

De la part de MM Michel Pellegrin, Michel Montiès Poggio et Thierry Montiès

Adresse :

C/°Michel Monties Poggio
37, avenue du Capricorne
Le Tryskell
9434 Saint-Gilles-les-Bains

Propriétaires du foncier cadastré AZ n°204

513, Chemin de la Marine - lieudit Beau Cours
83110 Sanary-sur-Mer
Zonage **UDp** au Plu actuellement opposable aux tiers.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

MDC2

Hôtel de Ville

1, place de la République

83112 Sanary-sur-Mer

Requête présentée directement à **Monsieur Spalony**, Commissaire-Enquêteur, désigné à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de Sanary-sur-Mer.

La présente requête a été remise à Mr le Commissaire- Enquêteur en main propre contre
décharge

Le 6 mars 2024 à 14h30

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La commune de Sanary-sur-Mer présente à l'enquête publique un projet de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Procédure engagée par DCM le 7 décembre 2022 (DEL. _2022_206).

Enquête publique du 5 février au 6 mars 2024

1.Rappel des faits :

La modification n°2 du PLU porte (comme exposé dans le dossier administratif d'enquête publique) sur :

- 1)Maintenir et/ ou renforcer le cadre de vie
- 2)Mieux maîtriser la gestion des eaux pluviales dans un contexte de préservation des ressources,
- 3)Dans les secteurs de mixité sociale, permettre la réalisation de programme de logements autre que locatifs et favoriser l'installation pérenne de jeunes actifs,
- 4)Prendre un jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 13 décembre 2018,
- 5)Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global dans le quartier de la Baou,
- 6)Mettre à jour les références cadastrales indiquées dans la liste du patrimoine végétal et architectural,
- 7)Mettre à jour les servitudes, les annexes du PLU et la liste des lotissements.

Mais aussi, l'ambition de mettre à jour des modifications applicables à son règlement, emplacements réservés, patrimoine végétal et architectural et annexes de son PLU.

2. Avis défavorable si non ajustements obtenus :

C'est sur le sujet des modifications applicables au règlement UD9 du PLU que nous nous opposons.

Plus particulièrement, les dispositions nouvelles ou rectificatives concernant le zonage écrit au PLU de la zone UD (et UDp)

De ce fait, nous vous encourageons à émettre **un avis défavorable** au projet de modification n°2 du PLU tel qu'il a nous été présenté à l'occasion de cette enquête publique. À défaut, nous vous demandons d'en obtenir les **ajustements comme exposé ci-dessous**.

3. Discussion :

Ce qui a été principalement développé ci-dessous vise la question de l'emprise au sol (CES) en zone UD9 et UDp et aussi l'article 9 des dispositions générales page 15/116 du règlement du PLU :

En premier lieu, il y a la découverte en page 15/116, d'une modification de rédaction du règlement écrit du PLU et qui concerne les pergolas bioclimatiques.

Voir « Page Règlement - dispositions générales - Article 9 « Rappel des procédures et définitions au point « emprise au sol » »

Mention visible en lettres rouges sur fond jaune : » y compris les pergolas bioclimatiques ».

a) La nouvelle rédaction précise que l'emprise au sol, à savoir « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (vise désormais) les pergolas bioclimatiques*, ».

b) Il en ressort donc ***que la nouvelle définition de l'emprise au sol donnée à Sanary-sur-Mer s'applique à toutes les constructions (y compris installations légères) et non plus seulement aux bâtiments.***

c) Mais, pourquoi sanctionner pareillement les pergolas « *bioclimatiques* » ?

Par définition, elles ne présentent que des avantages écologiques et humains évidents.

(Espace de fraîcheur en été/espace de bien-être en hiver ; espace propice aux aménités ; solution à l'évidence pertinente pour un non-emploi des climatiseurs) ?

d) Pénaliser les pergolas bioclimatiques est proprement injuste (***quid de sa juste définition***)

Ce genre d'installation ne peut que favoriser le bien-être des personnes dans une région justement réputée pour son ensoleillement.

e) pourquoi la pergola bioclimatique se trouve-t-elle ainsi stigmatisée ?

f) il est à remarquer que le lexique et/ou cahier des définitions ne donnent aucun détail pouvant permettre de comprendre ce que pourrait dire, en définitive le mot « *pergola bioclimatique* ».

Sur ce sujet, il a été constaté au dossier soumis à l'enquête publique, l'absence de toute définition, croquis, descriptif.

De ce fait, lecture et application seront difficiles à interpréter et ne peuvent donner libre cours qu'à un arbitraire.

g) On remarquera aussi qu'une terrasse non couverte de - 0,60 de haut par rapport au T. N bien sûr non comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol (CE 13 OCT.1986 Ministère de l'urbanisme c.Waslin, req. N°54427) ne peut donc recevoir un équipement de type pergola, sans autorisation administrative.

Mais, en définitive quel usage pourrait recevoir une terrasse si les plus élémentaires des ses protections ne peuvent être aménagées pour le bien et le confort des personnes ?

h) PLU maintient que l'emprise au sol des bassins ou piscines de - de 10m² restent exclus du calcul CES.

Alors, en définitive, pourquoi ne pas autoriser les pergolas mais en surface d'emprise au sol limitée (5 à 10m²) à l'instar des bassins et piscines de - de 10m² ?

À comprendre que les pergolas de grand format (+ de 20m², véritables annexes de la construction principale), resteraient évidemment soumis à une demande d'autorisation administrative.

i) Ce qui est critiqué est le fait que même si la pergola n'est pas par essence intégrée dans la projection verticale du volume hors œuvre brut d'un bâtiment, elle profite au confort de la construction principale.

En second lieu, la nouvelle rédaction de l'article 9.2 de l'article UD9 (UDp) du règlement écrit du PLU est contestable.

La nouvelle rédaction prévoit de supprimer le mot « emprise au sol des constructions non réglementée » visant les projets d'hôtels.

« Voir la page 61/116 « dispositions applicables zone UD à l'article 9.5 « Emprise au sol concernant les hôtels ». En lettres rouges sur fond jaune « ~~pour ces établissements, l'emprise au sol est non réglementée~~ ». (Phrase supprimée)

Cette rédaction (art.9.2) exposait que dans les secteurs UDp, l'emprise au sol des constructions (y compris piscine) pouvait être dépassée au-delà de 15%, **excepté pour les hôtels**, laquelle est **non réglementée**.

La nouvelle rédaction du règlement UD9 (9.2 secteur UDp) supprime maintenant la mention « **emprise au sol des constructions hôtelières « non réglementée »** ;

Nous estimons que cela ne peut qu'engendrer à l'évidence, de l'insécurité juridique au montage administratif de projets hôteliers.

À comprendre que pour la construction d'un hôtel, le fait de supprimer le terme « non réglementé » associé à l'emprise au sol ouvrirait la porte à toutes sortes de contestations. Cette absence du terme « **non réglementée** » expose d'autres problèmes surfaciques.

Un tiers habilité pourrait par exemple critiquer

a) les éléments architecturaux faisant saillie au projet hôtelier.

Justement ceux qui sont à mêmes de caractériser l'écriture méditerranéenne typique constituée de balcons- terrasses-encorbellements, murs et ombrage.

b) l'hypothèse d'un sous-sol pouvant se retrouver partiellement enterré est possible dans le cas d'un terrain en pente.

Au cas de l'espèce notre terrain (AZ n°204) est en pente et directement concerné par la problématique d'un sous-sol semi enterré.

C'est admettre que le sous-sol enterré se trouverait ouvert de plain-pied sur son devant. Il est donc semi-enterré et fait générateur à une nouvelle surface en emprise au sol.

c) Une autre hypothèse tout à fait plausible pour qu'un tiers habilité se saisisse de ces arguments surfaciques et contester une emprise au sol surdimensionnée.

d) Il pourrait en être de même avec tous les autres ouvrages maçonnés.

Comme ceux qui accompagneraient un jardin d'agrément à l'hôtel (escaliers extérieurs - encuvement piscine - terrasse (+.060) et pool house) ; Équipements techniques de l'hôtel (réserves-locaux techniques- (boutique-repas et petits déjeuners).

Sanary-sur-Mer est toujours une station balnéaire réputée.

Pourquoi ne pas donner tous les moyens à un hôtel de s'exprimer et de prospérer (gestion durable et surfacique)

Dans tous les cas, en sus de la contrainte de l'emprise au sol, le porteur de projet se trouvera dans l'obligation d'agrèger :

- une gestion renforcée des eaux pluviales qui l'oblige forcément à limiter les emprises des constructions
- les surfaces imperméabilisés à retenir
- la gestion des coefficients de biodiversité CBS et de pleine terre (PLT)
- les impératifs de protection (qualité paysagère, maintien des continuités écologiques)

e) Éco-aménageable, un projet hôtelier se doit de corrélérer toutes les hypothèses de travail s'il veut être reçu administrativement et non susceptible de se confronter à un recours gracieux ou contentieux .

En définitive, il est évident que la suppression du terme « **non réglementé** » ne peut que pervertir un projet hôtelier, l'obliger à déroger et l'exposer à l'insécurité juridique.

Le maintien de la mention « **non réglementée** » réglerait de ce fait toutes les incertitudes exposées ci-dessus.

À défaut, on pourrait admettre que concernant les hôtels, la proportion de terrain (dont piscine et espaces aménagés) pourrait correspondre à + de 50% de l'assiette foncière.

En troisième lieu, la nouvelle rédaction supprime l'intégralité du paragraphe 9.5 de l'article UD 9 - « Emprise au sol » qui était pourtant particulièrement intéressante.

(Phrase supprimée) en lettres rouges sur fond jaune « Toutefois dans la zone UD et les secteurs UDp, un dépassement de l'emprise au sol est autorisé dans la limite de 10% supplémentaire et uniquement pour des surfaces non closes concernant des éléments architecturaux qui participent à la bonne intégration de la construction et à l'expression d'une qualité architecturale ».

Le règlement de la zone UD 9.5 prévoit la possibilité de dépassement de 10% du coefficient d'emprise au sol mais sous conditions :

« Uniquement pour des surfaces non closes concernant des éléments architecturaux participant à l'intégration de la construction et à l'expression d'une qualité architecturale ».

a) cette nouvelle rédaction de l'article 9.5 (page 61/116) **interdit désormais** le dépassement de 10% de l'emprise au sol des extensions de constructions non closes.

Il permettait jusqu'à présent de réaliser des éléments architecturaux et écologiques participant à la bonne intégration de la construction et à l'expression d'une bonne qualité architecturale ».

De mesures de protection ou d'accompagnement à l'ensoleillement.

Par de sa diversité de fonctions, au développement durable, à la constitution d'une enveloppe performante propice à un système de rafraîchissement passif (par exemple : un parements bois ou un support à la végétalisation) en cohérence face au défi posé par le dérèglement climatique.

Ne s'agissant pas de constructions temporaires, on pouvait imaginer des clôtures attribués à notre droit de propriété et du respect de nos intimités par les vues préservées.

De ce fait, en interdisant les clôtures séparatives, on caractérise une entrave au droit de se clore.

En définitive, une restriction malencontreuse qui ne pourra que brider volumétrie, aspect extérieur, agencements, harmonie débridée et rythme rompu en accompagnement de la construction principale.

Le retour à la boîte à chaussure !

4. En définitive :

Nous vous demandons de prendre en considération notre opposition à modification et/ou suppression des articles **UD 9**, étant donné l'erreur manifeste d'appréciation :

- Emprise au sol y compris des pergolas climatiques (Article 9 - Point 5 - alinéa 5 - Rappel des procédures et définitions)
- Emprise au sol non réglementée pour les hôtels (Article UD 9 - Point 9.2)
- Dépassement du CES limité à 10% de surfaces non closes pour motifs architecturaux et construction (Article UD 9 - Point 9.5)

Nous vous encourageons à émettre **un avis défavorable** au projet de modification n°2 du PLU.

À défaut, nous vous demandons d'en obtenir les **ajustements exposés ci-dessus**.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'expression de notre respectueuse considération.

Pour l'ensemble des propriétaires de la parcelle AZ n°204, **Monsieur Michel Pellegrin**
Sanary-sur-Mer le 6 mars 2024

*Signature de Monsieur
Pellegrin*