrasses et lanternaux qui ne peuvent excéder 30 % de l'ensemble des toitures (sauf en zone A et N).
- Dans la zone Ud : Ajout d'une disposition permettant aux hôtels d'avoir une toiture traitée en terrasse dans son intégralité.

2.1.10.3 Uniquement dans les zones UAa, UAb et UAc : ajout d'une possibilité pour les débords de toiture qu'ils soient constitués par un débord de toit à chevron.

Ajout d'une obligation que les gouttières et descentes soient en zinc.

2.1.10.4 Dans les zones UBa, UBb, UBc, UC, UDa, UDe, UDp, UE, AU, A et N

Ajout d'une disposition précisant que les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

2.1.10.5 Dans les zones UC, UDa, UDe, UDp, UE

Ajout d'une disposition autorisant les terrasses tropéziennes ne dépassant pas 30 % du pan de toiture.

2.1.10.6 Dans la zone UE, et ses dispositions relatives aux clôtures

Suppression de la précision « grillage à maille orthogonale ».

2.1.10.7 Dans la zone A et ses dispositions relatives aux clôtures

Suppression de la précision que les murets soient enduits sans joint.

2.1.11 Les modifications apportées aux articles 12 « stationnement des véhicules »

2.1.11.1 Zones UAa, UAb, UAc

Ajout d'une disposition précisant que pour les opérations de logements sociaux une place de stationnement est exigée par logement, conformément à l'article L 151-35 du code de l'urbanisme.

2.1.11.2 Zones UAa, UAb, UAc, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE

Réécriture des normes de places de stationnement pour les vélos.

2.1.12 Les modifications apportées aux articles 13 « espaces libres et plantations »

2.1.12.1 UA, UB, UBa, UBb, UC, UD, UDa, UDe, UDp, UE, AUs,

Ajout d'une disposition relative au traitement paysager de la bande de recul située entre la limite des voies et l'implantation des constructions.

2.1.12.2 UB, UBa, UBb

Suppression de la dérogation qui permettait aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux logements sociaux de ne pas être soumis au pourcentage d'espace vert et toutes les dispositions de l'article 13.

2.1.13 Les modifications apportées au règlement suite aux avis des personnes publiques associées à la procédure et au rapport du commissaire enquêteur

Les modalités d'obligation de création de logements sociaux, article 2 des zones UAa, UAb, UAc, UB, UBa, UBb, UC, UD et UDp

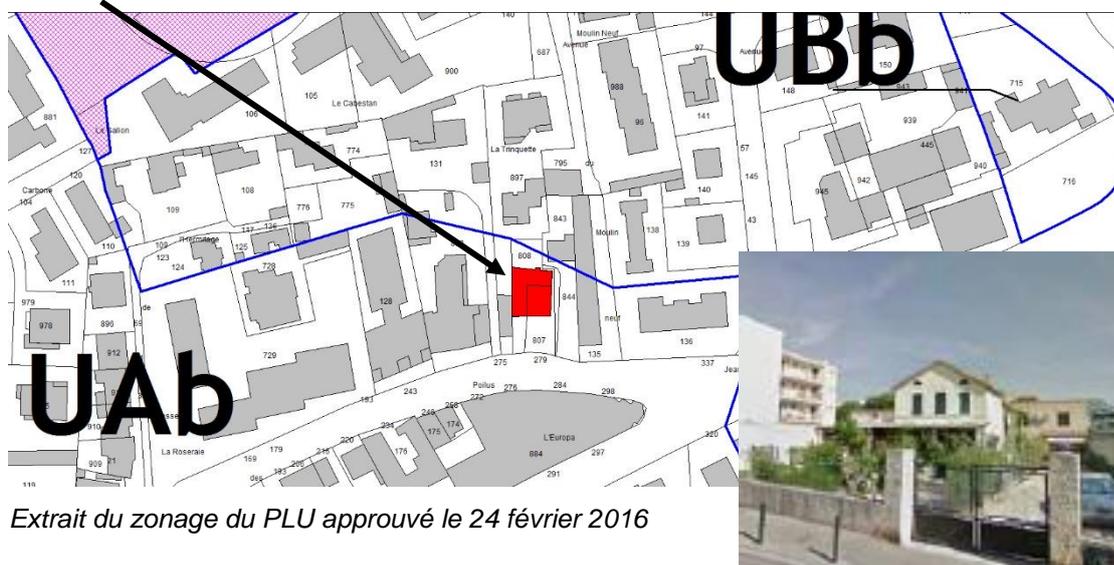
Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, la commune avait souhaité réécrire les dispositions qui étaient relatives à l'obligation d'un pourcentage de logements sociaux pour les programmes comprenant plus de 5 logements.

Monsieur le Préfet a, dans son avis, demandé de maintenir les dispositions antérieures. Dans le dossier approuvé par le Conseil Municipal, les nouvelles dispositions sont supprimées. Les dispositions antérieures sont maintenues.

2.2 Modification de la liste du patrimoine végétal et architectural (pièce 3.2 du PLU)

La liste du patrimoine végétal et architectural préservés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme comporte 32 éléments.

Le n°16 correspond à une maison du début du 20^{ème} siècle située avenue des Poilus.



Extrait du zonage du PLU approuvé le 24 février 2016

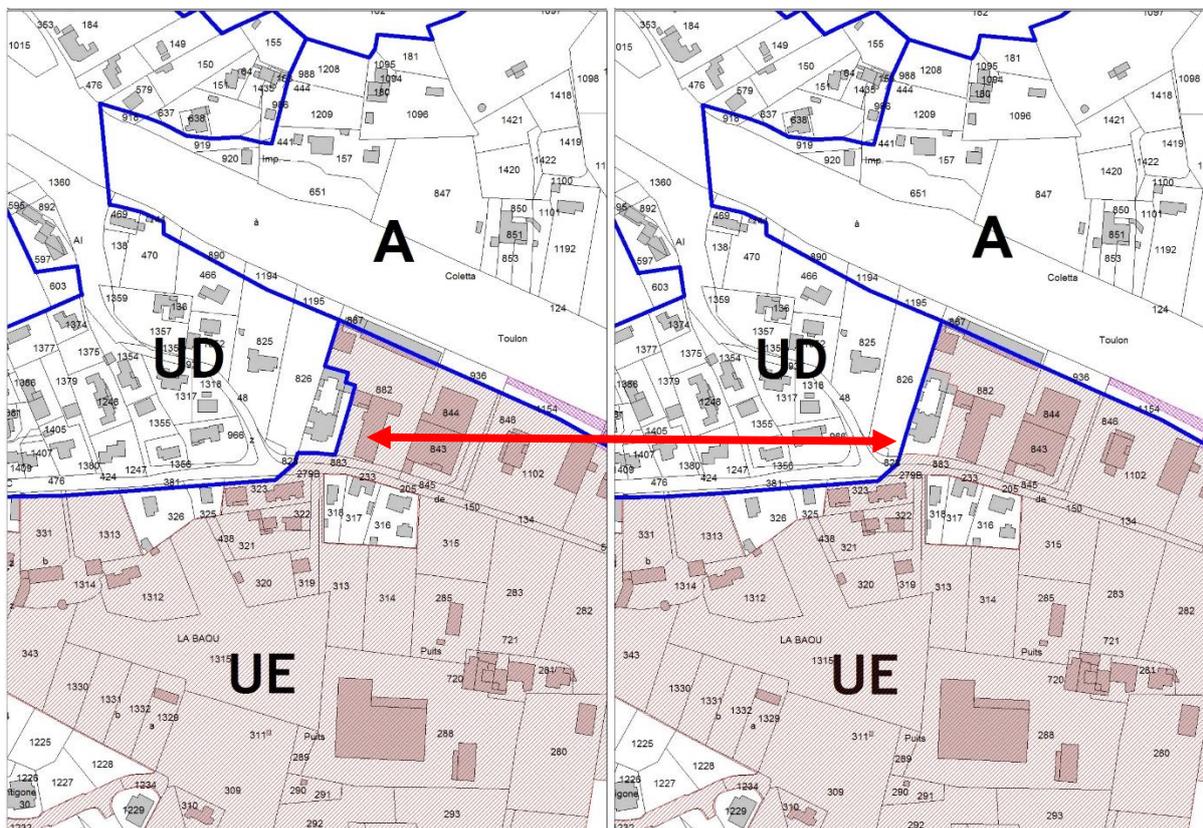
Au regard des autres maisons du début du 20^{ème} siècle, celle-ci ne présente pas les mêmes caractéristiques architecturales et intérêts patrimoniaux. La maison n'a pas été suffisamment entretenue, elle est ancienne et va nécessiter une réhabilitation importante pour respecter les dispositions issues de son identification.

2.3 Les modifications du zonage (pièce 4 du PLU)

2.3.1 Modification du tracé entre la zone UE et la zone UD, quartier de La Baou

La parcelle AI 882 se trouve, dans le PLU approuvé le 24 février 2016, pour partie en zone UE et pour partie en zone UD.

Les bâtiments se trouvant en zone UD sont à usage d'habitation et d'activités puisqu'une imprimerie y est installée. Il n'y a pas lieu de diviser cette parcelle entre 2 zones.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié



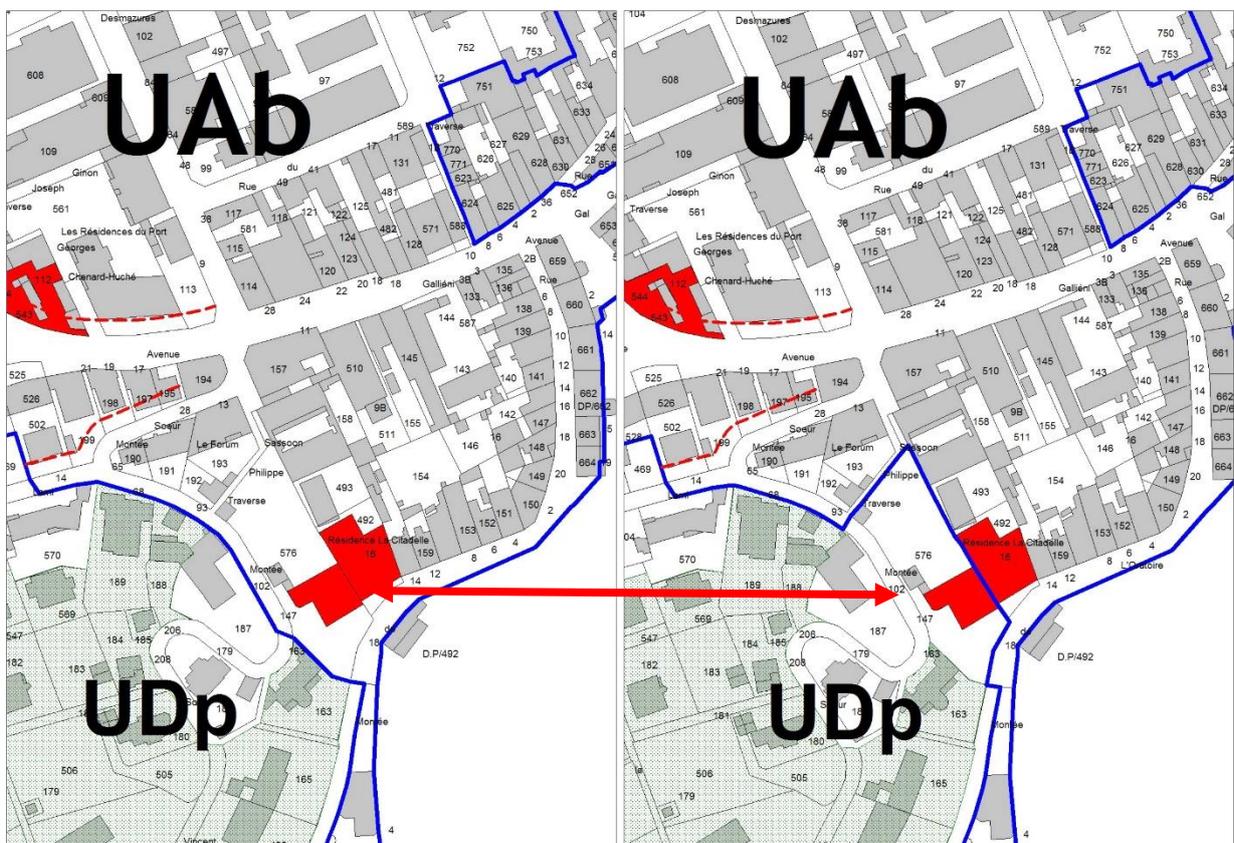
2.3.2 Modification du tracé entre la zone UAb et la zone UDp, (montée Sœur Vincent, traverse Philippe Sassoon, boulevard Courbet)

La parcelle AR 576 se trouve, dans le PLU approuvé le 24 février 2016, en zone UAb. Cette zone correspond aux premières extensions denses autour du centre ancien.

La parcelle comprend une maison ancienne et un parc arboré dont les arbres sont visibles depuis le Quai Wilson et le port.

La zone UAb présente un règlement qui permet une densité très importante : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres et l'emprise au sol est non réglementée. L'arrière-plan végétalisé du port pourrait être compromis si une extension de la construction existante ou une nouvelle construction était édifiée.

Le règlement de la zone UDp est plus adapté à la configuration du site : les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des voies et l'emprise au sol est fixé à 25 %



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

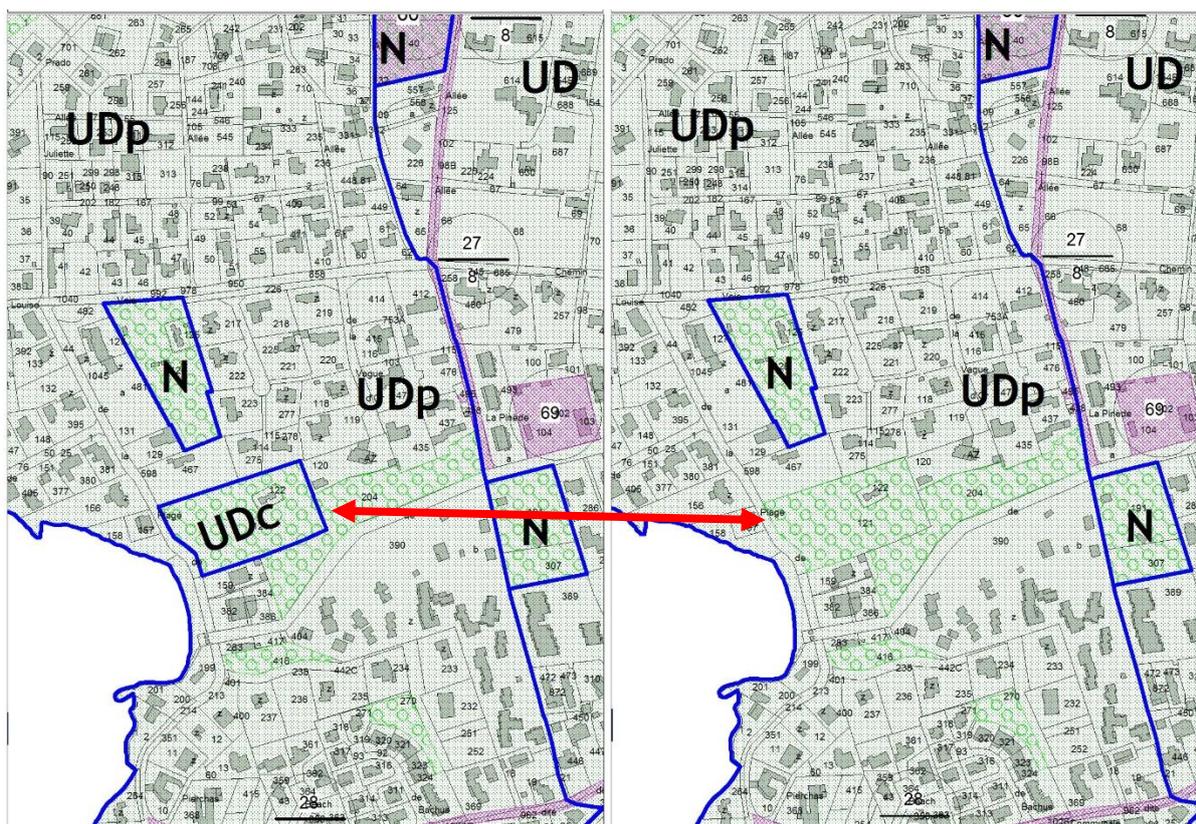
Zoom du PLU modifié



**2.3.3 Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 :
annulation de classement en zone UDC des parcelles AZ 121 et 122**

Le tribunal administratif de Toulon a estimé que les parcelles AZ 121 et 122 situées boulevard de la Plage de Beaucours, qui avaient été exploitées comme camping il y a quelques années, se trouvaient principalement dans la bande littoral des 100 mètres. Dans cette bande l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes est interdit en application de l'article L 121-18 du code de l'urbanisme.

Le classement de ces parcelles dans le PLU en zone UDC destinée à l'exploitation d'un camping a donc été annulé. Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

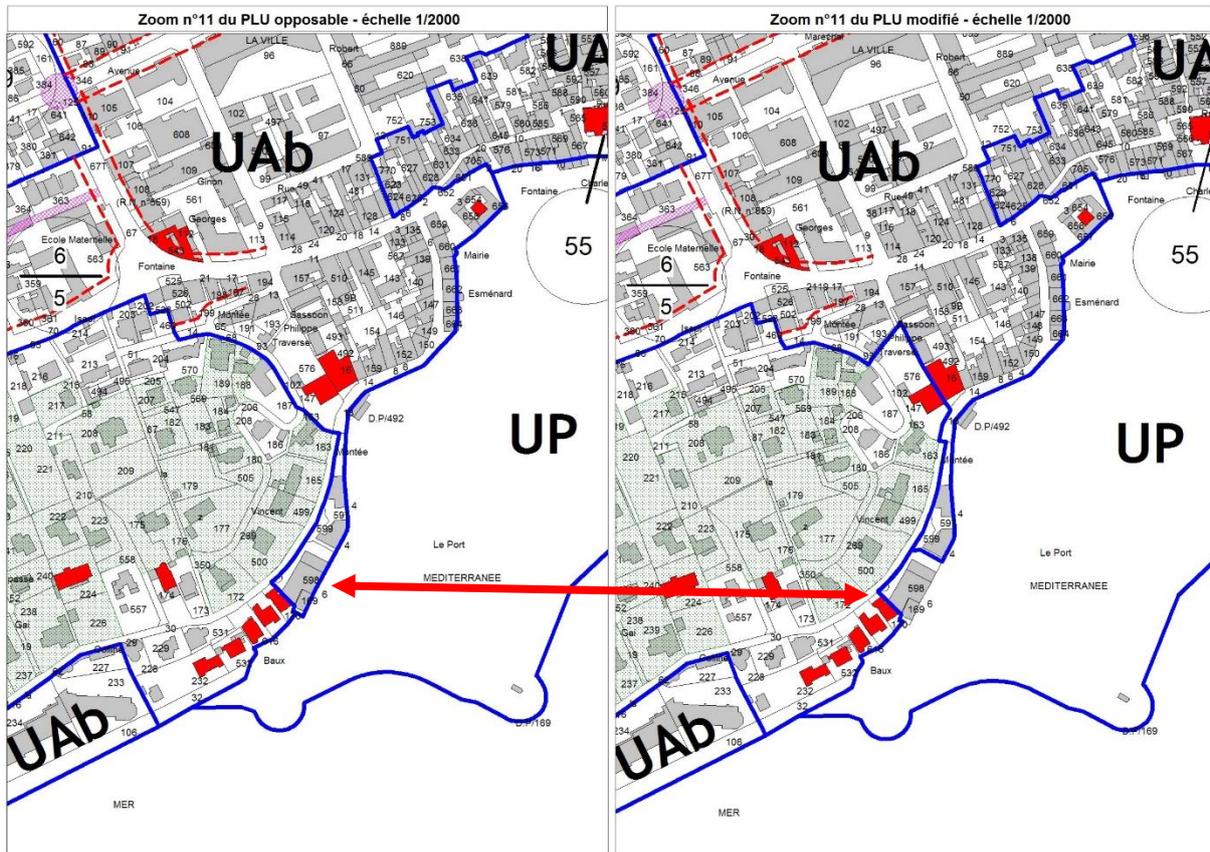
Zoom du PLU modifié



2.3.4 Modification du tracé entre la zone UAb et la zone UP, Quai Wilson

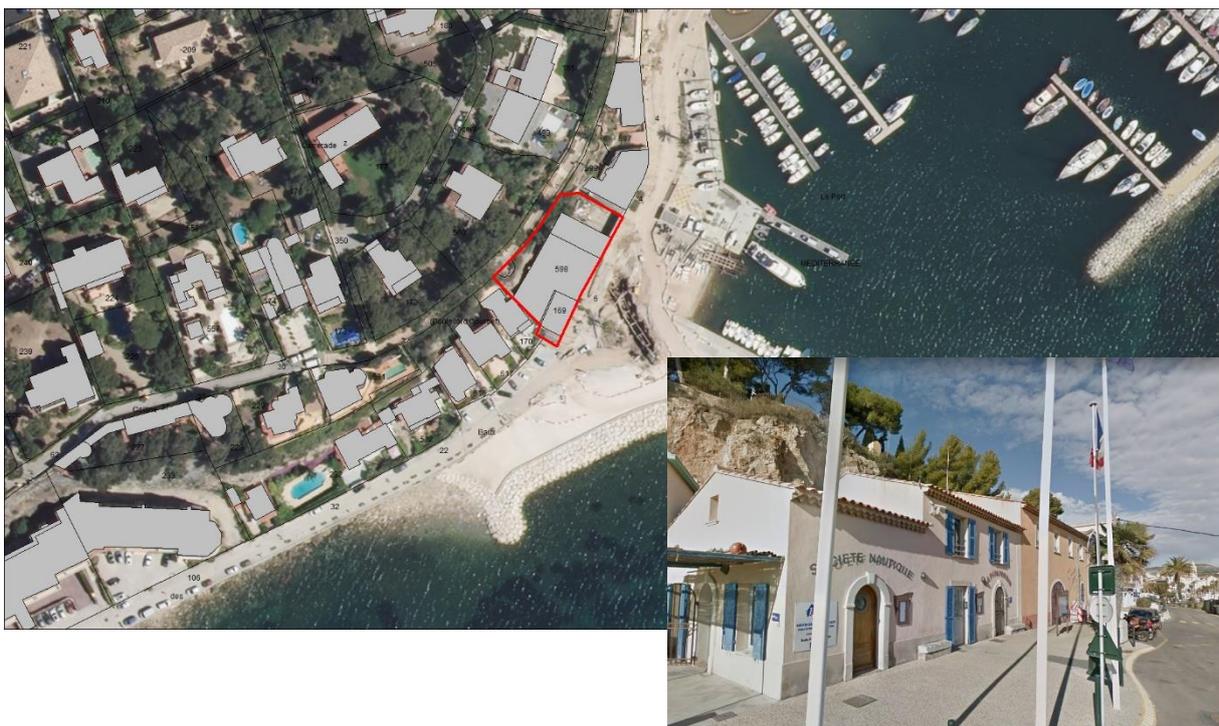
Les parcelles AR 598 et 169 correspondent à la capitainerie, à la société nautique et aux chantiers navals des Baux. Dans le PLU approuvé ces parcelles se trouvaient en zone UAb. La zone UP correspond à la zone portuaire où les activités liées au nautisme sont autorisées.

Le classement en zone UP est plus adapté aux activités présent sur ces parcelles.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié



2.4 Les modifications des emplacements réservés (pièce n°5 du PLU)

2.4.1 Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°53

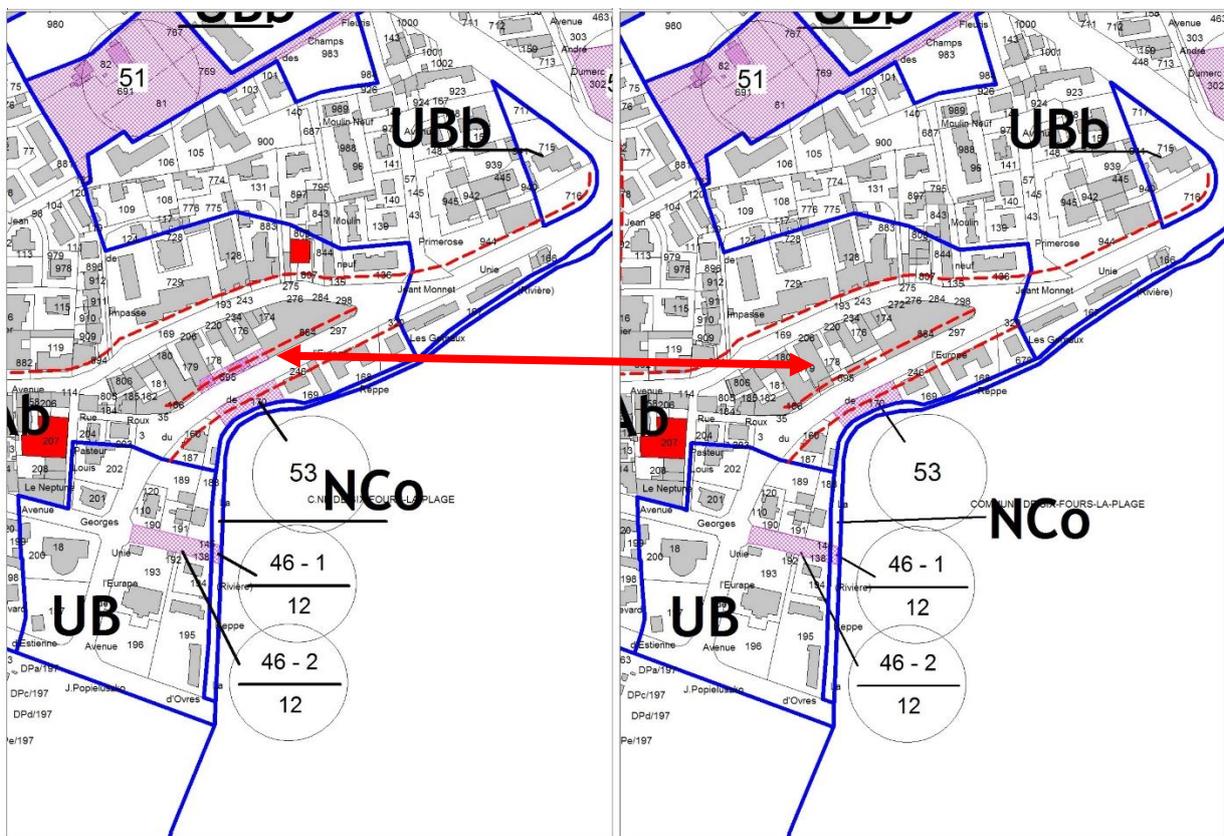
L'emplacement réservé n°53 est destiné à l'aménagement d'un espace public en entrée de ville. Il se trouvait dans le PLU approuvé de part et d'autre de l'avenue de l'Europe Unie.

Dans sa partie Nord, sur la parcelle AP 695, l'emplacement réservé touche 14 places de stationnements privés et 2 commerces : une pizzeria et une poissonnerie.

Dans sa partie Sud, il touche une parcelle sur laquelle des bâtiments légers et démontables ont été implantés et sont utilisés par une activité de restauration, snack.

La commune a décidé de supprimer la partie Nord de cet emplacement réservé grevant la parcelle AP 695 afin de maintenir la zone de stationnement et les 2 commerces installés dans des constructions en dur.

En revanche l'emplacement réservé, au Sud et maintenu sur la parcelle AP 170, recevant des constructions légères et démontables.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié



2.4.2 Suppression de l'emplacement réservé n°67

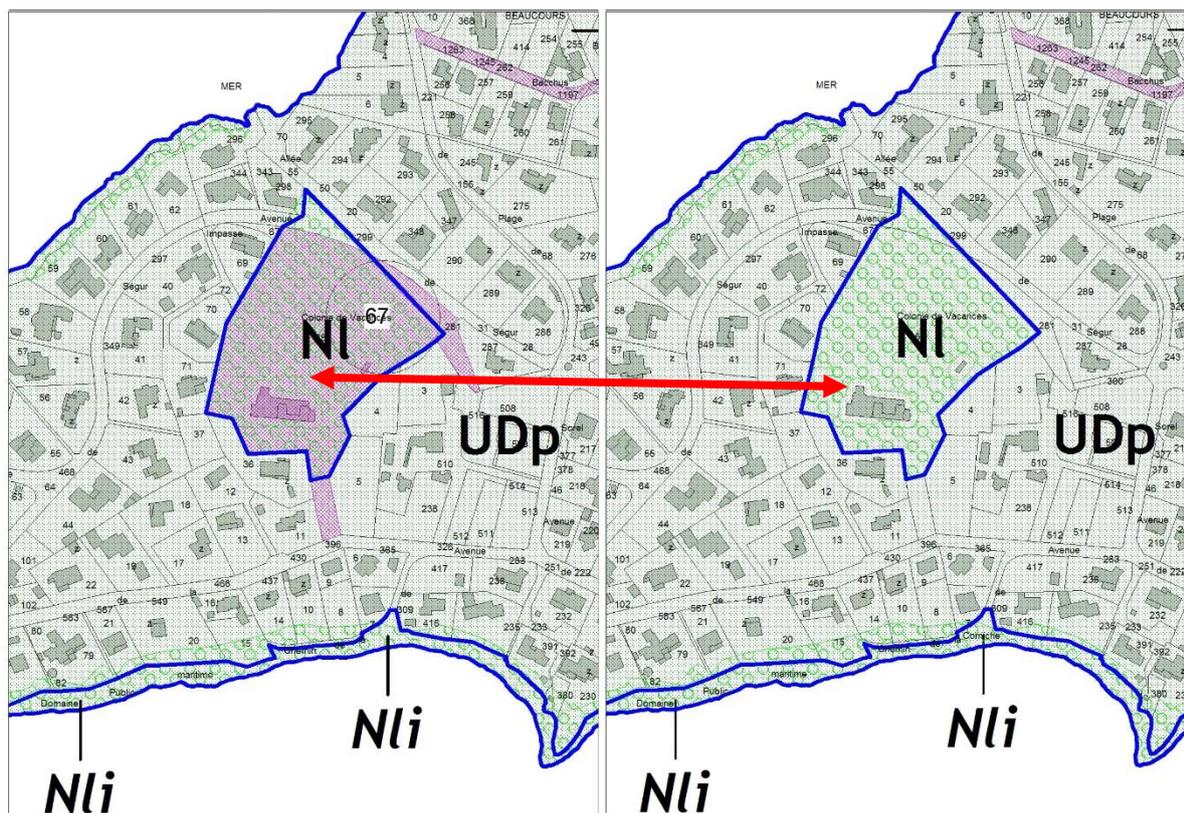
Cet emplacement réservé était destiné à l'aménagement d'un parc public, avenue de la Corniche. Le propriétaire des parcelles AX 281 et AY 35 a fait usage de son droit de délaissement.

Le droit de délaissement est une possibilité donnée à chaque propriétaire dont la propriété est touchée par le positionnement d'un emplacement réservé, de mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer la ou les parcelles concernées.

Dans le cas où, le bénéficiaire de l'emplacement réservé, en l'occurrence dans ce cas de figure la Commune, ne s'est pas prononcé dans un délai d'un an ou n'a pas saisi le juge de l'expropriation dans les 3 mois qui suivent le délai de 1 an à compter de la réception de la mise en demeure, la réserve est définitivement levée.

Conformément à l'article L 230-4 du code de l'urbanisme, dans la mesure où, le propriétaire a fait l'usage de son droit de délaissement et que la commune n'a pas acquis ces parcelles, la réserve n'est plus opposable.

Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion de mettre à jour la liste des emplacements réservés et les plans du zonage.



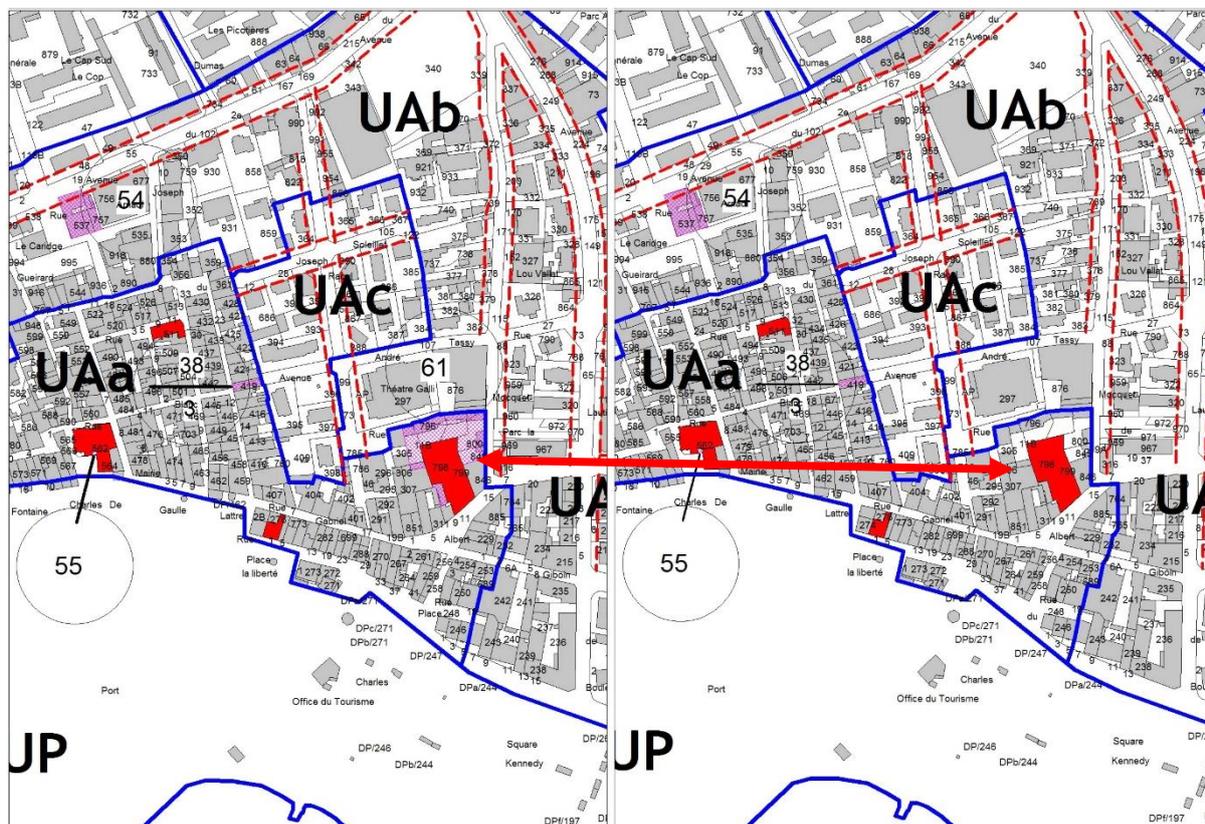
Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié

2.4.3 Suppression de l'emplacement réservé n°61

L'emplacement réservé n°61 était destiné à la création d'espace et d'équipement publics. La commune a depuis l'approbation du PLU acquis cet emplacement réservé.

Cette procédure de modification est l'occasion de mettre à jour la liste des emplacements réservés et les documents graphiques du PLU.



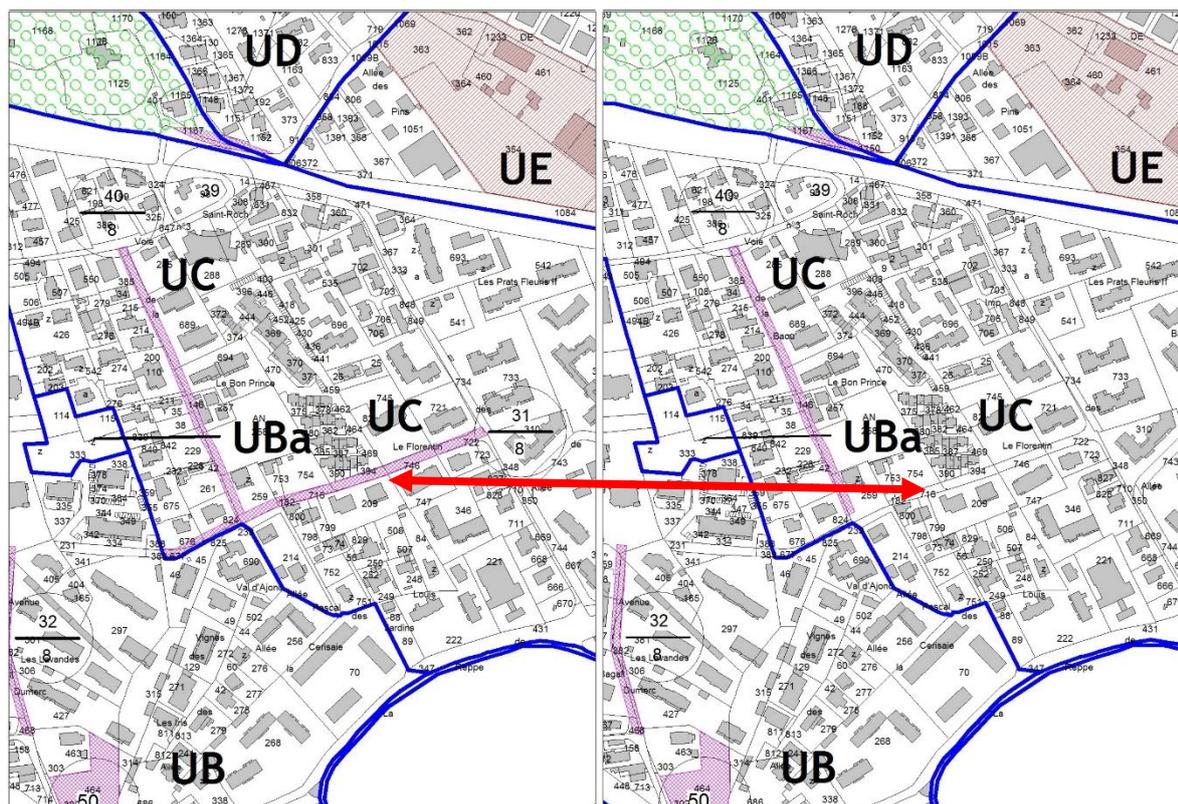
Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié

2.4.4 Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression de l'emplacement réservé n°31

L'emplacement réservé n°31 était destiné à la création d'une voie entre le boulevard Joseph Audiffren et l'avenue de Prats.

Le tribunal administratif de Toulon a estimé que l'emplacement réservé n°31 n'était pas justifié. Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU.



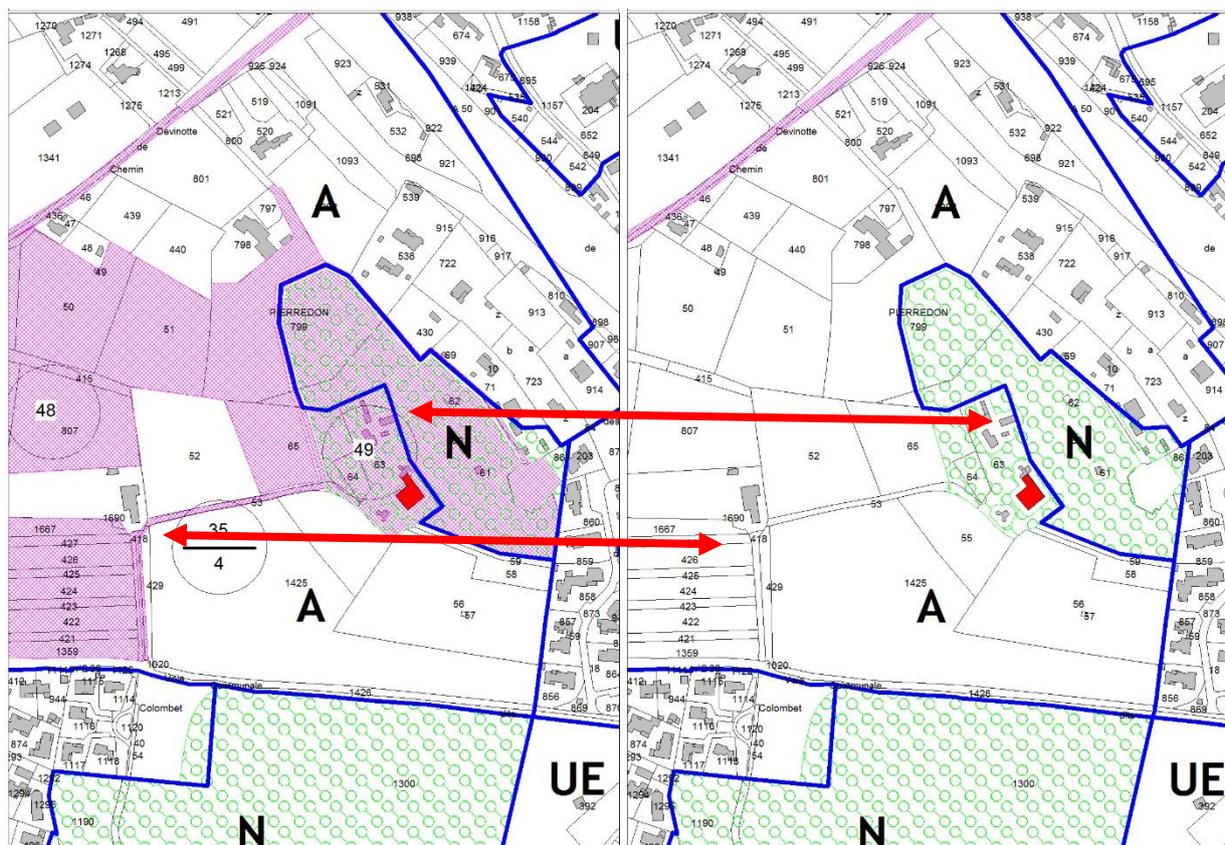
Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié

2.4.5 Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression des emplacements réservés n°35 et n°49

L'emplacement réservé n°35 était destiné à l'aménagement d'une voie d'accès aux réservoirs de Pierredon et l'emplacement réservé n°49 à la création d'un mémorial Michel Pacha.

Le tribunal administratif de Toulon a estimé que ces emplacements réservés n'étaient pas justifiés. Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

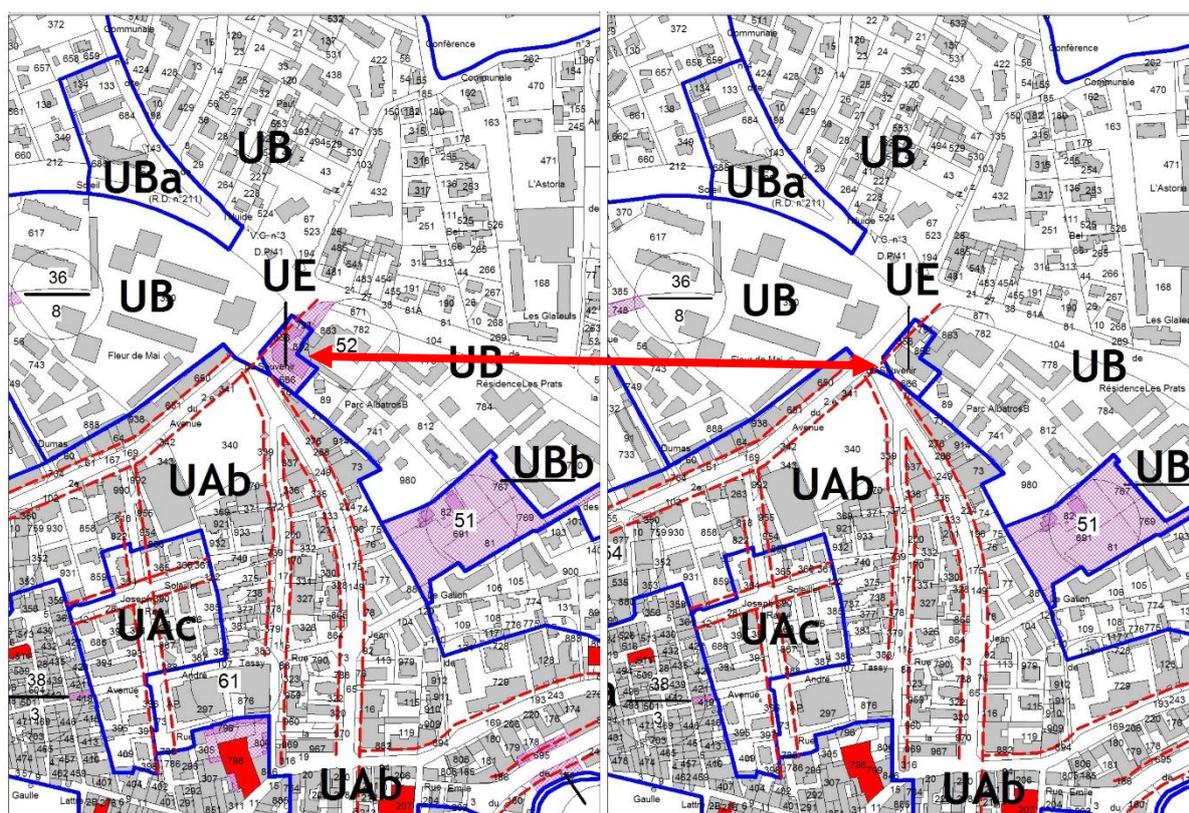
Zoom du PLU modifié

2.4.6 Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression de l'emplacement réservé n°52

L'emplacement réservé n°52 était destiné à la création d'un parc de stationnement et équipement public avec maintien de la coopérative agricole.

Le tribunal administratif de Toulon a estimé que cet emplacement réservé n'était pas justifié.

Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU et de supprimer l'emplacement réservé n°52 de la liste des ER et des documents graphiques du PLU.



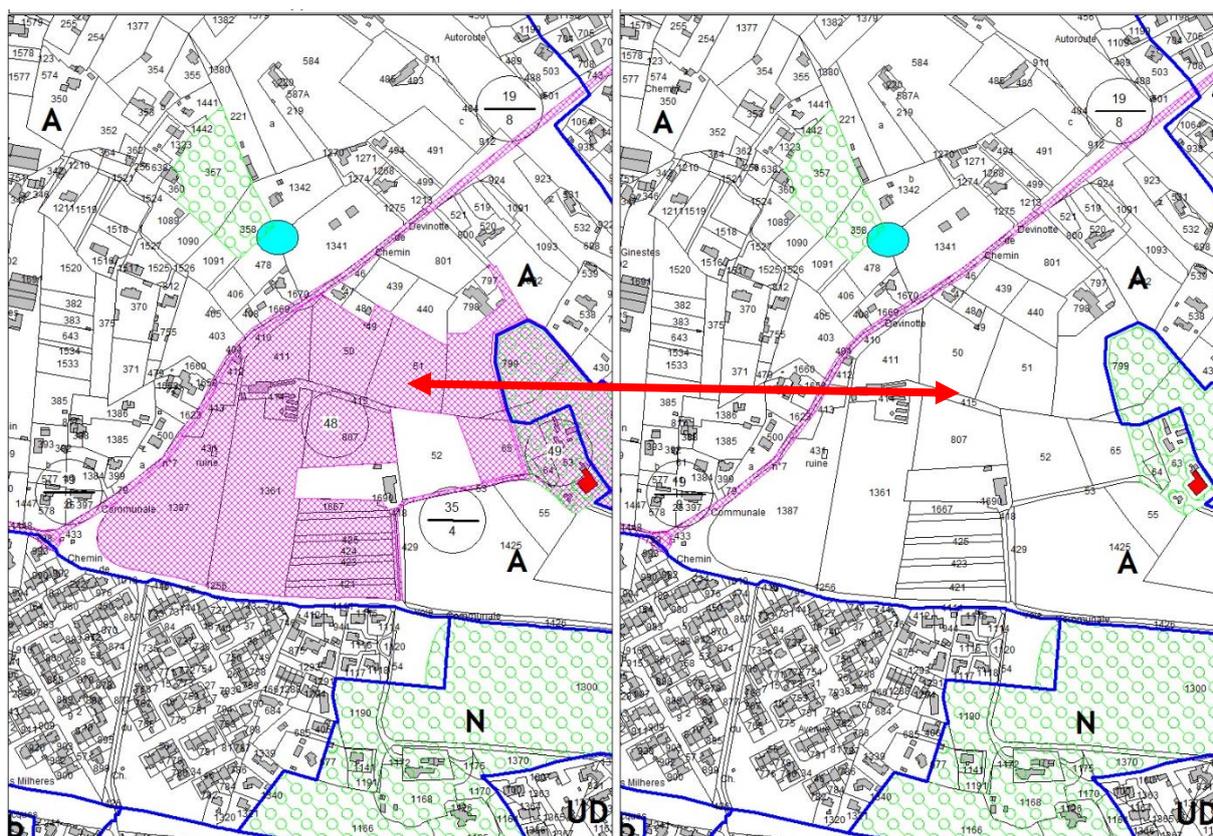
Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié

2.4.7 Prise en compte du jugement de la Cour Administrative d'Appel du 13 décembre 2018 : suppression de l'emplacement réservé n°48

L'emplacement réservé n°48 était destiné à la réalisation d'un jardin municipal des terroirs agricoles, au recalibrage du réseau du chemin du lieutenant Hervé Combescure et à la création d'un bassin de rétention.

La cour administrative d'appel de Marseille a estimé que cet emplacement réservé n'était pas justifié. Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU et de supprimer l'emplacement réservé n°48 de la liste des ER et des documents graphiques du PLU.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié

2.4.8 Prolongement des emplacements réservés n°23 et n°24

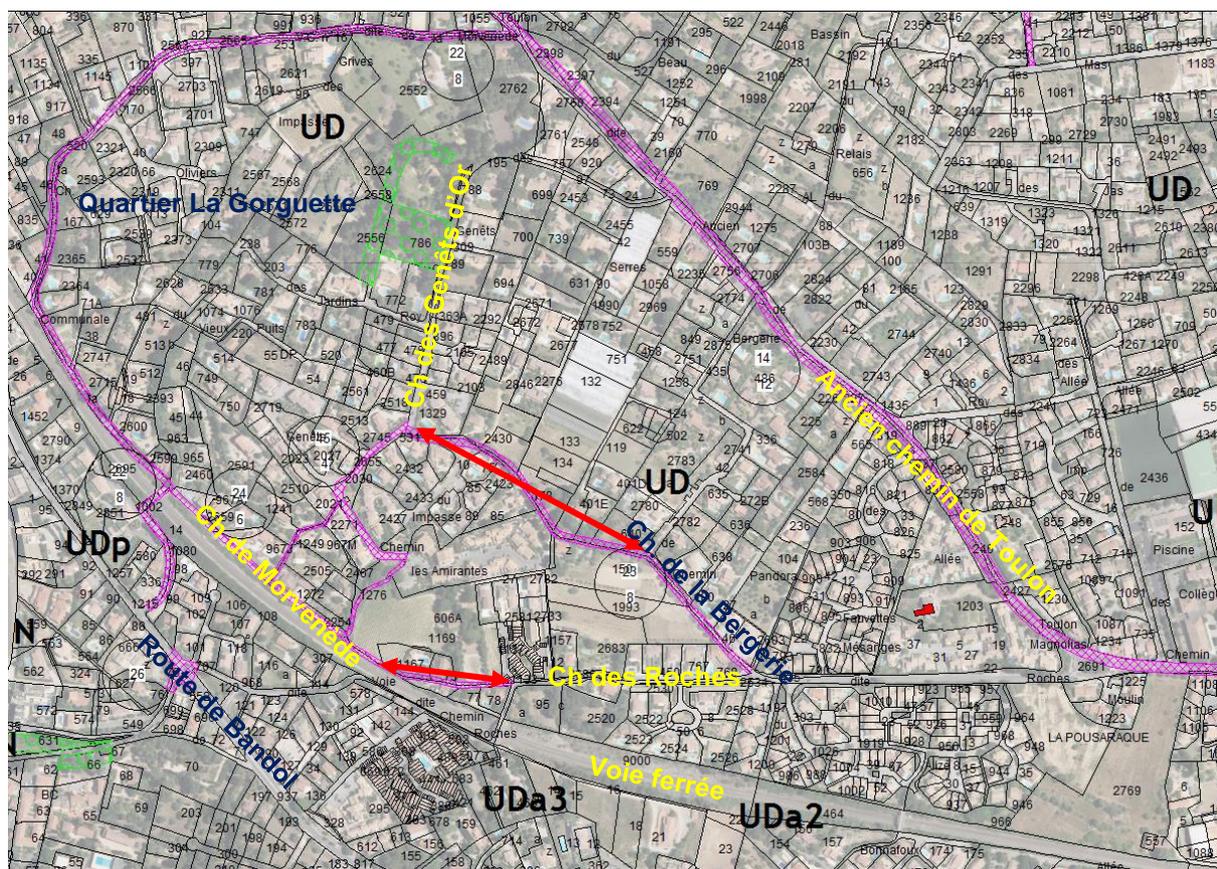
L'emplacement réservé n°23 est destiné à l'élargissement du chemin de la Bergerie. L'emplacement réservé n°24 est destiné à l'élargissement du chemin de la Morvenède. Ces chemins se terminent actuellement en impasse.

Il est aujourd'hui envisagé de créer d'une part une liaison entre le chemin de la Bergerie et le chemin des Genêts d'or. Et d'autre part, une liaison entre le chemin de Morvenède et le chemin des Roches.

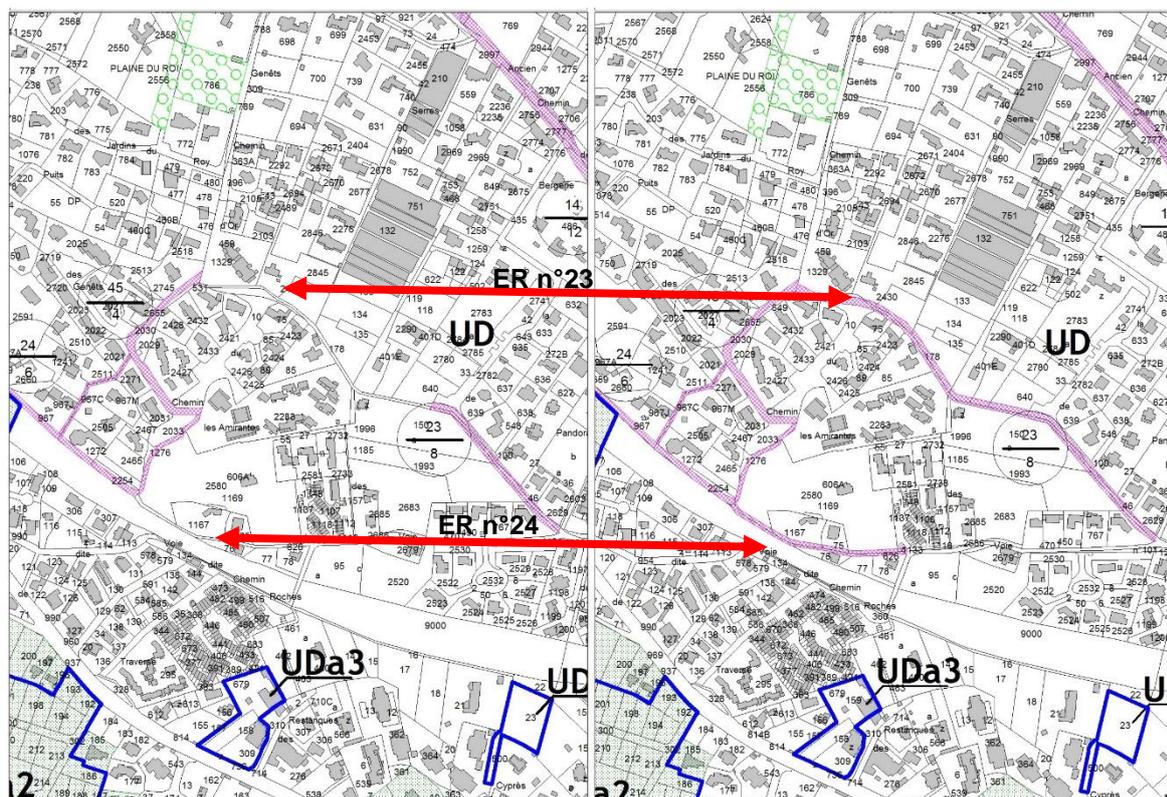
Ces liaisons permettraient de désenclaver le quartier de la Gorguette, qui est aujourd'hui accessible d'un côté via la route de Bandol et un unique passage sous la voie ferrée et de l'autre côté via l'ancien chemin de Toulon.

En reliant le chemin de la Morvenède à celui des Roches, la frange sud-ouest du quartier de la Gorguette (qui borde la voie ferrée) serait aussi accessible par l'ancien chemin de Toulon.

En reliant le chemin de la Bergerie à celui des Genêts d'Or, l'Est et l'Ouest de ce quartier seraient reliés sans avoir besoin de remonter sur l'ancien chemin de Toulon.



Il convient de préciser que les 2 branches d'emplacement réservé n°45 qui vont en limite de l'ER 24, sont uniquement destinées au passage de réseaux enterrés.



Zoom du PLU approuvé le 24 février 2016

Zoom du PLU modifié

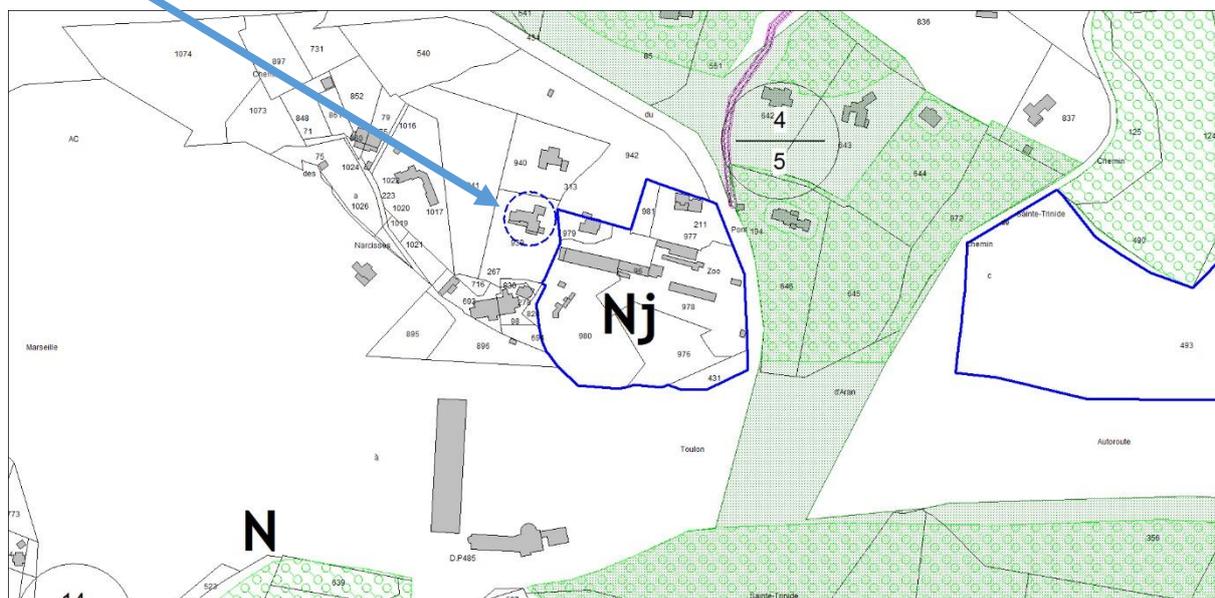
2.4.9 Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination

Le PLU comprend un bâtiment dont le changement de destination est autorisée.

Il s'agit dans cette procédure d'autoriser le changement de destination d'un autre bâtiment. Il se situe dans le quartier de Sainte-Trinide, au-dessus de l'autoroute et à côté du jardin exotique.

Le jardin exotique, qui est un zoo installé sur le territoire de Sanary depuis plusieurs décennies, a fait l'acquisition d'une maison qui jouxte son site. Il souhaite transformer cette maison en bureaux et locaux accueillant du public à des fins pédagogiques.

Le préalable est l'identification du bâtiment au sens de l'article L 151-11 dans les documents graphiques du PLU.



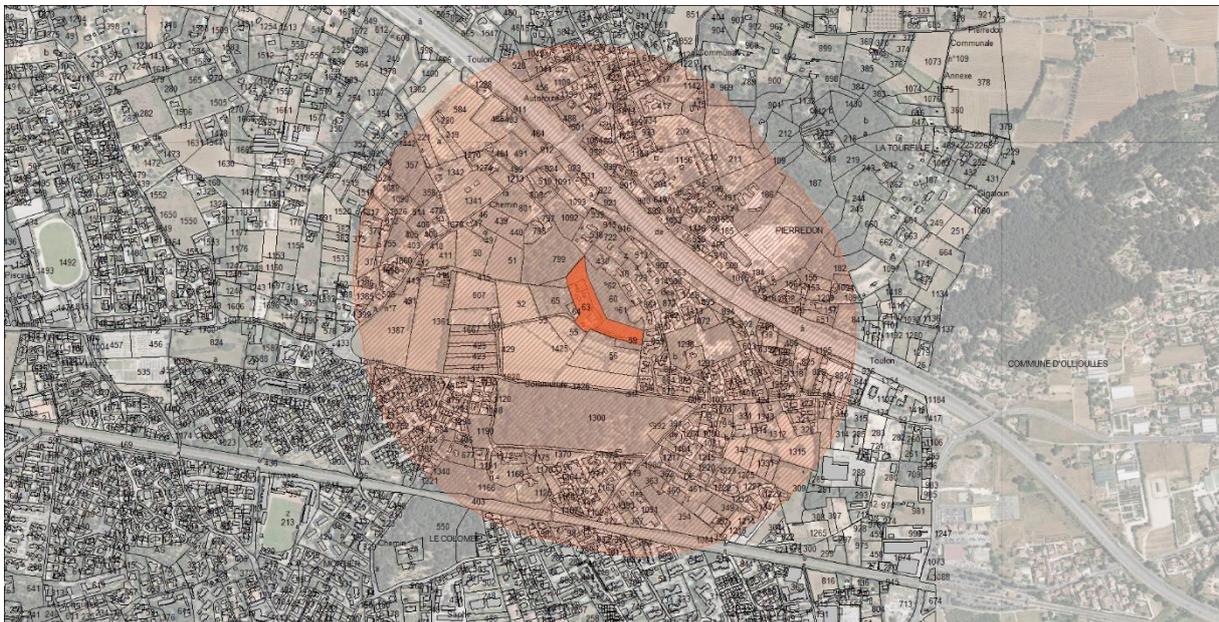
Suite à l'avis de Monsieur le Préfet, il est précisé dans l'annexe 1 du règlement du PLU, que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

2.5 Les modifications des servitudes d'utilité publique (pièce n°6 du PLU)

Par rapport à la liste des servitudes d'utilité publique du PLU approuvé le 24 février 2016, Monsieur le Préfet a porté à la connaissance de la commune plusieurs corrections et évolutions.

2.5.1 Servitude relative aux monuments historiques

Par arrêté préfectoral du 19 octobre 2016, le Domaine de Pierredon a été classé Monument Historique. Cette modification est l'occasion d'intégrer cette nouvelle servitude à la liste et au plan des servitudes.



2.5.2 Servitude EL7

Cette servitude est attachée à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales et touchait sur le territoire de Sanary-sur-Mer :

- Chemin communal n°102 - Arrêté préfectoral du 14/01/1971
- Chemin communal n°104 dit de Bacchus - Arrêté préfectoral du 14/01/1971
- Chemin communal n°3 dit de St Roch - Arrêté préfectoral du 15/07/1975
- Chemin communal n°9 dit de la Vernette - Arrêté préfectoral du 15/07/1971
- Chemin départemental n°11
- Chemin départemental n°211
- Chemin communal n°5 dit de la Conférence - Arrêté préfectoral du 05/01/1971
- Chemin communal n°4 dit de l'Huile - Arrêté préfectoral du 14/01/1971
- Chemin communal n°2 de Bandol à Toulon - Arrêté préfectoral du 02/10/1973
- Chemin communal n°103 dit de Beaucours - Arrêté préfectoral du 15/07/1971
- Chemin communal n° 101 de la Lange - Arrêté préfectoral du 14/01/1971

Cette servitude est supprimée et ne figure donc plus dans la liste et le plan des servitudes du présent dossier de modification.

2.5.3 Servitude T7

Par arrêté interministériel du 25 juillet 1990 une servitude a été établie à l'extérieur des zones de dégagement sur l'ensemble du territoire national.

Cette servitude figure désormais dans la liste des servitudes d'utilité publique.

2.6 Les modifications de la liste des voies bruyantes (pièce n° 8.1.1 du PLU)

Les différentes voies bruyantes traversant le territoire de Sanary-sur-Mer : autoroute, voie ferrée, route départementale, ont fait l'objet depuis l'approbation du PLU de nouveaux arrêtés préfectoraux. Les anciens arrêtés sont donc substitués par les nouveaux dans la nouvelle liste jointe à cette procédure de modification.

2.7 PPRi anticipé du Grand Vallat

Le Plan de Prévention des Risques Inondations anticipé concernant la rivière du Grand Vallat a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2017.

Dans le dossier de cette procédure qui a été mis à l'enquête publique, la commune avait intégré ce PPRi anticipé dans les servitudes d'utilité publique. Ainsi la pièce 6.1 relative à la liste des servitudes d'utilité publique avait été complétée et ce PPRi figure en pièce 6.5 du dossier de modification.

Cependant, Monsieur le Préfet dans son avis rendu sur cette procédure a indiqué que le fait que ce PPRi est été approuvé de manière anticipé ne lui conférerait pas la valeur juridique d'une servitude d'utilité publique.

Ainsi dans le dossier approuvé de la présente modification, ce PPRi anticipé ne figure plus dans la partie des servitudes d'utilité publique mais en annexe informative, pièce n°8.4.

3 Absence d'incidences des modifications

3.1 Sur l'environnement

Le PLU approuvé le 24 février 2016 a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans la mesure où, conformément à l'article R 104-10 du code de l'urbanisme (en vigueur à la date d'approbation du PLU) la commune est une commune littoral.

Les personnes publiques qui ont été associées à la procédure d'élaboration du PLU ont émis un avis. Notamment Monsieur le Préfet, qui indiquait dans son avis rendu le 27 octobre 2015, point n°4 que « l'analyse sur la structure écologique du territoire communal est globalement satisfaisante. La protection des espaces naturels à enjeux est globalement satisfaisante....les indicateurs retenus ne paraissent pas adaptés. »

Le PLU approuvé a été modifié dans ce sens et les indicateurs ont été repris.

La modification n°1 comprend un certain nombre de corrections au PLU initial, mais ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les corrections dans la liste du patrimoine, le zonage, les emplacements réservés ne sont pas de nature à avoir des incidences particulières sur l'environnement.

Tout comme la mise à jour des servitudes d'utilité publique et la liste des voies bruyantes.

Les corrections et ajouts au règlement ne sont pas non plus de nature à avoir des incidences. Ils sont destinés à améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'insertion des constructions dans leur contexte environnant et de limiter la sur densification du territoire.

En date du 21 décembre 2018, la commune a saisi l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, concernant l'éligibilité de la procédure de modification n°1 du PLU, à évaluation environnementale.

En date du 13 février 2019, l'autorité environnementale a signifié à la commune la non éligibilité de la procédure à évaluation environnementale (voir annexe de la présente note de présentation).

3.2 Sur la capacité des réseaux et les risques identifiés

Les corrections dans la liste du patrimoine, le zonage, les emplacements réservés ne sont pas de nature à avoir des incidences particulières sur les réseaux d'eau potable, d'assainissement, de pluvial, et les équipements d'infrastructures : réservoir, station d'épuration...etc.

Les 2 emplacements réservés ajoutés permettront d'améliorer la circulation dans le quartier de la Gorguette.

Ces corrections ne concernent pas de secteurs inclus dans les périmètres soumis à des risques inondations, ou mouvements de terrain identifiés sur le territoire (plans de prévention des risques)

Tout comme la mise à jour des servitudes d'utilité publique et la liste des voies bruyantes, les corrections et ajouts au règlement ne sont pas non plus de nature à augmenter le nombre de logements qui aurait pour conséquences d'augmenter les besoins et le nombre d'habitants dans des secteurs à risque.

4 Annexe



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence Alpes Côte d'Azur

**Décision n° CU-2018-2091
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
après examen au cas par cas sur la
modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Sanary-sur-Mer (83)**

n°saisine CU-2018-2091

n°MRAe 2019DKPACA16

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe),

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2018-2091, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme n° de Sanary-sur-Mer (83) déposée par la commune de Sanary sur mer, reçue le 21/12/2018 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 03/01/2019 ;

Vu la décision de délégation du 10 mars 2017 de la MRAe ;

Considérant que la commune de Sanary-sur-mer, de 19,2 km², compte 16 168 habitants (recensement 2015) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sanary-sur-mer a été approuvé le 24 février 2016 et qu'il a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 27 octobre 2015 ;

Considérant que le projet de PLU a pour objet de :

- d'intégrer les dispositions de la "loi Macron" du 6 août 2015, afin d'autoriser l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dans les zones agricoles et naturelles ;
- de revoir les modalités d'obligation de création des logements locatifs sociaux dans les programmes de logements, afin qu'elles soient plus effectives ;
- d'améliorer la rédaction de certaines dispositions du règlement afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et dans certaines zones de limiter la sur-densification des quartiers ;
- de prendre en compte le jugement du TA de Toulon du 27 juin 2017, qui a annulé les emplacements réservés n° 31, 35, 48, 49 et 52 et le classement de deux parcelles en secteur UDC ;
- de corriger certains tracés ;
- d'actualiser et de modifier certains emplacements réservés, notamment en supprimant ceux déjà acquis ;
- de mettre à jour les servitudes et les annexes ;

Considérant que le PLU approuvé autorise déjà les extensions en zone N, et que l'évaluation de la surface qui pourrait être artificialisée suite à la prise en compte des dispositions de la loi dite MACRON, serait au maximum de deux hectares ;

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation et n'est pas de nature à remettre en cause l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement telles que présentées lors de l'approbation du PLU en 2016 ;

Considérant que les secteurs concernés par la modification ne sont inscrits dans aucun périmètre de protection Natura 2000 et qu'il ne concerne qu'à la marge des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, pour les extensions et annexes en zone A ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification n°1 n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme situé sur le territoire de Sanary-sur-Mer (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 – Mise à disposition du public et mesures de publicité

La présente décision a vocation à être mise en ligne par le conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et par la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra en outre, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 13 février 2019,

Pour la Mission Régionale d'Autorité
environnementale et par délégation,



Le Président de la Mission,
Jean-Pierre Viguié

Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de l'Autorité environnementale régionale de la région PACA

MIGT Marseille
DREAL PACA
16 rue Zattara
CS 70 248
13 331 Marseille Cedex 3