

DEPARTEMENT
DU
VAR

COMMUNE
DE
SANARY SUR MER

REPUBLIQUE FRANCAISE
— —
Liberté – Egalité – Fraternité
— —

ARR_2025_194_JU

ARRETE
— —

**Portant mise en concordance du cahier
des charges du lotissement « Le Clos de la
Buge » avec le Plan Local d'Urbanisme de
la Commune
de Sanary-sur-Mer**

- Nous** Daniel ALSTERS, Maire de Sanary sur mer,
Vu, le code de l'urbanisme et notamment les articles L.442-9 et L.442-11 ;
Vu, l'arrêté préfectoral en date du 17.12.1955 approuvant le lotissement « Le Clos de la Buge »
Vu, l'arrêté municipal n°ARR_2021_282_UR en date du 4 février 2021 portant mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Clos de la Buge » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune,
Vu, le Plan Local d'Urbanisme de Sanary-sur-Mer approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24.02.2016, modifié le 25.09.2019, mis en compatibilité le 8 décembre 2021, modifié le 26.06.2024,
Vu, l'enquête publique réalisée dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;
Vu, la délibération n°DEL_24_119 du 26 juin 2024 portant approbation de la modification n°2 du PLU,
Vu, le jugement du Tribunal administratif de Toulon n°1602585 du 17 avril 2018,

CONSIDERANT que l'article L.442.9 du code de l'urbanisme dispose que : « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.* »,

CONSIDERANT que l'article L.442-11 du présent code prévoit : « *Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment*

de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

CONSIDERANT que le tribunal administratif de Toulon a reconnu, dans le jugement susvisé, que, conformément à l'article L.442-9 précité, les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement « LE CLOS DE LA BUGE » approuvé par arrêté préfectoral du 17 décembre 1955, avaient cessé de s'appliquer au plus tard le 27 mars 2014, la Commune étant, à cette date, couverte par un POS,

CONSIDERANT ainsi que ces règles, contraires aux dispositions de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme, sont devenues caduques à l'égard de l'administration mais continuaient de s'appliquer dans les relations entre les colotis, compte tenu de leurs natures contractuelles,

CONSIDERANT que cette situation conduisait à une insécurité juridique, dans la mesure où des travaux qui pouvaient être autorisés sur le fondement du droit de l'urbanisme pouvaient être interdits sur le fondement contractuel,

CONSIDERANT que par un arrêté municipal n°ARR_2021_282_UR en date du ??? le cahier des charges du lotissement a été mis en concordance avec le PLU de la Commune

CONSIDERANT toutefois que cet arrêté n'indiquait pas, explicitement, quelles règles étaient modifiées au profit des dispositions du règlement du PLU, de sorte que des questions d'interprétation subsistaient entre colotis,

CONSIDERANT que dans ces circonstances, il a été ajouté, dans le cadre de la modification n°2 du PLU de la Commune, une précision, dans l'annexe 8.2, citant les règles du cahier des charges du « Clos de la Buge » qui, en contradiction avec le règlement de la zone UA, sont définitivement supprimées au profit des dispositions de ladite zone, conformément à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de la Commune s'est déroulée du 5 février au 6 mars 2024, et qu'à l'issue, le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et émis un avis favorable à cette modification,

CONSIDERANT, enfin, que par délibération du 26 juin 2024, le Conseil municipal a donné un avis favorable à la modification n°2 du PLU, et donc à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU.

ARRETONS

Article 1 : L'arrêté n°ARR_2021_282_UR en date du 4 février 2021 est abrogé.

Article 2 : Le cahier des charges du lotissement « LE CLOS DE LA BUGE » approuvé par arrêté préfectoral de 1955 est mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 : Les clauses suivantes dudit cahier des charges sont purement et simplement supprimées :

- Article II – Définition du projet de lotissement
- Article III – Constructions limitations du nombre d'étages
- Article IV – Zone non aedificandi clôtures et mitoyennetés

- Article V – Zones de visibilité
- Article VI – Etablissement de commerces

Article 4 : Les dispositions du règlement du PLU relatives à la zone UA se substituent à ces clauses.

Article 5 : Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en Mairie et d'une mise en ligne sur le site internet de la Commune pendant 2 mois,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune

Article 6 : Le présent arrêté faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de la commune de Sanary-sur-Mer dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Toulon (5 rue Racine, CS 40510, 83041 TOULON CEDEX 09) dans le délai de deux mois, à compter de la publication de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 7 : Madame la Directrice Générale des services, Madame la Directrice de l'Urbanisme, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet du Var et au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.

Fait à Sanary sur Mer, le 21 janvier 2025

Le Maire,
Daniel AUSTERS



Affiché le : 23/01/2025

Publié le : 23/01/2025