

Didier Maupoint de Vandeuil
1215 C Chemin des Ginestes
83110 Sanary sur Mer
07 62 06 46 66



Mairie de Sanary sur Mer
Service de l'Urbanisme
1 Place de la République – CS70001
83112 Sanary-Sur-Mer

Sanary sur Mer le 03 mars 2024,

Objet : Enquête publique sur la modification de droit commun n°2 du PLU

Monsieur le Maire,
Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je viens vers vous dans le cadre de l'enquête publique en cours pour la 2^{ème} révision du PLU avec une demande de réflexion autour du devenir de certains secteurs en zone A.

Comme cela avait été reconnu en janvier 2016 dans le rapport du Commissaire Enquêteur en amont de l'adoption du PLU, certaines zones A n'ont plus de caractère agricole. Le rapport posait à l'époque la question de l'avenir de ces parcelles improductives laissées à l'abandon et considérait possible de faire évoluer le PLU à l'avenir pour des zones N ou A jouxtant les zones U et disposant des réseaux nécessaires.

Cette vision d'un tissu urbain à parcelles de petites tailles qui grignoterait progressivement les zones N ou A n'est clairement pas de nature à favoriser la pérennité de zones cultivées et bien entretenues. A l'inverse, nous pouvons constater une forme de spéculation sur ces terrains en vue de leur possible conversion en zones à lotir et qui, quand ils ne sont pas en friche, vont se chercher une rentabilité immédiate en location pour des caravanes et la communauté «nomade», ou plutôt servir de zones de stockage pour des entrepreneurs.

Le caractère agricole des parcelles n'est aujourd'hui aussi pas en ligne avec les surfaces minimales d'exploitation permettant aux propriétaires d'être reconnus en qualité d'exploitant. Ces « SMI » déterminées par types de cultures, sont en fait bien au-dessus de la plupart des surfaces de parcelles de la zone A. L'immense majorité des propriétaires en zone A ne sont donc pas enregistrés en qualité d'exploitant agricole et quand bien même ils le souhaiteraient, ils ne pourraient pas le devenir faute de posséder ces surfaces.

Il y a pourtant, au cœur de ces zones, des parcelles encore bien tenues ou cultivées, même si elles n'ont aucune rentabilité agricole. Il nous semble important de les protéger sur le long terme. Il faudrait donc réfléchir à une évolution pour aussi donner un autre attrait aux zones en friche que la seule spéculation sur de futures zones de lotissements comme c'est actuellement le cas.

Aussi nous venons vers vous pour réfléchir à d'autres pistes d'évolution plus respectueuses de l'objectif de maintien de zones paysagères entretenues mais pas forcément à rentabilité agricole. L'actuelle zone UDP du PLU qui a déjà pour but de préserver des espaces paysagers, avec 15% d'emprise possible et 60% d'espaces verts, pourrait être une piste d'évolution dans certains secteurs, comme le long des axes déjà viabilisés, mais ne serait pas suffisamment restrictive pour préserver de véritables espaces de cultures tels que des vignes ou oliveraies qui contribuent aujourd'hui à l'identité agricole de Sanary.

Aussi, voici une proposition de cadre d'évolution qui (à défaut d'évolution de ce type permise en zone A ?) nécessiterait probablement un sous zonage de plus dans le PLU au sein de la zone UD:

- Ne pas conditionner les projets de constructions aux seuls projets agricoles mais donner la possibilité aux propriétaires de construire sous condition de présentation de projets paysagers intégrant la préservation d'espaces cultivés. Cela pourrait, par exemple, favoriser la mise en place de contrats d'exploitation ou prêts à usage (commodats) moins contraignants que le fermage avec des opérateurs agricoles ou la création de nouvelles parcelles de vigne ou oliveraies au cœur des projets de construction à présenter.
- Autonomie des projets de construction: Maisons passives avec Assainissement autonome/écologique.
- Faible emprise au sol possible (10% par exemple) avec un minimum de 3000m² par parcelle qui semble nécessaire pour combiner une habitation avec un espace cultivé attenant.
- Exiger un fort pourcentage d'espaces végétalisés (70% par exemple)
- Imposer un style architectural provençal traditionnel

La création de zones paysagères à faible constructibilité, et gardant l'esprit des zones agricoles, permettrait également la stabilisation en résidence principale sur la commune des nouvelles générations dans les familles implantées depuis longtemps dans ces secteurs.

Merci de l'intérêt que vous porterez à cette contribution à l'enquête publique. Je reste à votre entière disposition pour tout complément ou échange sur le sujet.

Cordiales salutations,

Didier Maupoint de Vandeuil

A handwritten signature in black ink, reading "D. de Vandeuil", written over a horizontal line.