



DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

---

# MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## 1 – NOTE DE PRÉSENTATION



---

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....24 février 2016  
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....25 septembre 2019  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2021  
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....26 juin 2024

---

# Table des matières

<b>1</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>MODIFICATION DU RÈGLEMENT (PIÈCE 3.1 DU RÈGLEMENT)</b>	<b>5</b>
2.1.1	<i>Les disposition générales</i>	5
2.1.2	<i>Les dispositions en faveur de la réalisation de programmes de logements</i>	5
2.1.3	<i>Les dispositions en faveur des accès et desserte</i>	6
2.1.4	<i>Les dispositions en faveur du stationnement</i>	6
2.1.5	<i>Les dispositions en faveurs de l'amélioration du cadre de vie</i>	6
2.1.6	<i>Les dispositions en faveur de la production d'énergie renouvelable</i>	6
2.1.7	<i>Autres modifications spécifiques</i>	7
2.1.8	<i>Les corrections apportées au règlement après avis des personnes publiques associées et enquête publique</i>	8
<b>2.2</b>	<b>LES MODIFICATIONS DU ZONAGE (PIÈCE 4 DU PLU)</b>	<b>9</b>
2.2.1	<i>Prise en compte du jugement de la cour administrative d'appel de Marseille du 13 décembre 2018 : annulation de classement en zone N située chemin de la Marine</i>	9
2.2.2	<i>Modification du tracé entre la zone UE et la zone UD, chemin de Saint Roch</i>	10
2.2.3	<i>Création des secteurs UDb et UDbp, Avenue du Prado</i>	11
2.2.4	<i>Les marges de recul</i>	13
2.2.5	<i>Suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global de la Baou</i>	14
2.2.6	<i>Correction des limites de la zone UDa2 comprise entre la route de Bandol et le chemin de Beaucours</i>	15
<b>2.3</b>	<b>LES MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (PIÈCE N°5 DU PLU)</b>	<b>16</b>
2.3.1	<i>Création de l'emplacement réservé n°31</i>	16
2.3.2	<i>Création de l'emplacement réservé n°35</i>	17
2.3.3	<i>Création de l'emplacement réservé n°48</i>	18
2.3.4	<i>Suppression de l'emplacement réservé n°51</i>	19
2.3.5	<i>Suppression de l'emplacement réservé n°62</i>	20
2.3.6	<i>Les emplacements réservés pour la mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement pluvial</i>	21
2.3.7	<i>Les corrections après avis des personnes publiques associées et enquête publique</i>	28
<b>2.4</b>	<b>LES MODIFICATIONS DE LA LISTE DU PATRIMOINE VÉGÉTAL ET ARCHITECTURAL (PIÈCE N°3.2 DU PLU)</b>	<b>29</b>
<b>2.5</b>	<b>LES MODIFICATIONS DE LA LISTE DES LOTISSEMENTS (PIÈCE N°8.2 DU PLU)</b>	<b>29</b>
<b>2.6</b>	<b>LES MODIFICATIONS DE LA LISTE DES VOIES BRUYANTES (PIÈCE N° 8.1.1 DU PLU)</b>	<b>29</b>
<b>2.7</b>	<b>TABLEAU DES SURFACES DES ZONES</b>	<b>30</b>
<b>3</b>	<b>ABSENCE D'INCIDENCE DES MODIFICATIONS</b>	<b>31</b>
<b>3.1</b>	<b>SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>31</b>
<b>3.2</b>	<b>SUR LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX ET LES RISQUES IDENTIFIÉS</b>	<b>31</b>

# 1 Objet de la modification n°2 du PLU

Le PLU de la commune de Sanary-sur-Mer a été approuvé le 24 février 2016. Il a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 25 septembre 2019 et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 8 décembre 2021.

## **L'objet de la présente modification n°2 du PLU consiste à mettre en œuvre les objectifs suivants :**

- Maintenir et/ou renforcer le cadre de vie, notamment par :
  - o 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,
  - o 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),
  - o 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 :
  - o 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 œuvre du schéma directeur des eaux pluviales,
  - o 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.

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme n° 2, a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 7 décembre 2022 et s'inscrit dans les règles définies à l'article L153-36 du code de l'urbanisme qui dispose que :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque ..., la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation...»

Cette procédure de modification peut être utilisée dans la mesure où les objectifs, conformément à l'application de l'article L 153-31 :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives....

Les articles L153-36, L 153-37 et L 153-40 du code de l'urbanisme disposent :

« (...) Le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification ».

« Avant l'ouverture de l'enquête publique (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9».

Le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à la procédure. Ces dernières ont fait part de leurs observations qui ont donné lieu à des corrections expliqués en pages suivantes.

L'enquête publique s'est déroulée du 5 février au 6 mars 2024. La commune a répondu aux observations et remarques de Monsieur le commissaire enquêteur. Ces observations et réponses sont relatées dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur rendus le 5 avril 2024 et tenus à la disposition du public pendant 1 an en Mairie et sur le site internet de la ville.

Les corrections apportées au dossier pour donner suite au rapport et aux conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur sont expliquées en pages suivantes.

## 2 Les différentes pièces du PLU modifiées

### 2.1 Modification du règlement (pièce 3.1 du règlement)

#### 2.1.1 Les dispositions générales

- Article 9 : Rappel des procédures et définitions

Certaines parties de cet article sont modifiées afin d'améliorer l'information des pétitionnaires et l'instruction des autorisations d'urbanisme :

- Les définitions des termes « accès », « arbre de haute tige », « parking sous-sol » et « extension » sont ajoutées ,
- La définition d'emprise au sol est complétée, afin de préciser que les pergolas bioclimatiques sont incluses dans le calcul de l'emprise mais pas les terrasses de plain-pied qui ne présentent pas de surélévation significative,
- Les définitions des espaces verts de pleine terre et des voies de desserte sont réécrites.

- Article 14 : Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cet article est complété afin de préciser que les antennes relais sont des équipements d'intérêt général et qu'à ce titre elles bénéficient de règles assouplies. Cependant, une intégration paysagère sera demandée.

- Article 19 : Implantation des portails

Cet article est réécrit afin que la règle s'applique à tous les portails quelle que soit la propriété et pas seulement celles qui seraient voisines d'une route départementale. De plus, la notion de pan coupé à 45° est ajoutée afin de permettre une meilleure visibilité.

- Article 21 : Gestion des eaux pluviales dans les zones urbaines

Cet article est ajouté pour être conforme aux objectifs fixés par le Conseil Municipal lorsqu'il a engagé cette procédure et afin d'améliorer la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur le territoire. Cette nouvelle règle se substitue à celles ayant la même fonction et fixées dans le règlement de chaque zone.

#### 2.1.2 Les dispositions en faveur de la réalisation de programmes de logements

Le règlement comporte dans l'article 2 des zones UA et ses secteurs, UB et ses secteurs, UC, UD et ses secteurs et UE, une règle précisant que pour tout programme de plus de 5 logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux.

Afin de faciliter la réalisation de ce type de programme, le seuil de réalisation est complété par autre seuil. Il faut désormais que les programmes comportent plus de 5 logements ou représente plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toujours dans le même objectif, le terme « locatif » est supprimé.

Ainsi, le nombre de nouvelles opérations devrait augmenter. En effet, le déclenchement de l'obligation n'est plus seulement conditionné à un nombre de logements et le type d'opération envisageable est plus ouvert, notamment en direction des primo-accédants, ce qui permettra de réduire le déficit actuel, comptabilisé sur le territoire.

De plus, dans les articles 8 des zones UB, UC et UE le terme « locatif » est supprimé de la disposition relative aux dérogations d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### 2.1.3 Les dispositions en faveur des accès et desserte

L'article 3 du règlement de toutes les zones comporte des règles relatives à l'accès et à la desserte. Ces dispositions sont réécrites.

Ainsi, il est ajouté une règle précisant que la mutualisation des accès pourra être imposée en fonction des projets, de la configuration des lieux et dans un souci de sécurisation routière.

Dans le même sens et pour prendre en compte les attentes du Service Départemental d'Incendie et de Secours, est précisée la longueur au-delà de laquelle les voies en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement.

Enfin, l'articulation des règles est modifiée. Auparavant, cet article s'appliquait aux accès et voiries. Désormais il s'applique aux accès et desserte. Le dernier terme ayant une application juridique plus claire.

### 2.1.4 Les dispositions en faveur du stationnement

A l'article 12 des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) sont précisées les normes françaises auxquelles doivent répondre le stationnement des véhicules en lieu et place des dimensions précédemment écrites.

Dans les zones UB et UC la réalisation de parc public ou privé de stationnement souterrain est désormais possible en limite parcellaire.

Dans les zones UB, UC, UD, pour les constructions à usage d'habitation, le seuil du calcul du nombre de place exigé passe de tranches de 50 m<sup>2</sup> à des tranches de 40 m<sup>2</sup>. Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces le seuil de 40 m<sup>2</sup> passe à 30 m<sup>2</sup>.

### 2.1.5 Les dispositions en faveur de l'amélioration du cadre de vie

A l'article 13 des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) le nombre d'arbres de haute tige devant être plantés pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts est doublé.

A l'article 13 des zones UA, UB, UC, UD, UE, AUs, la bande de recul imposée devra désormais être obligatoirement plantée quel que soit le type de voie qui la jouxte.

A l'article 13 des zones UC et UD, le pourcentage de surface qui doit être traité en espaces non imperméabilisés et plantés (article 13) passe de 40 % à 50 %.

### 2.1.6 Les dispositions en faveur de la production d'énergie renouvelable

A l'article 11 de toutes les zones et conformément à la loi 8 novembre 2019 « Energie et climat », les règles limitant l'implantation des capteurs solaires est supprimée. La limitation de la surface est seulement maintenue dans les périmètres de protection architecturale déterminés en collaboration avec l'Architecte des Bâtiment de France et annexés au règlement.

## 2.1.7 Autres modifications spécifiques

### **Dans l'enveloppe urbaine (U et/ou AU)**

- En zone UA, UB, UC et UD est ajouté que les règles d'implantation par rapport aux voies (article 6) s'appliquent également aux sous-sols.
- En zone UC, l'existence de la nouvelle marge de recul positionnée chemins de St Roch et de la Conférence est ajoutée à l'article 6 (justification dans la partie relative aux modifications du zonage). Tout comme la précision que les sous-sols doivent respecter le recul par rapport aux voies et emprises publiques.
- En zone UB, UC et UD est précisé à l'article 9 que les piscines exclues de l'obligation de déposer une déclaration préalable ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise.
- En zone UA, pour faciliter la compréhension des pétitionnaires et l'instruction des autorisations d'urbanisme la définition de « front bâti » est réécrite (article 10).
- A l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD et UE, il est précisé que la disposition indiquant que 30 % de l'ensemble des toitures qui pourront être des toitures-terrasses et lanterneaux s'applique par bâtiment. En zone UA, UB, UC, UD, UE, AUs, il est précisé pour les climatiseurs visibles depuis la rue ou les immeubles voisins, qu'ils doivent être habillés par des grilles ou ventelles pour améliorer leur intégration architecturale.
- En zone UA, UB, UC, UD il est précisé à l'article 12 qu'en cas de projet d'extension limitée, les règles de stationnement ne s'appliquent pas.
- En zone UE, suppression de la notion de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (justification dans la partie modification du zonage).  
Ajout dans l'article 6, d'une règle d'implantation des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute et ses bretelles d'accès.
- En zone UP, sont autorisées (article 2) les constructions publiques mais sous réserve d'être liées à l'exploitation du port et du domaine public, aux activités de nautisme ou à la satisfaction des usages de l'ensemble de ces activités. Cependant, cette zone n'inclue pas que la zone portuaire. Elle intègre l'esplanade et d'autres espaces publics. La notion « sous réserve d'être liée » est donc supprimée.

### **Dans les zones A ou N**

- En zone A et N, sont autorisées (article 2) les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup>. Afin d'apporter une peu plus de souplesse, la présente procédure dissocie la limite d'emprise des annexes d'un côté et des piscines de l'autre. Ainsi, le règlement permet désormais 40 m<sup>2</sup> d'emprise pour les annexes et 40 m<sup>2</sup> d'emprise pour les piscines. Pour autant, les autres conditions sont inchangées : que la construction soit légale, qu'elle présente une surface initiale de 70 m<sup>2</sup> et que les annexes et piscines soient édifiées dans une zone d'implantation de 20 mètres autour de la maison.  
Dans l'article 9 des zones A et N était indiqué que cet article n'était pas réglementé. Or, les règles présentes à l'article 2 de cette même zone font référence à l'emprise au sol. Il est donc ajouté une disposition précisant qu'il faut se référer à l'article 2.  
L'article 11 des zones A et N comportent des dispositions relatives aux clôtures. Ces règles sont réécrites afin d'améliorer l'insertion paysagère de ces dispositifs.
- En zone Nf, est autorisé (article 2) le changement de destination du fort de la Cride (propriété communale) lié à son ouverture au public. La présente procédure ajoute une condition en précisant que son ouverture au public sera liée à une structure culturelle.
- Annexe 1 : il s'agit d'une annexe au règlement de la zone agricole qui précise les critères de définition de l'exploitation agricole. Depuis 2016, ces critères ont été modifiés. Cette procédure est l'occasion de mettre à jour cette annexe.
- Annexe 2 : des schémas des aires de retournement expliquant les nouvelles règles des articles 3 et les périmètres de protection architecturale en référence aux règles des capteurs solaires sont ajoutés.

## 2.1.8 Les corrections apportées au règlement après avis des personnes publiques associées et enquête publique

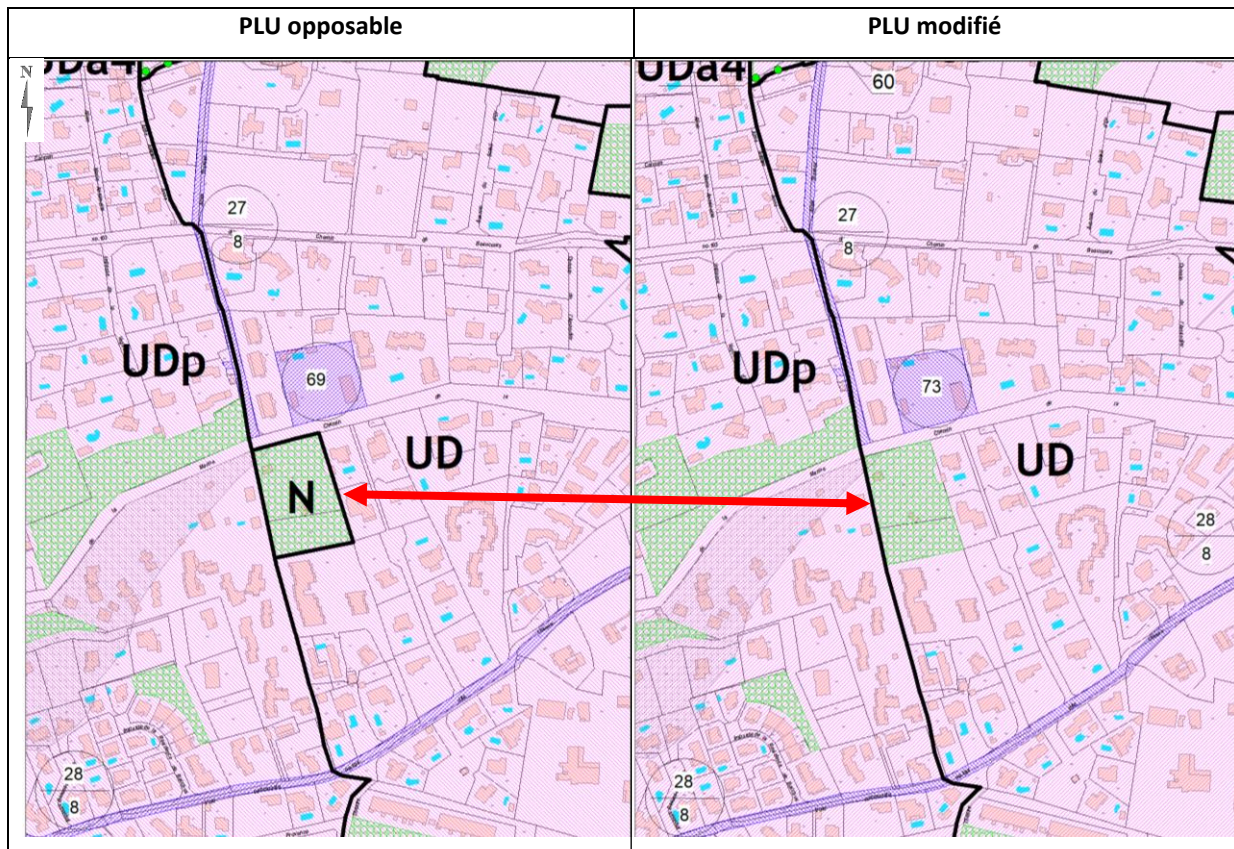
- Article 5 des dispositions générales : à la demande du Département l'adresse du service régional de l'archéologie a été corrigée.
- Article 9 des dispositions générales : dans la définition de l'extension, il est précisé qu'un projet ne peut être qualifié de simple « extension » de l'existant quand la surface créée représente plus de 50% de la surface de plancher initiale. Le terme « de plancher » est ajouté.
- Article 14 des dispositions générales : cet article est relatif aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est précisé que ces constructions et installations peuvent déroger aux règles édictées aux articles 1 à 14 des zones du PLU.
- Article 21 des dispositions générales : A la demande de la communauté d'agglomération la méthode de calcul du volume de rétention est corrigée, tout comme les prescriptions relatives à la vidange. A la demande du Département et le l'ARS une disposition relative à la lutte contre le risque vectoriel de prolifération des moustiques est ajoutée.
- Article UA 7 : une disposition est ajoutée pour autoriser les constructions de la sous destination cinéma à déroger aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- Article UC 6 : à la demande du Département, la référence à la RD 211 est supprimée.
- Article A 13 : à la demande de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF, une disposition est ajoutée pour limiter les conflits de voisinage par la mise en place de haie.
- Article N2 : la procédure de modification n°2 règlemente l'implantation des piscines en zone N en les dissociant des autres annexes. Le terme piscine n'avait pas été supprimé de l'intégralité des dispositions relatives aux annexes.
- Dans tous les articles 13 des zones du PLU, une référence aux espèces allergènes a été ajoutée.
- Annexe au règlement : à la demande de la chambre d'agriculture le titre de l'annexe 1 est corrigé.



## 2.2 Les modifications du zonage (pièce 4 du PLU)

### 2.2.1 *Prise en compte du jugement de la cour administrative d'appel de Marseille du 13 décembre 2018 : annulation de classement en zone N située chemin de la Marine*

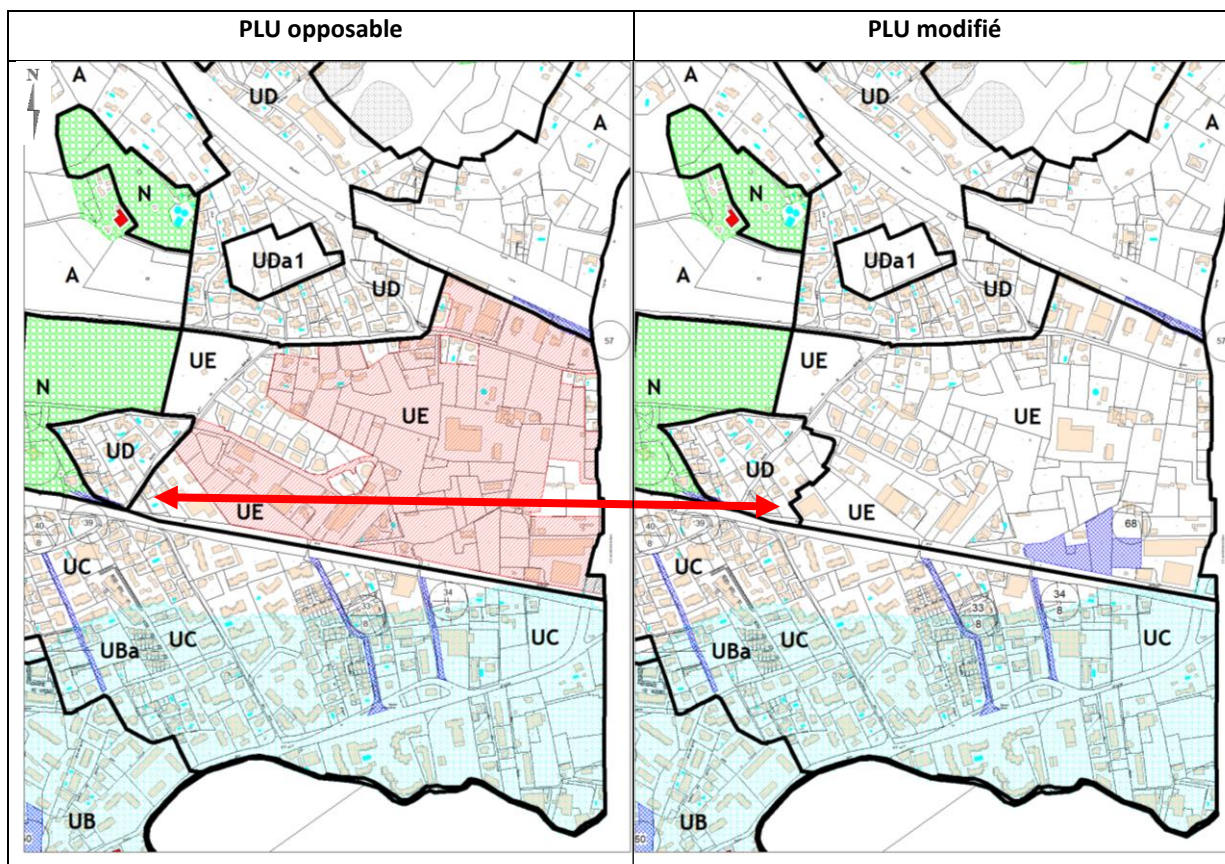
Le cour d'appel de Marseille a estimé que les parcelles AZ 191 et 307 situées chemin de la Marine, compte tenu des constructions qui s'y trouvent, ne peuvent être regardées comme présentant un caractère d'espace naturel. Le classement de ces parcelles dans le PLU en zone N a été annulé. Cette procédure de modification du PLU est donc l'occasion d'intégrer ce jugement dans le PLU. Ainsi, 5 800 m<sup>2</sup> de zone N bascule en zone UD.



### 2.2.2 Modification du tracé entre la zone UE et la zone UD, chemin de Saint Roch

Au début de chemin Saint Roch, après le passage sur la voie ferrée, le chemin est bordé par des constructions à usage d'habitation. Elles sont en zone UE dans le PLU opposable (cette zone correspond à la zone d'activités de la Baou). Plus au Nord, au niveau et après le giratoire, la zone d'activités de la Baou débute avec le parc de la Baou et le casino.

Il s'agit pour cette correction de zonage de correspondre à la réalité du terrain. Ainsi, la zone UD est étendue en intégrant les constructions à usage d'habitation qui sont aujourd'hui en zone UE.



Limite de la zone UD du PLU modifié

### 2.2.3 Création des secteurs UDb et UDbp, Avenue du Prado

Les parcelles BC 57, 62, 63 et 64 correspondent à la résidence la Gorguette qui est un établissement d'accueil temporaire pour personnes âgées, géré par la société nationale SNCF. Les parcelles BC 53, 54, 55, 56, 65 et 66 correspondent à l'IME les Oiseaux, qui est aujourd'hui fermé.




IME

Résidence La Gorguette

Dans le PLU approuvé ces parcelles, qui représentent environ 1,86 hectare au total, se trouvaient en zone UD et UDp. A noter que l'indice « p » correspond dans le PLU aux espaces proches du rivage au titre de la loi littoral.



 Limite du secteur UDb incluant le sous-secteur UDbp

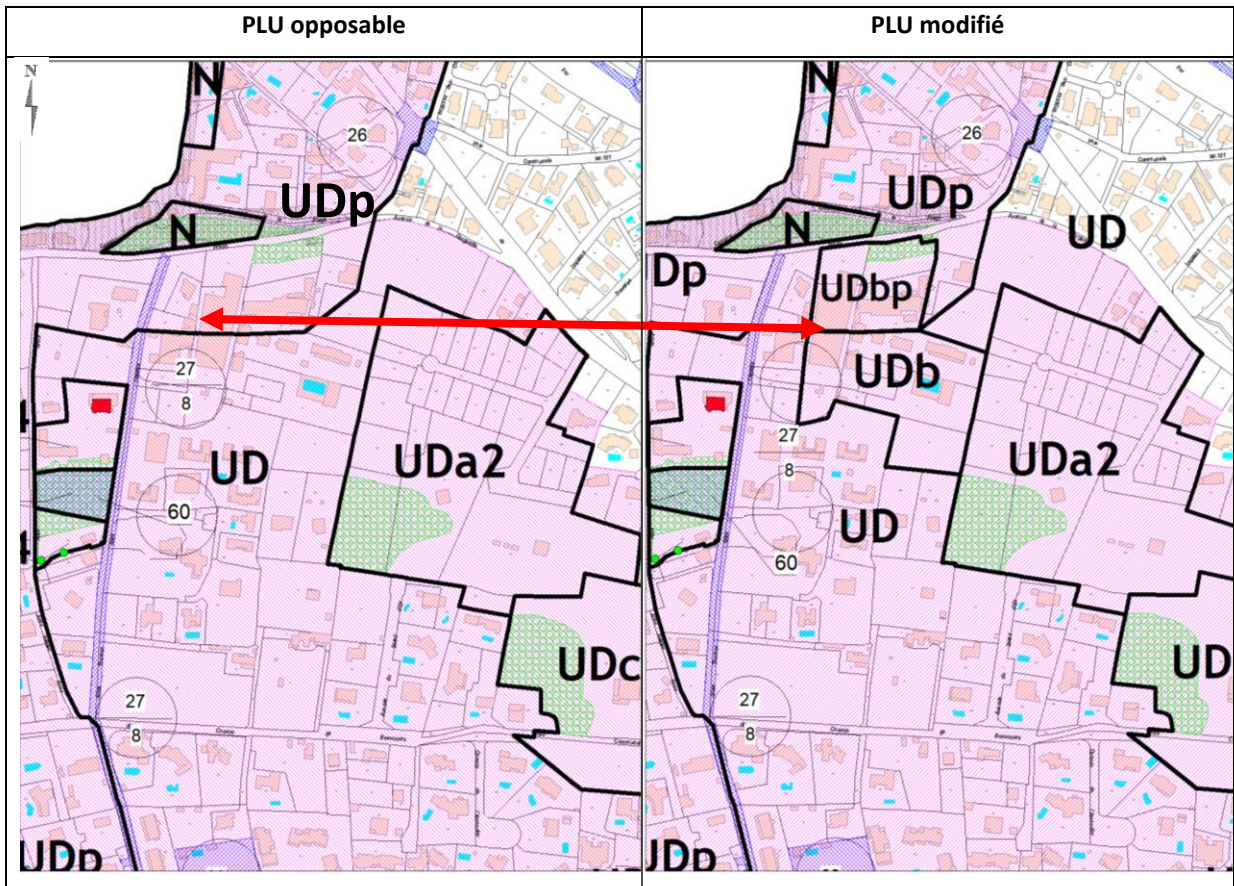
La résidence la Gorguette, est un établissement récent qui répond aux besoins du personnel en retraite de la SNCF. Les bâtiments et équipements de l'ancien IME (internat, infirmerie, salle de classe, terrains de sport, parcs, espaces communs...) implantés sur ces parcelles sont adaptés à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

La commune, consciente des besoins de ce type d'établissement sur son territoire, sur le territoire de la communauté d'agglomération ou dans le département, souhaite que le site conserve cette destination.

Le classement actuel en zone UD et UDp permet d'autres types de destinations : logement, hébergement, commerce, activités de service, hôtels, autres hébergement touristique...etc. À noter que ces destinations sont permises sur une grande partie du territoire (zones UA, UB, UC, UD...).

Il s'agit dans cette modification de créer un secteur spécifique pour les parcelles anciennement occupées par l'IME et les parcelles occupées par la résidence la Gorguette. Dans le règlement de ce secteur, le changement de destination des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale est interdit. Le reste du règlement de ces deux nouveaux secteurs est calqué sur le règlement précédent.

Il convient de préciser que l'identification en espace proche du rivage d'une partie du site est maintenue.



IME

Résidence La Gorguette



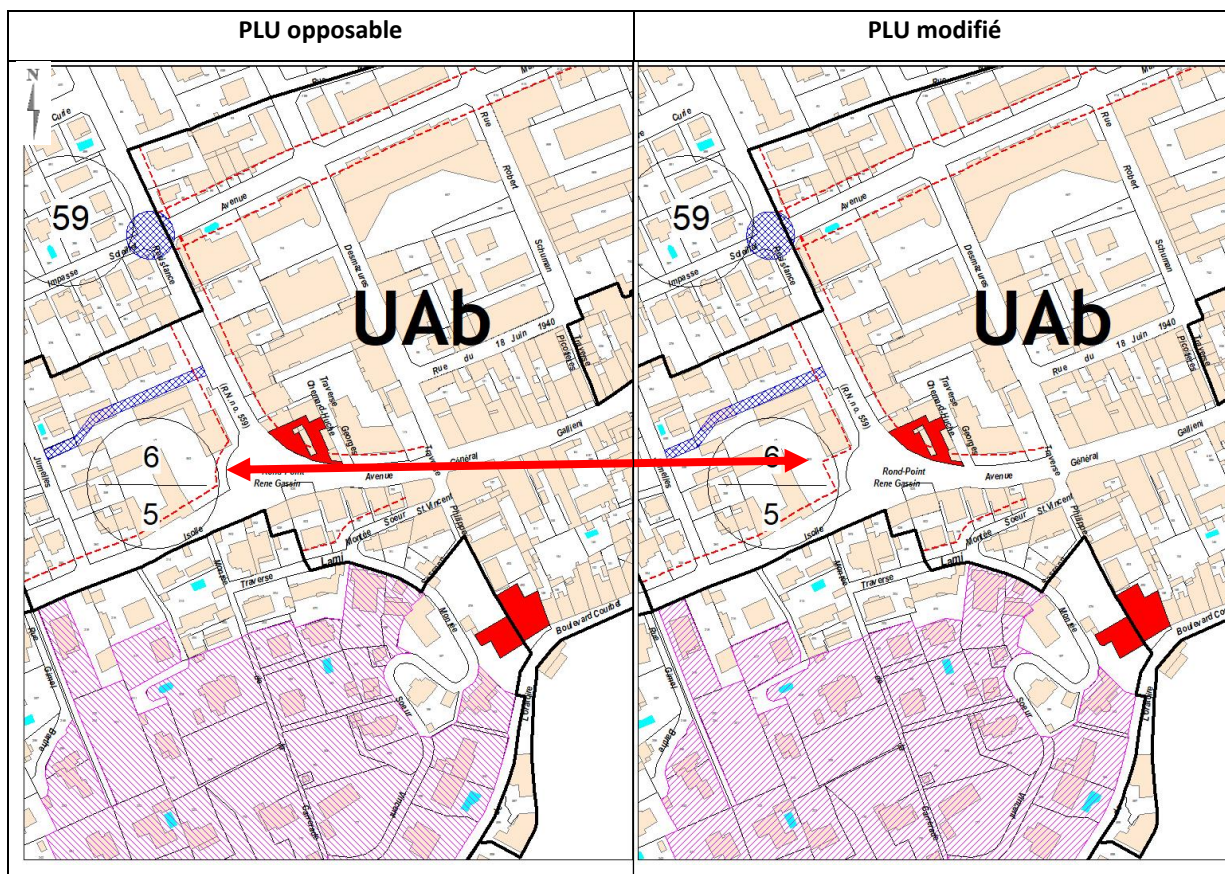
Limite du secteur UDb incluant le sous-secteur UDbp

## 2.2.4 Les marges de recul

### 2.2.4.1 La marge de recul du rond-point René Gassin

Le PLU opposable comporte des marges de recul indiquées sur les documents graphiques, notamment rue Guy Mocquet, avenue Joseph Lautier ou avenue de la Résistance.

La marge de recul positionnée au niveau du rond-point René Gassin est corrigée dans cette procédure de modification afin d'améliorer l'insertion des futurs bâtiments qui pourraient être bâtis sur le site du parking René Cassin.



### 2.2.4.2 La marge de recul intersection chemin Saint Roch / chemin de la Conférence

Une marge de recul est créée sur la propriété située à l'intersection chemin de Saint Roch / chemin de la Conférence. Il s'agit d'une vaste propriété de plus de 3 hectares en zone UC dans le PLU opposable.

La partie Nord-Est de la propriété est en espace boisé classé pour environ 13 000 m<sup>2</sup>, mais le reste de la propriété est constructible.

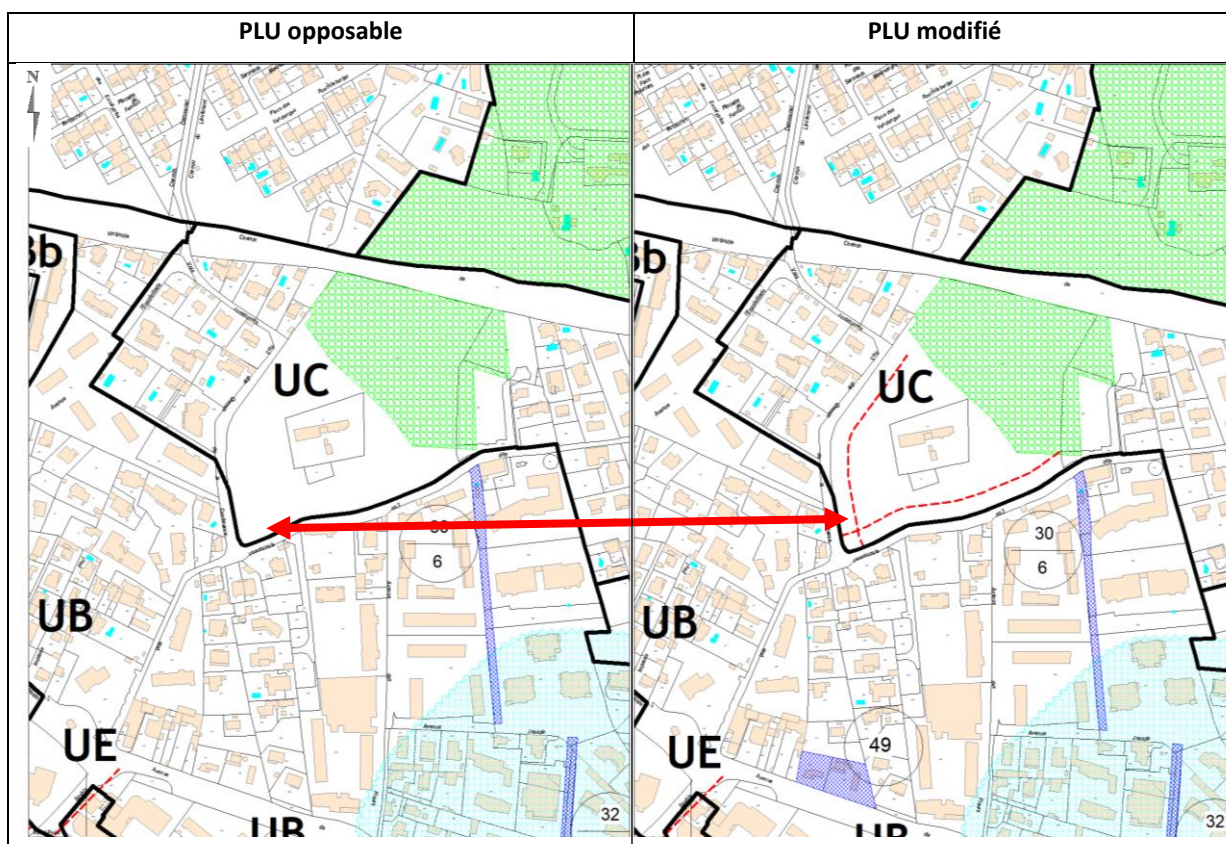
Il s'agit de positionner des marges de recul de 15 mètres par rapport aux limites des chemins de la Conférence et de Saint Roch afin de maintenir une forme urbaine pavillonnaire conforme au contexte environnant sur cette vaste propriété dont le potentiel constructible est important.



Ch. de la Conférence

Propriété concernée

Ch. Saint Roch



### 2.2.5 Suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global de la Baou

Dans le PLU figure depuis 2016 sur une grande partie de la zone UE de la Baou, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global.

Selon les dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme ce périmètre est institué pour une durée de 5 ans maximum.

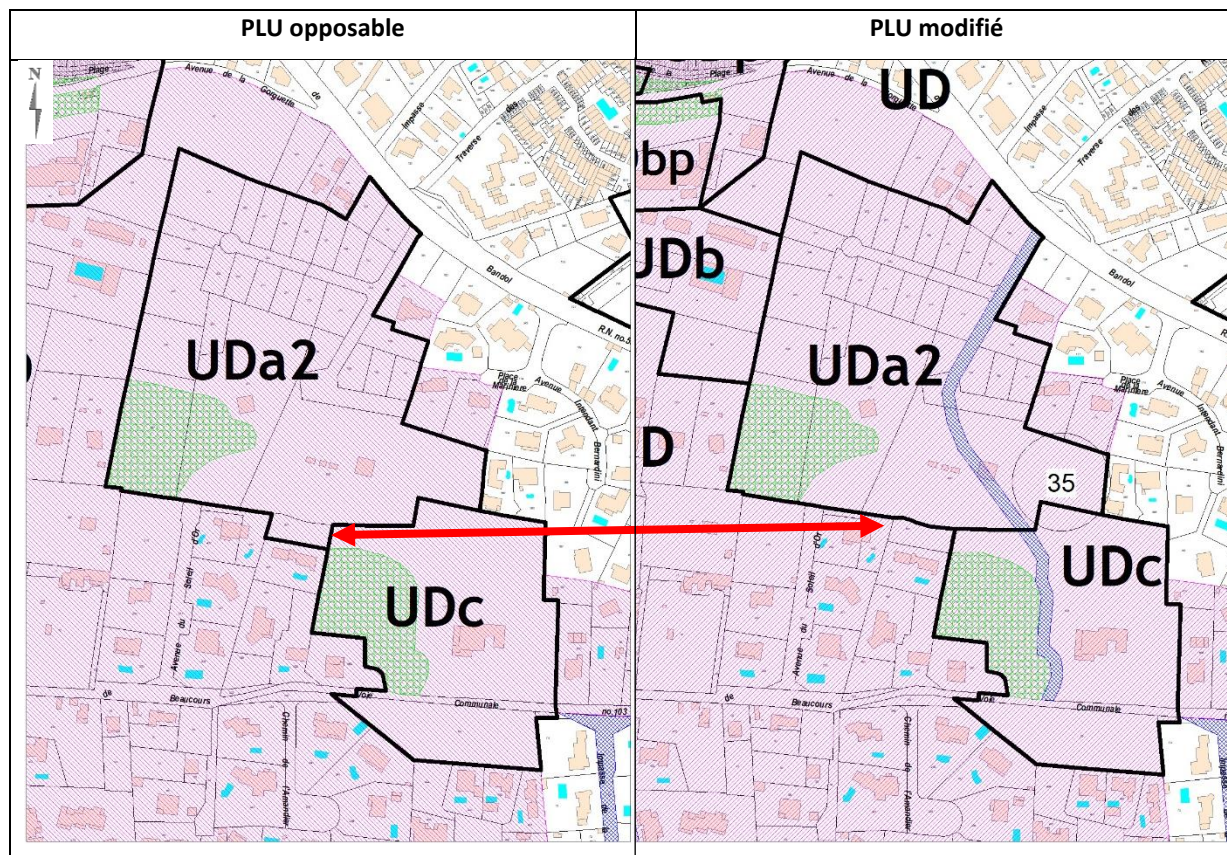
Cette servitude ayant été instituée le 24 février 2016, date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, elle est donc caduque depuis février 2021.

Cette procédure de modification n°2 du PLU est donc l'occasion de mettre à jour les documents graphiques du PLU.

## 2.2.6 Correction des limites de la zone UDa2 comprise entre la route de Bandol et le chemin de Beaucours

En cours d'enquête publique une propriétaire a précisé que sa propriété se trouvait en zone UD et UDa2. Le commissaire enquêteur considère que cette requête peut être prise en compte.

La zone UD est donc étendu de 700 m2 pour englober la totalité de la propriétaire. Il s'agit d'une correction très mineure.



## 2.3 Les modifications des emplacements réservés (pièce n°5 du PLU)

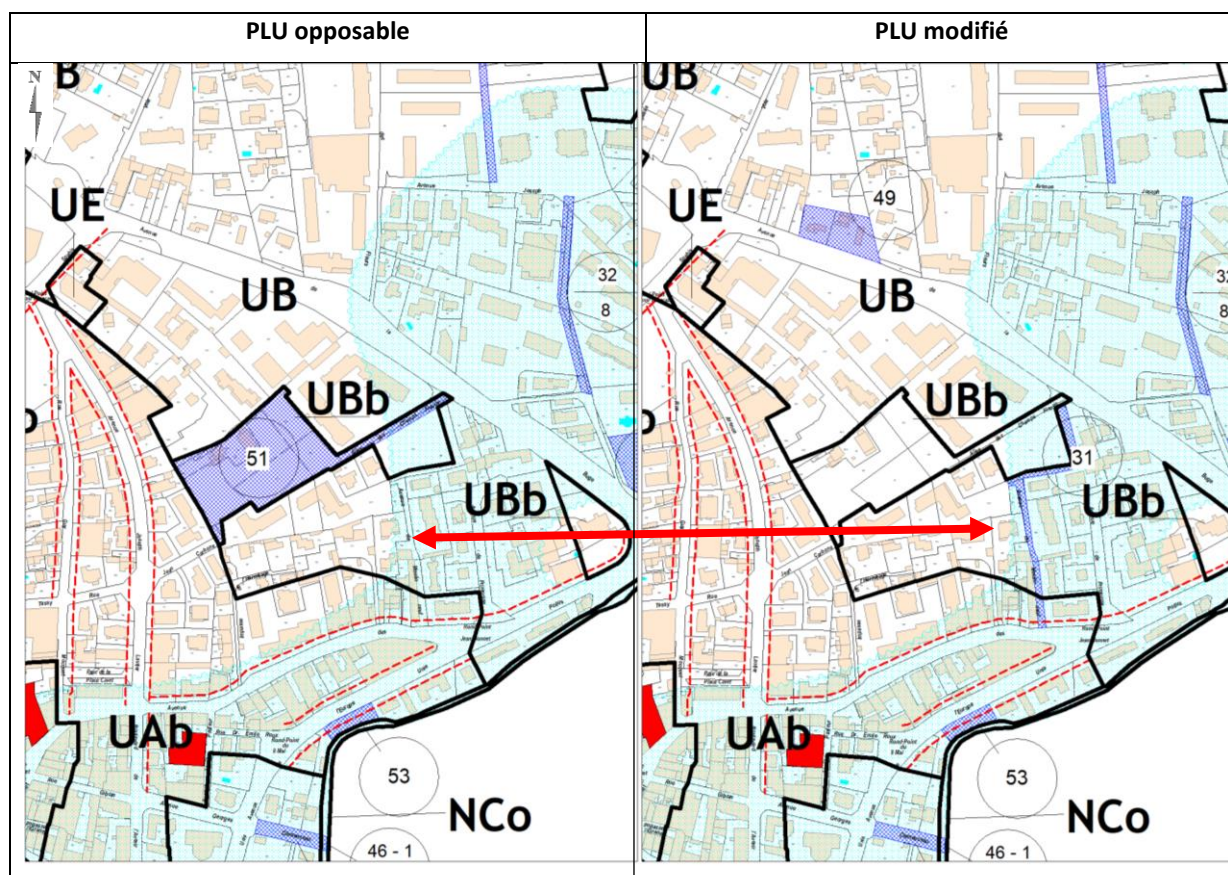
### 2.3.1 Création de l'emplacement réservé n°31

L'emplacement réservé n°31 est destiné à la création d'une jonction entre l'avenue des Poilus et l'avenue de la Buge en s'appuyant sur l'allée des Champs Fleuris au Nord et l'avenue du Moulin Neuf au Sud.



 Emplacement réservé n°31

Cette nouvelle jonction est nécessaire pour permettre le désenclavement total de l'opération qui a été réalisée au bout de l'Allée des champs Fleuris, dite opération « Carbone » (non visible sur la photo aérienne de 2020). Afin de prendre en compte le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, l'intitulé de cet emplacement réservé est précisé. L'intitulé de l'ER 31 précise désormais qu'il s'agit d'une voie de secours à usage exclusif de la police.






### 2.3.2 Création de l'emplacement réservé n°35

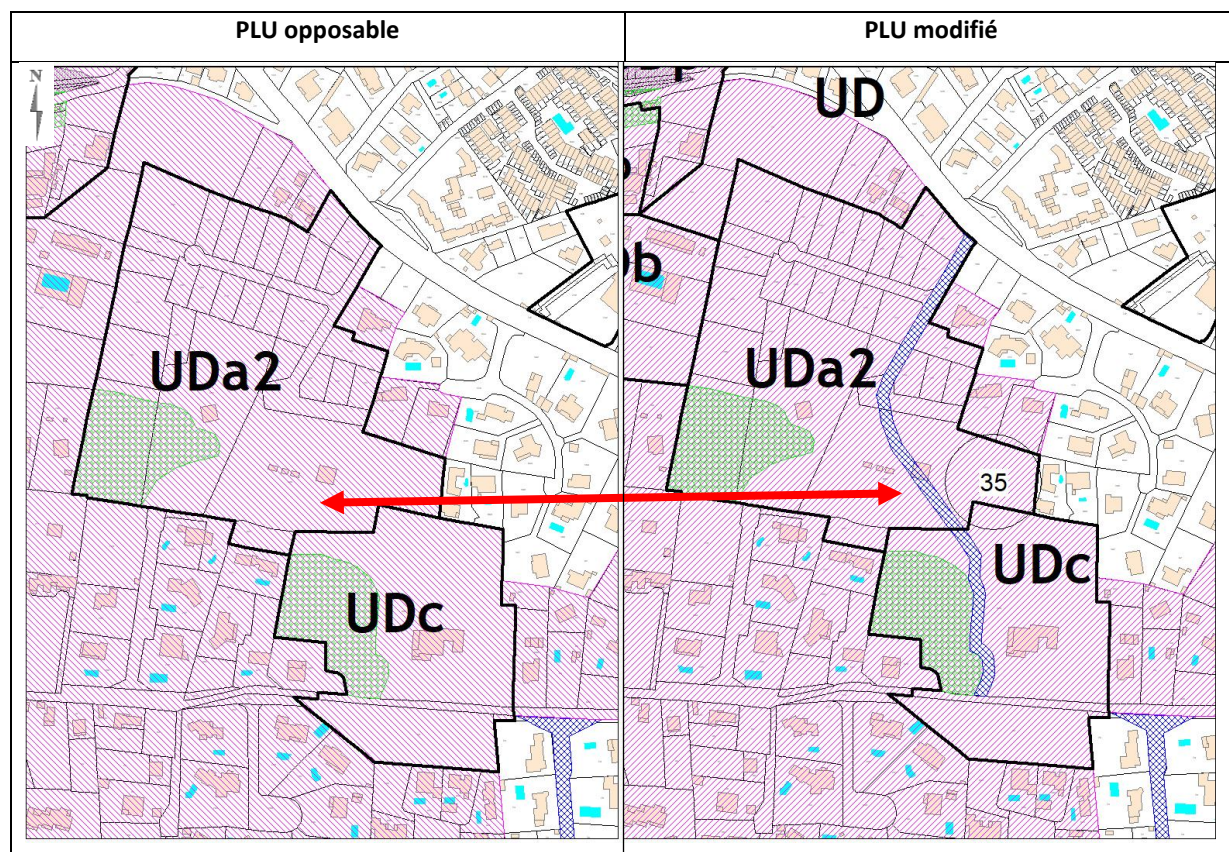
Cet emplacement réservé est destiné à la création d'une voie de liaison entre la Route de Bandol et le chemin de Beaucours.

Son tracé s'appuie sur les anciens accès du camping de la Gorguette, aujourd'hui fermé. Cette propriété a été acquise par l'Établissement Public Foncier PACA, afin de réaliser un programme de logements qui comportera 50 % de logements sociaux (zone UDa2). Cet emplacement réservé permettra de créer un double accès au projet.



 Emplacement réservé n°35

 Zone UDa2



### 2.3.3 Création de l'emplacement réservé n°48

L'emplacement réservé n°48 est destiné à réaliser un confortement des réseaux. Ce chemin est une des principales voies d'accès depuis l'ancien chemin de Toulon au quartier de la Gorguette qui est un quartier résidentiel.

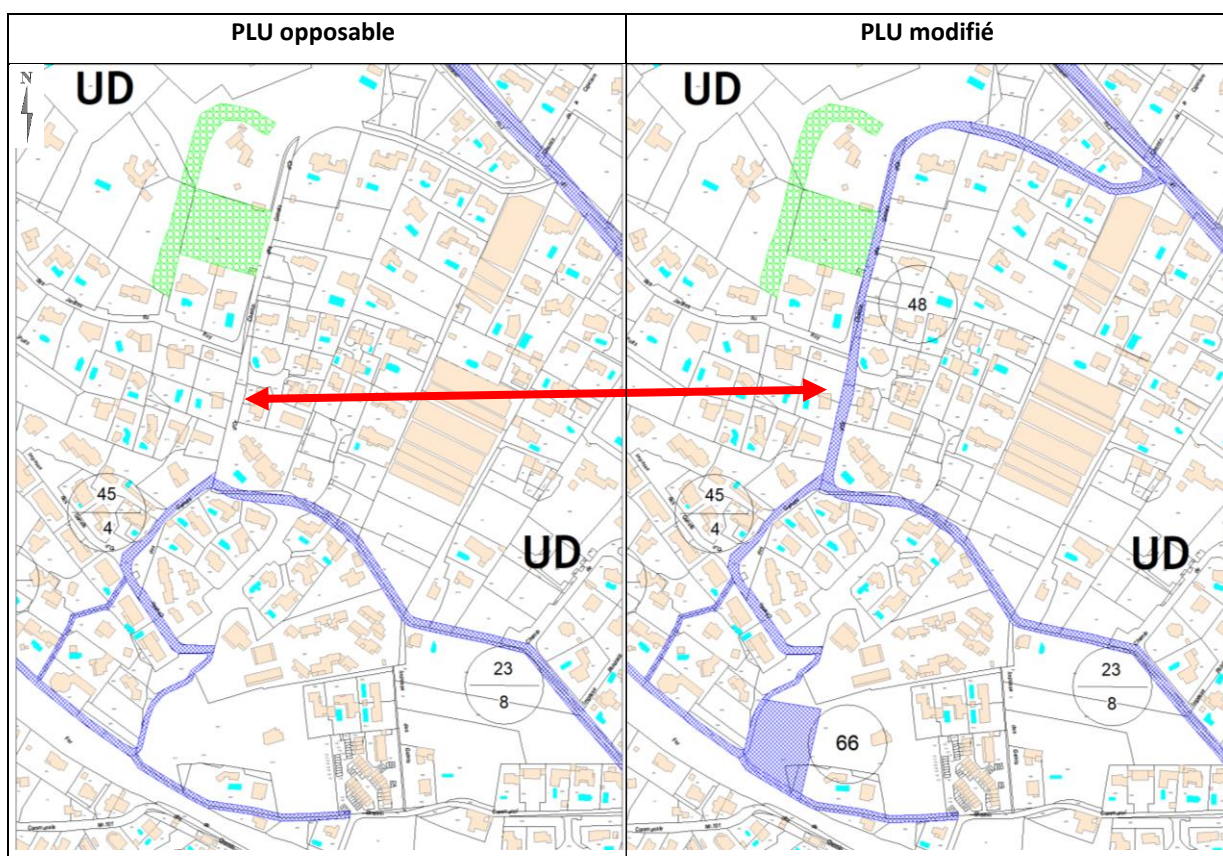
Cet emplacement réservé est lié aux emplacements réservés n°23 et 45. Ils sont destinés respectivement à l'aménagement d'une voie de liaison entre le chemin des Genêts d'Or et le chemin de la Bergerie et à l'acquisition d'une voie et au passage de réseaux entre le chemin des Genêts d'Or et celui de la Morvenède.

Afin de prendre en compte le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, l'intitulé de cet emplacement réservé précise qu'il s'agit uniquement d'un passage de réseaux.



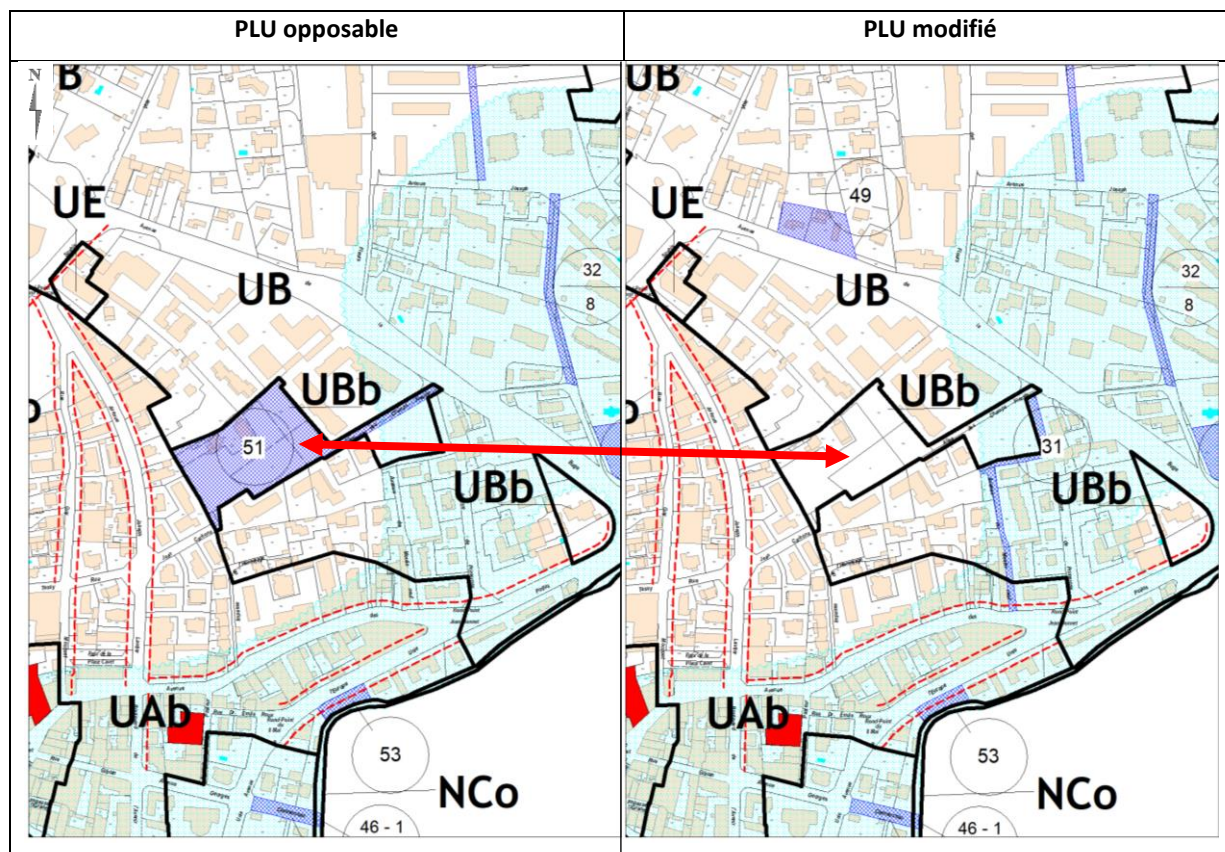
ER 23 et 45

ER 48



### 2.3.4 Suppression de l'emplacement réservé n°51

L'emplacement réservé n°51 était destiné à la réalisation d'une opération mixte, parking public et logements. Cet emplacement réservé a été acquis par la commune. Cette procédure de modification n°2 du PLU est donc l'occasion de mettre à jour la liste des emplacements réservés et les documents graphiques du PLU.

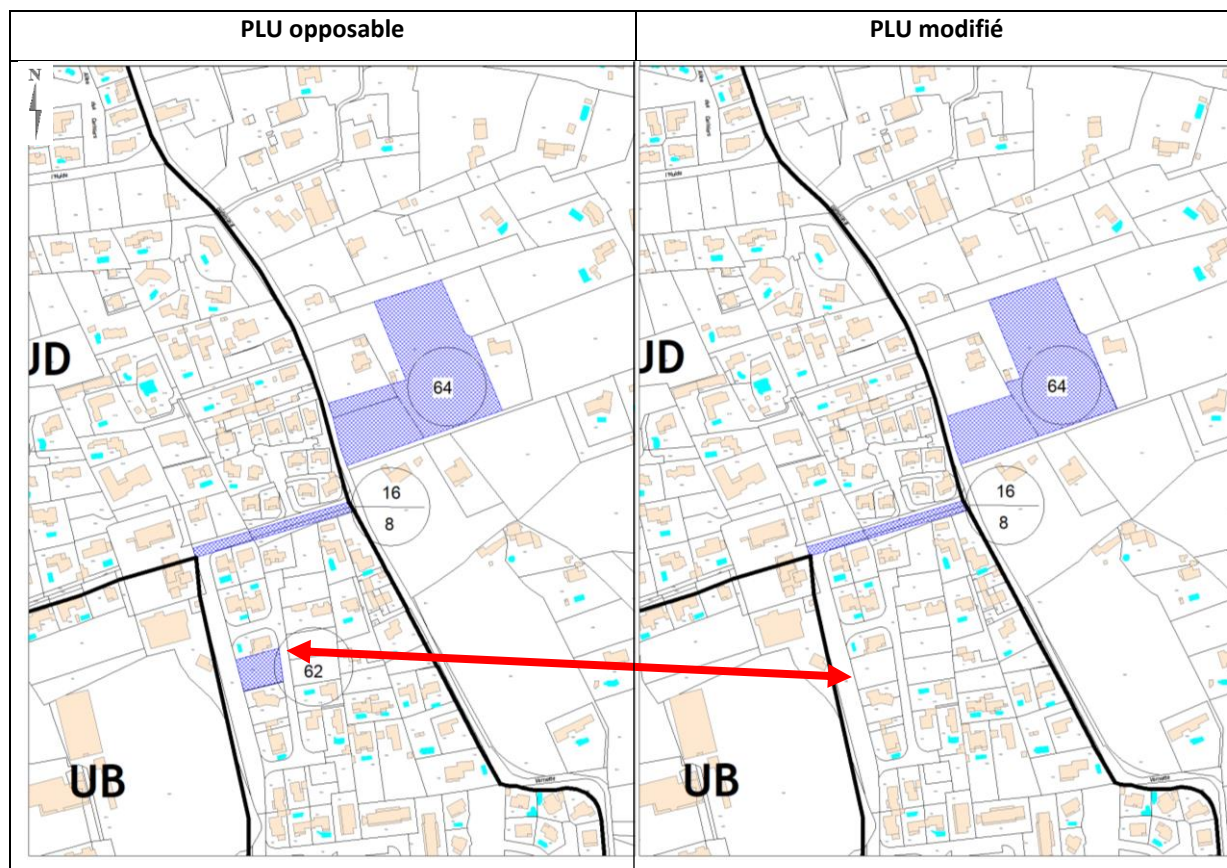


### 2.3.5 Suppression de l'emplacement réservé n°62

L'emplacement réservé n°62 était destiné à la création d'une aire de stationnement avenue du Stade en face de l'entrée du stade de la Guicharde.

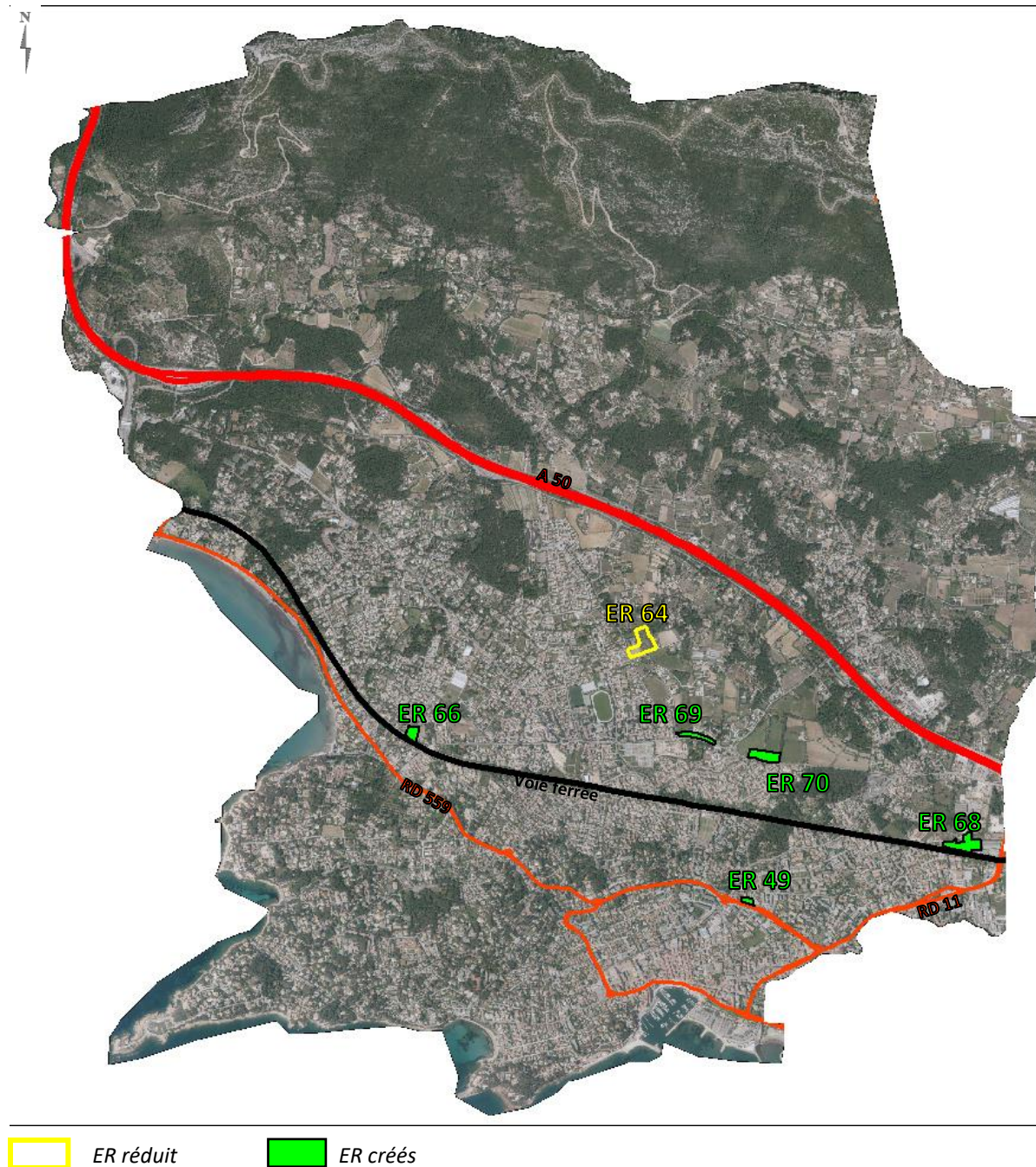
Les zones de stationnement existantes le long de l'avenue du stade sont suffisantes aux besoins du quartier et de l'équipement public sportif.

Il a donc été décidé de supprimer cet emplacement réservé.



### 2.3.6 Les emplacements réservés pour la mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement pluvial

Dans le cadre de cette procédure de modification n°2 du PLU, plusieurs nouveaux emplacements réservés sont créés et un emplacement réservé est réduit, pour prendre en compte le schéma directeur d'assainissement pluvial et permettre la mise en œuvre du programme des travaux de ce schéma directeur.

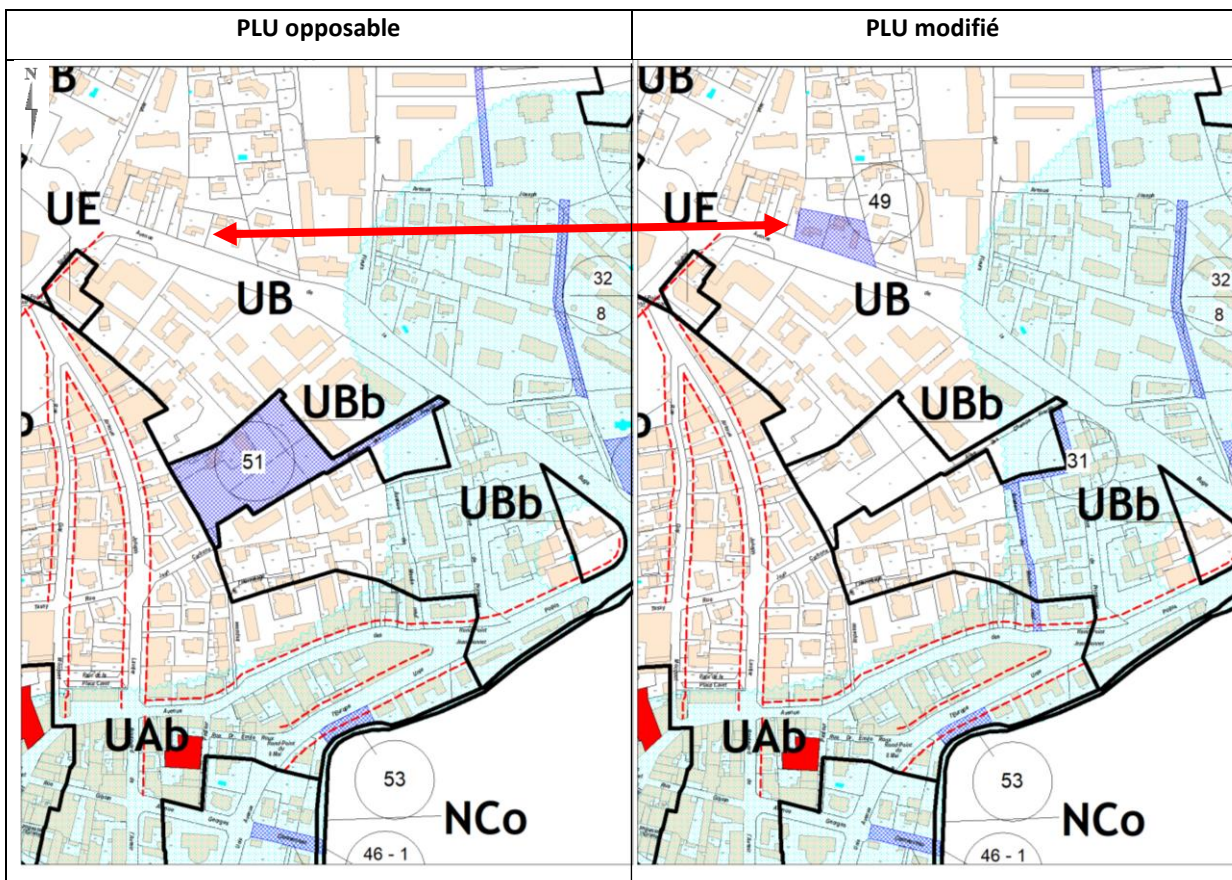


2.3.6.1 L'emplacement réservé n° 49




 ER 49

Cet emplacement réservé est destiné à la réalisation d'un bassin de rétention paysager. Le chemin de la Buge qui jouxte cet emplacement réservé, connaît en cas de forte pluie des ruissellements sur voirie importants. Il permettrait de limiter l'impact des pluies d'occurrence 5 à 10 ans et les phénomènes de ruissellement actuels.

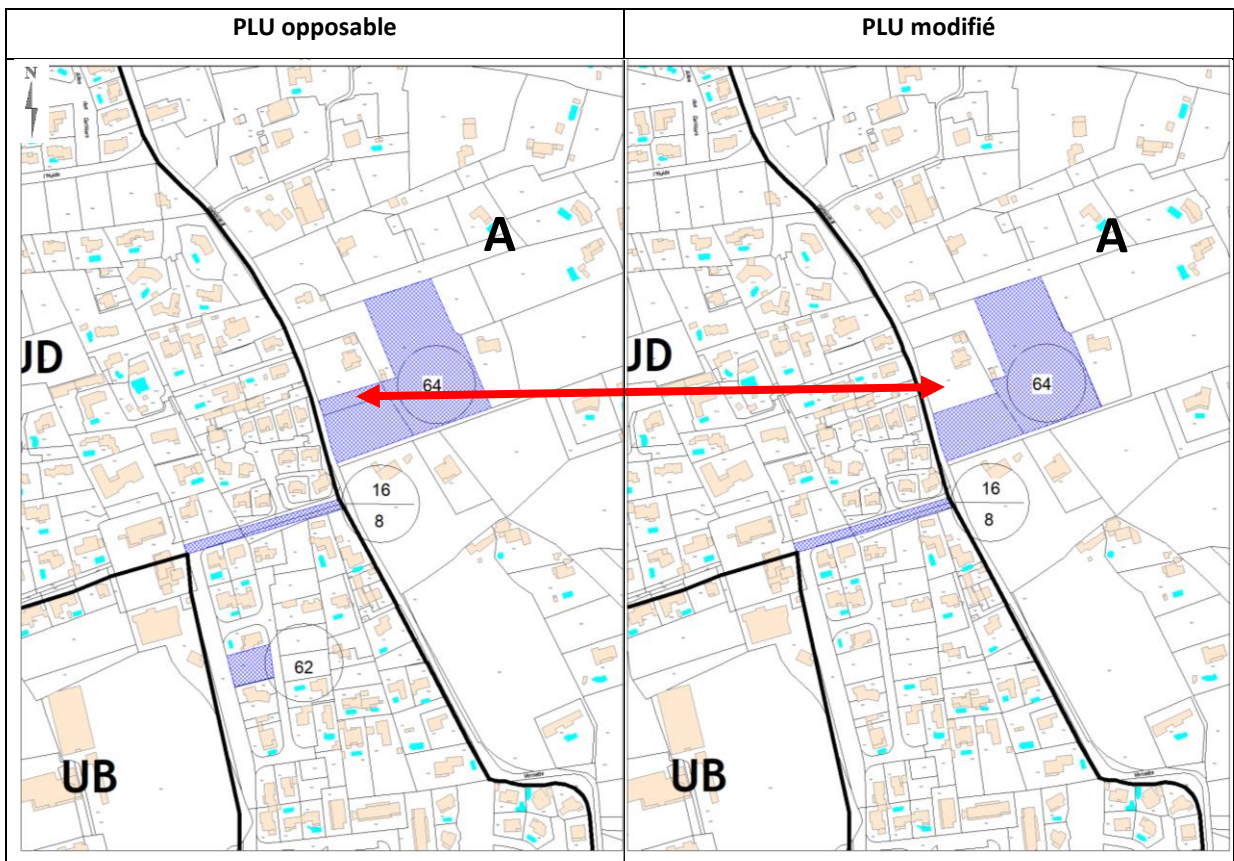


2.3.6.2 L'emplacement réservé n° 64

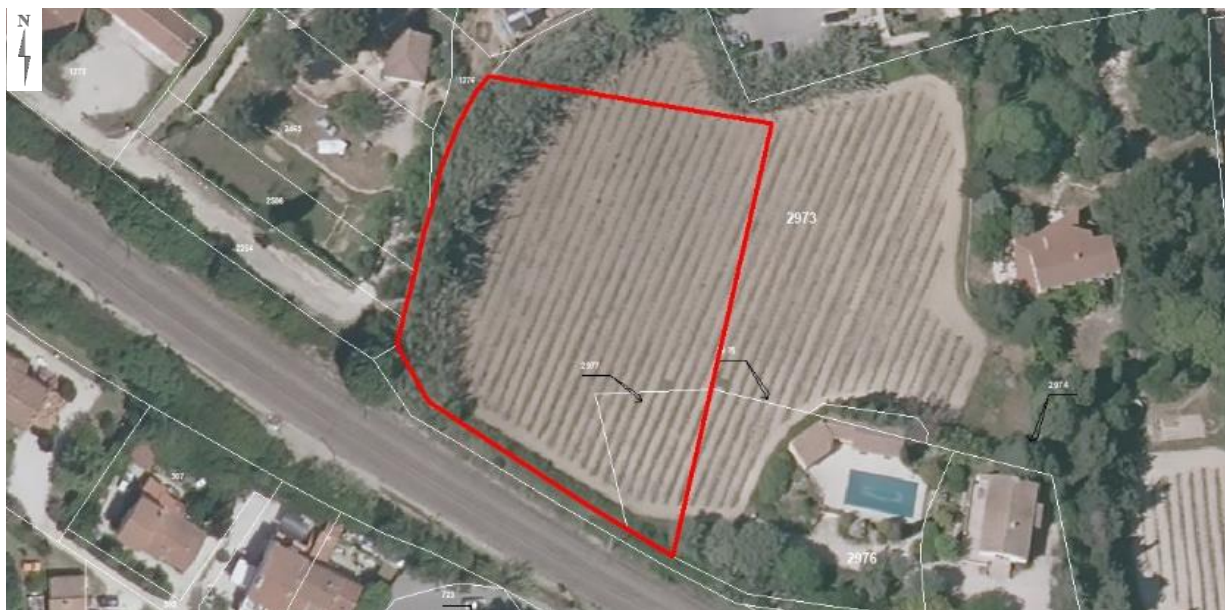


 ER 64       Partie supprimée de l'ER 64

Cet emplacement réservé est réduit de 660 m<sup>2</sup>, il ne touche plus la parcelle AK 283. Pour autant, la grande majorité de l'emplacement réservé est maintenue. Il permettra de mettre en place un bassin de rétention à proximité du quartier de la Guicharde, au croisement des chemins de la Vernette et de la Riquière et permettra d'écarter les importants débits générés par le bassin versant de la Vernette et d'améliorer la situation en aval. Actuellement le réseau du chemin de la Vernette est insuffisant.

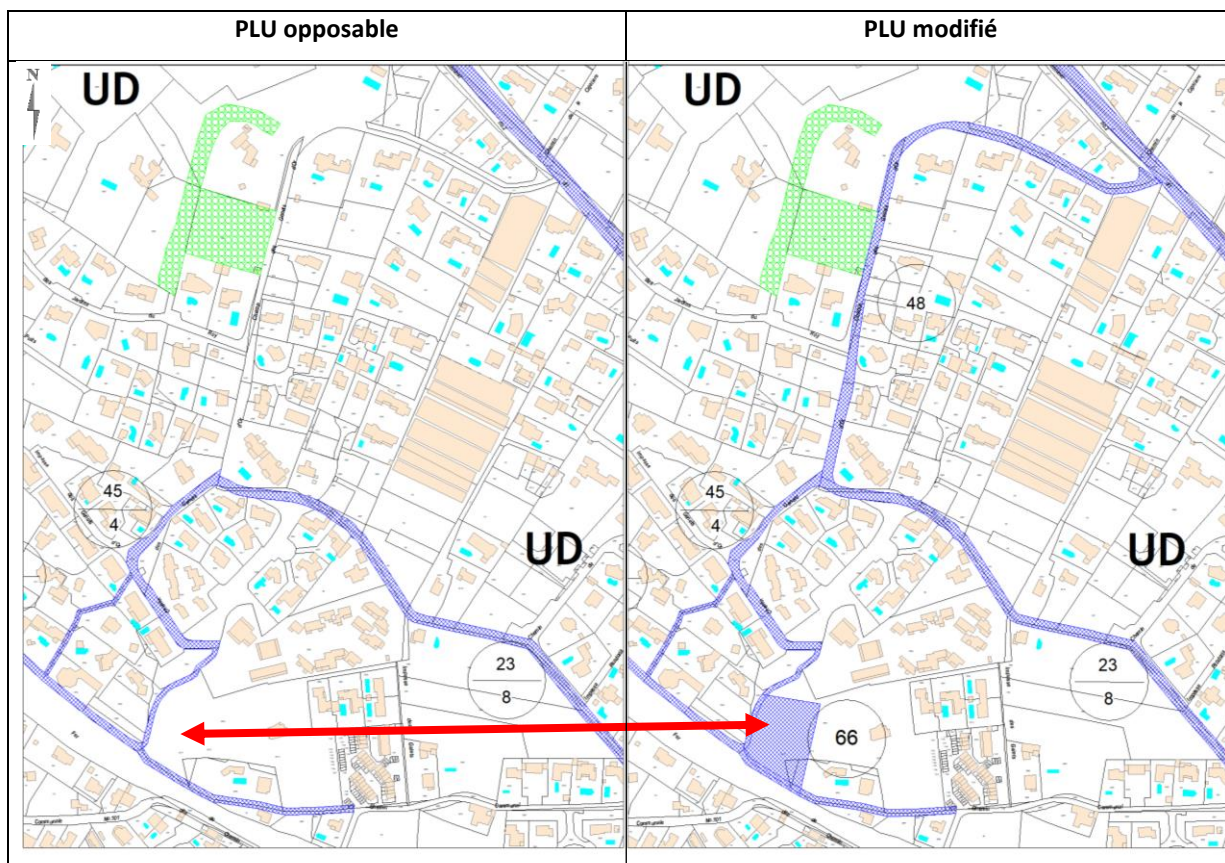


2.3.6.3 L'emplacement réservé n° 66



 ER 66

Actuellement les réseaux de ce quartier sont insuffisants pour une pluie d'occurrence biennale, avec des débordements importants d'une occurrence quinquennale. La création d'un bassin de rétention couplée avec le recalibrage de la conduite franchissant la voie ferrée et le busage du fossé amont longeant la voie ferrée, permettra d'améliorer la situation du quartier de la Morvenède.



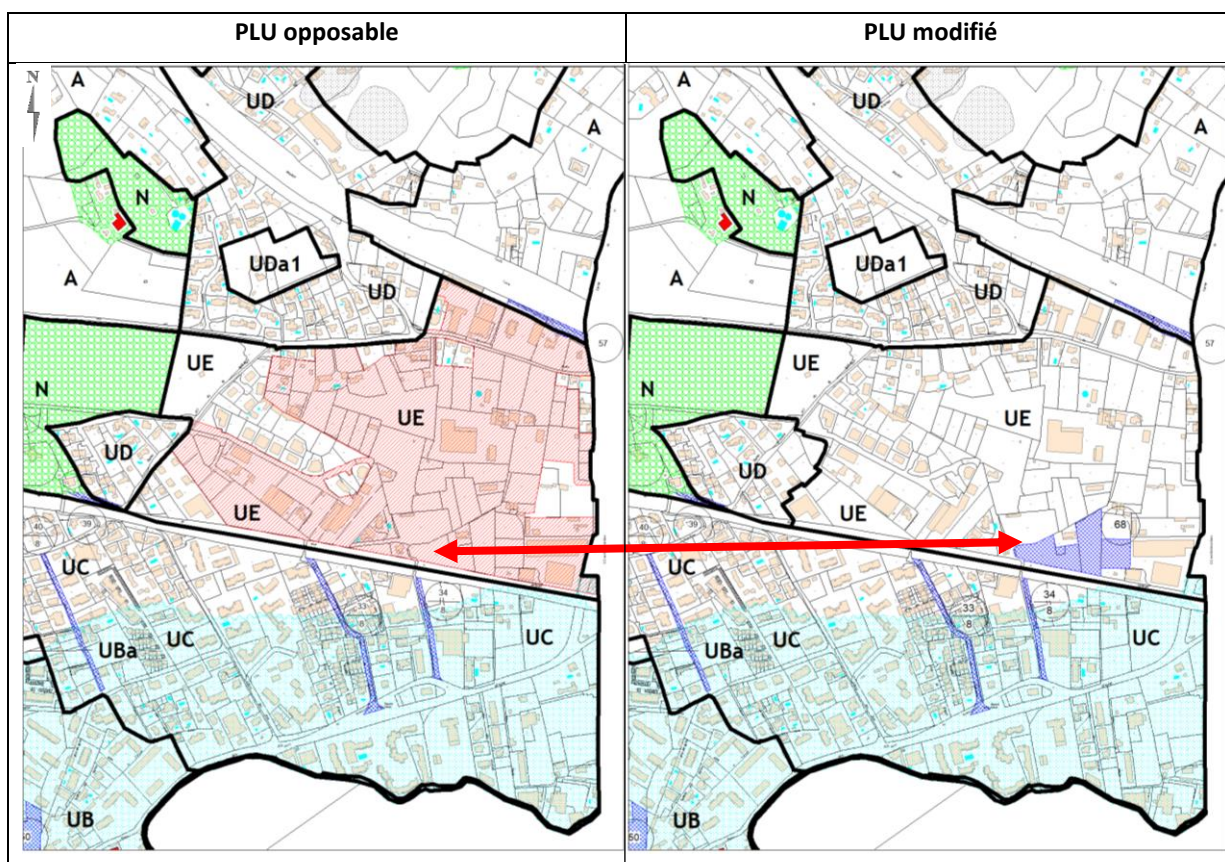


2.3.6.4 L'emplacement réservé n° 68



ER 68

Il s'agit de la création d'un bassin de rétention qui permettra d'améliorer nettement la situation sur la route de la gare. Il stockera les apports pluviaux du bassin versant et de la zone de l'écotechnopôle.

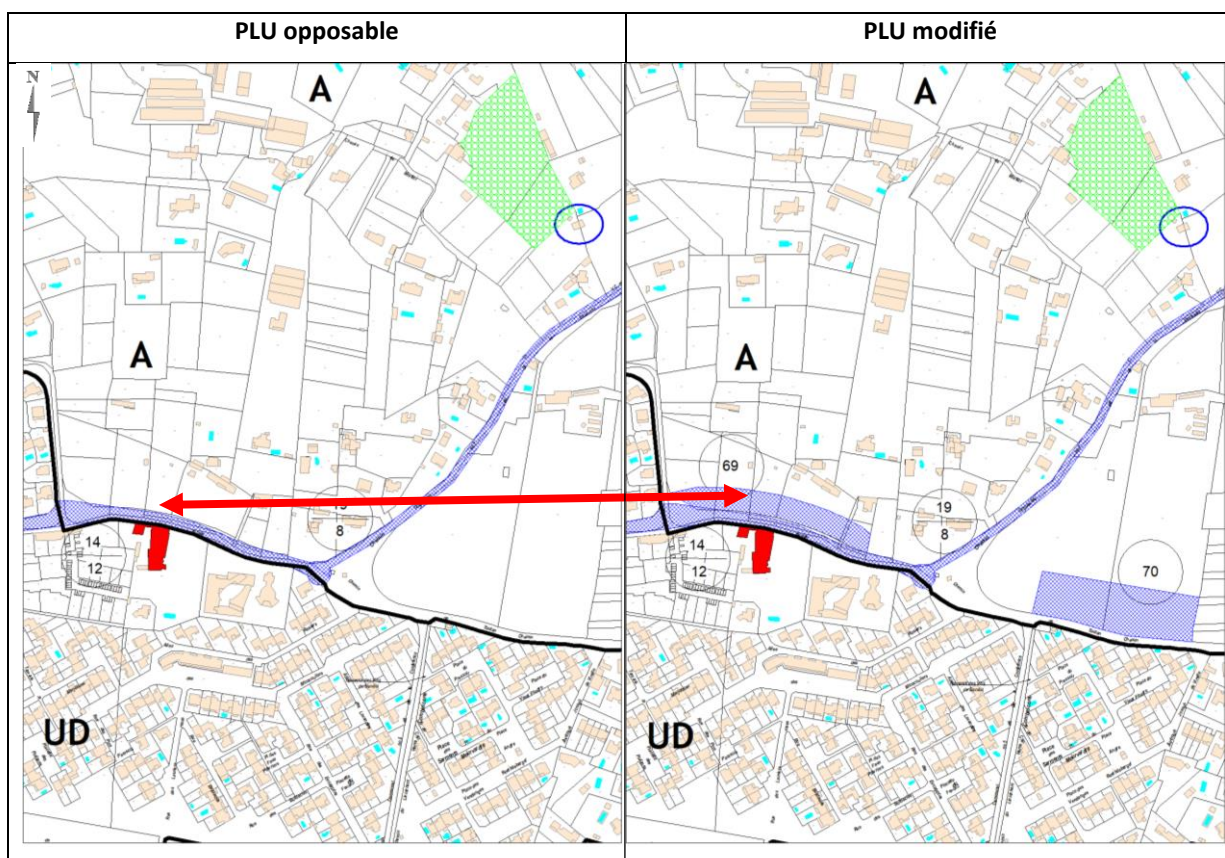


2.3.6.5 L'emplacement réservé n° 69



 ER 69

Il s'agit de mettre en place un bassin de rétention le long de l'ancien chemin de Toulon et en amont de l'école catholique St Jean. Cet ouvrage permettra d'écarter les importants débits générés par le bassin versant naturel amont et d'améliorer la situation à travers le quartier de la Milhière et plus en aval sur le chemin de la Buge.

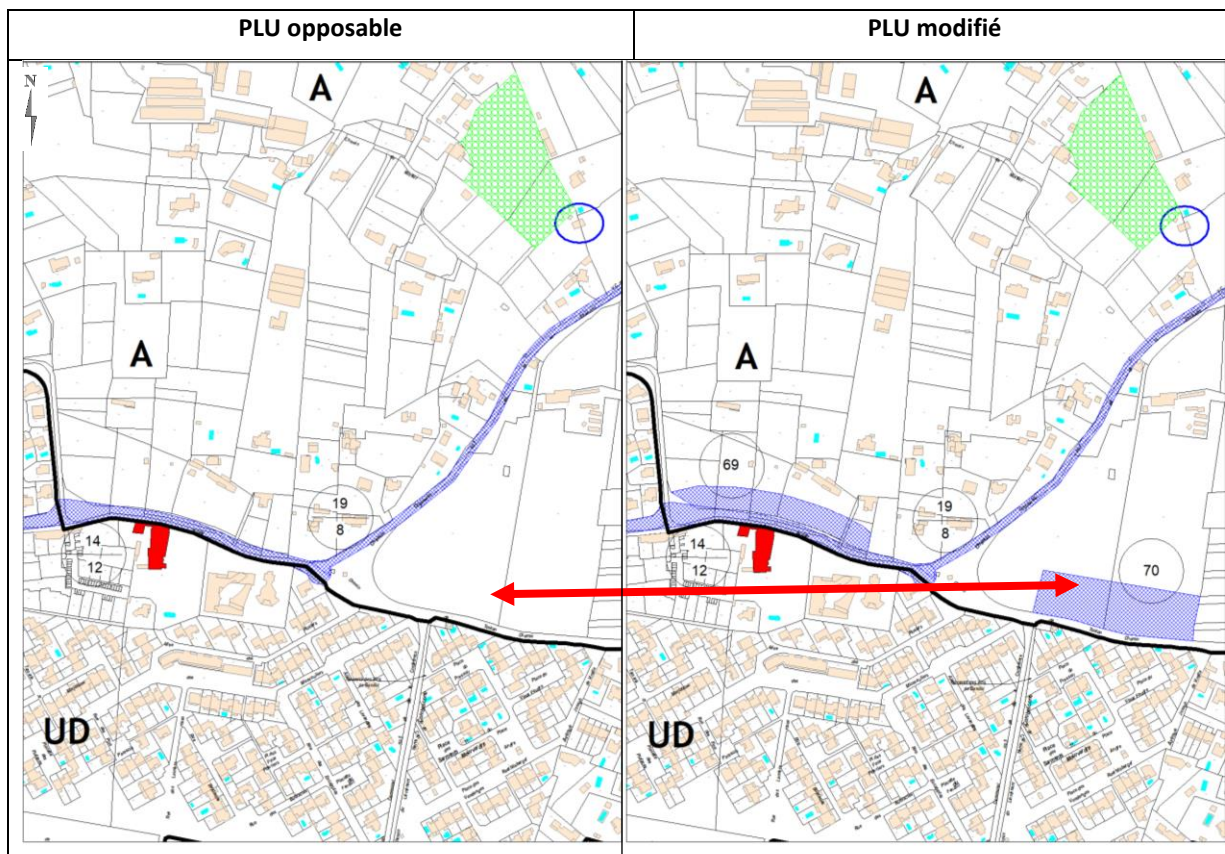


2.3.6.6 L'emplacement réservé n° 70



 ER 70

Il s'agit de mettre en place un bassin de rétention le long de l'ancien chemin de Toulon , au-dessus des Milhières. Cet ouvrage permettra d'écrêter les débits générés par le bassin versant naturel amont et d'améliorer la situation à l'aval dans les chemins de l'Ensoleillade et de la Buge.



### 2.3.7 Les corrections après avis des personnes publiques associées et enquête publique

L'emplacement réservé n°67 était destiné à la création d'une zone de rétention en amont de l'autoroute au niveau de la traversée faite par le réseau sur un terrain occupé par de la vigne, située dans une cuvette.

Après avis de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, il est supprimé car il ne fait plus parti de la dernière version du schéma directeur des eaux pluviales.

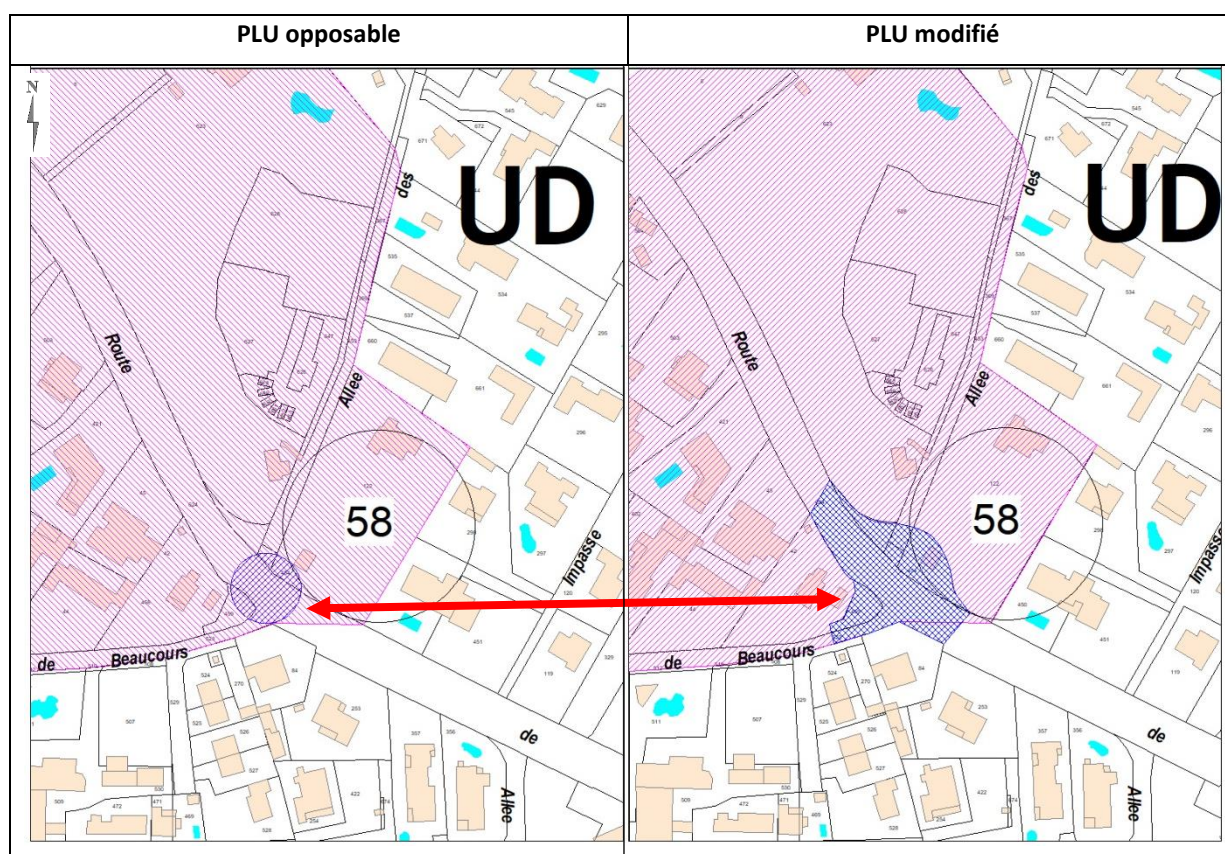
L'emplacement réservé n° 46 destiné au franchissement de la Reppe était divisé en 2 parties, l'une au bénéfice de la Commune l'autre au bénéfice du Département. Le Département dans son avis a précisé qu'il n'y avait pas de projet départemental. L'ER 46 est maintenu au bénéfice de la Commune.

Afin de prendre en compte le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, les intitulés des emplacements réservés 31 et 48 sont précisées. L'intitulé de l'ER 31 précise désormais qu'il s'agit d'une voie de secours à usage exclusif de la police. L'intitulé de l'ER 48 précise qu'il s'agit uniquement d'un passage de réseaux.

#### Modification de l'emplacement réservé n°58 :

Cet emplacement réservé est destiné à la création d'un giratoire afin de sécuriser le croisement Route de Bandol / Chemin de Beaucours / Allée des Cyprès. Le Département a signalé, dans son avis, que sa surface est insuffisante pour concevoir un giratoire en zone urbaine.

Le Département a parallèlement à son avis, envoyé les plans du futur giratoire. L'emplacement réservé n°58 est donc modifié pour prendre en compte l'avis du Département. Il représentait une surface de 450 m<sup>2</sup>. Il représente désormais, 1570 m<sup>2</sup>.



## **2.4 Les modifications de la liste du patrimoine végétal et architectural (pièce n°3.2 du PLU)**

Le PLU approuvé comporte une liste du patrimoine végétal et architectural. Depuis l'approbation certaines parcelles concernées par cette identification ont été renumérotées.

Les numéros de parcelle sont corrigés par la présente procédure, pour autant aucun ajout ou suppression d'élément n'a été réalisé.

## **2.5 Les modifications de la liste des lotissements (pièce n°8.2 du PLU)**

Le PLU approuvé le 24 février 2016, comporte une liste des lotissements dont, notamment le règlement était opposable au jour de l'approbation et ce conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme.

L'approbation du PLU datant de 2016, il est donc aujourd'hui nécessaire de mettre à jour cette liste, en supprimant les lotissements dont les règles sont caduques au terme d'un délai de 10 ans et en ajoutant les lotissements plus récents dont les règles sont opposables.

Concrètement 3 lotissements figuraient dans la liste : les Restanques de la Marine, le Clos de Lagarrigue et les Hespérides. Ces 3 lotissements ont aujourd'hui des règles propres caduques.

14 lotissements figurent désormais sur la liste : Capasud, Ohis, Titom Parc, Les Bergeries M2, Les Bergeries M3, SAS Claire, Les Terrasses d'Azur, Foncière des Collines, Sanary de Beaucours, SAS Océan, Oppio, Gucy, Celtis, SNC Immodad.

Une précédente procédure avait intégré à la suite de cette liste une explication relative à l'application de l'article L 442-11 du code de l'urbanisme. La commune avait décidé de mettre en concordance le règlement du lotissement du Clos de la Buge avec le règlement du PLU.

Pour faciliter la compréhension des pétitionnaires et l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est ajouté une précision expliquant les règles du cahier des charges du « Clos de la Buge » qui sont en contradiction avec le règlement de la zone UA.

## **2.6 Les modifications de la liste des voies bruyantes (pièce n° 8.1.1 du PLU)**

Les différentes voies bruyantes traversant le territoire de Sanary-sur-Mer : autoroute, routes départementales, ont fait l'objet depuis l'approbation du PLU de nouveaux arrêtés préfectoraux. Les anciens arrêtés sont donc substitués par les nouveaux dans la nouvelle liste et le plan joints à cette procédure de modification.

## 2.7 Tableau des surfaces des zones

PLU opposable				Modification n°2 du PLU			
Zones		Surface en ha		Zones		Surface en ha	
Zone Urbaines	UAa	4,61	735,63	UAa	4,61	736,21	
	UAb	22,53		UAb	22,53		
	UAc	1,54		UAc	1,54		
	UB	47,91		UB	47,91		
	UBa	1,35		UBa	1,35		
	UBb	2,30		UBb	2,30		
	UC	83,65		UC	83,65		
	UD	373,17		UD	372,62		
	UDa1	1,54		UDa1	1,54		
	UDa2	4,54		UDa2	4,47		
	UDa3	0,45		UDa3	0,45		
	UDa4	0,60		UDa4	0,60		
	UDb			UDb	1,2		
	UDbp			UDbp	0,66		
UDc	9,51	UDc	9,51				
UDp	135,92	UDp	135,26				
UE	31,79	UE	31,79				
UP	14,22	UP	14,22				
<b>Zone A Urbaniser : AUs</b>		<b>3,46</b>		<b>Zone A Urbaniser : AUs</b>		<b>3,46</b>	
<b>Zones Agricole : A</b>		<b>322,39</b>		<b>Zones Agricole : A</b>		<b>322,39</b>	
Zones Naturelles	N	506,69	915,81	N	506,11	915,23	
	Nco	2,81		Nco	2,81		
	Nf	0,45		Nf	0,45		
	Nj	1,49		Nj	1,49		
	Njo	5,80		Njo	5,80		
	NL	5,31		NL	5,31		
	Nli	379,12		Nli	379,12		
	Ns	12,77		Ns	12,77		
	NSe	0,84		NSe	0,84		
	Nv	0,53		Nv	0,53		

La procédure de modification n°2 du PLU :

- Bascule 0,58 ha de zone N en zone UD (décision de justice de CAA de Marseille)
- Crée le secteur UDb de 1,2 ha initialement en zone UD
- Crée le secteur UDbp de 0,66 ha initialement en zone UDp
- Bascule une parcelle classée en zone UDa2 en zone UD, elle représente 700 m<sup>2</sup>

Ainsi, la zone N diminue de 0,58 ha, la zone UD augmente de 0,58 ha puis diminue de 1,2 ha soit un solde négatif de - 0,62 ha, la zone UDp diminue de 0,66 ha.

Le total des zones U augmente de 0,58 ha a contrario le total des zones N diminue de 0,58 ha.

## 3 Absence d'incidence des modifications

### 3.1 Sur l'environnement

Le PLU approuvé le 24 février 2016 a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans la mesure où, conformément à l'article R 104-10 du code de l'urbanisme (en vigueur à la date d'approbation du PLU) la commune est une commune littorale.

Les personnes publiques qui ont été associées à la procédure d'élaboration du PLU ont émis un avis. Notamment Monsieur le Préfet, qui indiquait dans son avis rendu le 27 octobre 2015, point n°4 que « l'analyse sur la structure écologique du territoire communal est globalement satisfaisante. La protection des espaces naturels à enjeux est globalement satisfaisante...les indicateurs retenus ne paraissent pas adaptés. »

Le PLU approuvé a été modifié dans ce sens et les indicateurs ont été repris.

La modification n°2 comprend un certain nombre de corrections, mais ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU approuvé, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La commune saisit l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, concernant l'éligibilité de la procédure de modification n°2 du PLU, à évaluation environnementale.

### 3.2 Sur la capacité des réseaux et les risques identifiés

Les corrections du règlement, du zonage, des listes du patrimoine, des lotissements et des voies bruyantes ne sont pas de nature à avoir des incidences particulières sur les réseaux d'eau potable, d'assainissement, de pluvial et les équipements d'infrastructures : réservoir, station d'épuration...etc.

Les emplacements réservés destinés à la réalisation de bassins ou de zones de rétention permettent une meilleure gestion des eaux pluviales et une prise en compte du risque ruissellement. Tout comme la disposition du règlement relative à la gestion des eaux pluviales en zone urbaine (article 21 des dispositions générales).