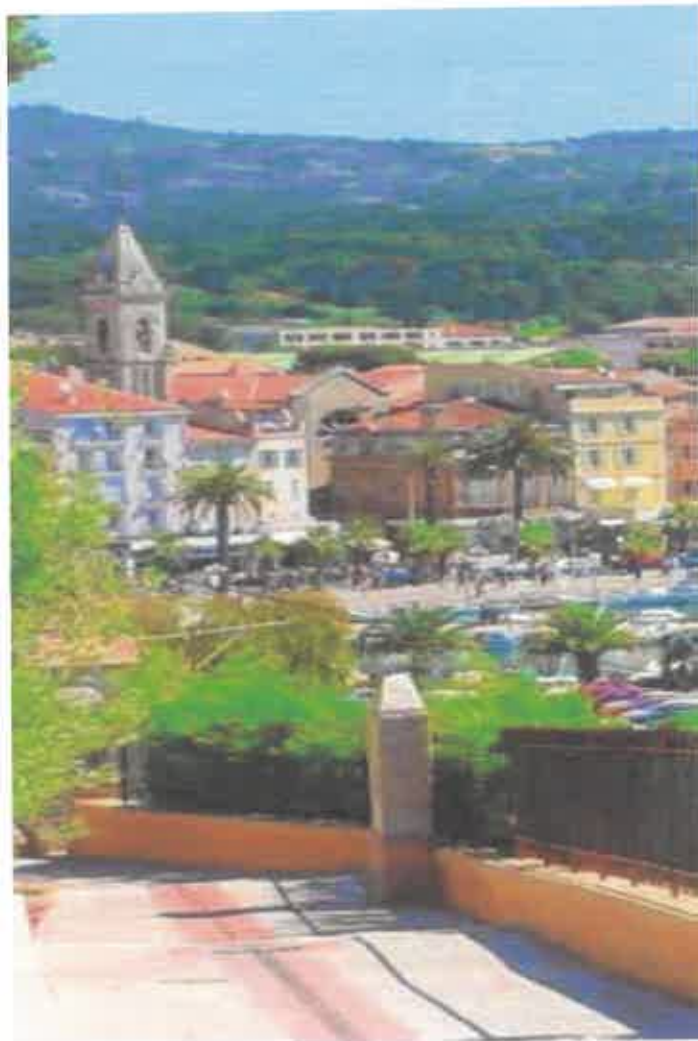


Enquête publique relative à la modification N°2 du PLU de la commune de SANARY

CONCLUSIONS et AVIS



Sommaire :

1	L'OBJET DE L'ENQUÊTE, LE PROJET et SES ENJEUX.....	4
2	OBSERVATIONS GENERALES et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	4
2.1	Observations sur la validité de l'enquête.....	4
2.1.1	Notification du dossier aux personnes associées.....	4
2.1.2	Sur le dossier Administratif.....	5
2.1.3	Observations du Commissaire Enquêteur sur l'arrêté de Mme Le Maire.....	5
2.2	Observations du commissaire enquêteur sur le dossier d'Enquête.....	7
2.2.1	Les Pièces administratives.....	7
2.2.2	Pièces Techniques.....	7
3	OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES PAR LE PUBLIC et LES PPA.....	8
3.1	Synthèse des observations des PPA.....	8
3.2	Synthèse sur les sujets et Problématiques formulés par les administrés.....	8
3.2.1	Le Règlement.....	8
3.2.2	Les emplacements réservés.....	13
3.2.3	Le patrimoine végétal et architectural.....	15
3.2.4	Les zooms de zonage.....	16
3.2.5	Les dispositions liées aux voies bruyantes.....	16
3.2.6	Les lotissements.....	16
3.3	Les prises en comptes de la jurisprudence pour les ER en cas de désaccord.....	16
3.4	Les Conclusions par sujet, par thèmes ou Problématiques.....	17
3.5	Les Conclusions favorables , défavorables et les recommandations.....	17
4	CONCLUSIONS ET AVIS.....	17

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

Mon avis, sur le projet de modification N°2 du PLU sur la commune de SANARY est fondé sur :

- l'ensemble du dossier numérisé, qui m'a été transmis par le service de l'urbanisme de la ville,
- leurs renseignements en présentiel lors du RDV du 3 janvier 2024,
- les pièces administratives et techniques qui m'ont été remises ,
- la visite des sites concernés par la modification .

1 L'OBJET DE L'ENQUÊTE, LE PROJET et SES ENJEUX

L'objet et les enjeux de la présente modification n°2 du PLU consistent à mettre en oeuvre les objectifs suivants :

- Maintenir et/ou renforcer le cadre de vie, notamment par : L'amélioration et la clarification de la rédaction du règlement dans le but notamment de préciser les attentes de la Commune en matière de préservation de l'environnement communal et de sécurité publique,
- La redéfinition de certaines limites entre zones urbaines pour mieux adapter le zonage et le règlement aux constructions et activités présentes sur 2 secteurs (avenue du Prado et chemin de St Roch),
- Le positionnement d'une marge de recul sur un site compris entre le chemin de St Roch et le chemin de la Conférence afin de mieux anticiper les projets qui pourraient s'y développer.
- De mieux maîtriser la gestion des eaux pluviales dans un contexte de préservation des ressources en : Supprimant les emplacements réservés aujourd'hui réalisés et modifiant ou créant des emplacements réservés qui seront destinés, en grande majorité, à la réalisation d'ouvrages pluviaux découlant de la mise en oeuvre du schéma directeur des eaux pluviales,
- Renforçant les règles relatives à la gestion des eaux pluviales.
- Dans les secteurs de mixité sociale, permettre la réalisation de programme de logements autre que locatifs et favoriser l'installation pérenne de jeunes actifs.
- De prendre en compte le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 13 décembre 2018, qui a annulé le classement en zone naturelle de deux parcelles situées chemin de la Marine.
- De supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) qui avait été positionnée dans le quartier de la BAOU.
- De mettre à jour les références cadastrales des parcelles concernées par une identification dans la liste du patrimoine végétal et architectural.
- De mettre à jour les servitudes et annexes et la liste des lotissements.

2 OBSERVATIONS GENERALES et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Observations sur la validité de l'enquête

2.1.1 Notification du dossier aux personnes associées

Le projet, a fait l'objet d'une notification le 13 Octobre 2023 du dossier conformément au code de l'environnement, en Recommandé avec accusé de réception, aux personnes associées au nombre de Treize PPA (Personnes publiques associées) et cinq PPC (personnes publiques communales).

Seules les administrations, collectivités ou organismes suivants, ont répondu avec un avis favorable mais en formulant des observations à prendre en compte, dans le PLU sans remettre en cause le projet,

PPA et PPC

1) L'ARS

le 30 Octobre 2023

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

2) CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR.	le 13 Novembre 2023
3) INAO	le 16 Novembre 2023
4) Mr LE PREFET DU VAR (CDPENAF)	le 18 Janvier 2024
5) LE DEPARTEMENT	le 28 Novembre 2023
6) MAIRIE LE BEAUSSET	17 Novembre 2023
7) MAIRIE DE SIX FOURS LES PLAGES	11 Décembre 2023

2.1.2 Sur le dossier Administratif

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, a désigné en date du 19 Décembre 2023 Monsieur SPALONY Denis en qualité de commissaire enquêteur dossier N° E23000060/83.

Monsieur le Maire de SANARY , par arrêté municipal en date du 22 Décembre 2023, a prescrit une Enquête publique pour la modification N°2 du PLU, du lundi 5 Février 2024 au 6 Mars 2024.

La publicité et l'affichage, ont été réalisés dans les délais légaux, tant en mairie de SANARY , que sur les sites prévus à cet effet et dans deux journaux réglementaires.

L'Enquête publique et en particulier, les permanences, les mails et courriers ont permis de recenser :

- Quarante-deux (42) observations sur le registre papier
- Cinquante (50) contributions par mail
- Vingt Six (26) contributions par courriers
- Trois (3) contributions hors délais

Les permanences se sont déroulées sans incident, aux jours et heures prévues avec une prolongation d'une demie heure pour celles du vendredi 1 Mars 2024 ainsi que le mercredi 6 Mars 2024.

2.1.3 Observations du Commissaire Enquêteur sur l'arrêté de Mme Le Maire.

Je note que, conformément aux dispositions légales et réglementaires, l'arrêté Municipal précise :

- EN SON ARTICLE 1 : LA DUREE ET L'OBJET DE L'ENQUETE

Du lundi 5 février 2024 à 9h au mercredi 6 mars 2024 à 16H30 (heure de clôture de l'enquête), soit 31 jours consécutifs afin de confirmer l'enquête sur la commune de SANARY en stipulant les principales caractéristiques de la modification N° 2 du PLU

EN SON ARTICLE 2 : L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La commune a saisi l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas le 28 septembre 2023 . Cette administration a rendu un avis favorable sur l'absence de réaliser une évaluation.

EN SON ARTICLE 3 : LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

L'enquête avait pour objet de permettre à la population de formuler ses remarques lors de permanences , par courriers et par mails sur le site dédié de la commune

EN SON ARTICLE 4 : NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, a désigné en date du 19 Décembre 2023 Monsieur SPALONY Denis en qualité de commissaire enquêteur dossier N° E23000060/83.

EN SON ARTICLE 5 : CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE ET OBSERVATIONS

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

Le dossier était consultable en mairie durant la période susvisée dans l'article 1 ,aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que le site internet www.sanarysurmer.com.

De plus les observations pouvaient être formulées par courriers au nom du Commissaire enquêteur ou transmises par mails à l'adresse courriel ci-après :plu.modification2@sanarysurmer.com.

EN SON ARTICLE 6 : LES DATES ET LE LIEU DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- le lundi 5 Février 2024 9h à 12h (ouverture de l'enquête)
- le mardi 13 Février 2024 de 9h à 12h
- le jeudi 22 Février 2024 de 13h30 à 16h30
- le vendredi 1 Mars 2024 de 9h à 12h
- le mercredi 6 Mars 2024 de 13h30 à 16h30 (clôture de l'enquête)

EN SON ARTICLE 7 ET 8: LA CLOTURE DE L'ENQUETE ET LE RAPPORT D'ENQUÊTE

A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre a été clos et signé par Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Le CE a transmis, sous huit jours à Monsieur le Maire de la commune, par mail (avec confirmation de réception par le service urbanisme de la commune) le procès-verbal de synthèse des remarques. Dans un délai de quinze jours, Mr le Maire pourra éventuellement produire ses observations.

A réception des observations du Maire et dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra à Mr le Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le Commissaire enquêteur à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, et par la Commune à Monsieur le Préfet du Département Var.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site Internet suivant <http://www.sanarysurmer.com> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête

EN SON ARTICLE 9 : L'AVIS AU PUBLIC

Un avis a été publié dans deux journaux diffusés dans le département et sur divers endroits de la commune ainsi que sur le site www.sanarysurmer.com.

EN SON ARTICLE 10 :INFORMATIONS AU PUBLIC

Toutes informations souhaitées sur le dossier pouvaient être transmises par courrier ou demandées par téléphone au 04 94 32 97 28

EN SON ARTICLE 11 : LES CONTESTATIONS

Toutes personnes pouvait dans un délai de deux mois contester le présent arrêté par voie de recours gracieux

2.2 Observations du commissaire enquêteur sur le dossier d'Enquête

2.2.1 Les Pièces administratives

Le dossier était très complet et comportait les documents indispensables au bon déroulement de l'Enquête sans remarques particulières sur :

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

- Le Registre d'Enquête

Un seul registre a suffi mais entièrement annoté.

- Le Rapport sur les incidences environnementales et la décision de l'autorité environnementale
- L'insertion de l'Enquête dans la procédure de modification du PLU
- La concertation préalable
- L'avis des PPA
- La désignation du Commissaire Enquêteur

- Les différentes délibérations en lien avec le PLU

- L'Arrêté de Mr le Maire

- Les certificats d'affichage et formalités d'affichage

Les mesures de publicité ont été réalisées dans les délais légaux de parution avec des certificats de la police municipale.

2.2.2 Pièces Techniques

Pas de remarques particulières l'ensemble des documents était clair ,détaillé et permettait une bonne compréhension du projet.

Remarque du CE : Il aurait utile de joindre au dossier un plan général pour la localisation des zooms de zonage. En effet les administrés ayant eu un peu de mal à se situer .

3 OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES PAR LE PUBLIC et LES PPA

3.1 Synthèse des observations des PPA

Le MOA a répondu très positivement à l'ensemble des observations formulées par les PPA et PPC apportera des corrections au projet de PLU, avant approbation par le Conseil Municipal (Voir les réponses à l'article 4.2). .

3.2 Synthèse sur les sujets et Problématiques formulés par les administrés

Compte tenu de la diversité des objets de l'enquête il m'a paru opportun de les classer par thèmes pour émettre un avis par contributions principalement pour la partie règlement, zooms de zonage et un avis commun pour les autres.

- Règlement avec ces possibilités de modification avant approbation du rapport
- Les emplacements réservés à venir ou voir même existant mais avec des jonctions entre eux
- Les zooms de zonage
- Le patrimoine végétal
- Les voies bruyantes
- Les lotissements
- Les contributions nécessitant une révision

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

3.2.1 Le Règlement.

Les Observations principales sont au nombre de **dix (10)** mais différentes et **sept (7)** sur la loi LOM et LAURE et portent principalement sur des complétions ou des modifications de certains articles dans le règlement ,souhaités par des administrés ci-après :

Par (A.13) M.AUDIFFREN Jean 546 Route de la Gare à SANARY

L'article UE2 devra être complété et modifié pour permettre de réaliser des divisions parcellaires pour construire plusieurs villas.

REPONSE du MOA

Il s'agit en réalité de la parcelle AI 1538, erreur du pétitionnaire. Le projet actuel de modification du PLU prend en compte, conformément aux engagements, le déclassement de 3 parcelles de la zone UE en zone UD pour permettre la réalisation de 3 villas. Cette modification de tracé ayant un impact sur le périmètre de la DUP de la Baou a été communiqué à l'EPF et la CASSB

OBSERVATION du CE

Avis Conforme au MOA

Par (A.9) M.KEVIN VIALE

La modification de l'article 7.1 dans la zone U, pour permettre de déposer un permis de pour la réalisation de salles de cinéma, tout en gardant la façade existante.

REPONSE du MOA

Afin d'assurer la pérennité du cinéma ABC, il est envisageable de faire évoluer le règlement et d'autoriser une implantation différente, par rapport aux règles actuelles de la zone UA. L'article UA 7.3.1 doit être modifié pour permettre la réalisation de leur projet :

« 7.3.1. Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les piscines qui peuvent être implantées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives ;
- pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ;
- pour les équipements d'intérêt collectif.
- la destination commerce et activité de services, sous-destination «cinéma».

OBSERVATION du CE

Je prends note de la volonté de la commune pour appliquer cette modification qui sera à entériner dans le Règlement de la modification N°2 avant le vote au conseil municipal.
Cette adaptation mineure répond à la conservation du cinéma en centre-ville.

Par (A.17) Mme ASTRUC- FAYOLLE Vanessa et M. GIGLIOTTI Sébastien au nom du Président du CCAS de SANARY.



Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

D'élargir dans la zone UDp et de compléter les différents articles de cette zone pour la réalisation d'équipement à vocation sanitaire sur le même ténement foncier, telle une unité de soins prenant en charge des résidents atteints de troubles cognitifs

REPONSE du MOA

Actuellement, l'article 14 des dispositions générales du PLU permet de déroger en partie aux règles d'urbanisme pour la réalisation de ce projet pour « les installations et constructions nécessaires aux services publics ou présentant un intérêt collectif », également possible s'il y a « délégataire public ou privé ».

Toutefois, il serait opportun de modifier cet article :

« Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou présentant un intérêt collectif bénéficient lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions...; des points 1 à 14 du Plan Local d'Urbanisme. »

OBSERVATION du CE

Avis conforme au MOA pour permettre des constructions nécessaires au service public

Par (A.27) M.MARSOT Lionel 1636 chemin de la Tourelle

Dans la zone N les abris bois devraient être autorisés en plus des 40 m² de garage et des 40m² de piscine.

REPONSE du MOA

« Dans la limite de 40 m² d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes et piscines édifiées sur une unité foncière) et sans excéder 3.5 mètres de haut en tout point de la construction » : erreur matérielle qui va être corrigée.

Pour le second point, il s'agit dans la procédure de dissocier, les annexes bâties autorisées dans la limite de 40 m², des emprises des piscines. En d'autres termes, auparavant 40 m² étaient autorisés toute annexe confondue. Désormais, on autorise 40 m² de constructions annexes + 40 m² d'emprise de piscine. Cette correction a été examinée par toutes les PPA (Personne Publique Associée) et notamment la CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

OBSERVATION du CE

Avis conforme au MOA et je note l'erreur matérielle qui sera corrigée avant approbation du rapport et conclusions.

Par (A.34) M. PELLEGRIN Michel 513 Chemin de la Marine lieudit beau cours

Concernant la zone UD et UDp et aussi l'article 9 des dispositions générales ,pourquoi la modification de rédaction sur les pergolas bioclimatiques intègre leur emprise au sol.

- Pourquoi sanctionner les pergolas bioclimatiques du fait que la nouvelle rédaction de la nouvelle emprise au sol, s'appliquera à toutes les constructions.
- l'article 9.2 de l'article UD9 (UDp) visant les projets d'hôtels, est contestable du fait que les emprises hôtels sont non réglementées et pourraient engendrer de l'insécurité juridique au montage administratif de projets hôteliers.
- l'ancienne rédaction du paragraphe 9.5 de l'article UD9 était particulièrement intéressante

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

- la nouvelle rédaction interdit le dépassement de 10% de l'emprise au sol des constructions non closes alors que l'ancien règlement permettait de réaliser des éléments et constructions architecturaux pour des mesures de protection ou d'accompagnement à l'ensoleillement.

REPONSE du MOA

Les pergolas bioclimatiques créent de l'emprise au sol : les juges ont considéré qu'une pergola était bien une construction (CAA Nantes 2e chambre civile 06/04/2004). On appelle « construction » un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Il s'agit ici une simple précision de la part de la Commune pour une meilleure compréhension du règlement pour l'ensemble des administrés.

9.2 : Ne concerne pas la procédure de modification du PLU

Cette règle des 10% d'emprise supplémentaire autorisée pour des éléments architecturaux a souvent été détournée pour une augmentation de la surface habitable. De plus, il s'agit d'une continuité dans la politique de la Commune de limiter une bétonisation excessive des sols.

OBSERVATION du CE

Après vérification une pergola climatique est bien considérée comme une construction en terme d'urbanisme .

L'interdiction du dépassement de 10% pour autoriser des éléments architecturaux permet de limiter la bétonisation

Par (B1.4) M.GEORGES J.F Impasse Chante Brise à SANARY

Sur les dispositions générales précisions sur les accès et voie de desserte, des modifications et des précisions sur les libellés, permettraient une meilleure compréhension des textes entre ceux d'origines et les textes rajoutés

- les espaces verts une refonte entière du libellé,
- les extensions de voirie une refonte du libellé
- les parkings en sous-sol une précision par rapport au sol naturel
- l'emprise au sol une précision sur les pergolas et les terrasses de plein pied
- la gestion des eaux pluviales des compléments techniques ou d'ouvrages
- le stationnement un nouveau libellé
- les lotissements un complément sur la mitoyenneté

Ces remarques ont été notées en italique sur les documents joints en annexe du rapport de l'annexe précitée à la contribution N°4.

REPONSE du MOA

La définition d'un espace vert de pleine terre, non imperméabilisé et planté a été rajouté afin de préciser ce qui est attendu dans les articles 13 de chaque zone. Un renvoi vers les dispositions générales est bien indiqué.

En ce qui concerne les espaces de stationnements et les accès, la définition les exclut bien de ces espaces verts de pleine terre, non imperméabilisés et plantés.



Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

En ce qui concerne la définition de l'extension, il convient en effet de préciser qu'il s'agit de la surface de plancher :

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

La définition du parking en sous-sol est nécessaire afin d'éviter une hauteur trop importante des constructions.

Emprise au sol : il s'agit ici d'une simple précision de la part de la Commune pour une meilleure compréhension du règlement pour l'ensemble des administrés.

Une faible extension des constructions existantes n'est généralement pas constitutive de la création d'un nouveau logement et donc d'une augmentation du nombre de véhicule.

OBSERVATION du CE

Malgré les modifications souhaitées par cet administré, juste dans un but de compréhension , le MOA indique le renvoi aux dispositions générales et une nouvelle fois pour les extensions il veut éviter la bétonisation. Toutefois ce qui est clair pour l'administration ne l'est pas toujours pour les administrés.

Par (B1.5) Mme ELSA DEMOULIN GUIGNIER de l'Agglo SUD Ste BAUME (mail en date 29 /02/2024 contribution numérique N°5 en annexe)

Que des changements soient apportés au règlement sur la gestion des eaux pluviales du projet de modification N°2 du PLU (Article 21) .

En effet, il y a lieu d'anticiper ces modifications pour qu'elles soient, après une enquête dédiée, conformes au schéma directeur des eaux pluviales et règlement de zonage pluvial.

REPONSE du MOA

Nous allons apporter les corrections demandées par la communauté d'agglomération, afin que les ER dédiés à la création d'ouvrages pluviaux correspondent à la dernière version du schéma directeur des eaux pluviales.

OBSERVATION du CE

Avis conforme au MOA

Par (B1.8) M.ALLAYRAT JEAN JACQUES (mail en date 4/03/2024 contribution numérique N°22)

Des modifications du PLU sont nécessaires et même indispensables, telles que celles :

- Article 16 des dispositions générales – Identification et localisation des éléments du paysage : Il conviendrait d'augmenter significativement ce nombre d'éléments du paysage, tant sur le plan végétal qu'architectural, dont il faut assurer la protection.
- dans la liste des emplacements réservés, il est prévu (N° 35) pour une nouvelle liaison route de Bandol / Chemin de Beaucours de créer une voirie de 8 m de largeur qui va générer de nombreuses nuisances (visuelles, sonores et environnementales) alors qu'un simple chemin réservé aux piétons et aux cyclistes serait bienvenu.
- s'agissant de la circulation des vélos très dangereuse pour les cyclistes mais également pour les automobilistes, que sur le document 5 – Liste des ER, figure en dernière page (11 / 11) la « coupe type

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

d'emprise pour permettre d'intégrer une piste cyclable » mais qu'aucune piste cyclable n'apparaît dans le PLU...

- Stationnement des véhicules : Toute extension d'une habitation existante, même inférieure à 30 m², devrait obligatoirement nécessiter des places de stationnement supplémentaires.
- Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Le seuil de surface de plancher qui déclenche l'affectation de logements dits sociaux est positif.

REPONSE du MOA

Art.16 : Il n'est pas possible d'ajouter des éléments du paysage dans cette procédure, puisque ce n'est pas les objectifs votés par le Conseil Municipal lors de l'engagement de la modification n°2.

ER 35 : Cet ER permet l'accès au secteur UDa2 qui est destiné à la réalisation d'un programme de logement comprenant des logements sociaux. Il est indispensable d'avoir une liaison Route de Bandol/ch. de Beaucours compte tenu du nombre de logements prévus. Un accès unique sur la route de Bandol serait insuffisant.

Art.2 : une faible extension des constructions existantes n'est généralement pas constitutive de la création d'un nouveau logement et donc d'une augmentation du nombre de véhicule.

Art.2 : Le seuil de 5 logements ou de plus de 700 m² est un seuil adapté à notre territoire.

Le pourcentage du nombre de logements sociaux dans les opérations de plus de 5 logement ou de plus de 700 m² de surface de plancher est majoritairement supérieur ou égale à 50 % dans le PLU.

En effet, il est de 70 % en zone UDa1, 50 % en zone UB, UDa2, UDa3, UDa4, et à 40 % en zone UC et UD, Dans ces 2 dernières zones la typologie urbaine est majoritairement pavillonnaire, ce qui explique que le pourcentage soit inférieur à 50 %.

OBSERVATION du CE

En effet il y a le respect du vote par le CM .Des modifications importantes pourraient être analysées ultérieurement par une révision du PLU comme pour les places de stationnement.

Concernant l'ER 35 je rappelle que l'instauration d'un ER ne préjuge pas systématiquement la réalisation de travaux.

Si tel est le cas ,il appartient à la commune de régler la problématique des entités juridiques avec des acquisitions à l'amiable ou par expropriation.

Par B1.10 DAVION Maguelone (mail en date 6/03/2024 contribution numérique N°50 en annexe).

Des observations concernant : :

- Le Document « 3.1 - Règlement »

- page 70, article UE 6.1 :

Pour quelles raisons la distance des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A50, voie bruyante de catégorie 1, est-elle inférieure à celle des constructions par rapport aux axes des RD 11 et 559, voies bruyantes de catégorie 2 ou 3 ?

- page 94, article A 2.6 et page 102, article N 2.2 :

Dans un contexte de vigilance sur l'artificialisation des sols et sur l'usage de l'eau, sortir l'emprise des piscines de la limite initiale de 40 mètres carrés cumulée n'est pas souhaitable.

REPONSE du MOA

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

Prise en compte du Plan de Voies Bruyantes

La distinction des piscines par rapport aux annexes dans le règlement des zones A et N est un des objectifs de la procédure.

OBSERVATION du CE

Le MOA s'appuie sur le plan des voies bruyantes joint au dossier d'enquête et les règles qui s'y rapportent .
Avis conforme sur la distinction des piscines et annexes.

Par (B1.7 et A.4) SCI la GORGUETTE Mme MAMBRE Catherine

- Elle réitère ses observations déjà développées en A.4 (contribution sur registre)
- Le retrait de la nouvelle destination
- Le retrait par voie de conséquence de l'interdiction de changement de destination pour rester dans la santé et l'action social.
- Le retrait de l'emprise au sol réduite à 0.20 au lieu de 0.25 sur le secteur UDb

Le déclassement de l'EBC dont 90% de la surface est constituée de parkings en enrobé et de permettre l'unique accès au site par un portail électrique.

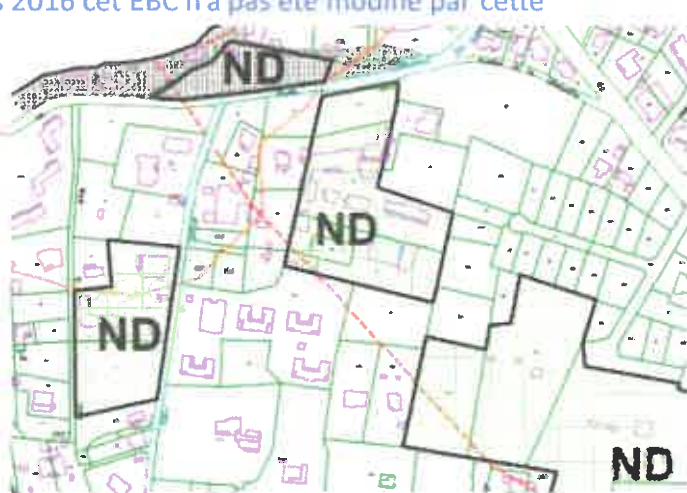
REPONSE du MOA

- La création du secteur UDb, est un des objectifs de cette procédure de modification de droit commun. Ces objectifs sont listés dans la délibération du 7 décembre 2022. Supprimer ce nouveau secteur et l'interdiction du changement de destination des établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale qui sont au nombre de deux (Les Oiseaux aujourd'hui fermé et la résidence La Gorguette – établissement d'accueil temporaire pour personnes âgées) reviendrait à vider de son sens une partie de cette procédure.

En ce qui concerne l'EBC, il représente 850 m2. Depuis 2016 cet EBC n'a pas été modifié par cette procédure. En effet, historiquement toutes les parcelles composant cette propriété, se trouvaient en EBC et en zone ND au POS approuvé le 7 janvier 1986

L'EBC a été réduit mais maintenu en bordure de l'avenue du Prado, dans le PLU approuvé le 21 décembre 2011, qui a été annulé par un jugement du TA de Toulon d'octobre 2012

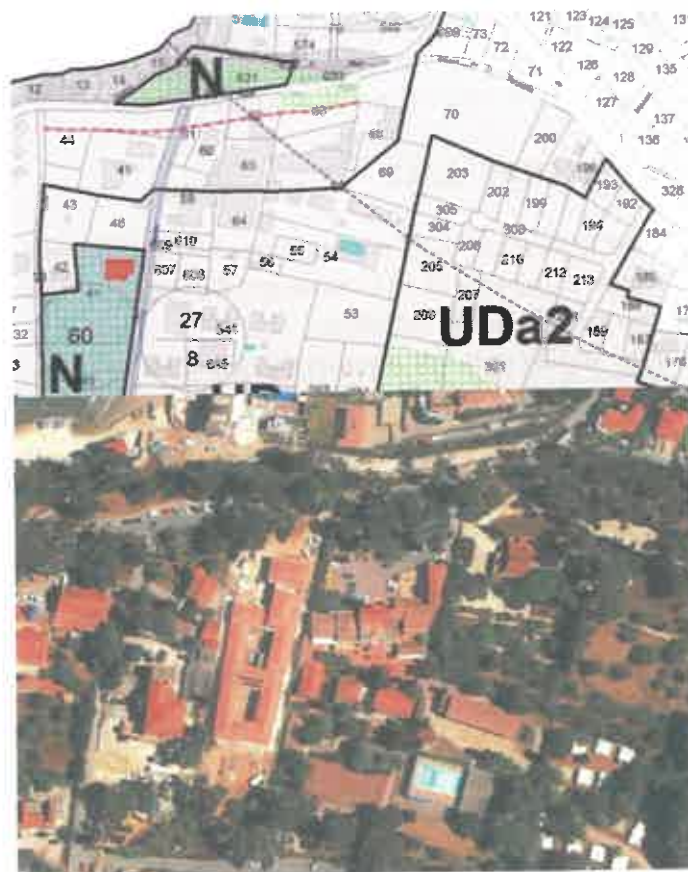
L'EBC actuel existe depuis le PLU approuvé, le 24 février 2016, en zone UD et UDp, l'EBC n'a pas évolué par rapport au PLU de 2011.



Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

Extrait PLU approuvé le 24 février 2016

Sur la photo aérienne de 2011 (ci-contre) le couvert végétal était plus important et les places de stationnement, si elles existaient déjà, n'étaient pas visibles. Cette photo aérienne, disponible à partir de 2012, est l'une des bases de travail du PLU approuvé en 2016 mais dont le travail a été engagé dès 2012, en complément des visites de terrain.



OBSERVATION du CE

L'EBC sur lequel a été réalisé un parking date depuis 2011 et le PLU de 2016.

Ce parking constaté par huissier le 1 février 2024 précise un stationnement sur des aires goudronnées et la seule entrée vers la propriété précisée par la SCI.

Compte tenu du couvert végétal de 2011 les travaux ont certainement été réalisés après cette date.

Y a-t-il eu des autorisations formelles ?

Il appartient au propriétaire de fournir les factures pour connaître exactement la date des travaux.

Compte tenu des demandes à ce jour des pôles de santé, de résidences de seniors et autres établissements médicalisés je recommande à la commune de se rapprocher du propriétaire de la SCI la GORGUETTE pour trouver une fin utile lors d'une prochaine révision.

Sur les déplacements en mode doux la loi LOM et LAURE

Par :

M.FOURNON André CONTRIBUTION N°15

Mme ROUX Josiane CONTRIBUTION N°40

M.GODMET Christian Résidence de la plaine du Roy Chemin des roches CONTRIBUTION N°42

Mme SERENON Monique 382 Chemin du Rosaire CONTRIBUTION N°49

M.LASCOUTOUNAS Fabrice Président de l'ASL TITOM PARC 67 impasse du clos st Michel CONTRIBUTION n°18

M. TEYSSOT Président du C.S.L.E (CONTRIBUTIONS A.3 et C1.6)

Mme MOSER Elisabeth Conseillère Municipale 77 chemin de la BAOU à SANARY

D'intégrer dans le règlement LA LOI LOM ET LAURE pour permettre un déplacement en mode doux

REPONSE du MOA

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

Ne concerne pas la procédure de modification du PLU

Les objectifs de cette procédure sont listés dans la délibération de prescription du 7 décembre 2022. Les quelques corrections et ajouts d'emplacements réservés ne concernent pas la création de pistes cyclables.

OBSERVATION du CE

En effet le déplacement en mode doux n'est pas concerné dans la modification N° 2.

Toutefois il appartient à la commune d'essayer surtout en extérieur d'intégrer dans les nouveaux projets de voiries, des pistes cyclables.

Sur les voiries plus intra-muros des espaces partagés (vélos ,piétons voir même automobiles limitées à 30km/h) pourraient être créés pour laisser une place aux déplacements en mode doux.

3.2.2 Les emplacements réservés

Les remarques sur les emplacements réservés sont très nombreuses :

Sur l'ER 45

Par (B1.6) M.SAYOU (mail en date 2/03/2024 contribution numérique N°12 en annexe).

Cet administré signale qu'en page 15 de la note de présentation, sur l'emplacement réservé n° 35 pour la création de logements, il est noté qu'un double accès est prévu entre la route de Bandol et le chemin de Beaucours.

Il attire l'attention sur le chemin de Beaucours dangereux

REPONSE du MOA

ER 35 : Il s'agit d'un emplacement réservé pour délimiter la future voie.

En ce qui concerne une jonction piétonne entre le ch. de Bacchus et l'av. Val d'Azur, il n'est pas possible de positionner un nouvel ER après enquête publique et dans une propriété privée, qui n'a pas été prévu dans la délibération de prescription de la procédure. Le risque de contentieux est trop important. Cependant, nous prenons bonne note de cette remarque et nous pourrions y réfléchir dans une procédure ultérieure.

OBSERVATION du CE

Je rappelle la problématique des ER sur l'acquisition des terrains (voir B1.8)

Avis conforme au MOA sur le positionnement d'un nouvel ER non prévu dans le dossier d'enquête

Sur l'ER 48 :Chemin des genêts d'or

PAR :

Mr et Mme SIRI CONTRIBUTION

Mr et Mme MICIELI CYRIL et Raphaële 211 chemin des galets

M.LASCOUTOUNAS Fabrice 67 impasse du clos st Michel

Mr et Mme BONNARDEL Pascal et nicole 400 chemin des genêts d'or

Mr et Mme ZYDIEK didier et sylvie 67 impasse du clos st Michel

M.NEYRAND Michel

M.DUBOST Guy

Mme GIABICANI Julie

M. JACONO Président de l'ASL les jardins du ROY

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

Mmes MINETTI Roseline, Jeanine et HERLIN Estelle 150 Chemin des Galets
M. MASNADA René 272 A Chemin de la Bergerie
M. DEMARTINI Alain 79 impasse du clos st Michel

Ils revendiquent le droit de propriété et la nécessité de cet emplacement qui engendrera systématiquement des nuisances

REPONSE du MOA

ER 48 : il y a eu confusion sur la finalité du projet communal, l'acquisition n'est pas nécessaire, le libellé « acquisition du chemin des Genêts d'Or et passage de réseaux » peut être corrigé en « passage de réseaux » seulement.

OBSERVATION du CE

L'instauration d'un ER ne préjuge pas systématiquement la réalisation de travaux.

Si tel est le cas, il appartient à la commune de régler la problématique des entités juridiques avant les acquisitions à l'amiable ou par expropriation.

Dans le cas de l'ER 48 il y aura lieu de modifier l'intitulé de cet ER, comme le précise le MOA avec une servitude de passage en tréfond pour la pose de réseaux secs et humides.

Sur l'ER 23 :Chemin de la Bergerie

Par :

Mr et Mme JUVING Luc et Françoise chemin de la bergerie
Mrs VAUTEY Didier et GOY Laurent 100 chemin de la bergerie impasse Marius
M. MATHEVET Mikael 331 chemin de la bergerie impasse Marius
M. MATHEVET Bernard 42 allée simonne chemin de la bergerie
M. MATHEVET Julien chemin de la bergerie
M. RICHARD Mathieu 61 A impasse du clos st Michel
Mr et Mme DEMARTINI et alain 79 impasse du clos st Michel
Mme G. PEERSMANN 75 impasse le clos st Michel
M. FAUQUEMBERGUE Philippe Président de l'ASL le Clos st Michel
M. LE MEE YVAN SCI YMMOSANARY
Mme VIGNONNE Madeleine 214 Chemin de la Bergerie
Mr et Mme JUVING Luc et Françoise 122 Chemin de la Bergerie
Mrs VAUTEY Didier et GOY Laurent 100 Chemin de la Bergerie
Mr et Mme LEGROS Jeannie et Jean Marc 59 impasse Pandora

Ils revendiquent le droit de propriété et la nécessité de cet emplacement

REPONSE du MOA

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

Dans le 1^{er} PLU approuvé en février 2016, une partie de l'ER n°23 était positionné. Il était destiné à une liaison entre le ch. des Roches et le ch. de la Bergerie.

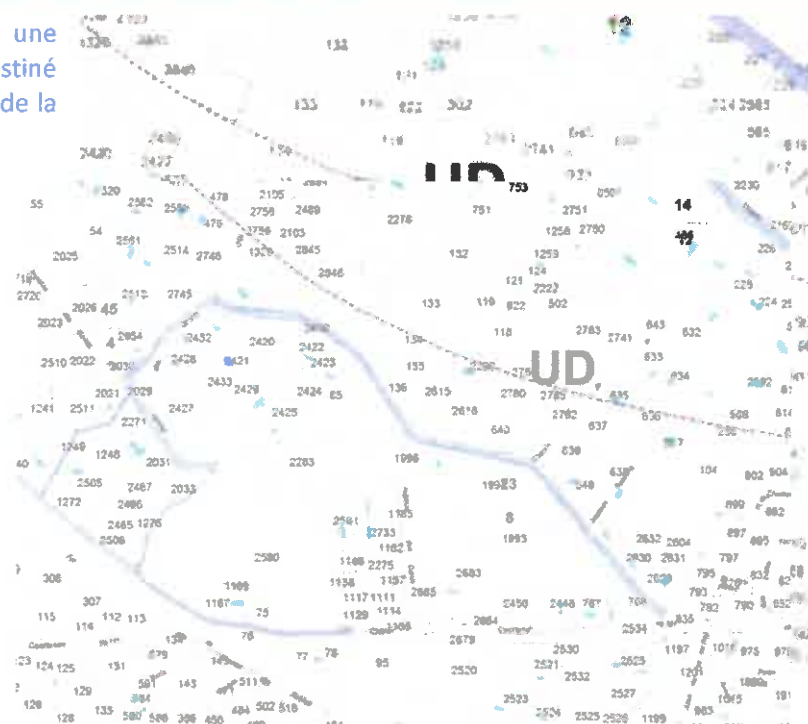
Cet ER a été prolongé par la procédure de modification n°1 du PLU approuvé en septembre 2019.

La présente procédure (modification n°2 du PLU), n'a pas apporté de correction à cet ER.

OBSERVATION du CE

Comme le précise le MOA, l'ER N°23 n'est pas inscrit dans la modification N°2 puisqu'il était déjà inscrit dans le premier PLU de 2016 et qu'il n'a pas été contesté.

En conséquence comme pour l'ER N°48 si la commune souhaite réaliser des travaux suivant un plan d'alignement pour élargir le chemin existant, il appartient à la municipalité de régler en premier lieu la problématique des entités juridiques avant les acquisitions à l'amiable ou par expropriation.



L'ER 31 :Avenue du Moulin neuf

Par :

Mme PROCHILLO Virginy 96 avenue du Moulin Neuf
Mr et Mme CAUCHE 96 avenue du Moulin Neuf
M.ROMANET – PERROUX Alain et Mme COMBES Françoise avenue du Moulin Neuf
M.FABRY Gérard président du Conseil syndical la TRINQUETTE 79 avenue du Moulin Neuf
Mr et Mme TACCOLA 76 avenue du Moulin Neuf
M.PAYAN Jérôme SYNDIC ANTIGONE concerne la TRINQUETTE avenue du Moulin Neuf
Mme DESPLANCHE Sylviane 96 avenue du Moulin Neuf
M.FABRY Gérard Président du Conseil syndical la Trinquette avenue du Moulin Neuf
M.PAYAN Jérôme SYNDIC ANTIGONE concerne le Moulin Neuf avenue du Moulin Neuf
M.LAFFOND Hugues 76 avenue du Moulin Neuf
Mme MANDINE Catherine avenue du Moulin Neuf
Mme FRANCOIS Christelle avenue du Moulin Neuf
M.PAYAN Jérôme SYNDIC ANTIGONE concerne le CABESTAN avenue du Moulin Neuf
M.PERRICOND R 79 avenue du Moulin Neuf
Mmes PARIS Yvette et Maryvonne BONTOL
M.LECLAIRE Michel 81 impasse des genêts
Mr et Mme OUDIN 140 avenue du Moulin neuf et Mr et Mme CARDI 114 avenue du Moulin neuf
Mme COSTO et M.GIRAULT 76 avenue du Moulin neuf
Mme DUMAS Michèle et M.CREMIGL Alfred 61 Allée Champs fleuris
Mme Jeannie et Mr jean marc LEGROS ainsi que Mme Gesarol et Dany GOMIS Impasse Pandora

Ils revendiquent le droit de propriété et la nécessité de cet emplacement

REPONSE du MOA

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

Compte tenu du projet du commissariat, cette voie est prévue uniquement pour une sortie de secours à usage exclusif de la Police.

OBSERVATION du CE

Vu les contestations importantes sur cet ER N°31 il était important de mieux cibler l'utilisation de cette voie.

De plus, cette voie a des caractéristiques techniques existantes difficiles à régler sur son élargissement Je prends donc note de la volonté de la commune de réserver cette voie uniquement au futur commissariat et pour une sortie de secours pour des interventions urgentes.

Toutefois comme pour les autres ER, si la commune désire réaliser des travaux, il lui appartiendra de régler en premier lieu la problématique des entités juridiques et d'obtenir les autorisations de la part des propriétaires fonciers de la voie actuelle.

Sur l'ER 32 : Liaison Audiffren et Dumerc

Par (A.36) Mme COURTILLER Claude et M.NADIONA Guy 155 avenue André DUMERC

Ils sont venus se renseigner sur l'ER N°32. Ils rappellent la problématique du passage de l'avenue DUMERC qui ouvert à la circulation apporterait de nombreuses nuisances : vitesse, pollution, bruits et insécurités.

REPONSE du MOA

Cet ER n'a pas été créé dans le cadre de cette procédure. Cet ER était déjà présent dans le 1^{er} PLU approuvé en février 2016. La présente procédure n'a pas pour objet de le supprimer.

OBSERVATION du CE

Comme pour les autres ER si la commune souhaite réaliser des travaux suivant un plan d'alignement pour élargir le chemin existant, il appartient à la municipalité de régler en premier lieu la problématique des entités juridiques avant les acquisitions à l'amiable ou par expropriation.

Par (B1.9) M.MADIONA Guy

IL donne son avis au sujet de la modification de l'avenue André DUMERC.

En conséquence il est contre la modification de l'avenue André DUMERC débouchage de l'avenue prêt de la maison de retraite

Par contre il est pour la mise en place d'horodateurs avenue André DUMERC pour éviter d'être envahi.

Je suis contre la mise en place d'un parking qui alimenterait l'avenue André DUMERC en véhicules car nous sommes dans un environnement avec beaucoup d'habitations.

REPONSE du MOA

Ne concerne pas la procédure de modification du PLU ; l'emplacement réservé est déjà existant.

OBSERVATION du CE

Comme pour les autres ER si la commune souhaite réaliser des travaux suivant un plan d'alignement pour élargir le chemin existant, il appartient à la municipalité de régler en premier lieu la problématique des entités juridiques avant les acquisitions à l'amiable ou par expropriation.

Sur l'ER 68 Bassin de rétention avenue des lavandières

Par (A.20) Mrs COULLET Laurent et Felix 150 chemin de la Buge à SANARY

Il précisait dans son courrier du 6 mars 2024 que la parcelle N°0975 qui leur sert d'entrepôt est importante et pérenne pour l'entreprise.

OBSERVATION du CE

Compte tenu que le schéma directeur général des eaux pluviales est en cours d'élaboration avant enquête publique, il y aura lieu que la municipalité rencontre ces deux propriétaires pour certainement redéfinir le périmètre du bassin de rétention et sauvegarder ou déplacer le dépôt de matériaux.

Sur l'ER 49

Par (A.29) Mme MARTY 881 chemin de st Roch

Elle souhaite avoir des explications de la part de la mairie concernant l'ER N°49 et sa justification.

REPOSE du MOA

La commune souhaite impérativement conserver l'ER N°49 pour permettent de recueillir les eaux de ruissellements très importants dans ce quartier .

OBSERVATION du CE

A ce stade de la modification N°2 du PLU le Schéma Directeur des Eaux Pluviales n'a pas encore fait l'objet d'une enquête publique . Il sera important que les études hydrauliques soient réalisées en corrélation avec les critères de la GEMAPI et du PAPI pour entériner les solutions à venir.

Sur l'ER 70 Bassin de rétention ancien chemin de Toulon

Par (A.26 et A.42) Mme GUENICT PALHET Christèle

Cette administrée s'oppose à l'implantation de l'ER 70 pour la réalisation d'un bassin de rétention.

Elle rappelle que l'INAO ainsi que la chambre d'agriculture a donné un avis favorable avec des recommandations.

Elle précise que cet emplacement pour être déplacé en extrémité de la parcelle AK 1387 (sud-ouest) qui par ailleurs n'est pas classée par l'INAO en AOP Bandol contrairement aux vignes sur l'emprise de l'ER 70.

REPOSE du MOA

La création de cet emplacement réservé est dû au projet du Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume (enquête publique prévue en 2024) préconise un bassin de rétention à cet emplacement. A conserver.

OBSERVATION du CE

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

A ce stade de la modification N°2 du PLU le Schéma Directeur des Eaux Pluviales n'a pas encore fait l'objet d'une enquête publique.

Il serait opportun que la commune se rapproche du propriétaire pour trouver une possibilité de déplacement de l'ER 70 proposé par le propriétaire et aussi pour aller dans le sens des remarques de l'INAO et de la chambre d'agriculture.

Sur l'ER 40 :Chemin de la Baou

Par (A.5) Mme COUTAL Claudine 153 chemin de la BAOU à SANARY

Cette administrée est venue consulter le dossier d'Enquête pour avoir des renseignements sur l'ER N° 40 qui frappe sa maison en cas d'élargissement à 8ml.

D'autre part l'ER N° 40 débouche sur un cheminement piétonnier en extrémité de l'avenue AUDIFFREN

REPOSE du MOA synthétisée

Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Toulon du 27 juin 2017 : suppression de l'emplacement réservé n°31 (avenue AUDIFFREN).

OBSERVATION du CE

Pas d'observation sur la suppression de l'ER 31 (avenue Audiffren).

Concernant l'ER 40 je rappelle que si la commune souhaite réaliser des travaux suivant un plan d'alignement pour élargir le chemin existant, il appartient à la municipalité de régler en premier lieu la problématique des entités juridiques avant les acquisitions à l'amiable ou par expropriation.

3.2.3 Le patrimoine végétal et architectural

Par(A40) M. MAUPOINT de VANDEUL Didier 1215C Chemin des ginestes propose des solutions pour améliorer le patrimoine végétal :

- De ne pas conditionner les projets de constructions aux seuls projets agricoles en y intégrant par exemple au zonage UD, la préservation d'espaces cultivés pour favoriser la mise en place de contrats d'exploitations ou prêts à usage moins contraignants que le fermage avec des opérateurs agricoles.
- D'exiger un fort pourcentage d'espaces végétalisés (70% par exemple)
- D'imposer un style architectural provençal traditionnel
- La création de zones paysagères à faible constructibilité en gardant l'esprit des zones agricoles et permettrait la stabilisation en résidence principale sur la commune des nouvelles générations dans les familles implantées depuis longtemps dans ces secteurs.

REPOSE du MOA

Il n'est pas possible d'autoriser des constructions qui ne soient pas liées aux activités agricoles en zone A. Dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU, il n'est pas possible de réduire un espace boisé classé, articles L 153-36 et L 153-31 du code de l'urbanisme.

REMARQUES du CE

Les remarques de cet administré ont été formulées dans un but constructif .
Malheureusement la réglementation ne permet pas de les prendre en compte.

3.2.4 Les zooms de zonage

Observations déclinées par :

B1.7 SCI la GORGUETTE Mme MAMBRE Catherine (mail en date 4/03/2024 contribution numérique N°23 en annexe).

- Observations déjà développées en **A.4 (contribution sur registre)**
- Le retrait de la nouvelle destination
- Le retrait par voie de conséquence de l'interdiction de changement de destination pour rester dans la santé et l'action social.
- Le retrait de l'emprise au sol réduite à 0.20 au lieu de 0.25 sur le secteur UDb

Le déclassement de l'EBC dont 90% de la surface est constituée de parkings en enrobé et de permettre l'unique accès au site par un portail électrique.

REPONSE du MOA

Voir la réponse à la requête A4

REMARQUES du CE

Idem voir ma réponse à la requête A4

A.39 Mme CHETRIF Marie Claude 445 chemin de St ROCH

Elle conteste l'extension de la zone UD sur la zone UE existante chemin de st Roch.

En effet elle précise que cette modification va permettre la construction de logements collectifs et générera un flux de circulation supplémentaire sur l'avenue st Roch, déjà dangereuse avec une quasi absence de trottoirs et de ralentisseurs.

REPONSE du MOA

Cette extension de la zone UD fait partie des objectifs de la procédure (cf. délibération de lancement). L'extension de la zone UD sur la zone UE, comprend déjà 8 maisons et des parcelles formant une dent creuse d'environ 6 000 m2 dans ce quartier urbanisé.

Elles sont facilement accessibles depuis le nouvel échangeur autoroutier et l'ancien chemin de Toulon. De plus, des aménagements pour sécuriser le chemin de Saint Roch vont être prochainement apportés. De nouvelles constructions pourront être édifiées. Des collectifs pourront être construits mais seront limités puisque le règlement de la zone UD permet une urbanisation pavillonnaire moins dense en termes d'emprise et de hauteur que les zones UC ou UB.

REMARQUES du CE

En effet les nouveaux accès de voirie favorisent une urbanisation plus importante ,mais le MOA en a pris conscience et des travaux pour sécuriser le chemin st Roch seront entrepris.

A.1 Mme LAVERGNE 474b chemin de Beaucours SANARY sur Mer

Lors de la permanence Mme LAVERGNE a remis une note concernant une demande de modification du trait de zone de la parcelle 691 classée en UDa2 pour être en symbiose avec la zone UD :

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

En effet cette modification a été suggérée par courrier en date du 11 avril 2023 et cet administré devait se rapprocher du CE lors de l'enquête en cours.

REPOSE du MOA

La parcelle 691, située dans le quartier de Beaucours, est en zone UDa2 et en limite de la zone UD. Elle représente environ 700 m². Il s'agit du jardin de la parcelle bâtie 216.
Il est possible de déplacer la limite de la zone UD.

REMARQUES du CE

Réglementairement ce déplacement de limite est possible du fait que la parcelle est située dans la même zone

Je prends note de la volonté de la commune d'appliquer cette modification qui sera à entériner dans les documents avant le vote au conseil municipal.

3.2.5 Les dispositions liées aux voies bruyantes

REMARQUES du CE

Voir la requête N°B1.10

3.2.6 Les lotissements

Mr et Mme VANDEKASTELE notés en fin de Contribution (A.14)

Ces administrés lors de leur venue pour l'ER 48, ont remis également un courrier de la Mairie de Sanary en date du 2 octobre 2023 et précise que l'adresse est erronée (adresse correcte du lotissement les bergeries 272C chemin de la bergerie dont Madame est présidente).

Ils précisent que le lotissement est mentionnée dans le document 8.2 comme lotissement de moins de 10 ans, ce qui n'est pas le cas et il est décomposé en 2 dénominations M2 et M3. Ils se posent des questions !

REMARQUES du CE

Il appartient à la municipalité de modifier l'adresse du lotissement de la bergerie et de vérifier si ce lotissement a plus de 10 ans pour modifier le document 8.2

3.2.7 Les contributions nécessitant une révision

- A.5 et A8 Mme COUTAL Claudine 153 chemin de la BAOU à SANAR
- A.7 Mme FRISETTE Françoise 306 chemin des DELPHINIUMS à OLLIOULES
- A.10 M.EYMAR Franck Ancien chemin de Toulon et Bld de la Vernette cadastré AK N° 1299
- A.11 M.GRACIA Yohan 1886 Chemin de la Tourelle à SANARY
- A.19 M.SCALETTA Christophe 201 chemin de la PIOLE à SANARY
- A.22 Mr et Mme NATALE 828 chemin du Lançon à SANARY
- A.38 Mrs DEPORT Gilles et Alain Propriétaires en indivision Parcelle AM 862

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

- C 1.1 Mme ROUSTAN Joséphine 10 chemin du grand cèdre à BANDOL
C1.2 Mme REVEST Danielle 10 chemin du grand cèdre à BANDOL
C1.3 Mr et Mme PRISSETTE Philippe 306 chemin des Delphiniums à Ollioules

REPONSE du MOA

Conformément à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, il n'est pas possible de déclasser une zone dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU. Le déclassement doit s'opérer dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

REMARQUES du CE

Avis conforme au MOA

Toutefois il serait bon d'ouvrir un dossier avec les contributions des administrés cités ci-dessus pour les étudier lors d'une prochaine révision du PLU.

3.3 Les prises en comptes de la jurisprudence pour les ER .

Compte tenu des remarques assez nombreuses sur les **ER** ci-joint l'observation législative :

Sur l'inscription des Emplacements Réservés ,une collectivité peut instituer dans son document de planification en urbanisme des emplacements réservés pour réaliser un projet d'intérêt général.

Toutefois , les propriétaires peuvent utiliser leur droit de délaissement auprès de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé. Au regard de l'article L. 230-4 du code de l'urbanisme, la collectivité peut par délibération renoncer à son droit d'acquisition avant le délai d'un an.

Dans ce cadre, la collectivité doit-elle , en supplément de sa délibération, entamer obligatoirement une procédure de modification de son document d'urbanisme ou si la seule délibération emporte abrogation définitive des droits pour elle, et donc des contraintes pour un tiers, relatifs à l'emplacement réservé.

OBSERVATION du CE

Une réponse officielle du Ministère de la cohésion des territoires a été publiée le 14/12/2017.

L'article L. 230-4 du code de l'urbanisme ne prévoit aucune disposition indiquant que le refus de la collectivité d'acquérir un terrain sur lequel aurait été constitué un emplacement réservé après mise en demeure entraîne sa suppression automatique du plan local d'urbanisme. Le renoncement d'acquisition du terrain prévu à l'article L. 230-4 du code de l'urbanisme ne produit ses effets qu'à l'égard du propriétaire de la parcelle ayant mis la collectivité en demeure d'acquérir le terrain grevé de la servitude d'emplacement réservé. Si la collectivité n'a plus de raison de maintenir son emplacement réservé, elle sera donc tenue, selon des délais qu'elle reste libre de définir, d'effectuer une **modification simplifiée** de son document en application des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Dans le cas contraire, d'autres propriétaires dont les parcelles seraient grevées par la servitude pourraient continuer de mettre la collectivité en demeure d'acquérir leur terrain par référence aux obligations figurant dans le plan local d'urbanisme.

Publication dans le JO Sénat du 14/12/2017 - page 4498

3.4 Les Conclusions par sujet, par thèmes ou Problématiques

3.4.1 Sur le Règlement :

La municipalité a pris conscience qu'il y avait la nécessité de modifier certains articles du règlement mais dans un cadre réglementaire de la modification N°2, suivant les contributions ci-après :

Avis et Conclusions de la modification N° 2 du PLU de SANARY

A.9 M.VIALE pour modifier l'article UA 7.3.1 pour permettre la conservation du cinéma en centre-ville.

A.17 Mme ASTRUC (CCAS) de modifier l'article 14 des dispositions générales, afin de permettre des équipements à vocations sanitaires.

A.27M.MARSOT en corrigeant une erreur matérielle pour les piscines.

B1.5 AGGLO Sud Ste BAUME sur des modifications de l'article 21 sur la gestion des eaux pluviales.

3.4.2 Sur les ER

3.4.2.1 *La municipalité a prévu de modifier les intitulés des deux ER N° 48 (les Genêts d'or) et N°31 (Moulin neuf):*

- pour l'ER 48 afin de l'affecter seulement aux passages de réseaux secs et humides
- Pour l'ER 31 afin de le rendre , exclusif pour le commissariat en cas d'embouteillage sur la rue principale et seulement pour des interventions d'urgences.

3.4.2.2 *Pour les N° ER 23 (la Bergerie) ,N°32 (Audiffren) et N°40 (le Baou) qui ont fait l'objet de Contributions. Ces emplacements ont été inscrits dans le PLU en 2016 avec des modifications pour certains en 2019, et n'ont pas été contestés juridiquement.*

Toutefois pour tous les ER dit de voirie, si la commune souhaite réaliser des travaux elle aura l'obligation d'établir un plan d'alignement pour élargir le chemin existant et de régler en premier lieu la problématique des entités juridiques. De plus elle aura l'obligation d'acquérir à l'amiable ou par expropriation le foncier nécessaire à l'élargissement.

Pour les bassins de rétention des eaux de pluie qui ont fait l'objet de contributions ER N°68 , N°70 et N°49, l'étude sur le schéma directeur des eaux pluviales n'est pas finalisée et elle devra être mise à l'enquête.

Il y a aura lieu de communiquer avec les propriétaires respectifs pour trouver des solutions qui permettront de définir exactement en fonction des volumes les périmètres de ces bassins, voir à les déplacer comme pour l'ER 70 sachant que ces derniers pourront éventuellement être réduits.

3.4.3 Sur la loi LOM et LAURE

3.4.3.1 *La création de pistes cyclables restent à l'initiative de la commune en fonction des futurs travaux de voirie extra muros, en relation avec l'Agglo et le département .*

3.4.4 Sur les Zooms de zonage

3.4.4.1 *Il est possible de déplacer la limite d'une parcelle dès lors qu'elle se trouve dans une sous zone et en limite de la même zone comme pour la parcelle de Mme Lavergne quartier de Beaucours qui fera l'objet d'une évolution dans le dossier de modification N° 2 avant le vote du Conseil Municipal.*

3.4.4.2 *Concernant la SCI la Gorguette voir mon avis en B1.7 et A.4.*

Il est important de régler en premier lieu le problème de l'entrée située en EBC, et de décider avec la municipalité lors d'une révision, des possibilités évoquées par la SCI sur l'installation d'un pôle de santé, de résidences seniors et autres établissements médicalisés.

3.4.4.3 *Sur les contributions nécessitant un changement de zone au PLU voir l'article 3.2.7 ci-dessus demandé par 10 administrés, il y aura lieu de les examiner lors d'une prochaine révision du PLU.*

3.4.5 Sur le patrimoine végétal, les lotissements, les dispositions par rapport aux voies bruyantes

3.4.5.1 Les contributions n'impactent pas le dossier de modification N°2 :

3.4.5.2 Il y a des suggestions pour le patrimoine, une modification d'adresse pour les lotissements et une réglementation à respecter pour les voies bruyantes. (voir mes observations ci-dessus)

3.5 Les Conclusions favorables, défavorables et les recommandations

Les retours des avis des PPA sur le dossier de modification N°2 du PLU ont été favorables avec des remarques. Toutefois je recommande de prendre en compte avant approbation par le conseil municipal les rectifications qui ont été actées par la commune dans la réponse au rapport de synthèse.

Les contributions défavorables portent essentiellement sur les ER, qui ne sont qu'une matérialisation sur les documents graphiques et devront faire l'objet de modifications sur le libellé pour certains (ER 48 et 31).

Pour d'autres comme les ER 68 et 70, réalisation de bassins de rétention, après la finalisation de l'étude sur le schéma directeur des eaux pluviales, je recommande une collaboration avec les propriétaires comme pour l'ER 70 qui iraient dans le sens des remarques de la chambre d'agriculture et de l'INAO.

Toutefois comme répété à plusieurs reprises pour les ER, si la commune souhaite réaliser des travaux, il est nécessaire d'établir des plans d'alignement pour élargir les chemins existants comme l'ER 23, 32, 40 déjà existants au PLU et de régler en premier lieu la problématique des entités juridiques avant les acquisitions à l'amiable ou par expropriation. De plus, les propriétaires peuvent également pour l'achat par la commune du foncier, s'appuyer sur la réponse officielle du Ministère de la cohésion des territoires publiée le 14/12/2017. (Voir l'article 3.3 ci-dessus).

4 CONCLUSIONS ET AVIS

Conclusions sur les dispositions concernant :

Le Projet de MODIFICATION N°2 du PLU sur la Commune de SANARY

A la vue des éléments du dossier et de l'Enquête Publique, Le Commissaire Enquêteur estime que le projet de la modification N°2 du PLU sur le territoire de la commune de SANARY s'inscrit bien dans une politique de développement et d'aménagement durable.

- Que toutes les procédures administratives ont été respectées.
- Que les éléments de réponse à la note de synthèse, qui m'ont été transmis par Mr le Maire en date du 27 mars 2024 en RAR sont en adéquation avec le projet de modification N°2 du PLU.
- Que les avis, émis par les Personnes Associées sont favorables et de ce fait ne remettent pas en cause le projet de modification N° du PLU.

- Toutefois, que certaines remarques des PPA et des administrés, dont les réponses du MOA sont favorables à des modifications (voir les réponses du MOA au PV de synthèse), devront faire l'objet de corrections dans le projet de modification N°2 de PLU avant approbation par le Conseil Municipal concernant :
 - **Les PPA**
 - La DDTM : l'intégration d'une disposition visant les conflits de voisinage et le maintien du potentiel agricole
 - Le département : mise à jour de l'article 6 du règlement du PLU ,sur la superficie de l'ER 58 et correction d'une adresse article 5 des dispositions générales
 - Chambre d'agriculture et INAO : mise à jour de l'annexe 1 du règlement et suppression de l'ER N°67.
 - L'ARS : dispositions générales sur la prolifération des moustiques et ajouter des dispositions aux espèces végétales allergènes.
 - **Les administrés :**
 - Le règlement (page 22) et les ER (pages 22 et 23): les modifications à apporter sont développées à l'article 3.4.1 et 3.4.2
 - Toutefois, je recommande une nouvelle fois sur les ER, qu' il y a lieu de mettre en place une communication avec les propriétaires concernés pour expliquer le bien fondé de ces matérialisations sur les planches du PLU.
 - La loi LOM et LAURE (page 23) : je recommande une concertation avec l'association et le département (voir l'article 3.4.3) pour trouver un consensus sur le développement de déplacement en mode doux .
 - Les Zooms de zonage (page23) : les modifications à apporter et recommandations sont développées à l'article 3.4.4.
 - Le patrimoine végétal, les lotissements et les dispositions par rapport aux voies bruyantes ne nécessitent pas de recommandation impactant la présente modification.
- Que le projet de modification N° 2 du PLU n'impacte pas une augmentation de la ressource en eau et le traitement des eaux usées.
- Que certaines contributions, qui nécessitent une révision soient analysées comme demandées dans les contributions dans un premier temps pour vérifier la logique avec les zonages du PLU.



Et de ce que dessus, considérant que suite :

- à l'information du public.
- au bon déroulement de l'Enquête.
- au caractère d'intérêt général du dossier.

J'EMETS **UN AVIS FAVORABLE** SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES :

Au Projet de MODIFICATION N°2 du PLU sur la
Commune de SANARY

Le Commissaire Enquêteur le 5 Avril 2024

Denis Spalony

