

**Envoyé** : mercredi 6 mars 2024 17:59

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

**Cc** : Cyril Delaplace <cydelaplace@wanadoo.fr>; ledrezenl@gmail.com

**Objet** : enquête publique modificationN°2 du PLU

à l'attention de Monsieur SPALONY, commissaire enquêteur

**De** : mledrezen@gmail.com (Michele Ledrezen) <mledrezen@gmail.com>

**Envoyé** : mercredi 6 mars 2024 18:05

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

**Cc** : Cyril Delaplace <cydelaplace@wanadoo.fr>; ledrezenl@gmail.com

**Objet** : suite de mon envoi concernant l'enquête publique

Bonjour, ces éléments sont fournis en complément de mon premier mail

Monsieur Spalony bonjour,

Pour faire suite à notre entretien en mairie du vendredi 1er mars, je vous adresse le détail des éléments et remarques à l'appui de nos demandes.

1. **Les propriétaires à l'initiative de cette démarche** : Michèle Le Drezen ,Nans Le Drezen et Lou Le Drezen. Nous sommes domiciliés 654 avenue des lavandières 83110 SANARY . Mes enfants et moi sommes propriétaires des parcelles suivantes situées en zone UE:

- o AI 0273: dépendances et cabanons castrés
- o AI 0274 : jardin
- o AI 0275 : maison d'habitation que j'occupe à l'année
- o AI 0276 : maison d'habitation louée à l'année à une famille
- o AI 0459 : parcelle de plein champ entièrement naturelle, plantée et entretenue

Les parcelles AI 0274,0275 et 0276 sont situées dans le périmètre de protection rapprochée des puits de captage de la Baou (arrêté du 13 août 2013)

Toutes nos parcelles sont ,à l'exception des bâtis cadastrés , entièrement perméables , entretenues et cultivées de manière naturelle, comportent de nombreux fruitiers ( cerisiers,pêchers,figuiers, oliviers, ) ainsi qu'un potager de 250m2 et de nombreuses haies.

- 2 . **Les points qui nous impactent dans le cadre de la modification N°2 du PLU** :

- o La création de l'emplacement réserve N°68 destiné à un bassin de rétention des eaux pluviales et de ruissellement
- o la modification du règlement de la zone UE concernant les voies et dessertes en impasse
- o La parcelle AI 0459 s'encastre dans le tracé du futur bassin de rétention ( PJ page 24 du document présentant le tracé de l'emplacement réservé 68) Comme vous pourrez le constater dans les pièces jointes et photos **il y a une parfaite cohérence à protéger alors nos parcelles qui constituent un véritable îlot de verdure totalement mitoyen du bassin de rétention** et qui englobent le périmètre rapproché des puits de captage de la Baou. Le fait que 80% de notre propriété soient totalement perméables, plantés de nombreuses espèces végétales avec un grand potager cultivé sans aucun produit chimique, s'inscrit parfaitement dans la notion de préservation des ressources en eau, qui est une priorité de la zone qui se situe sur la nappe phréatique qui alimente la commune de Sanary ( à 14m de profondeur sur toute la surface de nos parcelles ).Compte tenu de l'évolution des problèmes de sécheresse, la préservation de ces espaces doit être une priorité pour les collectivités territoriales et les préfetures. Il s'agit clairement d'un espace pleine terre défini par le PLU (modification 2 en page 16 sur 116 du règlement toutes zones). En effet il s'agit d'espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous sol,permettant la libre filtration des eaux pluviales. Cet espace non construit peu-être qualifié de pleine terre s'il reçoit des plantations et si son revêtement est perméable ce qui est exactement le cas.

J'ai acheté ma propriété en 1998 en zone agricole,afin de construire un projet de vie pour mes enfants et pas du tout dans l'espoir qu'elle passe en zone constructible. J'ai planté depuis 25 ans de nombreux arbres et végétaux qui sont entretenus ,cultivés, et qui favorisent la biodiversité aux portes de la zone urbaine.On y trouve également de nombreuses espèces d'oiseaux et batraciens qui s'y réfugient, au fur et à mesure de l'avancée des opérations d'urbanisation et de construction de l'autoroute.

**Mon voisin mitoyen qui est exactement dans le même cas que moi a fait classer sa parcelle refuge LPO..**

---

o **PROPOSITION 1/**

Nous représentons vraiment avec nos 2800m<sup>2</sup> une réserve d'oxygène qui favorise le développement de la biodiversité et la **préservation des ressources en eau, essentielles pour la continuité écologique en zone urbaine.**

Nous souhaitons que la protection de cet espace soit reconnue au sein du PLU de la manière suivante :

- **reconnaître les parcelles AI 0459 et AI 0274 espaces de pleine terre et TCP (terrain cultivé à protéger en zone urbaine ) en effet l'article L151-23 du code de l'urbanisme permet aux municipalités de localiser des terrains non bâtis nécessaires au maintien de la continuité écologique en zone urbaine.**  
Cela est totalement cohérent avec l'existence mitoyenne du futur bassin de rétention , la présence en sous-sol de la nappe phréatique et le classement des parcelles AI 274,275 et 276 en périmètre protégé des puits de captage de la Baou. D'une part cela correspond à une vraie logique de protection des ressources existantes sur la commune de Sanary.  
D'autre part, a protection de ces parcelles ne nuit en rien :
  - o au futur développement des projets de l'hôtel (l'existence de l'impasse en limite de propriété de ma parcelle n'étant pas remise en cause)
  - o au futur développement de la ZAD de la Baou (la coexistence d'un tel espace de pleine terre est totalement compatible avec le projet de ZAD puisque les accès et les terrains autour de cette zone à protéger sont largement suffisants en surface et appartiennent déjà à l'EPF) nos parcelles n'ont aucun intérêt stratégique ni plus-value pour la réalisation de la ZAD. **Par contre ces parcelles ont toute leur importance pour la protection des ressources et la préservation des espèces ainsi que la non artificialisation des sols dans une zone qui est appelée à se couvrir de surfaces imperméabilisées (voies d'accès, parkings, locaux d'entreprise et immeubles d'habitation....)**

**PROPOSITION 2 /**

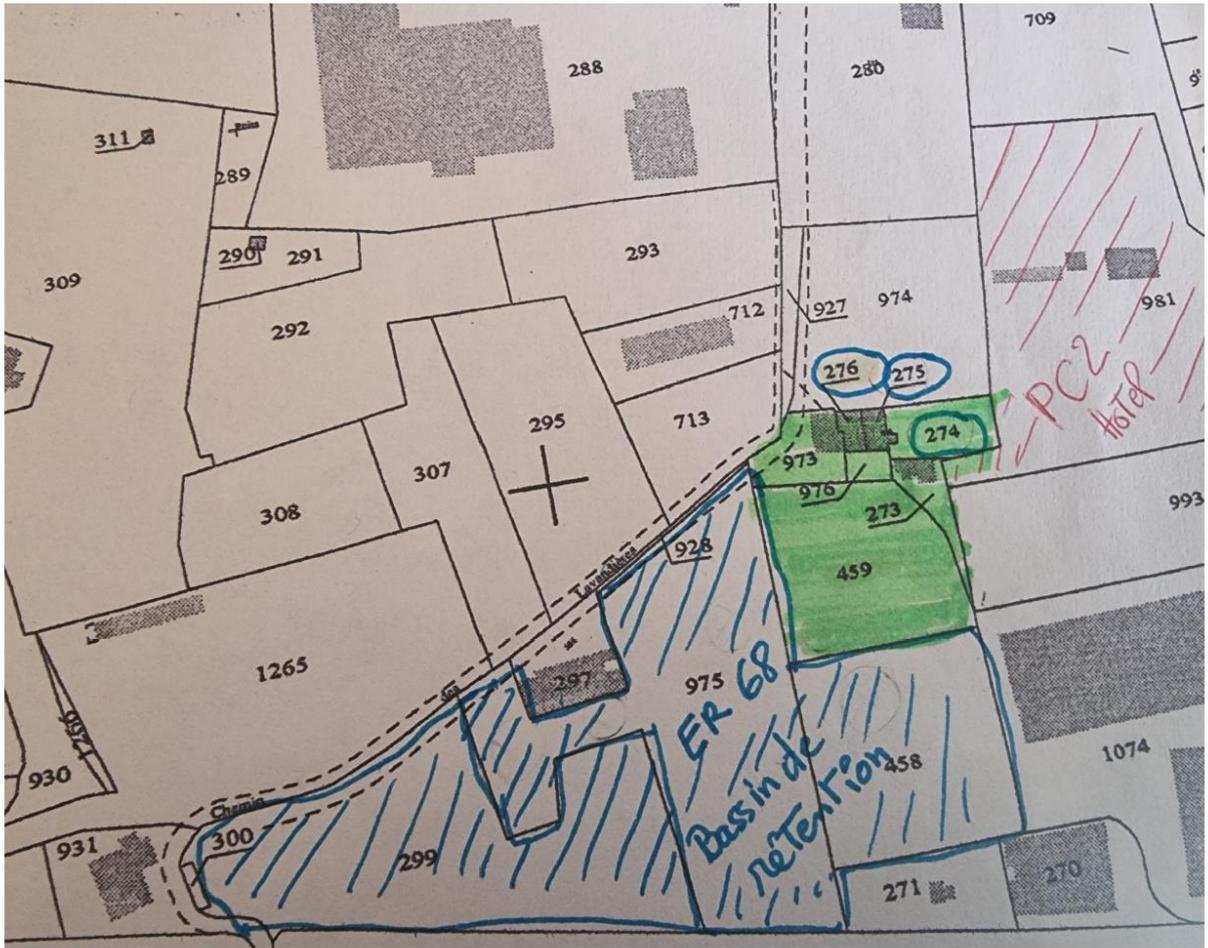
La modification du règlement du PLU qui concerne les points des accès et dessertes prévoit la suppression d'une partie de texte qui concerne les projets d'occupation des sols comportant une impasse en limite séparative : « *lorsque l'impasse se situe en limite séparative , il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction* » (page 69 de la modification du règlement de la zone UE article 3)

Le fait de supprimer cette partie de texte implique donc de façon logique que pour prolonger la voie il sera possible de procéder à des destructions.

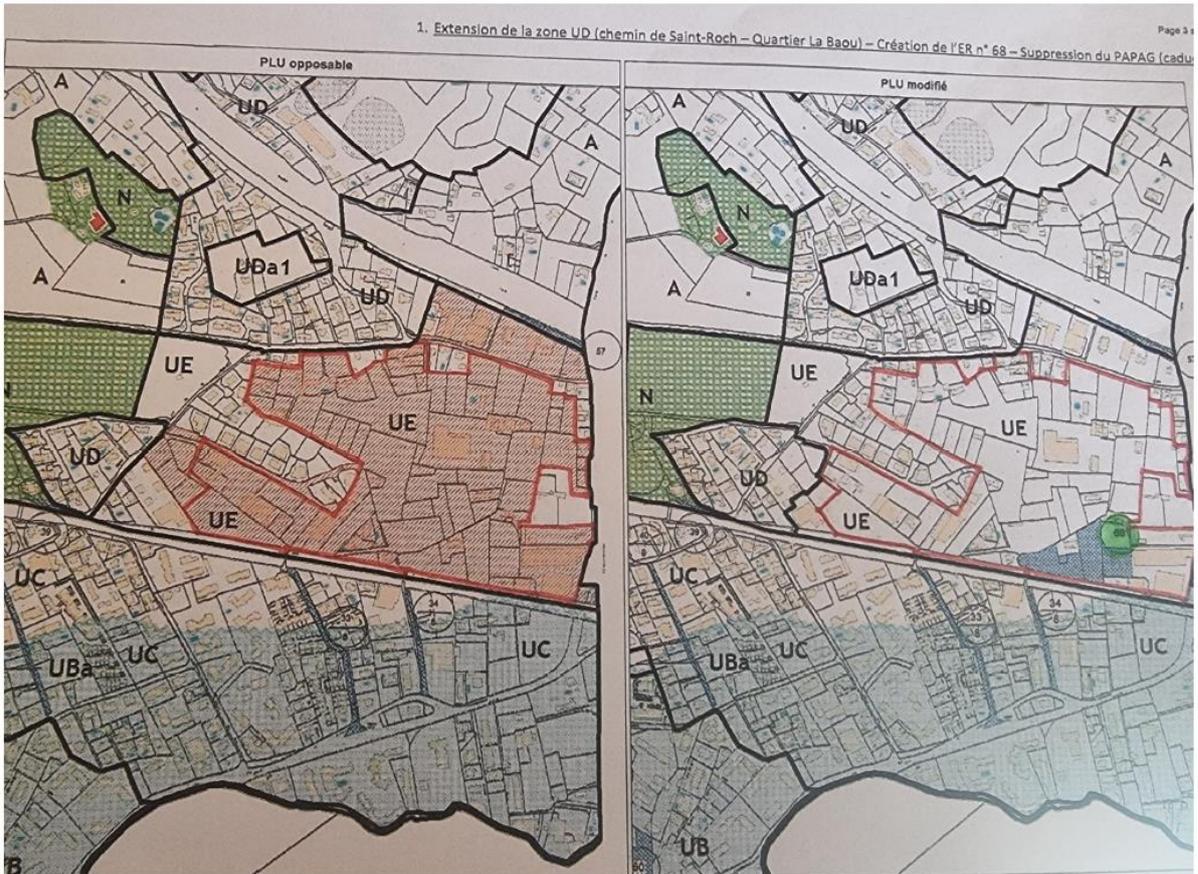
Cela m'impacte directement car ma parcelle AI 0274 est mitoyenne de la parcelle AI 0981 qui fait actuellement l'objet d'un dépôt de permis de construire (hôtel du Casino). Ce qui veut dire que si cette partie de la modification 2 du PLU est validée, la destruction occasionnée pour construire une éventuelle voie d'accès portera directement atteinte à mes parcelles AI 0274 et AI 0459. Cela sera totalement contradictoire avec la protection que nous souhaitons pour ces parcelles qui sont des espaces pleine terre.

**nous demandons donc de pas supprimer le texte initial 3,2 présenté en page 69 du règlement de la zone UE**





PJ 2 emplacement parcelles



PJ3 zonage rapproché bassin de rétention

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).

- 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 avec la construction existante.

Un projet ne peut être qualifié de simple « extension » de l'existant quand la surface créée représente plus de 50% de la surface initiale.

- Mur de soutènement : Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais étant apparenté à une clôture.

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

- Sol naturel avant travaux : Il s'agit du sol existant à la date de dépôt du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

- Terrain ou unité foncière, ou tènement : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

- Voie : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

- Voie de desserte : c'est la voie qui arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie peut être publique ou privée ou privée ouverte à la circulation publique. 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.

- Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail, ...).

- Voirie privée : La voirie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

- Voirie publique des collectivités : La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil général (routes départementales), la voirie communale et les chemins ruraux.

- Calcul de la hauteur absolue, explications complémentaires:

La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tout point de l'égout du toit.

Par terrain naturel, il faut considérer :

- le 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.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE



### **Caractère de la zone UE :**

On la retrouve sur les sites de la Baou, de la cave coopérative et au quartier du Pont d'Aran. Il s'agit d'une zone d'activités économiques, qui dans le quartier de la Baou est réalisée dans le cadre d'une requalification du quartier, et d'une mise en valeur de cette entrée de ville. Elle est en grande partie concernée par le périmètre de protection du captage de la Baou.

**Cette zone est en partie intégrée au périmètre d'aménagement global tel que défini à l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.**

Par ailleurs, dans cette zone s'appliquent les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone, et de celles visées à l'article UE2,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- les carrières et les exploitations de matériaux divers ;
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- les aires de jeux et de sports,
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- **dans le périmètre d'aménagement en application de l'article L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m2 de surface de plancher est interdite.**
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sauf dispositions contraires indiquées dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection ») sont autorisés sous conditions :**

- l'extension des constructions à usage d'habitat existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface totale comprenant l'extension ne puisse excéder 250 m2 de surface de plancher ;
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage ;
- les bâtiments à usage d'entrepôt ne doivent pas excéder 500 m2 en emprise au sol. Ils doivent nécessairement accompagner une activité admise dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;

- les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- les aménagements, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les affouillements de sol qui leur sont liés.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêts collectifs nécessaires à l'équipement de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE DESSERTE**

Les notions d'accès et de voie de desserte sont définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

**3.1 - Accès** : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique. Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

La mutualisation des accès sur la voie de desserte pourra être imposée et le nombre d'accès à la voie de desserte pourra être limité si ces derniers présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, le projet pourra être autorisé que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**3.2 - Voirie Desserte** : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse de 60 mètres ou plus doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement disposant des caractéristiques définies par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var (schéma en annexe 2 du présent règlement), afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination permettre la circulation des véhicules de secours. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour tout projet de plus de 6 logements (y compris l'existant) ou de 6 lots (y compris le lot déjà bâti) 350 m<sup>2</sup> ou plus (y compris l'existant), la voie d'accès de desserte à partir de la voie publique devra présenter une largeur de 6 mètres minimum.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

# Code de l'urbanisme

## Article L151-23

**Version en vigueur depuis le 10 août 2016**

Partie législative (Articles L101-1 à L610-4)  
Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme (Articles L101-1 à L175-1)  
Titre V : Plan local d'urbanisme (Articles L151-1 à L154-4)  
Chapitre Ier : Contenu du plan local d'urbanisme (Articles L151-1 à L151-48)  
Section 4 : Le règlement (Articles L151-8 à L151-42-1)  
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles L151-17 à L151-37)  
Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie (Articles L151-17 à L151-25)

### Article L151-23

**Version en vigueur depuis le 10 août 2016**

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.