

Envoyé : mercredi 6 mars 2024 17:39

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

Objet : Observations de E. Serra

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessous diverses observations sur le projet de modification présenté :

A) NOTE DE PRESENTATION

1) § 2.1.3

Une mutualisation des accès ne me paraît pas pouvoir être imposée par un PLU car ayant des conséquences sur la propriété des fonds concernés. Ne pas modifier et proposer une étude juridique par un cabinet extérieur au préalable, apparemment non réalisée à ce jour.

2) § 2.1.7 - point 5

30 % d'aménagements de toitures autorisés en toits-terrasses, etc. me paraît trop important et de nature à trop modifier le caractère de l'habitat sanaryen et donc de la commune elle-même. Je préconise 10 %.

3) § 2.1.7. - point 8

Ne pas modifier le texte actuel car la rédaction proposée, trop vague, ouvre la possibilité de construire dans cette zone très sensible car portuaire et située dans le centre-ville des édifices susceptibles de porter atteinte au caractère de Sanary.

4) § 2.2.3

Ne pas créer ces nouvelles zones UDb et UDbp et laisser les parcelles concernées avec leur classement actuel pour ne pas porter atteinte au caractère boisé de ces aires situées en bord de mer.

5) § 2.2.4

Il n'y a aucune utilité à rogner les propriétés autour du rond-point que nous appelons "de Portissol". Ses dimensions sont tout à fait suffisantes. Agrandir ce rond-point contribuerait à donner à Sanary un air de grande ville dont les Sanaryens ne veulent pas.

6) § 2.3.2 - ER 35

Ne pas accepter la voie prévue qui va porter atteinte à une zone boisée et va contribuer à donner un aspect citadin à ce quartier résidentiel essentiellement composé de logements individuels. Un seul accès est suffisant pour le projet immobilier prévu.

7) § 2.3.3 - ER 48

Cet emplacement réservé n'est pas nécessaire en l'état. Une servitude suffit pour l'aménagement prévu.

8) § 2.3.6 - ER 66

Sauf erreur, la notice ne comporte aucun calcul justificatif des volumes de rétention envisagés. L'exiger au préalable.

Cette parcelle doit rester cultivé et ne doit pas recevoir de bassin de rétention.

9) § 2.3.6 - ER 67

Idem ci-dessus

10) § 2.3.6 - ER 69

Sauf erreur, la notice ne porte aucun calcul justificatif des volumes de rétention envisagés. L'exiger au préalable.

L'emplacement se situe à proximité immédiate d'un établissement scolaire. Un bassin de rétention y constituerait un danger pour les enfants. A éviter.

11) § 2.3.6 - ER 70

Sauf erreur, la notice ne porte aucun calcul justificatif des volumes de rétention envisagés.

L'exiger au préalable.

La parcelle est cultivée, même si elle paraît délaissée aujourd'hui, et peut même se trouver au sein d'un terroir viticole classé Bandol.

L'emplacement se situe à proximité immédiate d'un établissement scolaire. Un bassin de rétention y constituerait un danger pour les enfants.

L'emplacement se situe dans un périmètre affecté par le château de Pierredon, édifié par Michel Pacha et classé ou inscrit par les monuments historiques ou les bâtiments de France. Il porterait atteinte au caractère de ce lieu emblématique de Sanary et de son histoire.

A éviter.

12) § 2.5

Il convient de vérifier au préalable que les règles des cahiers des charges des lotissements peuvent être affectées par les règles inscrites au PLU.

B) REGLEMENT

13) Les points ci-dessus sont répétés pour chacun des articles auxquels ils s'appliquent.

14) Article 9 (p. 16/116)

La définition du terrain naturel me paraît curieuse. Il n'y a qu'une définition possible du terrain naturel, celle où il s'agit du terrain d'origine avant tout emménagement, déblai ou remblai.

Cela doit rester ainsi et il convient de rejeter les définitions et schémas induits de ce point de vue par le projet de modification du PLU.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ces observations et reste à votre disposition pour toute explication.

Cordialement,

Emmanuel Serra
96, chemin du Gourg