

Envoyé : mercredi 28 février 2024 11:03

À : plu.modification2 <plu.modification2@sanarysurmer.com>

Objet : (SPAM 1)TR: Modification n°2 du PLU - Enquête publique en cours

Envoyé : mercredi 21 février 2024 22:26

À : 'plu.modification2@sanarysurmer.com' <plu.modification2@sanarysurmer.com>

Objet : Modification n°2 du PLU - Enquête publique en cours

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur Denis SPALONY

Bonjour Monsieur SPALONY,

Avant de pouvoir m'entretenir avec vous demain jeudi, je vous adresse ci-après en *italique* mes remarques par écrit, en regard des modifications en rouge dans le texte d'origine (modifications rayées ou surlignées en jaune pour les textes ajoutés):

DEFINITIONS GENERALES

- **Accès :** Il s'agit de la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière (ex : portail), de la voie ~~publique ou privée ouverte à la circulation~~ **de desserte**. ~~Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.~~
- **Voie de desserte :** c'est la voie qui arrive aux abords immédiats **de l'unité foncière** du projet. Cette voie peut être publique ou privée, **ouverte à la circulation publique ou non**. Ladite « voie de desserte » dessert au minimum 2 unités foncières et est aménagée à cette fin. Si la voie ne dessert qu'une seule construction, on parlera alors d'accès.

La dernière partie de la définition d'Accès est en effet très ambiguë lorsque la voie desservant plusieurs unités foncières est précisément une servitude de passage. Par ailleurs de nombreuses voies privées (exemple : boulevard de la Falaise) sont manifestement des voies de desserte. Elles sont pourtant non ouvertes à la circulation publique automobile. Il me semble également plus précis de définir « Accès » par opposition à « Voie de desserte », la définition de l'un reposant sur celle de l'autre.

- ~~Espace vert de pleine terre, non imperméabilisé et planté :~~ Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si (conditions cumulatives) :
 - Il reçoit des plantations ;
 - Son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre).

Si cette notion apparaît dans les règlements par zone, elle est aussi confondue avec la notion d'espace vert (voir les articles 13 par zone). Il vaut mieux de mon point de vue n'utiliser qu'une seule notion d'espace vert, qui par définition, est un espace non imperméabilisé et planté.

La notion d'Espace vert doit en revanche être précisée. Elle pourrait être défini par le jeux ci-après de définitions remplaçant la précédente :

- Espace vert : espace de pleine terre planté et non recouvert d'un revêtement synthétique, imperméable ou non, de type « moquette », et qui n'est pas un espace de circulation.
- Espace de pleine terre : espace recouvert de terre végétale au-dessus d'un terrain naturel, excluant de fait les espaces de terres recouvrant un sous-sol, un plancher ou dans un espace confiné comme une jardinière.
- Espace de circulation : espace réservé à la circulation automobile ou aux parkings, y compris vélos, à l'intérieur de l'unité foncière. Cet espace sera intégré dans le calcul des surfaces imperméabilisées suivant ses caractéristiques d'absorption propres

Ce dispositif de définitions exclu de fait les revêtements de type « Evergreen » dans les espaces verts puisqu'ils sont principalement utilisés pour la circulation automobile, étant entendu que ce type de revêtement présente par ailleurs de bonnes caractéristiques d'absorption des eaux de pluie. Il faut par ailleurs à mon sens lutter contre toute artificialisation des sols en abusant de gazons synthétiques qui ne contribuent pas vraiment à absorber le CO2. Enfin, les espaces de circulation automobile (allées, parking) ne peuvent pas vraiment être considérés comme des espaces vert alors que la définition proposée laisse le doute si ces espaces sont simplement compactés sans être revêtus « Evergreen »

- L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante ~~présentant des dimensions inférieures à celle-ci~~. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel (communication ouverte permanente) avec la construction existante. La nature d'une extension doit être décrite en fournissant le plan intérieur de la construction dès lors que la surface de plancher créée ~~Un projet ne peut être qualifié de simple « extension » de l'existant quand la surface créée représente plus de 50% de la surface initiale.~~

La notion de dimension inférieure est imprécise (surface de plancher ?, emprise au sol ?) Il me paraît par ailleurs difficile de limiter une extension aux constructions dont la dimension est inférieure à celle du bâtiment d'origine, ce qui reviendrait à exclure la construction d'une grande maison familiale s'appuyant sur un existant modeste situé dans un grand terrain.

Je comprends que sous couvert d'extension, nombreux sont ceux qui construisent en effet des logements saisonniers locatifs indépendants. La définition proposée me paraît de nature à y voir plus clair pour les services instructeurs de la mairie.

- Parking sous-sol : espace de stationnement situé en dessous du sol naturel ~~niveau de la voie publique ou privée.~~

J'ignore pourquoi cette définition est nécessaire, mais elle doit à mon sens inclure tous les parkings en sous-sol, même ceux situés sous une allée intérieure ou un bâtiment, sans être pour autant sous la voie de desserte (une voie de desserte peut être sous le niveau du sous-sol dans le cas d'un terrain très pentu).

- Emprise au sol : Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction (y compris les pergolas bioclimatiques ou non), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :
 - les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
 - les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
 - les rampes d'accès destinées aux personnes à mobilité réduite
 - les terrasses de plain-pied ou qui ne présente pas de surélévation significative par rapport au terrain naturel, dès lors qu'elles ne sont pas couvertes. Est ici considéré comme significatif une surélévation de la terrasse supérieure à 60 cm par rapport au terrain naturel.

La notion d'emprise au sol est une notion complexe car elle s'appuie sur la notion de projection verticale et de construction. Il n'est pas inutile effectivement de préciser qu'une pergola est une construction à part entière (souvent en aluminium), qu'elle soit bio climatique ou non.

*Les articles 12 concernant la dimensions des places de parking à prévoir font maintenant référence aux normes françaises NF P 91_100 et NF P 91_120. C'est une très bonne chose car cela évite un conflit normatif avec le PLU. Pour l'emprise au sol, c'est un peu la même chose : **il faudrait compléter la définition de l'emprise au sol par une référence à la circulaire du 3 février 2012** relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme (<https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/34719>). Cette circulaire a été mise en ligne le 6 mars 2012 et rendue opposable le 1er janvier 2019. C'est à ma connaissance le seul document normatif existant. Elle définit ce qu'est la surface de plancher, mais aussi par comparaison l'emprise au sol, pour bien montrer la différence entre ces deux surfaces et, **pour faciliter l'instruction des permis de construire.***

*Cette circulaire mentionne en particulier les murs et les rampes d'accès extérieurs comme constituant de l'emprise au sol (page 22 de la circulaire) par opposition aux rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite qui en est exclue. La prise en compte de ces rampes dans l'emprise au sol (c'est la loi !), **permet de réduire l'intérêt de leur usage pour maximiser l'espace consacré à la création de surface de plancher**, très souvent excessive et en disharmonie avec l'environnement des quartiers moyennement denses formé de maisons en ordre discontinu (création d'immeubles dans ces quartiers). Les parkings en sous-sol ainsi créés pour maximiser la surface de plancher disponible sont aussi souvent difficilement accessibles, même si elles sont conformes à la norme (définissant un espace minimal, donc forcément contraint), ce qui conduit les occupants à se garer sur l'espace public, faute de place sur la parcelle, contrairement à l'objectif de ces règles.*

EAUX PLUVIALES

ARTICLE 21 – GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LES ZONES URBAINES (à l'exception de la zone UA)

Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer, ou s'infiltrer plus difficilement.

Les surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces imperméabilisées, y compris l'existant et, par la mise en place d'un réseau de canalisation vers les ouvrages de rétention.

Calcul pour la définition du volume de rétention :

Ratio de rétention de 100 l/m² imperméabilisé (basé sur les prescriptions départementales DDTM83 en termes de gestion des eaux pluviales).

Autres prescriptions :

Vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 48 h (sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols) ou tout autre système permettant une vidange de l'ouvrage en moins de 48 h ou vidange dans le réseau public, s'il existe, avec un débit de fuite maximum de 5 l/s.

Les bassins de rétention en ballast ne sont pas autorisés sur la Commune. Les ouvrages de rétention de type noues paysagères ou cuves enterrées sont à privilégier sauf impossibilité techniques dûment démontrées.

La notion « ne peut plus s'infiltrer » est en effet discutable car beaucoup de matériaux de construction sont, à des degrés divers, perméables. Par ailleurs, la mise en place « sur le papier » d'ouvrages de rétention sans canaliser les eaux vers ces ouvrages, ne présente guère d'intérêt. Ces ouvrages ne sont pas toujours visibles une fois mis en place, ce qui ouvre la porte à toutes les fraudes (déclarations non facilement vérifiables).

REGLEMENTS PAZ ZONE ET QUELLE QUE SOIT LA ZONE

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

~~Dans le cas d'un projet d'extension mesurée (moins de 30 m²) d'une habitation existante, il n'est pas obligatoire de créer des places de stationnement supplémentaires, sans création de nouveau logement.~~

Cette notion d'extension mesurée autorisant une dérogation à la règle me paraît dangereuse. En effet :

- D'extensions mesurées en extensions mesurées, on parvient au final à une extension importante.*
- Je ne vois pas par ailleurs de justification à cette dérogation. 30m², ce sont une ou plusieurs chambres supplémentaires ou, un studio de plus (souvent dissimulé sous couvert d'une extension), cad des personnes supplémentaires logées disposant souvent d'un véhicule qui finira par encombrer l'espace public faut de place réservée à l'intérieur de la parcelle*

Il faudrait au contraire de mon point de vue préciser (ajout) :

Toute extension, quelle que soit sa taille, fera l'objet d'un réexamen des place de parking à prévoir prenant en compte les règles actuelles. L'extension pourra ne pas être autorisée si les espaces disponibles pour les parking ne sont pas suffisants.

8.2 – LOTISSEMENT

ANNULATION PARTIELLE DES CLAUSE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « CLOS DE LA BUGE » SUR LA BASE DE L'ARTICLE L 442-11 DU CODE DE L'URBANISME AINSI LIBELLE :

«Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, **pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.**».

Il est écrit :

la zone UA du PLU de Sanary-sur-Mer, il convient de préciser que les clauses suivantes du cahier des charges sont supprimées :

- Article II – ~~Définition du projet de lotissement~~
- Article III – Constructions limitations du nombre d'étages
- Article IV – Zone non aedificandi clôtures et mitoyennetés, **à l'exception des règles concernant la mitoyenneté.**
- Article V – Zones de visibilité
- Article VI – Etablissement de commerces

La définition du projet du lotissement (article II) ne contient de mon point de vue aucune règle d'urbanisme. Elle présente un intérêt historique et une référence quant à la contenance des lots. Elle doit être de mon point de vue conservée.

De même, tout ce qui concerne la mitoyenneté doit être conservé dans l'article IV car ces règles régissent de ce point de vue les rapports entre colotis qui ont chacun signé ce cahier des charges en devenant propriétaire (reconnaissance des limites parcellaires), et qui sont de nature à atténuer les conflits de voisinage. Ces règles n'entrent pas en conflit avec le règlement de la zone concernée (UA).