



Mairie de Sanary-sur-Mer
Place de la république
CS 70001
83112 SANARY-SUR-MER

MAITRE
D'OUVRAGE

Aménagement d'un accueil collectif de mineurs Commune de Sanary-sur-Mer

A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

1. Notice explicative



TPF ingénierie
Dpt Procédures Règlementaires et Foncières
Space B - 208/212 bd du Mercantour
CS81061
06201 NICE CEDEX 3
T. 04.93.27.66.30

INGENIERIE

SOMMAIRE

TITRE I - OBJET ET CONTEXTE DE L'OPERATION	3
I.1. Contexte d'intervention	3
I.2. Contexte environnemental du projet	10
I.3. Contexte paysager et patrimonial du projet	10
TITRE II - JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DU PROJET	13
II.1. Rappel des enjeux	13
II.1. Descriptif des ambitions du projet	14
II.2. Objectifs et intérêt général du projet	15
II.3. Parcelles concernées par la DUP	15
TITRE III - CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	17
III.1. Raisons du choix du projet	17
III.2. Présentation du projet retenu	17
III.3. Le projet et son contexte règlementaire	18
TITRE IV - AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET RETENU	25
IV.1. Les avantages attendus de l'opération	25
IV.2. Impacts sur l'environnement	25
IV.3. Les nuisances et les mesures pour éviter, réduire ou, si nécessaire, compenser ces nuisances	27
TITRE V - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES	29
V.1. Les objectifs de l'enquête	29
V.2. Textes régissant l'enquête	29
V.3. Insertion de l'enquête dans la procédure administrative relative à l'opération	30
V.4. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête	33
V.5. Au-delà de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire conjointe : La phase judiciaire de l'expropriation	34
V.6. Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet	34
ANNEXES	35

TITRE I - OBJET ET CONTEXTE DE L'OPERATION

I.1. CONTEXTE D'INTERVENTION

I.1.1. La Commune de Sanary-sur-Mer

Située au Sud-Ouest du département du Var et implantée sur le bord de mer, la ville de Sanary-sur-Mer est **une station balnéaire** de 1 924 hectares.

Sanary-sur-Mer est entourée des communes de Bandol à l'Ouest, Six-Fours-les-Plages au Sud, Ollioules à l'Est, et Evenos, le Beausset et le Castellet au Nord. Elle se situe à proximité de l'agglomération de Toulon et est desservie par le grand axe autoroutier du littoral Marseille-Nice (A 50).

La commune accueille, en 2019, **environ 16 889 habitants**, avec une densité de population de 878,3 habitants par km² (Données INSEE).

Il est observé une **augmentation de la population** (+0,9%) entre 2013 et 2019, due à un solde des entrées/sorties sur le territoire communal positif (+1,8%) et à un solde naturel négatif (-1%).

A l'image de la majorité des communes de l'Ouest toulonnais, Sanary s'inscrit dans une **double vocation résidentielle et touristique**. Il s'agit d'une commune à fonction **d'habitat résidentiel** résultant des pôles d'emploi du littoral varois et de l'existence d'un tourisme de proximité. La ville bénéficie en effet d'une importante activité économique, essentiellement liée au **tourisme balnéaire**.

Le nombre de ménages a augmenté entre 2013 et 2019, pour atteindre **8 797 ménages en 2019**. Les familles sont plus nombreuses (57,7%) que les ménages d'une personne (40,2%).

Sur les **15 553 logements** que compte la commune de Sanary en 2019, 56,6% sont des résidences principales, 39,1% des résidences secondaires ou logements occasionnels et 4,3% sont vacants. La grande majorité des logements sont des appartements (60,1%) et non des maisons (38,9%). 63,6% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, 33,4% sont locataires et 3% sont logés gratuitement.

La commune de Sanary-sur-Mer compte **5 896 actifs en 2019**. L'indicateur de concentration d'emploi, correspondant au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, est de 83,4.

La majorité des emplois sont répartis dans les catégories suivantes : employés (35,6%), professions intermédiaires (24,2%) et artisans, commerçants et chefs d'entreprise (17,9%).

La plupart des emplois sont répartis dans les secteurs d'activité suivants : commerce, transports et services divers (51,6%) et administration publique, enseignement, santé et action sociale (37,1%).

Le taux de chômage de la commune est de 13,4%, il est légèrement inférieur à la moyenne départementale (14,3%).

Seulement 37% des actifs habitant la commune de Sanary et ayant un emploi travaillent sur la commune en 2019. **La majorité des autres actifs résidant sur la commune (63%) travaillent dans une autre commune.**

Le moyen de locomotion privilégié des actifs ayant un emploi est la voiture, camion ou fourgonnette (77%). La marche à pied arrive en deuxième position, avec seulement 7,3% des actifs se déplaçant par ce moyen pour se rendre à leur travail, et 5% des actifs s’y rendent en deux roues.

I.1.2. Le secteur du projet

● Descriptif du secteur

Le site du projet est compris au sein de la commune de Sanary-sur-Mer au Sud-Est de la communauté d’agglomération du Sud Sainte-Baume.

La zone d’étude se situe en partie Sud-Ouest de la commune de Sanary-sur-Mer, au sein du secteur de Beaucours, à proximité de la pointe de la Cride et de la Baie de Cousse.

Le projet est compris dans un environnement résidentiel mais fortement tourné vers la nature et la culture grâce à :

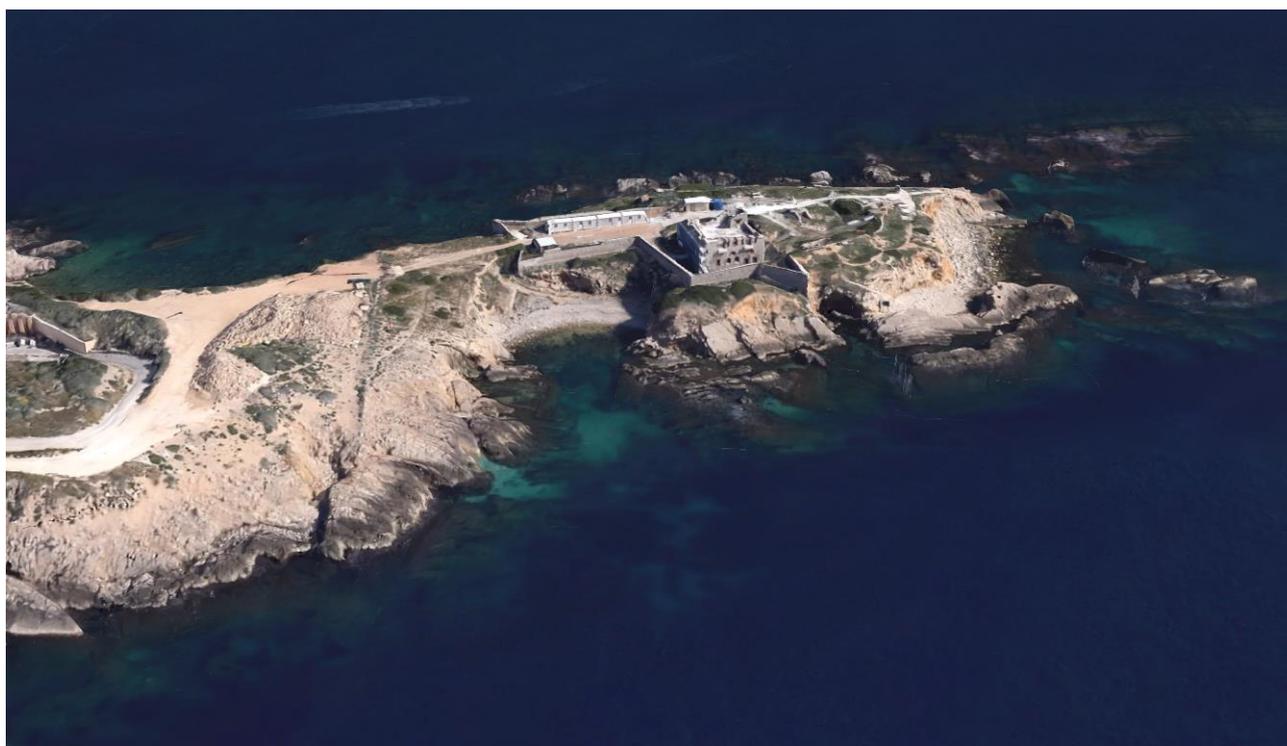
- Un littoral à 80m environ du site où l’on peut se promener sur une partie,
- Une vue sur les baies de Cousse et de Bandol,
- Le parc Victorin Blanc à moins de 300m,
- Le Fort de la Pointe de la Cride à 700m environ.



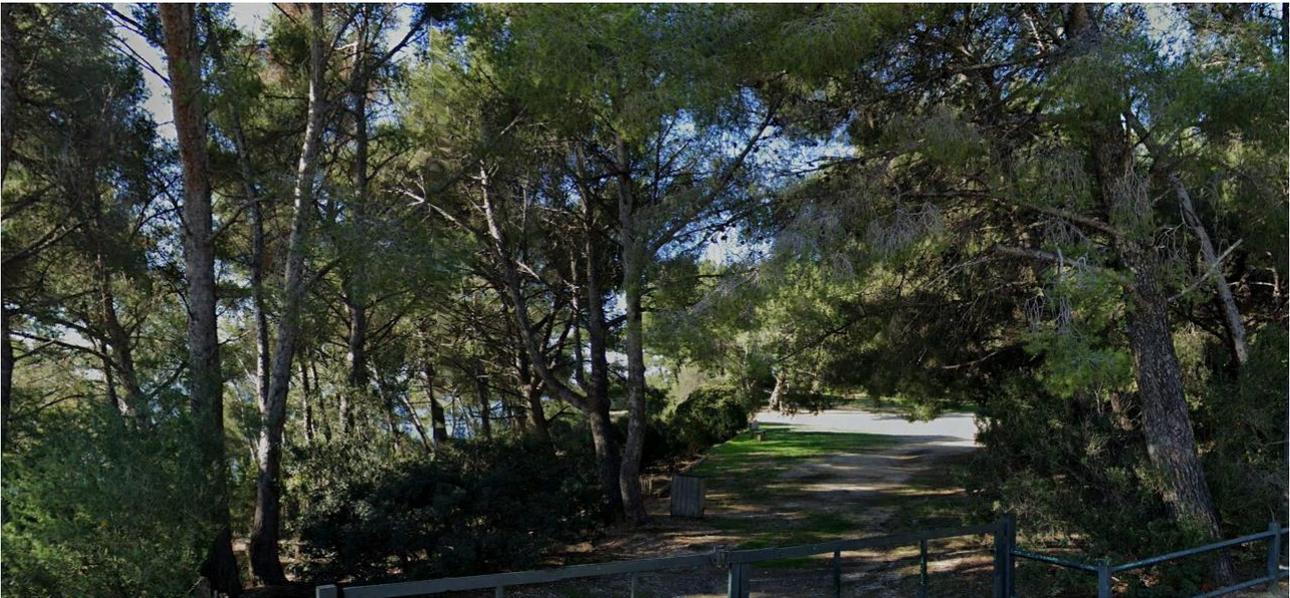
La promenade littorale (source : Google Earth)



La vue sur les baies (source : Google Earth)



Le Fort de la Pointe de la Cride (source : Google Earth)



Le parc Victorin Blanc (source : Google Earth)

Plus précisément le projet se trouve dans le domaine de la Cride, le long de l'avenue de la Corniche rejoignant le boulevard Frédéric Mistral plus à l'Est.

L'avenue de la Corniche est presque uniquement bordée de maisons individuelles de faibles hauteurs et les territoires environnants du site présentent une urbanisation moyennement dense, de type pavillonnaire avec essentiellement des maisons et quelques fois de petites résidences allant du R+1 au R+3.

Aucun commerce et service n'est recensé au niveau du site du projet.

Les réseaux eau potable, eaux usées et électricité se trouvent à proximité immédiate du projet. Le réseau de télécommunication est à environ 600m du site au plus proche.

● **Descriptif du site d'étude**

La zone d'étude est essentiellement constituée d'espace boisé et présente quelques infrastructures actuellement inoccupées.

En effet, le site est occupé par l'ancien centre de vacances de la Cride composé de plusieurs bâtiments répartis sur les terrains à acquérir et représentant 607m² de surface au sol environ :

- Un garage en béton de 20m² environ,
- Des terrains de basket asphaltés,
- Une piscine circulaire de 9m de diamètre,
- Un bâtiment principal : 430m² en bois et 93m² en béton. Regroupe un logement de fonction (40m²), une lingerie et des bureaux (53m²).

L'emprise du projet s'inscrit totalement dans du tissu urbain discontinu selon la base de données Corine Land Cover (2018).

Par ailleurs, le site est situé à une altitude de 47m à son sommet le plus haut, et ses profils altimétriques montrent des altitudes plus importantes au centre et à l'Ouest de la zone d'étude.

Les cartographies placées en pages suivantes permettent de situer le secteur d'étude du projet.

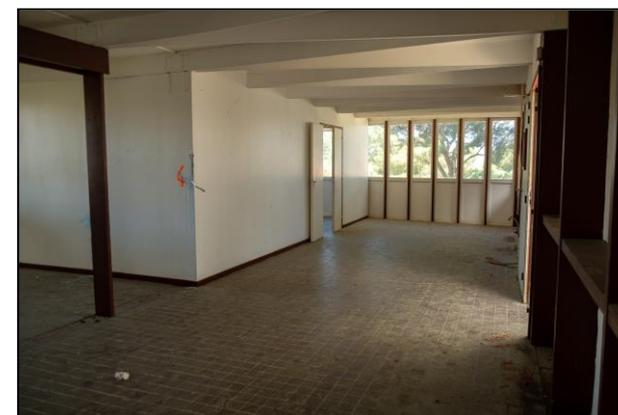
Vue aérienne rapprochée

Echelle : 1/2500- source : Géoportail.gouv



Vues du site





● Transports en commun

A proximité immédiate la desserte se fait par le circuit 2 du réseau Columbus avec notamment les arrêts de bus suivants :

- La pointe (Avenue de Ségur),
- Cécile Sorel (Avenue de la Corniche),
- Frédéric Mistral (Boulevard Frédéric Mistral).

Une ligne du réseau *Zou (ex-Varlib)* se trouve proche de notre zone d'étude : Ligne 8805 : Bandol – Sanary – Toulon. L'arrêt de bus le plus proche étant celui nommé « Beaucours » à environ 1.20km du site.

● Modes doux

Aucune continuité piétonne n'est matérialisée sur l'avenue de la Corniche bordant la zone du projet. Les seuls espaces pouvant être considérés comme des trottoirs sont des places de stationnement matérialisées par une bande bétonnée et formées de gravillons/sable.

Concernant les autres voies de circulation proches du site d'étude :

- Avenue de Ségur : trottoirs bétonnés bilatéraux de taille différente, dont un côté de trottoir est de faible largeur ;
- Boulevard Frédéric Mistral : trottoirs bétonnées bilatéraux de taille moyenne ;
- Avenue Cécile Sorel : trottoirs bétonnés sur quelques mètres donnant sur l'avenue de Ségur. Mais la majorité de la voie ne comporte pas de trottoir.

Aucune piste cyclable n'est présente sur les voies précédemment citées.

● Stationnement

Les places de stationnement sont longitudinales et unilatérales et sont présentes du côté Ouest de l'avenue de la Corniche, à proximité immédiate de la zone de projet.

Le boulevard Frédéric Mistral intègre directement à ses trottoirs des places de stationnement en très faible quantité.

Les avenues de Ségur et Cécile Sorel n'incluent aucune place de stationnement, même si du stationnement sauvage y est observé.



Exemple de stationnement le long de l'avenue de la Corniche (Source : Google Map)

1.2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU PROJET

Un certain degré de naturalité est présent sur le site du projet avec une occupation des sols essentiellement composée d'espaces boisés. La flore est essentiellement d'origine anthropique et la faune est typique d'un milieu urbanisé proche de la mer.

La zone d'étude n'est concernée par **aucune zone de protection biologique** :

- ZNIEFF de Type 2, 930020245, *Pointe de la Cride*, 330m à l'Ouest ;
- ZNIEFF Marine de Type II, 93M000065, *Ile Rousse, Ile de Bendor*, 2.2km au Nord-Ouest ;
- ZNIEFF de Type 2, 930012488, *Gros Cerveau – Croupatier*, 2.8km au Nord-Est ;
- ZNIEFF Marine de Type I, 93M000053, *les Embiez (Ouest) – le Grand Rouveau et Rochers de Magnons*, 3km au Sud ;
- Conservatoire du littoral : parcelles protégées : à 3.5km au sud et 4.4km au Nord-Ouest ;
- ZNIEFF Marine de Type I, 93M000052, *Sèche d'Alon*, 5.1km au Nord-Ouest ;
- ZSC FR9301608, *Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières* (réseau Natura 2000), se trouve à 6,7 km au Nord-Est.

1.3. CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL DU PROJET

En termes de patrimoine culturel, la commune de Sanary-sur-Mer ne compte aucun monument historique classé ou inscrit. Mais le Fort de la Pointe de la Cride peut être un monument remarquable, témoin de la vie passée et ayant un intérêt culturel et patrimonial ; représentant alors un atout du site et un élément d'attractivité territorial et de curiosité pédagogique dans le cadre du projet.

Aucun site archéologique n'a été relevé au niveau de la zone d'étude. Seul un **espace boisé classé** est présent au sein de la zone d'étude, au titre du PLU et sera préservé dans son état actuel pour le respect de l'environnement et pour offrir un espace de nature sauvegardé aux futurs visiteurs et occupants.

L'**atlas des paysages du Var** situe la Commune de Sanary-sur-Mer dans l'entité n°2, *Le Littoral Occidental*.

Ce document décrit le paysage du site et ses environs comme suit :

- Une vitrine depuis la mer,
- Une côte accidentée et des îles,
- De longues plages en bord de presqu'île,
- Un littoral formé de baies et de caps successifs,
- Des hauteurs qui dominent la mer (massif montagneux),
- Des espaces urbanisés majoritaires,
- Une faune et flore particulière,
- Des écosystèmes marins intéressants (observation du grand dauphin au pied des falaises).

Sanary-sur-Mer est considérée comme une station balnéaire au sein de cet atlas et présente une structure paysagère composée de :

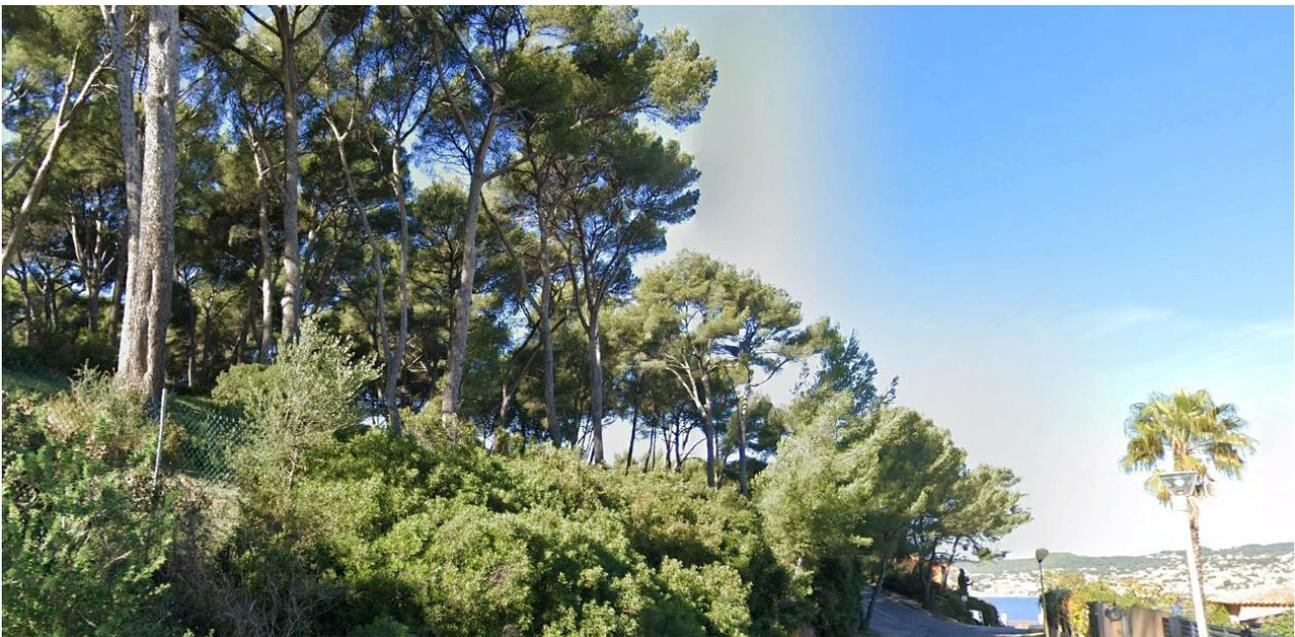
- Côtes rocheuses bâties qui se prolongent en cap boisé,
- Plages soumises à l'érosion mais protégées par des digues et des épis,
- Urbanisation pavillonnaire dense près du littoral.

L'atlas des paysages recense également quelques enjeux comme une urbanisation en forte croissance ; une agriculture en déclin ; une forte pression touristique ; et des espaces naturels soumis à une forte fréquentation.

L'ensemble de ces éléments font de cet espace un lieu propice aux activités pédagogiques proposées par cette nouvelle base de loisirs pour sensibiliser les jeunes aux enjeux et problématiques du territoire varois. Dans ce contexte, le projet ne participera aucunement à l'accroissement des enjeux cités.

D'un point de vue paysager, le site permet d'avoir une vue panoramique sur la Baie de Bandol et de Cousse. Cependant, la zone d'étude est très peu visible dans l'ensemble en raison de sa topographie et du caractère urbanisé du secteur alentour. Le site est visible seulement depuis son environnement immédiat – avenue de la Corniche, avenue de Ségur, avenue Cécile Sorel et boulevard Frédéric Mistral – mais reste caché par de grands arbres.

Ces caractéristiques représentent des atouts majeurs pour notre projet puisqu'elles permettront aux jeunes participants de la base de loisirs pédagogiques d'être émergés dans un environnement naturel et propice aux découvertes scientifiques. Par ailleurs, le fait de se trouver en hauteur assure de bonnes conditions pour l'observatoire astronomique.



Vue sur le secteur d'étude depuis l'avenue de Ségur (source : Google earth)

Le projet veillera ainsi à conserver cet espace et ses éléments remarquables pour que le respect de la nature soit intact. Ainsi les volontés de la commune de créer un aménagement de découverte scientifique à destination éducative et de sensibilisation à l'environnement seront réalisées.

Plan d'occupation des sols

Echelle : 1/5 500- source : Google Earth



TITRE II - JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DU PROJET

II.1. RAPPEL DES ENJEUX

Un des objectifs inscrits au sein du SCOT Provence Méditerranée serait « d'encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire ». Le projet étudié ici entre dans cet objectif avec comme enjeux de valoriser les espaces boisés existants en y implantant modérément des loisirs et de la pédagogie.

La commune de Sanary-sur-Mer a déterminé lors de l'élaboration de son PLU, un enjeu portant sur le développement des loisirs et leur articulation avec l'économie de la commune, inscrit dans les orientations du PADD.

Aujourd'hui, ce site à l'abandon est un espace à redynamiser et pourrait fortement contribuer aux objectifs du SCOT et du PLU grâce à sa localisation idéale en bord de mer et naturel.

Le projet consiste à aménager un « accueil collectif de mineurs » dans le domaine de la Cride. L'accueil de loisirs 3-11 ans est actuellement situé Avenue du stade et devenu sous dimensionné au regard de la demande des administrés pour ce type d'accueil. Aussi à chaque vacance scolaire il ne peut accueillir que des enfants de 3 à 6 ans, les enfants de 6 à 11 ans doivent alors être accueillis dans la salle polyvalente de la Guicharde voisine de l'accueil de loisirs et immobilisée pour la mise en œuvre de l'action sur toutes ces périodes. La salle polyvalente de la Guicharde permet d'accueillir un grand nombre d'enfants en toute sécurité mais n'est pas initialement prévue pour l'organisation d'un accueil collectif de mineurs. Elle ne permet pas la mise en œuvre totale de projets pédagogiques innovants et reste limitante par sa configuration.

L'accueil des adolescents se fait l'été sur un terrain privé loué par la Commune, dans une zone résidentielle, assez exigüe. En dehors des sanitaires, les locaux présents sur le terrain ne sont plus adaptés car ne répondant pas aux normes de sécurité requises et donc n'accueillent plus d'activités. Des tentes sont alors installées sur le terrain et seuls les extérieurs sont utilisés. Cette location représente un coût important pour la Commune pour une prestation temporaire mais non totalement adaptée ni satisfaisante.

Jusqu'en septembre 2022, l'espace jeune hors été était situé dans les locaux de l'espace vie associative. Ce local éloigné du collège de la Guicharde était peu fréquenté par les adolescents.

Il a été décidé d'installer à sa place le Fab'lab communal et de transférer l'espace jeunes dans les locaux de l'accueil de loisirs de la Guicharde pleinement adapté et à proximité du collège. Depuis septembre l'espace jeunes fait face à une très forte augmentation de sa fréquentation par les adolescents de la Commune. Cette réorganisation permet de remettre en question la nécessité de louer le terrain « base ados » précédemment évoqué.

Depuis cette même période, l'accueil de loisirs 3-11 ans s'organise dans les locaux du groupe scolaire de la Vernette beaucoup plus adaptés mais nécessitant un partage des locaux, du mobilier et de certains matériels avec l'Education Nationale. C'est une bonne solution pour l'accueil des enfants mais temporaire car compliquant toutes les réalisations d'entretien des bâtiments par la Commune.

La nouvelle zone d'implantation proposée au sein du domaine de la Cride est classée, au sens du PLU, en zone de loisirs, et possède un environnement arboré proche du littoral. Cette localisation est alors plus adaptée aux loisirs et en cohérence avec la vocation du site.

II.1. DESCRIPTIF DES AMBITIONS DU PROJET

Cet espace fonctionnera toute l'année en période scolaire et hors période scolaire et aura pour fonction la mise en œuvre du Projet Educatif De Territoire (PEDT) et plus particulièrement les actions éducatives destinées aux enfants et aux jeunes de 11 à 18 ans.

Conformément au code d'action et des familles, le projet répondra au cadre réglementaire des accueils collectifs de mineurs et soumis à déclaration. Le local sera habilité dans le cadre des établissements recevant du public (ERP).

II.1.1. Un espace de rencontre et de découverte pédagogique

C'est un espace dans lequel des activités récréatives, de détente et de **rencontres** seront proposées aux enfants et aux jeunes à travers des programmations culturelles, scientifiques et sportives. Ce lieu favorisera les **relations**, les échanges et la communication et permettra la construction d'une relation éducative centrée sur les projets.

Ces activités favoriseront la **découverte** et la pratique de nouvelles disciplines mais aussi la rencontre et la constitution de groupes d'enfants et de jeunes.

Les temps de loisirs qu'offrent notamment les animations d'un accueil collectif de mineurs leur permettront de prendre confiance dans un lieu autre que familial ou scolaire. Ainsi ces activités loisirs éducatifs offriront aux enfants et aux jeunes la possibilité de s'inscrire dans une évolution progressive vers des **dynamiques participatives**.

II.1.2. Un projet créé pour et par les jeunes participants

Le projet a pour objectif de créer une animation à dimension éducative pour laquelle les enfants et les jeunes ont la possibilité de construire leur propre programmation d'activités avec la collaboration des équipes éducative et d'animation.

L'organisation de cet espace pensée pour répondre aux nouveaux besoins des jeunes permettra à ceux-ci d'exprimer leur **capacité à s'inscrire dans des projets** et leur offrira la possibilité de développer leur propre **dynamique d'engagement individuel** au service du collectif.

L'animation de cet espace reposera alors sur l'accompagnement des initiatives des enfants et des jeunes. Ainsi, ce lieu deviendra un catalyseur les aidant à faire émerger, à construire et à **organiser des projets** de loisirs individuels ou collectifs.

C'est à travers ces dynamiques que se joue **l'apprentissage de l'autonomie**, dans l'apport d'expérience de nouveaux savoir-faire et savoir-être.

Cette démarche collective favorisera l'épanouissement, la socialisation et la responsabilisation des enfants et des jeunes s'affirmant comme **acteurs de leurs loisirs** en progressant vers **l'autonomie**.

II.1.3. Un projet répondant aux besoins de la jeunesse sanaryenne

Les diverses initiatives en direction de la jeunesse **s'appuient sur les besoins exprimés** ou sous-tendus par les enfants, les adolescents, leur famille et plus largement par l'ensemble de la Communauté éducative, éléments fondateurs de la construction d'une **réponse adaptée** en termes de loisirs, d'initiatives et représentant un gage de réussite du projet entrepris.

Un des besoins prédominant chez les enfants et les jeunes est le besoin de temps libre qui est associé à l'envie de découvrir, de se dépenser, de rencontrer.

II.2. OBJECTIFS ET INTERET GENERAL DU PROJET

La Commune de Sanary-sur-Mer souhaite renforcer et diversifier son offre de loisirs sur toute la commune pour ses résidents. Le site du projet est propice à cette volonté grâce à son environnement naturel qui sera sauvegardé et permettra des activités tournées vers la nature et la recherche scientifique via une sensibilisation aux enjeux de la biodiversité.

Le projet permettra de répondre aux enjeux énumérés ci-dessus et a pour objectifs de :

- **Développer des activités de loisirs sur la commune** tel que précisé dans le SCOT et le PLU,
- **Proposer un lieu de rencontre entre la jeunesse de la commune,**
- **Offrir un espace de pédagogie tourné vers l'astronomie et l'écosystème aquatique et littoral.**

Le site d'étude se trouve dans une zone du PLU dédiée aux loisirs ; le projet est alors prévu dans ce document d'urbanisme de la commune de Sanary-sur-Mer.

Par ailleurs, pour respecter la nature du site, aucune modification ne sera apportée aux espaces boisés. De surcroît, les bâtiments existants étant en bon état de conservation, les travaux à réaliser porteront uniquement sur de la réhabilitation et de la rénovation du bâti. Le site restera ainsi préservé et aménagé de manière raisonnée.

Au vue de ces différents éléments et de l'impact pédagogique positif engendré, le projet est donc d'intérêt général.

II.3. PARCELLES CONCERNEES PAR LA DUP

Dans le périmètre du projet, la Commune de Sanary-sur-Mer ne possède pas la maîtrise foncière des parcelles concernées.

En effet, les parcelles appartiennent à ce jour à la Société Foncière 1506. Une négociation à l'amiable a été engagée auprès du propriétaire concerné mais elle n'a pu aboutir.

En l'absence d'accord amiable, la Commune de Sanary-sur-Mer a décidé de recourir à la procédure d'expropriation afin d'assurer la maîtrise foncière **de l'emprise nécessaire au projet, soit environ 17 129m² pour les parcelles AY n°35 et AX n°281.** La parcelle AY 35 comprend deux bâtiments dont un garage et le bâtiment principal où se dérouleront les activités de la base de loisirs.

Le plan en page suivante permet de localiser les infrastructures présentes sur la zone d'étude et de d'identifier le périmètre de la DUP.

Périmètre DUP

Echelle : 1/2500- source : cadastre.gouv



TITRE III - CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

III.1. RAISONS DU CHOIX DU PROJET

III.1.1. Périmètre du projet retenu

Le site du projet présente de nombreux avantages pour la réalisation d'activités de loisirs éducatifs :

- Il existe déjà une **structure adaptée au projet** (ancienne colonie de vacances),
- **Le bâti, en bon état, pourra être conservé et réhabilité,**
- Il se situe **proche du littoral,**
- Il est localisé dans un **environnement arboré,**
- **L'emprise au sol du bâti est moindre,**
- Il dispose d'une bonne desserte routière grâce, entre autres, à l'avenue de la Corniche,
- Seulement deux parcelles sont concernées.

Au-delà de ces avantages, le principal motif de cette opération est la nécessité d'apporter un nouvel élan à l'activité de loisir et l'amener vers un environnement plus adapté et favorable à sa diversification.

Le site concerné, proche de l'espace littoral de la commune de Sanary-sur-Mer et ayant une grande majorité d'espaces arborés, représente donc un emplacement idéal pour ce projet.

Le terrain d'une surface importante, dans un environnement résidentiel peu dense, présente l'avantage de diminuer les nuisances.

Le domaine de la Cride est totalement adapté pour l'organisation de l'accueil de loisirs 3-11 ans tout au long de l'année (mercredis et vacances). L'Education Nationale n'aurait alors plus à partager ses locaux avec l'accueil de loisirs.

Par ailleurs, un partage de locaux sur le site de l'accueil de loisirs de la Guicharde existe en semaine scolaire hors présence des enfants avec des associations locales d'accompagnement de personnes en situation de handicap ou encore avec une association d'assistantes maternelles. Ces partenariats et partages d'espace avec l'accueil de loisirs pourront être reconduit dans le cadre du projet du domaine de la Cride. Le domaine de la Cride sera alors utilisé et animé toute l'année.

III.2. PRESENTATION DU PROJET RETENU

L'objectif du projet est de développer et de diversifier les activités de loisirs pour les enfants et les jeunes de la commune de Sanary-sur-Mer en aménageant un espace de découverte scientifique à destination éducative.

Plusieurs enjeux sont liés à cet objectif :

- Redynamiser cet espace abandonné,
- Conserver l'emprise au sol des bâtiments existants,
- Conserver les espaces arborés du site.

Concernant les enjeux éducatifs :

- Créer un espace de rencontre pour les enfants et les jeunes de la commune,
- Responsabiliser les enfants et les adolescents sur les problématiques environnementales,
- Créer un projet adapté à cette population,
- Offrir un lieu de découverte pédagogique aux participants.

Le projet consiste alors à la réalisation d'un accueil collectif de mineurs dans le domaine de la Cride et à la création d'une coupole d'observation astronomique.

Plus précisément l'opération prévue consiste à :

- Réhabiliter le bâtiment principal pour la création d'une base de loisirs ;
- Créer une coupole astronomique sur le toit du bâtiment principal ;
- Rénover les extérieurs des bâtiments et notamment les panneaux muraux en bois ;
- Réhabiliter le garage existant pour créer un lieu de stockage du matériel ;
- Rénover le logement du gardien au sein du bâtiment principal ;
- Remettre en état la piscine existante.

Voir la pièce n°4 intitulée « *Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants* ».

III.3. LE PROJET ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

III.3.1. Loi "Littoral"

La loi Littoral s'applique à la commune de Sanary-sur-Mer.

Cette Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 a été codifiée aux articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'Environnement et aux articles L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ses objectifs sont :

- l'orientation et la limitation de l'urbanisation dans les zones littorales,
- la protection des espaces remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et la préservation des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,
- la protection des espaces boisés les plus significatifs,
- la gestion de l'implantation des nouvelles routes et des terrains de camping et de caravanage,
- l'affectation prioritaire du littoral au public.

Selon la lecture cartographique de la Loi Littoral établie par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)¹ du Var en juin 1997, la zone d'étude est située dans un espace proche du rivage et une partie se trouve en espace terrestre préservé. **La réfection des bâtiments existants est autorisée dans ces espaces, selon le 3^e paragraphe de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.** Aussi, un espace proche du rivage doit limiter l'extension à l'urbanisation. La zone d'étude est par ailleurs en dehors des espaces maritimes préservés et des zones littorales spécifiques. Aucun espace boisé significatif de la loi Littoral n'est relevé sur le site du projet.

Le projet, situé dans un espace urbanisé, prévoit l'aménagement de structures de loisirs éducatifs et de découvertes pédagogiques sur des bâtiments et équipements existants, et respecte l'esprit de la Loi Littoral. **Il est donc compatible avec cette dernière.**

¹ Nommée à l'époque Direction Départementale de l'Équipement (DDE)

III.3.2. Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

La ville de Sanary-sur-Mer appartient au territoire du **SCOT Provence Méditerranée** approuvé par délibération du 06 septembre 2019.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT PM identifie la zone d'étude à la fois à proximité d'espaces à dominante naturelle et au sein d'un **espace urbanisé existant**. En revanche, aucun enjeu n'est identifié au niveau de la zone d'étude.

Par ailleurs, la pointe de la Cride qui se trouve à proximité immédiate de notre zone d'étude fait partie de **l'orientation 1 du DOO** : « *identifier les espaces à préserver du réseau vert, bleu et jaune* ». Bien que notre espace d'étude ne fasse pas partie de la zone concernée, la pointe de la Cride est un espace à préserver au titre de la loi littoral pour ses caractéristiques écologiques riches, qu'il conviendra de ne pas dégrader.

Le **premier objectif du PADD** « *encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire* » vise à protéger, gérer de manière écologique, développer et mettre en valeur les espaces de nature en ville notamment au travers des loisirs, du tourisme et des espaces pédagogiques.

Le **quatrième objectif du PADD** intitulé « *planifier un développement qui compose avec les risques, réduise la vulnérabilité au changement climatique et assure une gestion durable des ressources* » vise à aménager de façon durable l'ensemble du territoire pour la protection des biens et des personnes.

Cet objectif peut être atteint notamment en prévoyant une gestion durable des espaces de loisirs au sein de ces espaces arborés.

Le projet objet de la présente DUP vise à aménager un « accueil collectif de mineurs » et à créer un observatoire astronomique au sein d'un espace arboré du domaine de la Cride. Le projet permet ainsi d'accroître l'offre de loisirs de la commune tout en mettant en valeur un espace forestier et en permettant sa préservation. Le projet répond aux objectifs du PADD du SCOT.

Ainsi, le projet est compatible avec les orientations du SCOT Provence Méditerranée.

III.3.3. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de la commune de Sanary-sur-Mer a été approuvé le 24 février 2016, et modifié dernièrement le 8 décembre 2021.

III.3.3.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD du PLU de Sanary-sur-Mer liste comme grand objectif de « *développer quelques grands projets d'équipements publics (espaces verts, espace publics, équipement socio-médicaux, sportifs, culturels, de loisirs, parcs de stationnement...)* », en page 3 de ce document.

L'aménagement du domaine de la Cride correspond donc aux objectifs du PADD en aménageant non seulement un espace de loisirs pour la jeunesse sanaryenne mais en créant également un projet éducatif tourné vers la protection environnementale et la découverte scientifique.

Le projet est par conséquent compatible avec celui-ci.

III.3.3.2. Zonage et règlement

Un extrait du plan de zonage a été placé en page suivante.

La zone d'implantation du projet se situe en majorité au sein de la **zone naturelle NI**, qui correspond aux équipements collectifs sportifs et de loisirs, espaces verts de loisirs et d'hébergement touristique, dans le quartier de Beaucours.

Y sont notamment autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et au gardiennage d'un équipement collectif, sportif et de loisirs,
- Les constructions liées à de l'hébergement touristique dans des structures légères à condition de limiter leur impact paysager et sur le site,
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravaning.

Une partie des parcelles AX281 et AY35 se trouve **en zone UDp**. Cette zone correspond à un secteur à vocation principal d'habitat et de grande sensibilité paysagère. Aucun aménagement n'est prévu dans cet espace ; **le projet n'est donc pas concerné par la réglementation de la zone UDp**.

La zone d'étude est concernée par un **secteur risque de feux de forêts, un PAC de retrait et gonflement des argiles (aléa faible) et elle est à proximité d'un secteur de risque mouvement de terrain**, où toute construction ou aménagement doit respecter les dispositions de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Aucun emplacement réservé n'a été identifié sur la zone du projet. Cependant un **espace boisé classé (EBC)** est présent dans la zone concernée par le projet. Les parties de terrain se trouvant en EBC sont alors inconstructibles, ne peuvent pas subir de défrichement mais peuvent faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation. A noter qu'aucun aménagement ne sera réalisé en EBC.

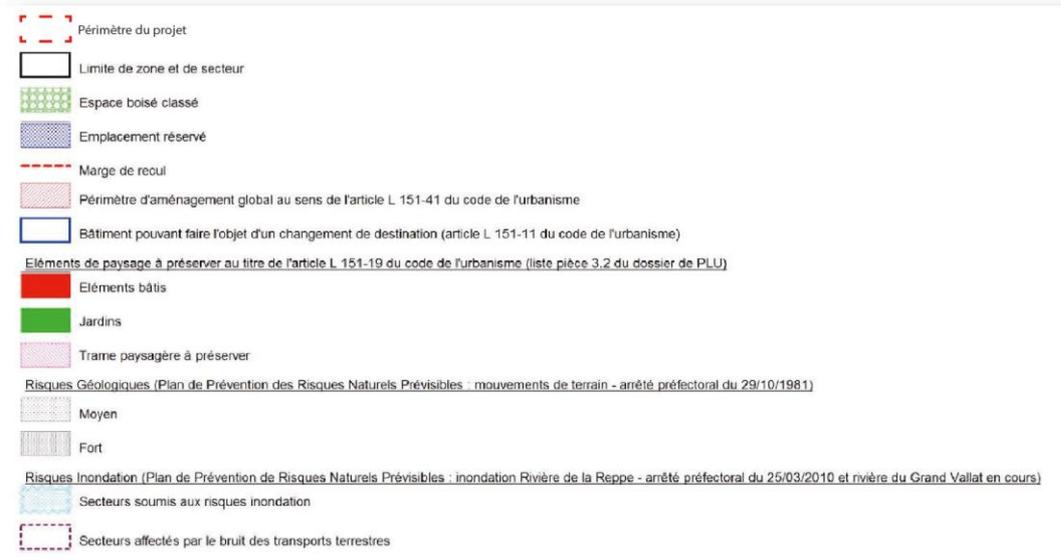
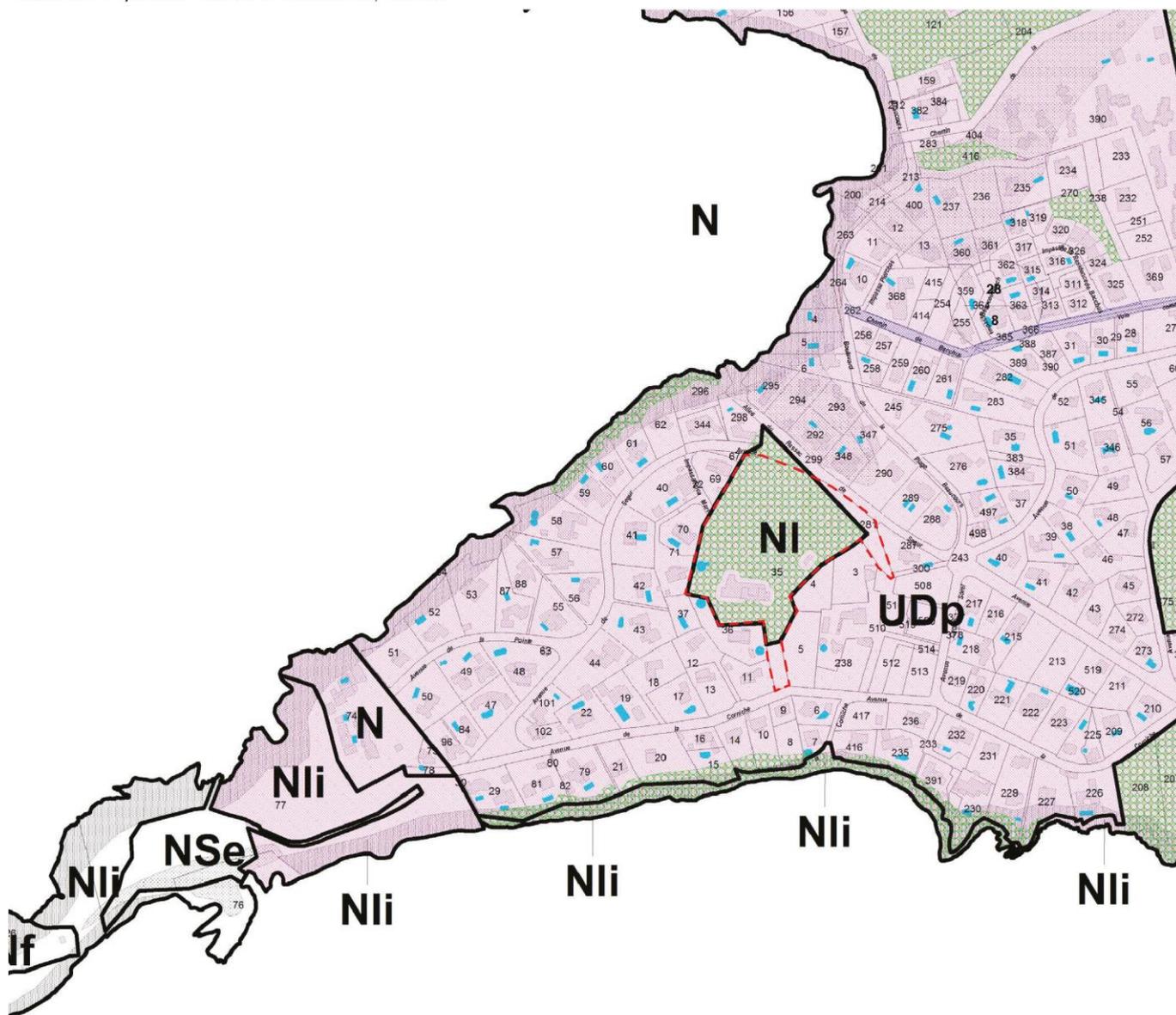
L'analyse du Plan Local d'Urbanisme de Sanary-sur-Mer révèle ainsi que :

- **Le secteur de la Cride est une zone à protéger** dans le règlement du PLU pour sa **richesse paysagère**,
- Le projet se situe en **zone NI et consiste en la création d'un espace de loisirs éducatifs par le réaménagement des bâtiments et locaux existants. Ce type d'aménagement et les travaux induits ne sont ni interdits, ni soumis à conditions spéciales** par le règlement de la zone NI du PLU,
- **Aucune construction n'est prévue en zone UDp, le règlement de cette zone ne s'applique pas au projet**,
- **Un Espace Boisé Classé (EBC)** est présent sur le site d'étude mais le projet ne prévoit pas d'y toucher,
- Le projet se situe **en zone à risque concernant les feux de forêts et le retrait et gonflement des argiles** mais aucun règlement n'a été approuvé concernant ces risques.

Le projet étudié ici est donc compatible avec le PLU de Sanary-sur-Mer.

Extrait du plan de zonage du PLU

Echelle : 1/3000 - source : PLU de Sanary-sur-Mer



III.3.4. Servitudes d'utilité publique

Le périmètre du projet est concerné par une servitude d'utilité publique :

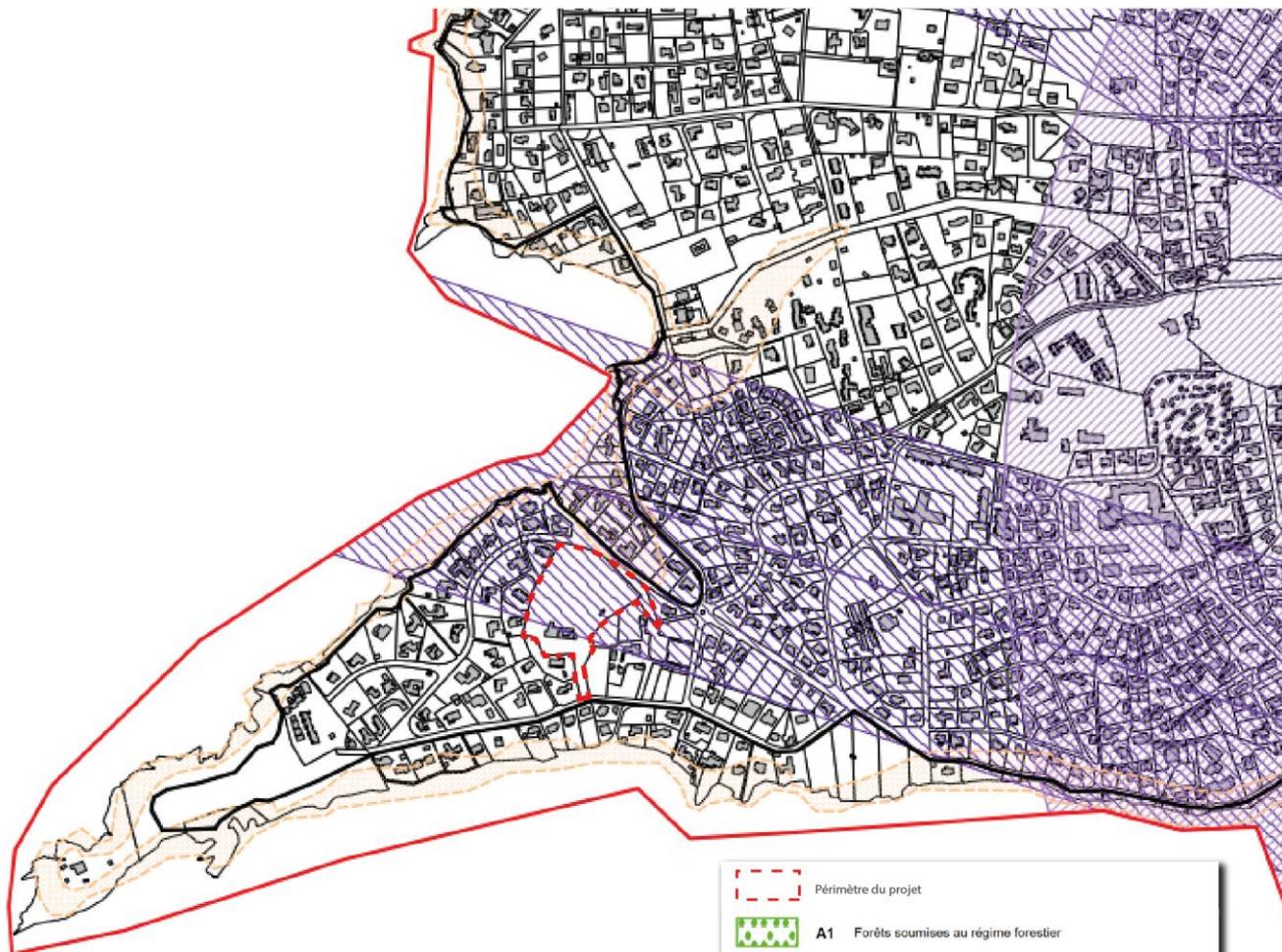
- **PT2**, relative aux télécommunications : protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

La servitude **PT2** oblige les propriétaires « à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement des centres radioélectriques » selon l'article L.54 du code des postes et des communications électroniques. L'article L.55 du même code nous informe également que « dans le cas où, dans le cadre de la procédure d'instruction d'une servitude [...], il est nécessaire d'accéder aux propriétés privées pour la réalisation de mesures de compatibilité électromagnétique, les propriétaires, titulaires de droits réels ou occupants sont tenus de laisser libre cet accès ».

Le projet respectera les préconisations des servitudes d'utilité publique applicables. Il est ainsi compatible avec la servitude d'utilité publique PT2.

Extrait du plan des SUP

Echelle : 1/10 000 - source : PLU de Sanary-sur-Mer



	Périmètre du projet
	A1 Forêts soumises au régime forestier
	A2 Dispositifs d'irrigation, canalisations souterraines
	A5 Canalisations publiques d'eau et d'assainissement
	Ac2 Protection des sites et monuments naturels inscrits et classés
	AS1 Conservation des eaux potables et minérales
	EL9 Littoral : passage des piétons
	I3 Gaz : canalisations de transport et de distribution
	I4 Electricité : établissement des lignes électriques Lignes aériennes
	I4 Electricité : établissement des lignes électriques Liaisons souterraines
	Int1 Cimetières
	PM1 Plans de prévention des risques naturels prévisibles et risques miniers.
	PT1 Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques
	PT2 Télécommunications : protection contre les obstacles
	T1 Voies ferrées et croisements fer / route
	Ac1 Monuments historiques inscrits et classés

III.3.5. Plans de Prévention des Risques naturels (PPR)

La commune de Sanary-sur-Mer est concernée par deux Plans de Prévention des Risques (PPR) naturels approuvés et un PPR prescrit :

- Inondation, sur le bassin de risque de la Reppe, approuvé le 25/03/2010,
- Inondation, sur le bassin de risque du Grand Vallat, prescrit le 11 février 1999, et rendu opposable par arrêté préfectoral du 22 décembre 2017,
- Mouvement de terrain, approuvé le 29 octobre 1981.

Le site du projet n'est concerné par aucun de ces PPR. Des risques de feux de forêts et de retrait et de gonflement d'argiles sont présents sur le site mais ne font pas l'objet de PPR. Un dossier communal synthétique des risques majeurs a été mis en place pour le risque feux de forêt. Pour le risque de retrait et de gonflement d'argiles des mesures de prévention pour construire et un PAC ont été établis.

III.3.5.1. Desserte et accessibilité pour les services de secours

Pour rappel, la chaussée des voies doit permettre des conditions de circulation des engins de secours et de lutte contre l'incendie qui soient compatibles avec les impératifs de rapidité d'acheminement et de sécurité pour les autres usagers de ces voies (notamment piétons). **En l'état, la voie de desserte existante ne compromet pas le passage des engins de secours et respecte les caractéristiques des normes engins (cf. Arrêté du 31/01/1986 modifié).** La voie d'accès de ce projet mesurera a minima 4 mètres de large. Si celle-ci mesure plus de 50 mètres de long, elle devra comporter une aire de retournement conforme. Les cheminements intérieurs piétons seront inférieurs à 50 mètres de long et devront mesurer à minima 1,80 mètre de large, permettant ainsi le passage des dévidoirs mobiles. Les conditions d'accessibilité et de desserte seront étudiées plus précisément lors de l'instruction du permis de construire.

III.3.5.2. Obligations légales de débroussaillage

Le secteur d'étude n'est pas soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. Cependant au regard du futur ERP, le SDIS pourra être reconsulté à ce sujet.

Le projet permettra d'entretenir l'espace boisé du domaine de la Cride, prévenant ainsi les éventuels risques d'incendies végétaux.

Par ailleurs, le projet ne prévoit pas de démolition ni de reconstruction de bâti (il s'agit d'un réaménagement et travaux de rénovation au sein de l'enveloppe bâtie) et par conséquent n'aura pas d'effet aggravant concernant le risque de retrait et gonflement d'argiles.

Aucune disposition particulière relative à un PPR ne concerne le site d'étude et le projet, de par sa nature, n'accroîtra pas les risques naturels présents sur le site. Les accès respecteront les caractéristiques détaillées précédemment.

TITRE IV - AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET RETENU

IV.1. LES AVANTAGES ATTENDUS DE L’OPERATION

Le projet de création d’un espace de loisirs et de pédagogie dans le domaine de la Cride vise à améliorer l’offre de loisirs à destination de la jeunesse sur la commune de Sanary-sur-Mer, tout en préservant le patrimoine végétal et paysager du secteur.

IV.2. IMPACTS SUR L’ENVIRONNEMENT

Le projet a pour objectif de créer un espace de loisirs et éducatif dans le domaine de la Cride sur les parcelles AY n°35 et AX n°281.

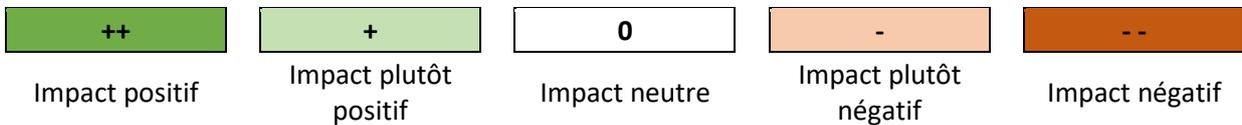
Cet aménagement va avoir des impacts extrêmement limités au regard de l’environnement urbain, littoral et arboré dans lequel il s’inscrit.

Les impacts négatifs permanents se limitent à l’appropriation par la Commune de Sanary-sur-Mer de terrains privés. En effet, le projet implique l’acquisition de la totalité de deux parcelles privées sur la base de l’estimation de France Domaines.

Un autre impact permanent consiste en la relocalisation d’une activité actuellement présente sur une autre parcelle (la « Base Ados »).

Le tableau ci-après regroupe les principaux avantages et inconvénients du projet retenu.

Légende :



Milieu physique		
Qualité de l’air	0	Absence d’impact.
Topographie / Géologie	0	Absence d’impact.
Eaux souterraines et superficielles	0	Impact négligeable. Toutes les précautions seront prises en phase chantier pour ne pas polluer les eaux. En phase exploitation, les eaux pluviales seront récupérées et rejetées dans le réseau pluvial existant.
Captages	0	Absence d’impact.
Ambiance sonore	0	En phase chantier, les travaux pourront générer des nuisances sonores. Celles-ci seront réduites au maximum. En effet, le chantier sera organisé et équipé de manière à réduire le plus possible les bruits susceptibles de troubler la tranquillité des riverains, par l’application du cahier des clauses environnementales générales (CCEG) du Département du Var et

		autres mesures habituelles en phase chantier.
Risques naturels	+	Le projet permettra d'entretenir la surface végétalisée, ce qui préviendra les éventuels risques de feux de forêts. Par ailleurs, le projet ne prévoit pas de démolition ni de reconstruction de bâti en dehors des surfaces déjà artificialisées, il n'est donc pas concerné par le risque de retraits et gonflements d'argiles.

<u>Milieu biologique</u>		
Protections du milieu biologique	+	Une partie du site du projet se trouve en EBC. Mais les travaux seront réalisés sur les bâtiments existants non concernés par l'EBC et aucune modification n'est prévue sur les terrains protégés. Par ailleurs, le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les autres périmètres protégés à proximité.
Faune/Flore	0	Impact négligeable. L'espace est déjà occupé par des surfaces bâties ou artificialisées (ancien centre de vacances). La création de la base de loisirs ne prévoit pas de défrichage.
<u>Milieu humain</u>		
Population	+	Le projet améliore le cadre de vie de la population et permet de diversifier l'offre de loisirs sur la commune pour la jeunesse sanaryenne. Une atteinte au droit de jouissance du propriétaire des parcelles expropriées et acquises par la commune par voie de DUP est prévue.
Voirie et trafic	0	Absence d'impact.
Bâti	+	Restructuration et réhabilitation des bâtiments.
Foncier	-	Acquisition de l'emprise totale de deux parcelles privées afin de pouvoir réaliser les travaux.
Réseaux	0	Aucun impact.
Activités	0	Aucun impact.
Paysage	+	La remise en activité de cet espace permettra de faire découvrir les vues qu'offre ce domaine sur la baie de Cousse et de Bandol aux jeunes de la commune.
Santé humaine	++	Amélioration de l'offre de loisirs sur la commune, comprenant des activités éducatives pour la jeunesse Sanaryenne.

En conclusion, le projet apporte plus d'avantages que d'inconvénients.

Le projet permettra d'améliorer et de diversifier l'offre de loisirs de la commune.

IV.3. LES NUISANCES ET LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU, SI NECESSAIRE, COMPENSER CES NUISANCES

IV.3.1. Les nuisances entraînées par les travaux et les mesures associées

La réalisation des travaux dans un espace urbanisé, ne peut se concevoir sans nuisances pour les riverains et les usagers. Cependant, la grande majorité de l'espace de projet se trouve en espace boisé classé, sur lequel aucune modification ne sera produite. Les travaux d'aménagement réalisés seront ainsi réduits, minimisant les nuisances.

Toutes les mesures seront néanmoins prises, tant au niveau de la programmation que de la réalisation pour réduire les conséquences négatives des travaux envisagés.

Ces préconisations concerneront :

- le confort des riverains

Chaque fois que cela est techniquement possible, l'utilisation des procédés de réalisation peu bruyants et permettant la réduction des émissions de poussières sera systématiquement privilégiée.

- les accès et la circulation

La mise en place d'un plan de circulation permettra de limiter les nuisances sur le trafic.

L'attention des entrepreneurs sera attirée sur la nécessité de limiter la gêne occasionnée aux riverains durant la durée des travaux. Les circuits d'approvisionnement et d'évacuation des chantiers seront définis avant toute intervention pour limiter au maximum l'impact sur le chantier. Cependant, au vu des travaux à réaliser, relatif à un réaménagement de la structure existante, la gêne occasionnée sera très limitée.

- la sécurité

Il sera rappelé aux entreprises la nécessité de clôturer certaines parties du site du chantier afin d'interdire toutes pénétrations ou passages de piétons extérieurs.

Une signalisation adaptée sera mise en place, si nécessaire, pour le chantier et ses accès.

- la propreté

Les entreprises devront prendre toutes les précautions pour limiter les chutes de matériaux ou dépôt de boues sur les voies publiques empruntées par leur matériel. Elles effectueront en permanence les nettoyages et brossages nécessaires des sorties de chantier ou d'aires de stockage.

- la santé humaine

Les déchets et les déblais de chantier seront triés et évacués vers les décharges appropriées.

- la protection du milieu environnant

Toute pollution du milieu par des déversements volontaires ou accidentels sera évitée. Une attention particulière sera portée vis-à-vis du littoral et du milieu marin à proximité.

IV.3.2. Les nuisances en phase exploitation

Le projet va nécessiter la **maîtrise foncière totale de deux parcelles privatives (AY n°35 et AX n°281)**, soit une emprise totale à acquérir d'environ 17 129 m².

Pour le propriétaire foncier concerné, la dépossession des parcelles sera indemnisée sur la base de l'estimation de France Domaines.

Des négociations à l'amiable ont été engagées auprès du propriétaire concerné mais elles n'ont pu aboutir. En l'absence d'accord amiable, la Commune de Sanary-sur-Mer a décidé de recourir à la procédure d'expropriation afin d'assurer la maîtrise foncière **des emprises nécessaires au projet**.

TITRE V - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

V.1. LES OBJECTIFS DE L'ENQUETE

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique poursuit divers objectifs :

- informer le public et recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée par la Commune de Sanary-sur-Mer,
- parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de manière à permettre à la Commune de Sanary-sur-Mer d'acquérir les terrains définis dans le dossier parcellaire en application du Code de l'Expropriation.

L'enquête parcellaire sera réalisée conjointement.

Elle a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

A cette occasion, les propriétaires et ayants droits de toute nature seront appelés à faire part de leurs observations sur les limites des biens à exproprier.

V.2. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est régie par les textes suivants :

- le **Code de l'Expropriation** pour cause d'utilité publique, et en particulier ses articles :
 - L.1,
 - L. 110-1 à L. 112-1 : Enquête publique,
 - L. 121-1 à L. 121-5 : Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales,
 - R. 112-1 à R. 121-2 : Enquête publique – Déroulement de l'enquête - Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales.

L'enquête parcellaire conjointe est, elle, régie par les textes suivants :

- le **Code de l'Expropriation** pour cause d'utilité publique, et en particulier ses articles :
 - L. 131-1 : Enquête parcellaire,
 - R. 131-3 à R. 131-8 : Enquête parcellaire – Déroulement de l'enquête,
 - R. 131-9 à R. 131-10 : Enquête parcellaire – Clôture de l'enquête.

V.3. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

V.3.1. Le projet avant l'enquête

L'étude du projet a été menée par la Commune de Sanary-sur-Mer.

V.3.1.1. Procédure de concertation

Le projet n'est soumis à aucune procédure obligatoire permettant au public de participer au processus d'élaboration du projet :

- ni concertation publique au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme,
- ni débat public au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Environnement.

V.3.1.2. Etude d'impact

L'aménagement prévu sur le site objet de la présente DUP entre dans la catégorie n°44 « Equipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés » et dans la sous-catégorie d) « Autres équipements sportifs ou de loisirs et aménagements associés » définie à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement. Il est donc soumis à une procédure d'évaluation environnementale au cas par cas pour déterminer si une étude d'impact est nécessaire.

V.3.1.3. Évaluation des incidences Natura 2000

Le projet n'entre dans aucune catégorie de la liste nationale des documents et manifestations soumis à évaluation des incidences Natura 2000 définie à l'article R. 414-19 du code de l'environnement.

Il ne fait pas non plus partie des projets soumis à évaluation des incidences Natura 2000 par les arrêtés du Préfet du Var du 11 mars 2014 fixant les listes locales des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à évaluation des incidences Natura 2000 pour le département du Var.

En conséquence, aucun dossier n'est nécessaire au titre de l'évaluation des incidences Natura 2000.

V.3.2. Organisation et déroulement de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- **L'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

L'enquête préalable à la DUP est ouverte et organisée par le Préfet du Var en application de l'article R. 112-1 du Code de l'Expropriation avec désignation du commissaire enquêteur² par le Tribunal administratif sur saisine du Préfet.

L'enquête est ouverte par arrêté préfectoral précisant notamment l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ainsi que les lieux et horaires où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Cet arrêté fait l'objet d'une publicité collective huit jours au moins avant l'ouverture (avis dans la presse, affichage en mairie, affichage à proximité des ouvrages concernés,...), dans les huit premiers jours (insertion d'un second avis dans la presse) et durant toute sa durée.

- **L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à quinze jours.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par les intéressés directement sur les registres d'enquête. Elles peuvent également être adressées par correspondance, au lieu fixé par le Préfet pour l'ouverture de l'enquête, au commissaire enquêteur, lequel les annexe au registre mentionné à l'article précité.

Il en est de même pour les observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie territoriales et les chambres de métiers et de l'artisanat de région.

Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R.112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Les observations faites sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur aux lieux, jours et heures annoncés à l'avance par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

² Selon la nature et l'importance de l'opération, une commission d'enquête peut être nommée plutôt qu'un commissaire enquêteur.

- **La clôture des registres d'enquête et la rédaction du rapport d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

A l'expiration du délai d'enquête, **le registre d'enquête préalable à l'utilité publique est clos et signé par le Commissaire enquêteur puis transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur** ou au président de la commission d'enquête.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toutes personnes qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il le demande.

Le commissaire enquêteur rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération. Le commissaire enquêteur transmet le dossier avec ses conclusions soit au Préfet si l'enquête est ouverte à la préfecture, soit au sous-préfet dans les autres cas. Le dossier est transmis, le cas échéant, par le sous-préfet au Préfet avec son avis.

Ces opérations, dont il est dressé procès-verbal, doivent être terminées dans un **déla**i d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans la sous-préfecture et la préfecture concernées.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au Préfet du département dans lequel se trouve la commune où l'enquête a été ouverte. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions en mairie, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication desdites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

Au terme de cette procédure et au vu du dossier correspondant, le Préfet pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique.

V.3.3. Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire sera organisée conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et selon les mêmes modalités que celle-ci.

L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique prescrira également l'ouverture de l'enquête parcellaire conjointe.

Un registre d'enquête parcellaire sera déposé sur le ou les lieux d'enquête à côté du registre d'enquête préalable à la DUP.

Il sera clos par le Maire.

Lors de ses permanences, le commissaire-enquêteur recevra tant les observations relatives à l'utilité publique du projet que celles relatives au volet parcellaire.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur comprendront un volet relatif au dossier d'enquête préalable à la DUP et un volet relatif au dossier d'enquête parcellaire.

V.4. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable (article L. 121-2 du Code de l'Expropriation).

Il est pris par le Préfet sous la forme d'un **arrêté préfectoral Déclaratif d'Utilité Publique**. Passé ce délai, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête.

En cas d'avis défavorable du commissaire enquêteur, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dans les trois mois de la transmission du dossier.

Les effets juridiques de la Déclaration d'Utilité Publique sont les suivants :

- l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique autorise l'expropriant à procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet par recours à la procédure d'expropriation,
- si l'expropriant n'a pas manifesté son intention d'acquérir les immeubles dans le délai d'un an suivant la publication de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique, les propriétaires concernés peuvent le mettre en demeure de le faire dans un délai de deux ans à compter du jour de leur demande (article L. 241-1 du Code de l'Expropriation).

Au terme de l'enquête parcellaire, le Préfet déclarera cessibles les propriétés à acquérir par **arrêté de cessibilité**.

Dans le cas d'une enquête conjointe préalable à la DUP et parcellaire, un seul arrêté préfectoral pourra être pris pour la Déclaration d'Utilité Publique et la Cessibilité.

V.5. AU-DELA DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP ET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE : LA PHASE JUDICIAIRE DE L'EXPROPRIATION

La procédure sera conduite conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ce qui concerne la fixation des indemnités. Les accords amiables seront systématiquement recherchés par le maître d'ouvrage pour ce qui est du transfert de propriété.

V.6. AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET

V.6.1. Au titre de la protection de l'environnement

Le projet ne nécessite aucune décision ou autorisation telles que :

- autorisation ou déclaration en application des articles L.214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement (Eau et Milieux aquatiques).
- autorisation en application de l'article L. 341-10 du Code de l'Environnement (Sites classés),
- déclaration en application de l'article L. 411-2 (4°) du Code de l'Environnement (Protection du patrimoine naturel),
- autorisation en application des articles L. 341-1 et L. 214-13 du Code Forestier (Défrichement).

V.6.2. Au titre de la procédure d'urbanisme

Sont soumis à permis de construire selon l'article R.421-14 du code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

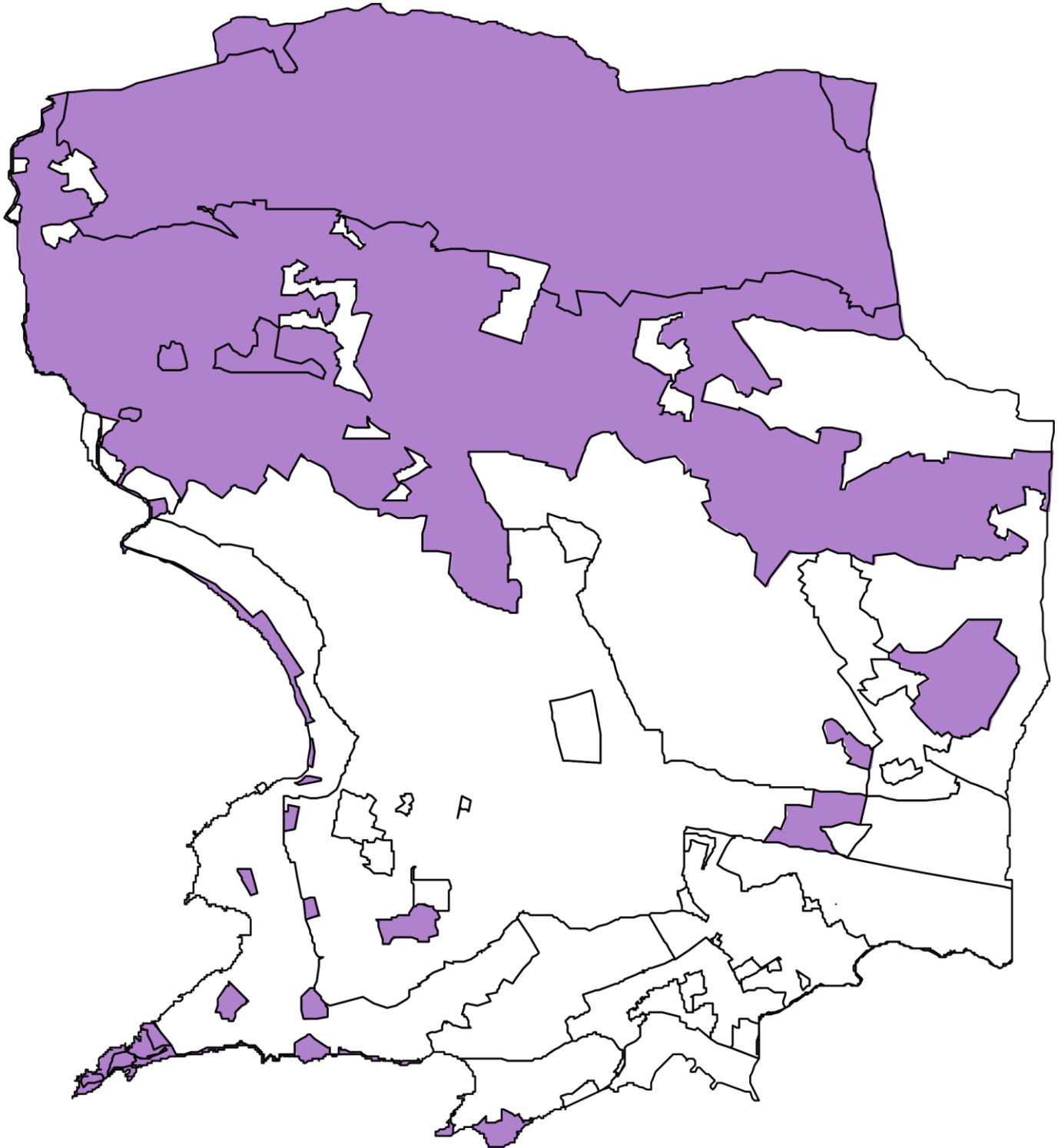
Le projet fera l'objet d'un dépôt de permis de construire.

ANNEXES

1 - Règlement de la zone NI du PLU de Sanary-sur-Mer

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité du paysage et des sites.

On la retrouve sur l'ensemble du Gros Cerveau et aux lieux dits la Clavelle, le Tardillon, le Pont d'Aran, la Vernette, la Piole, la Touelle, la Bernarde, Pierredon, le Colombet, Beaucours, Pointes de Portissol, du Baou Rouge, de la Cride.

Cette zone est soumise tout particulièrement au risque de feu de forêt, les constructions autorisées dans la zone devront donc respecter les dispositions constructives en zone à risque (annexe 2 du présent règlement).

Elle comprend :

- un secteur **N** inondable, identifié par une trame spécifique au document graphique du règlement,
- un secteur **Nco**, correspondant au Grand Vallat et à la Reppe,
- un secteur **Nli** correspondant à des espaces naturels présentant une grande valeur et nécessitant une protection renforcée,
- un secteur **NL** destiné à un équipement collectifs sportifs et de loisirs, espace vert de loisirs et d'hébergement touristique, dans le quartier de Beaucours,
- un secteur **NSe** correspondant à la station d'épuration intercommunale, à la Pointe de la Cride,
- Des secteurs comprenant des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial. Il s'agit des secteurs :
 - **Nf** pour la réhabilitation du fort de la Cride pour l'accueil du public,
 - **Ns** destinés à l'aménagement d'équipements d'enseignement, d'accueil de scolaires et de formation dans le cadre des anciens forts du Gros Cerveau,
- Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :
 - **Nj** correspondant au jardin exotique de Sanary,
 - **Njo** correspondant au site oléicole et pédagogique du jardin des oliviers,
 - **Nv** correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de services,
- les constructions à usage d'entrepôts à l'exception de celles prévues à l'article N 2,
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs sauf dans le secteur NL,
- les constructions à usage habitation à l'exception de celles prévues à l'article N 2,
- les dépôts de véhicules, de matériaux, d'algécos... à l'exclusion de ceux liés à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- le stationnement des caravanes isolées défini à l'article R 111-48 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée et des emplacements publics prévus à cet effet,
- les terrains de camping ou de caravanning sauf dans le secteur NL,
- les carrières,

- les travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers identifiés en rouge et vert dans les documents graphiques et listés en pièce 3.2 du PLU, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- dans le secteur soumis à risques géologiques : toute construction nouvelle, à l'exception des ouvrages d'intérêt public.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans les prescriptions des périmètres de protection de captage des eaux (pièces 6.4 « périmètres de protection » et 6.4.1 « prescriptions liées aux périmètres de protection »).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

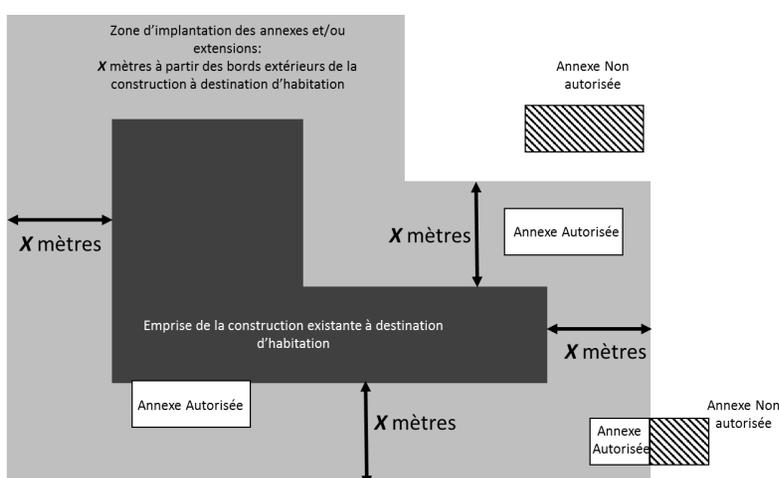
2.1 - Les constructions et installations techniques liées à la bonne gestion des secteurs naturels, boisés ou agricoles ;

2.2 - Sont autorisés, **une seule fois l'aménagement et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (art L151-12 du Code de l'Urbanisme), aux conditions suivantes :**

- Qu'elle ait une existence légale,
- Qu'elle présente une surface minimale initiale de **70 m²**,
- D'être limité à **20 %** de l'existant, sans pouvoir excéder **300 m² de surface de plancher totale** (construction initiale et extension comprise).
- De ne pas créer de logement supplémentaire ;
- L'adaptation ou la réfection des constructions à usage d'habitation existantes à l'exclusion de tout changement de destination, conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

. **Les annexes** (garage, pool house, abris de jardin...etc.) **et piscines**, des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées (visées ci-dessus), sont autorisées aux conditions suivantes :

- 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,
- Elles devront être édifiées **en** totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; le schéma concept de la zone d'implantation figure ci-dessous.
- En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.



■ **Emprise de la construction existante à usage d'habitation**
 ■ **Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.**

2.3 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

2.4 - Les installations et ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ;

2.5 - La restauration des ruines conformément à l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme ;

2.6 - Les garages sont autorisés dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par logement ;

2.7- La construction les ouvrages et les installations, les plateformes de stockage et les installations classées pour l'environnement liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ;

2.8 - Pour les éléments du paysage repérés au plan de zonage (en rouge et/ou vert) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes et les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées.

En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

2.9 – Dans les secteurs N du bord de mer, sont autorisés :

- les occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer.
- les installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité.

2.10 - Dans le secteur **Nco**, seuls sont autorisés les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation (identifiés dans le Plan de prévention des risques inondation), qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.

2.11 - Dans le secteur **Nli**, les aménagements légers visés aux alinéas a, b, c, d et e de l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme à condition d'être nécessaires à la gestion, la mise en valeur notamment économique ou à l'ouverture au public et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

2.12 - Dans le secteur **NL** sont autorisées:

- les constructions nécessaires à l'exploitation et au gardiennage d'un équipement collectif, sportif et de loisirs.
- les constructions liées à de l'hébergement touristique dans des structures légères à condition de limiter leur impact paysager et sur le site.

2.13 - Dans le secteur **NSe**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la station d'épuration intercommunale ;

Conformément aux dispositions de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme sont autorisées, le changement de destination des forts présents dans ces secteurs :

2.14 - Pour le secteur **Nf** :

- le changement de destination du fort de la Cride liés à son ouverture au public ainsi que les aménagements et réhabilitations de l'ancien fort,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités présentes dans la zone.

2.15 - Pour les secteurs **Ns** :

- Les changements de destination des forts du Gros Cerveau liés à leurs ouvertures au public dans

le cadre de structures d'enseignement et culturel.

Dans les secteurs de taille et de capacité limitée identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme sont autorisées :

2.16 - Dans le secteur **Nj**, les constructions de toute nature nécessaires à la gestion, à l'exploitation et au gardiennage du jardin zoologique.

La surface de plancher totale affectée aux constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 150 m².

2.17 - Dans le secteur **Njo**, les constructions et installations liées à l'exploitation, à l'entretien, au gardiennage et au fonctionnement du jardin des oliviers (moulin à huile, four à cade, salle pédagogique et culturelle, sanitaires...), sans pouvoir excéder 300 m² de surface de plancher.

2.18 – Dans le secteur **Nv**, les constructions et installations nécessaires à la bonne gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage (bureau d'accueil, blocs sanitaires, bâtiments techniques...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Ces accès ne peuvent en aucun cas être inférieurs à une largeur de 4 mètres de plateforme.

3.2 - Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux, sauf dans les secteurs Ns et Njo, où elle pourra être alimentée par une ressource autonome.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions à usage habitation ou les équipements publics dotées d'un système d'assainissement individuel peuvent être autorisées, ces installations doivent respecter les normes sanitaires en vigueur et être adaptées aux types de sols. Elles doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectée par gouttière ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf en cas de marge de recul indiquée au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **40 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A50 ;
- hors agglomération, à **15 mètres** de l'axe des routes départementales (559 et 559b) ;
- **14 mètres** par rapport à l'axe des Voies Communales n°2 et n°9 projetées ;
- **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies qu'elles soient publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou non, ou qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer ;
- **2 mètres** de la limite d'emprise de la voie de chemin de fer.

6.2 - La distance des constructions par rapport aux voies privées de desserte intérieure d'une même unité foncière n'est pas réglementée.

6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration de bâtiments à usage habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'urbanisme,
- pour les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.
- dans le secteur **Nj** pour l'extension, l'aménagement et le changement de destination des constructions qui ne respectent pas les règles indiquées ci-dessus.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris et non compris les débords de toitures dans la limite de 50 cm) au point le plus proche de toute limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

7.2.1 – dans le cas de construction de serres agricoles,

7.2.2 – dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,

7.2.3 – pour les constructions et les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des

services publics et aux réseaux d'intérêt public.

7.2.4 - dans le secteur **Nj** pour l'extension, l'aménagement et le changement de destination des constructions qui ne respectent pas les règles indiquées ci-dessus.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

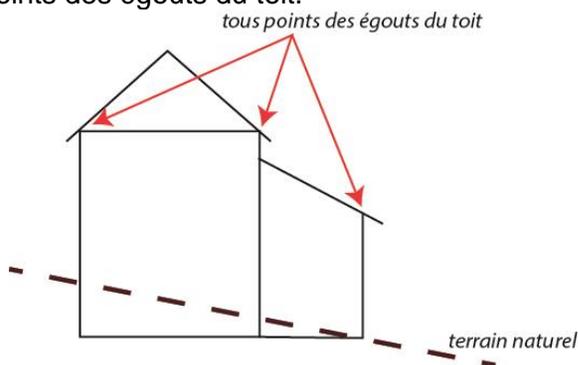
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure :

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, déterminé à partir du terrain naturel ou excavé, et tous points des égouts du toit.



Par terrain naturel il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement, en pied de façade perçue, dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain existant au moment du dépôt de la demande de permis de construire, sauf dans le cas d'un parking en sous-sol.
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

10.1.2 - La limite des constructions est fixée par un plan s'appuyant sur l'égout des toits et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal. Dans le cas de terrasses ouvertes dans le pan de toiture, l'égout des toits pris en compte est celui du plan de toiture général.

10.1.3 - Au-dessus du plan incliné défini ci-dessus, seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures d'ascenseurs et de ventilation, les lanterneaux, les capteurs d'énergie solaire et les antennes de télévision, à raison d'une antenne par cage d'escaliers.

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **7 m**. Toutefois en secteur **Nj**, une hauteur de **9 mètres** pourra être autorisée pour les serres.

10.3 - Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises :

10.3.1 – dans le cas de restauration de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la

date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,

10.3.2. – pour les Constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt général liées à la vocation de la zone,

10.3.3 – pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF, tours de relais des faisceaux hertziens, etc.).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la l'harmonie du paysage naturel ou des perspectives. Compte tenu de leurs particularités techniques, les serres ne sont pas concernées par ces dispositions.

11.2 - Couvertures :

11.2.1 – Couvertures : La pente de la toiture doit pouvoir être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Sauf dans les cas de restauration de bâtiments existants ou 1 pente plus importante est autorisée

Tuiles : Les éverites sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles anciennes ou Vieillies, excepté dans le cas de rénovation ou extension d'une construction comportant des tuiles plates.

11.2.2 - Les toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition ; dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant. Les toitures- terrasses non accessibles pourront être végétalisées.

11.2.3 - Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

11.3 - Aspect des façades et revêtements :

11.3.1 - Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux doit être réalisé en cohérence avec l'architecture des niveaux supérieurs. Les rideaux métalliques seront de préférence placés à l'intérieur des vitrines. En cas d'impossibilité technique, les coffres devront être intégrés à la devanture.

11.3.2 - Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. D'autres revêtements de façade, notamment le bois, pourront être autorisés pour un intérêt évident de composition, valorisant l'intégration dans le site.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

11.3.3 - Les menuiseries, les volets persiennés, pleins ou roulants devront être réalisés en bois ou en aluminium. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et être constituées :

- soit de murets enduits sans joints de 0,5 m maximum de hauteur éventuellement surmontés de grillages,
- soit de murets de pierre sèche de 0,5 m maximum de hauteur,

11.4.2 - En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,50** mètre.

A l'exception, des clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public qui ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

11.5 - Les capteurs solaires sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale garantissant leur discrétion.

En toiture, leur châssis doit être intégré au pan de toiture. Leur surface ne doit pas dépasser 30 % du pan de toiture, excepté pour les bâtiments publics.

11.6 - Toute modification d'un **élément de paysage**, identifié au document graphique, en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique (arbre isolé ou alignement d'arbres, jardins, ...), en application des articles L 151-19 et R.123-11 (h) du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Ns, Nf, Nse, Nj, Njo, Nv et NL : Pour toute extension des constructions existantes à usage d'habitation se trouvant dans la trame paysagère, matérialisé dans les documents graphiques, qui entraînerait la disparition d'un arbre à haute tige, ce dernier devra être remplacé par un sujet de la même essence ou de qualité équivalente.

Cette préservation ne s'applique pas à des opérations de défrichement régulièrement autorisée en préalable à la reconquête d'anciennes restanques et qui seraient destinées à la création d'un verger ou d'une oliveraie par exemple.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version antérieure au 28 décembre 2015) **modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014**