

Enquête publique relative à la révision du plan  
local d'urbanisme de SOLLIES VILLE  
RAPPORT D'ENQUETE



2023

PREFECTURE DU VAR

16 MARS 2023

Contrôle de légalité

Commissaire  
enquêteur  
Denis Spalony,  
07/03/2023

## 1 Table des matières

1	Présentation de l'enquête .....	2
1.2	Contexte de la procédure .....	2
1.3	Etapas de la procédure.....	2
2	Objet de la révision du PLU et justifications .....	2
2.1	Objet de la révision.....	2
2.2	Contexte du projet .....	3
3	Déroulement de l'enquête .....	4
3.1	Procédure administrative.....	4
3.2	Maître d'ouvrage .....	4
3.3	Composition du dossier d'enquête publique et mis à disposition du public .....	4
3.3.1	Dossier Administratif : .....	4
3.3.2	Dossier Technique: .....	5
3.4	Observations du Commissaire Enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête .....	13
3.5	Consultation administrative.....	14
3.6	Entretiens - Consultations - Visites complémentaires.....	14
3.7	Consultation des dossiers et registre mis à disposition au cours de l'enquête .....	14
3.8	Permanences du commissaire.....	15
3.9	Publicité de l'enquête .....	15
3.9.1	Publicité dans la presse.....	15
3.9.2	Affichage et publicité .....	15
3.10	Clôture de l'enquête .....	15
3.11	Récupération du registre, des courriers et du dossier.....	16
4	Examen des observations recueillies.....	16
4.1	Partenaires institutionnels (PPA).....	16
4.2	Le Public.....	18
4.2.1	OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE REGISTRE , PAR MAILS ,COURRIERS ET LORS DES PERMANENCES: .....	18
4.3	Procès-verbal de synthèse .....	26
4.4	Réponse du maître d'ouvrage au Procès Verbal de Synthèse .....	26
4.5	Remise du rapport et des conclusions de l'enquête publique.....	26
5	Annexes.....	
5.1	Annexe 1 Liste des ER (Emplacements réservés).....	26
5.2	Annexe 2 Liste des PPA (Personnes Publiques Associées) avec réponses et sans réponse.....	26
5.3	Annexe 3 Affichages et Certificats d'affichage .....	26
5.4	Annexe 4 Procès-Verbal de synthèse .....	26
5.5	Annexe 5 Réponse au Procès-Verbal de synthèse.....	26

## 1 Présentation de l'enquête

### 1.2 Contexte de la procédure

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2016, la commune de Solliés-Ville a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire. Cette décision résulte de la nécessité pour la commune d'adapter la PLU qu'elle a initialement approuvée le 22 juin 2007. A titre de rappel, depuis cette date, le PLU a fait l'objet de deux modifications, approuvées les 3 juillet 2012 et 3 décembre 2015.

Les objectifs de cette révision tels qu'affichés dans la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2016 sont les suivants :

- poursuivre l'encadrement de l'étalement urbain en préservant les équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels (tout en favorisant l'urbanisation des dents creuses en zone urbaine) ,
- confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des espaces naturels, maintenant une politique active de valorisation et de protection du patrimoine architectural communal et en persévérant dans l'amélioration de la politique d'embellissement de la commune ,
- procéder à la Grenellisation du Plan Local d'Urbanisme, conformément à la législation en vigueur ,
- procéder à la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme par rapport aux dispositions de la loi ALUR et la loi dite LAAF .

### 1.3 Etapes de la procédure

Conformément aux articles L.103-2 et L.153-11 du Code de l'urbanisme, la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2016(N°66/2016) prescrivant la révision du PLU a précisé les modalités de concertation liées à cette révision.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat a eu lieu au sein du Conseil Municipal sur « les orientations générales du PADD » mentionné à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU,

La population a pu de manière continue, suivre l'évolution du dossier, prendre connaissance des éléments du dossier, par la mise à disposition d'éléments d'informations de la manière suivante par :

- Deux réunions publiques le 7 juillet 2018 et le 24 mars 2022,
- La mise à disposition d'un registre en mairie,
- La réception de lettres sollicitant des modifications à intégrer dans le projet de PLU,
- La mise en place de panneaux d'exposition en mairie,
- L'insertion dans la presse locale et dans le bulletin municipal de l'état d'avancement des études,
- Les documents consultables sur le site internet de la commune.

Fort de ces éléments, la concertation avec le public s'est déroulée jusqu'en 2022, suscitant l'intérêt des habitants avec pour rappel les observations écrites portées directement au registre et les courriers spontanés.

A ce titre, lorsque les doléances étaient compatibles avec les objectifs et les orientations générales qui fondent le PLU, notamment le PADD, qu'elles ne remettaient pas en cause la cohérence d'ensemble du projet, et qu'elles n'étaient pas contraires aux lois d'urbanisme ou à des contraintes supra-communales, celles-ci ont été prises en compte

Au terme de la concertation, le conseil municipal de Solliés Ville a prescrit la révision du PLU par délibération en date du 25 mai 2022 (N°19/2022),arrétant le projet de Plan Local d'Urbanisme et soumettre le dossier à l'Enquête.

## 2 Objet de la révision du PLU et justifications

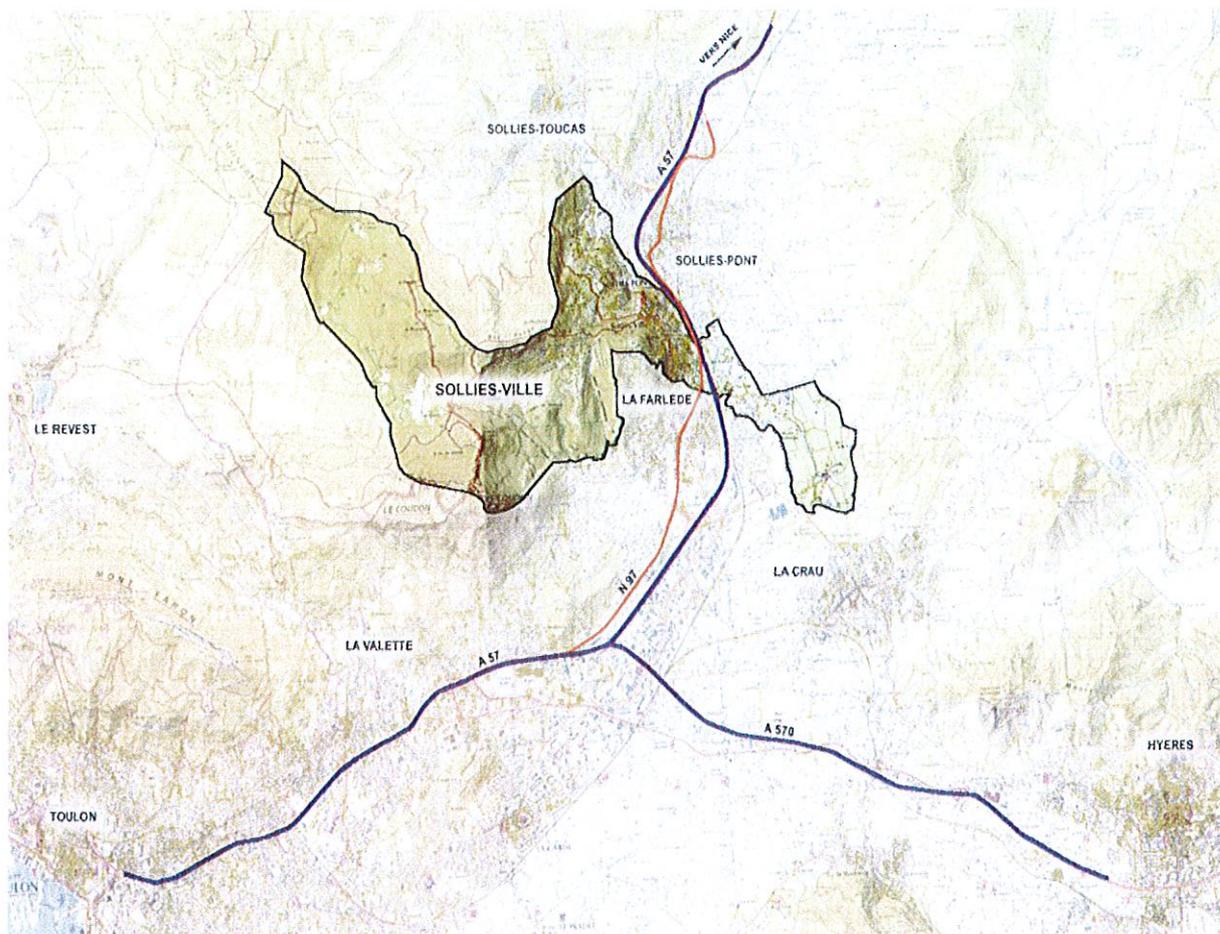
### 2.1 Objet de la révision

Prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire.

Une décision qui résulte de la nécessité pour la commune d'adapter la PLU qu'elle a initialement approuvée le 22 juin 2007 aux textes en vigueur.

## 2.2 Contexte du projet

Solliès-Ville est située à l'est de l'aire toulonnaise, sur les hauteurs entre Toulon et Hyères. D'une superficie de 1 410 hectares, la commune est fortement marquée par les paysages de reliefs boisés desquels émerge le village médiéval perché. La plaine agricole, traversée par le Gapeau, ne représente que 1/5 de l'espace communal et est séparée du reste du territoire par de lourdes infrastructures de transport (autoroute, voie ferrée, route nationale) qui provoquent outre une coupure physique, des nuisances sonores le long de leur tracé.



Localisé à seulement 15 km de Toulon, la commune de Solliès-Ville bénéficie de la proximité directe d'axes de circulation de première importance : A57, RN97, voies ferrées. La proximité du pôle d'emplois représenté par l'agglomération toulonnaise associée à la qualité de son cadre de vie rend le territoire de Solliès-Ville particulièrement attractif. C'est ainsi que la commune a vu sa population fortement augmenter pour atteindre 2 488 habitants en 2018.

L'urbanisation, initialement organisée au sein du village et des hameaux du Logis Neuf, des Daix, des Sauvans, du Pont Neuf et de la Tour, s'est développée sur les versants boisés et à travers la plaine agricole. Cette urbanisation, principalement réalisée sous forme d'habitat diffus, ne s'est pas toujours accompagnée de la réalisation d'équipements adaptés. De plus, les caractéristiques physiques du territoire (risques de mouvement de terrain, inondation, incendie...) rendent aujourd'hui les potentialités de développement urbain limitées.

Aujourd'hui, fort des acquis du PLU initial, qui a su bâtir un projet cohérent et équilibré, le territoire solliès-villain est à l'aube d'une nouvelle phase d'évolution. Il doit, en effet, intégrer un certain nombre de choix et d'exigences qui ne peuvent être orchestrés que dans le cadre d'une articulation et d'une mise en cohérence générale, illustrant ainsi la vision d'un avenir encore plus durable et d'un urbanisme encore mieux partagé.

De plus, le PLU de Solliès-Ville permet la réalisation de travaux et d'aménagements susceptibles d'affecter un site Natura 2000. Toutefois, en l'absence d'incidence notable, le rapport de présentation ne contient qu'une évaluation des incidences sur l'environnement telle qu'elle est prévue par la loi SRU et l'article

L. 104-2 du Code de l'urbanisme. En effet, au regard du décret du 27 mai 2005 relatif aux modalités d'application de la procédure d'évaluation environnementale, cette évaluation environnementale de droit commun apparaît ici suffisante sans nécessiter la réalisation d'une évaluation environnementale spécifique.

### 3 Déroulement de l'enquête

#### 3.1 Procédure administrative

L'enquête publique a été prescrite en mairie de SOLLIES VILLE , par Arrêté de Monsieur le Maire en date du 15 Décembre 2022, pendant trente-trois jours consécutifs, du lundi 9 Janvier 2023 au vendredi 10 Février 2023 inclus.

Cette dernière a été soumise aux textes législatifs réglementaires, aux lois, décrets et ordonnances ci-après :

- La loi relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-19, L153-20 et R.153-8, R153-10 et suivants.
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants
- La loi « Grenelle 1 », n°2009-967 du 3 août 2009 ;
- La loi « Grenelle 2 », n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;
- La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, n°2010-874 du 27 juillet 2010 ;
- L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, pour l'Amélioration du Logement et un Urbanisme Rénové dite ALUR ;
- La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite LAAAF ;
- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme ;
- Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite ELAN ;
- L'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme.

#### 3.2 Maître d'ouvrage

Mairie de SOLLIES VILLE représenté par son Maire M.Nicolas GERARDIN  
9 Rue du 6ème RTS 83210 SOLLIES VILLE

#### 3.3 Composition du dossier d'enquête publique et mis à disposition du public

##### 3.3.1 Dossier Administratif :

IL est composé des pièces ci-après :

Document N°0 : Le registre permettant d'y annoter les observations du public , dument rempli et paraphé par le Commissaire Enquêteur.

Document N°1 :La décision du Tribunal Administratif de Toulon désignant le Commissaire Enquêteur en date du 2 Novembre 2022.

Document N° 2 : L'arrêté de Mr Le Maire de Solliès Ville N° 89/2022 du 15 Décembre 2022 ordonnant l'ouverture d'une Enquête Publique sur la révision du PLU.

Document N° 3 :L'Avis d'Enquête Publique sur format A2 réglementaire et fond jaune.

Document N°4 :Les deux insertions réglementaires avant et au début de l'Enquête dans les journaux VAR Matin et la PROVENCE.

Document N° 5 : Le Procès-Verbal établi par la Police Municipale de l'affichage dans la commune en date du 23/12/2022.

Document N°6 :Le Procès-verbal établi par la Police municipale sur l'information du public sur les panneaux lumineux en date du 23/12/2022.

### 3.3.2 Dossier Technique:

Ce dernier comporte les pièces suivantes :

#### 3.3.2.1 LE BILAN DE LA CONCERTATION

Deux réunions publiques le 7 juillet 2018 et le 24 mars 2022 ont eu lieu et un registre d'observations a été mis à disposition et une exposition a été mise en place du 15/03/2022 au 25/03/2022

Toutefois, lors de la réunion du 24 mars 2022, les sujets principalement évoqués ont concerné :

- les risques d'incendie, il a été rappelé les obligations faites aux particuliers en partie pour le débroussaillage et l'intégration dans le PLU de l'arrêté communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI),
- les risques d'inondation, sont intégrés dans la cartographie du zonage l'identification du projet de Plan de Prévention de Risques d'Incendie ainsi que l'identification du ruissèlement concernant les Vallats collinaires,
- la protection de la nature, toutes les contraintes réglementaires sont prises en compte, il n'y pas d'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels,
- la protection du patrimoine, les servitudes liées au village sont maintenues, un cahier de fiches d'identification du patrimoine est annexé au règlement
- le renforcement des transports publics, la compétence de ce service étant intercommunale, ce souhait a été exprimé à la communauté de communes,
- le logement social, il a été précisé que la commune n'est pas soumise à cette obligation et seulement au Plan Local de l'Habitat (PLH) pour lequel la commune a répondu à ses obligations et qui est en cours de révision.

#### 3.3.2.2 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

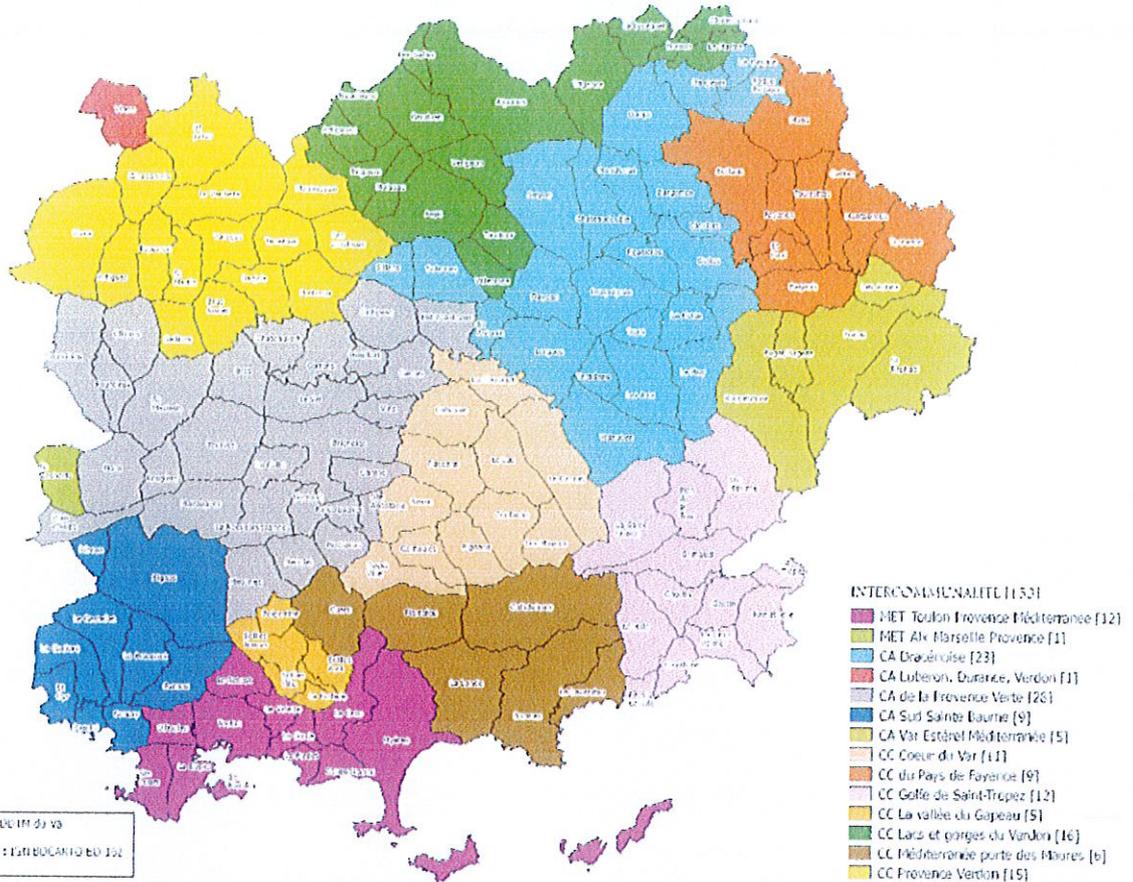
**Le rapport de présentation, comporte 294 pages et traite les principaux sujets ci-après.**

**Il précise :**

- La Situation générale de la commune de Solliès-Ville et l'appartenance administrative et territoriale de la commune de Solliès-Ville qui fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG), composée de Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, La Farlède et Belgentier.



INTERCOMMUNALITE DANS LE VAR AU 1ER JANVIER 2018



- La dynamique démographique avec une population qui se stabilise et un objectif démographique modéré en cohérence avec les potentiels de développement de la commune
- L' Habitat avec des occupants majoritairement propriétaires de leur logement mais une offre faible de logements sociaux. L'estimation des besoins futurs restant réaliste
- L'économie avec une population active travaillant à l'extérieur de la commune et dans le secteur tertiaire et une activité touristique limitée par l'absence de structure d'accueil.
- L'agriculture et la sylviculture avec des espaces agricoles concentrés sur la plaine et vers la viticulture
- Les équipements et services comme le scolaire ont des capacités d'extension limitée
- Les déplacements et transports  
 La commune a un territoire segmenté par des infrastructures de transport classées à grande circulation et des modes de déplacement doux difficiles à promouvoir.

3.3.2.2.1 ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

La commune s'articule autour des documents ci-après :

- Le SCoT Provence Méditerranée : une approbation récente
- Un PLU couvert par un PLH mis en oeuvre
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Rhône Méditerranée
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : une mise en oeuvre récente
- Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

### 3.3.2.2.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION SPATIALE ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION

- L'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers avec des Objectifs de modération de la consommation spatiale
- L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis avec une avec l'objectif d'une avec l'objectif démographique corrélation
- L'Analyse des capacités de stationnement avec l'objectif de renforcer et d'harmoniser plus particulièrement le village

### 3.3.2.2.3 L'ENVIRONNEMENT

En analysant :

- Les Milieux physiques : Relief, géologie, sols et espaces, etc.....
- Les Milieux naturels et la biodiversité : Occupation des sols et de l'espace , Patrimoine nature, La Trame Verte et Bleue
- Le Paysage et le patrimoine culturel riche , varié et marqués par les reliefs
- La Ressources en eau : Précision sur caractéristique de la ressource en Eau potable, des Eaux Usées et des Eaux pluviales
- Les Ressources énergétiques avec la production et les potentiels de développement des énergies renouvelables
- Les Risques naturels et technologiques
- Les Gisements et la gestion des déchets
- Les Nuisances, risques sanitaires et pollutions en surveillant la qualité de l'air et les nuisance sonores causées par la circulation sur les infrastructures de transport

### 3.3.2.2.4 LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN OEUVRE DU PADD

**Adopter un développement modéré, maintenir les activités économiques et conforter la qualité de vie au sein de la commune avec l'application des critères ci-après :**

- 1 – Accompagner l'évolution des espaces urbains en cohérence avec un développement démographique modéré
  - 2 – Favoriser la diversité de l'habitat
  - 3 – Conforter la zone d'activité de la Roumiouve à travers sa requalification
  - 4 – Encourager et pérenniser l'activité agricole
- « Préserver l'environnement, le patrimoine et le cadre de vie »
- 5 – Protéger la qualité des espaces naturels remarquables et participer à une politique intercommunale de valorisation
  - 6 – Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti sur lesquels est fondée l'identité de la commune
  - 7 – Encourager le respect des bonnes pratiques environnementales
  - 8 – Prévenir les risques et les nuisances affectant le territoire de Solliès-Ville
  - 9 – Contribuer à la politique du traitement intercommunal des déchets
  - 10 – Gérer durablement la ressource en eau
  - 11 – Accompagner la transition énergétique



12 – Favoriser le tourisme tout en étant attentif à la valorisation du patrimoine architectural et environnemental

13 – Affirmer la centralité du village en favorisant le maintien des activités commerciales et le renforcement des équipements scolaires

14 – Accompagner le développement de la commune par la réalisation d'équipements adaptés

15 – Favoriser la diversité des fonctions

16 – Améliorer les services à disposition en particulier sur les nouvelles technologies

#### **3.3.2.2.5 LES JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES**

- Urbaines
- A urbaniser
- Agricoles

#### **3.3.2.2.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES et COMPATIBILITE AVEC :**

- le SCoT Provence Méditerranée
- le SAGE du Gapeau
- Le SDAGE 2022-2027
- le projet de PGRI 2022-2027
- l'Analyse de la performance du PADD vis-à-vis des enjeux environnementaux
- la Détermination des Secteurs Susceptibles d'être Impactés
- l'Analyse thématique des incidences et mesures associées
  - Incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité
  - Incidences du PLU sur les continuités écologiques
  - Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine
  - Incidences du PLU sur le risque inondation
  - Incidences du PLU sur le risque de mouvement de terrain
  - Incidences du PLU sur le risque feu de forêt
  - Incidences du PLU sur le risque sismique
  - Incidences du PLU sur les risques technologiques
  - Incidences du PLU sur l'exposition aux nuisances sonores
  - Incidences du PLU sur le petit cycle de l'eau et mesures associées
  - Incidences du PLU sur l'énergie, le climat et la qualité de l'air
  - Incidences du PLU sur les déchets
- l'Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

#### **3.3.2.3 LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**

- Le Principe de l'évaluation environnementale
- La Méthode de l'évaluation environnementale du PLU en adoptant :
  - Une démarche itérative
  - Une Caractérisation de l'état initial de l'environnement
  - Une évaluation des incidences du PLU et l'Etat initial de l'environnement sur
    - Le Milieu physique
    - Le Paysage et le patrimoine bâti
    - Le Patrimoine naturel
    - Les Ressources naturelles
    - Les Risques naturels et technologiques
    - Les Pollutions et nuisances
    - Les enjeux environnementaux

### 3.3.2.4 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

La commune a proposé d'adapter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) aux évolutions constatées lors de la dernière décennie en conservant trois orientations stratégiques.

#### **Orientation stratégique n° 1 :**

Adopter un développement modéré et maintenir les activités économiques avec les objectifs ci-après :  
Accompagner l'évolution des espaces urbanisés en cohérence avec un développement démographique modéré

- en proscrivant toute extension de l'urbanisation
- en favorisant la densification maîtrisée des enveloppes urbaines

Favoriser la diversité de l'habitat

- en développant des logements adaptés aux besoins communaux
- en favorisant l'implantation de logements locatifs sociaux
- en mettant en application les orientations du PLH

Conforter la zone d'activité de la Roumiouve à travers sa requalification

- en conservant une zone dédiée à des activités économiques variées

Encourager et pérenniser l'activité agricole

- en préservant le foncier agricole et en encourageant le (re)conquête agricole sur des terrains en friche
- en soutenant les filières agricoles, notamment lors de manifestations locales et marchés
- en permettant la diversification des activités (agritourisme, vente directe...)

#### **Orientation stratégique n° 2 :**

Préserver l'environnement, le patrimoine et le cadre de vie avec les objectifs ci-après :  
Protéger la qualité des espaces naturels remarquables et participer à une politique intercommunale de valorisation

- en protégeant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans la TVB
- en gérant qualitativement les milieux aquatiques
- en assurant la gestion durable de la forêt, en lien avec la CCVG

Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti sur lesquels est fondée l'identité de la commune

- en identifiant clairement et en protégeant les éléments patrimoniaux communaux
- en protégeant et en valorisant les édifices classés au titre des Monuments Historiques
- en préservant le village et les coeurs de hameaux
- en préservant les espaces de nature en ville

Encourager le respect de bonnes pratiques environnementales

- notamment pour les pratiques agricoles et l'entretien des espaces verts communaux et des jardins : choix des essences adapté, maintien des continuités écologiques, économie d'eau, limitation des intrants...

Prévenir les risques et les nuisances affectant le territoire de Solliès-Ville

- en excluant de toute logique de densification les secteurs soumis à des risques
- en prenant en compte les risques feux de forêt, en limitant l'étalement urbain et le développement de l'urbanisation dans les espaces naturels ou d'habitat diffus
- en appliquant les dispositions décrites par les plans de prévention des risques inondation, mouvements de terrain et technologique
- en respectant les règles d'affaiblissement acoustique (isolation des bâtiments) à proximité des voies bruyantes

Contribuer à la politique du traitement intercommunal des déchets  
- en accentuant le tri sélectif et l'usage des points de collecte

Gérer durablement la ressource en eau  
- en promouvant un usage économe de la ressource par l'ensemble des usagers de la commune  
- en prenant en compte la fragilité quantitative de la ressource locale dans le développement communal

### **Orientation stratégique n° 3 :**

Conforter la qualité de vie au sein de la commune avec les objectifs ci-après :

Affirmer la centralité du village en favorisant le maintien des activités commerciales et le renforcement des équipements scolaires

- en sauvegardant les commerces, services et équipements de proximité
- en permettant la diversification économique du village et des hameaux

-Accompagner le développement de la commune par la réalisation d'équipements adaptés  
- en prévoyant des emplacements pour de futurs équipements

Favoriser la diversité des fonctions

- en recherchant une mixité d'usage (habitat / activités / services / équipements)

Améliorer les services à disposition en particulier sur les nouvelles technologies

- en accompagnant les politiques intercommunales
- en anticipant l'arrivée du réseau de fibre optique

#### **3.3.2.5 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (OAP)**

Le projet a été élaboré sur la base des principes d'aménagement et de programmation suivants :

- Diversifier l'offre de logements et développer la mixité sociale de l'habitat, avec un programme de logements en petits collectifs, une typologie qui n'existe actuellement pas sur la commune
- Compléter l'offre d'équipements communaux, avec la réalisation d'équipements publics. Une crèche, qui fait actuellement défaut à la commune.
- Faciliter l'accès et prévoir les stationnements nécessaires, avec deux parcs de stationnement prévus pour répondre aux besoins des futurs habitants et utilisateurs de la crèche.
- Prendre en compte les risques naturels

Le PPRI Vallée du Gapeau définit une zone rouge (R2) sur la partie ouest de l'OAP. L'aménagement considéré prend en compte ce risque. En effet, aucune construction n'est autorisée dans cette zone, et la ripisylve, qui joue un rôle dans la lutte contre les inondations, est préservée.

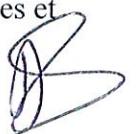
De plus, une gestion adéquate des eaux pluviales sera mise en place, notamment sur les emplacements de stationnement.

- Préserver les éléments naturels et le caractère paysager

La zone naturelle constituée de la prairie mésophile de la ripisylve du Gapeau sera préservée, tout comme la haie bordant la RD 258, qui présente un intérêt pour la biodiversité « ordinaire ».

#### **3.3.2.6 RÈGLEMENT**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.



a) la zone UA, correspondant au village.

Elle comprend les secteurs :

- UAa correspondant aux hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Daix, des Sauvans et du Pont Neuf, délimité par un tireté et repéré par l'indice UAa au plan.
- UAb correspondant à un secteur du hameau de la Tour

b) la zone UB, localisée au voisinage du village ainsi qu'autour des hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Sauvans et des Daix.

c) la zone UC, destinée à recevoir de l'habitat. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend les secteurs :

- UCa, partiellement raccordé au réseau collectif d'assainissement,
  - UCb, de densité moins importante, non raccordé au réseau collectif d'assainissement, délimité par un tireté et repéré par l'indice UCb au plan et jouxtant le site classé du Coudon.
  - UCc non raccordé à l'assainissement collectif, localisé dans la plaine.
  - UCd, de densité plus importante, délimitée par un tireté et repéré par l'indice UCd au plan
- d) la zone UD, correspondant à la zone d'activité de la Roumiouve.

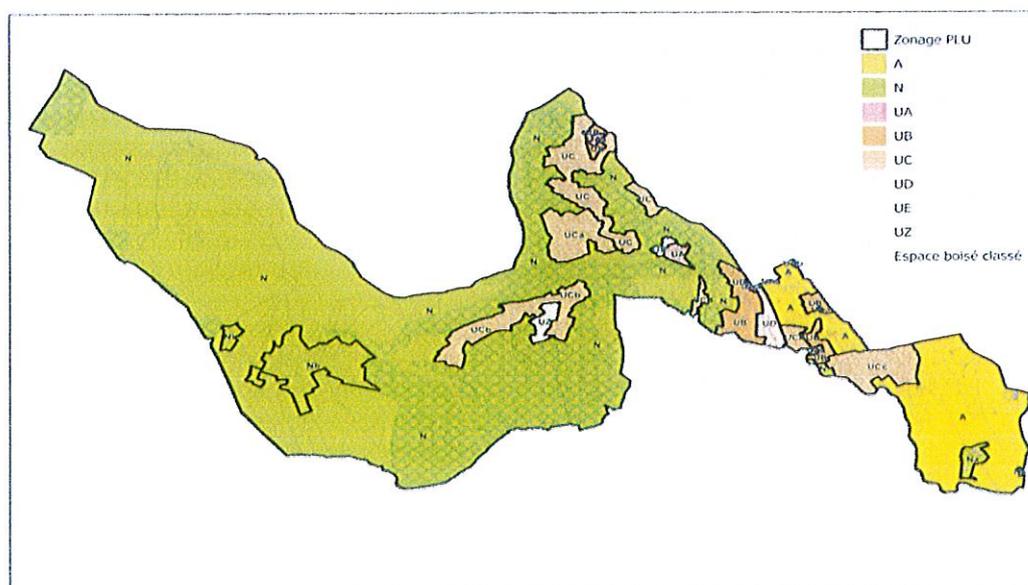
e) la zone UE, correspondant au cimetière, à une aire de stationnement et des terrains communaux.

f) la zone UZ, correspondant à la ZAC des Bergeries.

g) La zone A, correspondant aux zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

h) La zone N, correspondant à des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages, de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel. Elle comprend :

- un secteur Na, correspondant au hameau de la Castille et aux constructions liées à la Fondation,.
- un secteur Nb, correspondant au secteur des Selves, délimité par un tireté et repéré par l'indice Nb au plan destiné l'agriculture, la sylviculture et à l'élevage.
- un secteur Nu, correspondant au secteur de la Roumouve, occupé par un habitat individuel peu dense.



### 3.3.2.7 EMBLEMES RÉSERVES

Les emplacements réservés ont été recensés au nombre de vingt-quatre (24) dont trois au profit du département et vingt et un pour les besoins communaux.

Voir annexe N° 1

### 3.3.2.8 ARRETE DECI

Un arrêté a été établi le 1 Octobre 2021 par Mr le Maire de Solliès Ville reçu en préfecture le 4 Octobre 2021. Il comporte un inventaire des points d'eau soit 63 Poteaux d'incendie. Un tableau est également joint sur les risques et besoin dans les zones du PLU et selon la classification des bâtiments.

### 3.3.2.9 PATRIMOINE

Un tableau d'identification joint au dossier de révision, répertorie vingt-trois (23) patrimoines dont quatre (4) sont à préserver et dix-neuf (19) à signaler.

### 3.3.2.10 PALETTE COULEURS

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Solliès-Ville a souhaité élaborer une palette chromatique applicable au territoire communal.

Afin d'être assistée dans cette démarche, la commune a consulté le CAUE VAR pour une mission de conseil qui a eu pour but d'établir :

- 1- L'Analyse de la perception des entités urbaines bâties à partir des grands paysages.
- 2- L'Analyse des traces chromatiques éventuelles.
- 3- L'Elaboration d'une palette de couleurs se déclinant sur l'ensemble des éléments du patrimoine architectural (façades, modénatures, menuiseries, ferronneries) pour garantir la qualité des projets et une bonne insertion

### 3.3.2.11 DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le dossier, comporte un Plan de zonage au 1/5000 répertoriant les différents zonages.

### 3.3.2.12 SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

#### 3.3.2.12.1 ANNEXES (SUP) LISTE et SES CARTES

Elles comprennent :

- Les servitudes attachées à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation
- Les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- Les servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- Les servitudes relatives aux sites inscrits et classés
- Les Zones et polygones d'isolement concernant les servitudes autour des magasins et établissements servant à la conservation, à la manipulation ou à la fabrication des poudres, munitions, artifices ou explosifs
- Le Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz LE VAL-LA CRAU
- Le Périmètre de servitude autour de lignes électriques aériennes ou souterraines
- Les servitudes instituées au voisinage des cimetières
- Les Plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers
- Les Plans de prévention des risques technologiques
- La servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques
- Les servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- la servitude relative aux voies ferrées

#### 3.3.2.12.2 ANNEXES (SUP) - PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques)

#### 3.3.2.12.3 ANNEXES (SUP)- PER MOUVEMENT DE TERRAIN

#### 3.3.2.12.4 ANNEXES (SUP) -TMD (transport de matières dangers)

### 3.3.2.13 ANNEXES INFORMATIVES .

Cette partie du dossier comporte :

Le PPR SISMIQUE  
Le PPRI ANTICIPE  
Les Eaux de RUISSELLEMENT  
L' ALEA ARGILES  
L'ALÉA FEUX DE FORET  
L'INCENDIE DECI \_ , '  
Le PHONIQUE sur l'ENVIRONNEMENT  
Le PHONIQUE DES VOIES BRUYANTES  
Les COUPES DE BOIS en EBC  
Le DEBROUSSAILLEMENT  
L'OLD (Obligation Légale de Débroussaillement} DEFRICHEMENT  
L'ARCHÉOLOGIE

### 3.3.2.14 ANNEXES SANITAIRES

Cette partie du dossier comporte :

Le ZONAGE D'ASSAINISSEMENT  
Le RÈGLEMENT DU SPANC  
Le RAPPORT Sur le Zonage d'Assainissement  
L'AEP mentionnée sur un plan au 1/5000  
L'EU mentionnée sur un plan au 1/5000

### 3.3.2.15 DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Cette partie du dossier comporte :

- L'ARRET DU PLU ET BILAN DE LA CONCERTATION -DELIBERATION N° 19/2022 DU 25.05.2022  
- LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL 20.06.2019 -RÉVISION DU PLU ET DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)  
- LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28/06/2016 RÉVISION DU PLAN LI D'URBANISME '  
- LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 07.10.2020- OPPOSITION AU TRANS DE COMPÉTENCE PLU A LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LAVALLÉÉ DU GAPEAU AU 01.01.2020  
-LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14.10.2016 — MAINTIEN DU TAUX DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT  
- LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25.06.2013 — MODIFICATION DU DROIT DE PRÉÉMPTION URBAIN

### 3.3.2.16 ARRÊT DU PLU DE SOLLIES-VILLE ET BILAN DE LA CONCERTATION-CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES .

Cette partie du dossier comporte :

- LES RÉPONSES DES PPA
- LES COURRIERS DU 29.06.2022 - CONSULTATION DES PPA EN RAR SANS RÉPONSE
- L'AVIS D'INSERTION DANS LA PRESSE -ARRÊT PLU .

## 3.4 Observations du Commissaire Enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier est très complet pour comprendre les motifs de la Révision du Plan Local d'Urbanisme. Il est précis avec de nombreux éléments explicatifs, tant sur la partie administrative que sur la partie technique,



### 3.5 Consultation administrative

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies aux Code de l'Urbanisme, (voir tableaux retour PPA consultées avec réponses et sans réponse **annexe 2** ).

Les organismes, administrations et collectivités consultés ont été invités à fournir leur avis sur les dispositions d'ensemble du projet dans un délai d'un mois, l'avis étant réputé favorable faute de réponse dans ce délai.

La consultation a bien été menée avant que le projet ne soit mis à l'enquête,

Cette consultation s'est traduite par des avis favorables et remarques des administrations et collectivités, au nombre de 16 (seize **annexe 2**), et 13 sans réponse (**annexe 2**), mais sans remettre en cause le projet.

### 3.6 Entretiens - Consultations - Visites complémentaires

Après différents contacts téléphoniques et par mails, une réunion de travail a été organisée le 18 Novembre 2022, avec :

- M.Gérardin le Maire de Solliès,
- M.Servié Alain Adjoint aux travaux,
- Mme CHUI-TI-SING Liliane Adjointe à l'Urbanisme
- Mme Mercier Magali DGS
- M.Luyton Christian Architecte Urbaniste

Compte tenu de la quantité des documents, ces derniers m'ont été transmis en dématérialisé.

Le 23 Décembre 2022 j'ai pu vérifier la conformité de l'affichage en présence d'un agent assermenté de la police Municipale et j'ai pu rencontrer Mr le Maire pour des questions sur le document.

Également le 10 Février 2023 avant la permanence de clôture j'ai pu vérifier les affichages sur les différents sites.

### 3.7 Consultation des dossiers et registre mis à disposition au cours de l'enquête

Un exemplaire du dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en Mairie de SOLLIES-VILLE, pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir : du lundi au vendredi de 8 H 00 à 12 H 00 et de 13 h 00 à 16 h 30 (sauf le jeudi après-midi)

L'ensemble du dossier d'enquête était également consultable en ligne sur le site internet de la commune [www.solliesville.fr](http://www.solliesville.fr)- Rubrique Urbanisme et Aménagements- Révision du PLU.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur a été tenu à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

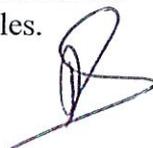
Chacun pouvait y consigner ses observations et propositions. Il pouvait aussi les adresser, par écrit, en Mairie de SOLLIES-VILLE

MAIRIE DE SOLLIES-VILLE  
A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur  
9 Rue du 65ème RTS  
83210 SOLLIES-VILLE

Ainsi que par courrier électronique à l'adresse dédiée suivante :

« [enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr](mailto:enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr) au Commissaire Enquêteur ».

De plus, un poste informatique, permettant un accès libre au dossier, a été également mis à disposition du public au secrétariat de la Mairie de SOLLIES-VILLE aux jours et heures d'ouvertures habituelles.



### 3.8 Permanences du commissaire

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures ci-après :

- Le lundi 09 janvier 2023 de 9 h 00 à 12h 00
- Le mardi 17 janvier 2023 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le jeudi 26 janvier 2023 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le vendredi 03 février 2023 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le vendredi 10 février 2023 de 13h 00 à 16 h 30

### 3.9 Publicité de l'enquête

#### 3.9.1 Publicité dans la presse

Un avis au public, dressé par la mairie de SOLLIÉS VILLE, reproduisant les principales dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête, a été inséré dans deux journaux dans les conditions suivantes :

Première Parution :

- VAR matin le Lundi 19 Décembre 2022
- La Provence le Mardi 20 Décembre 2022

Deuxième Parution :

- VAR matin le Lundi 9 janvier 2023
- La Provence le Mardi 10 janvier 2023

#### 3.9.2 Affichage et publicité

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué à différents endroits habituels d'affichage public de la commune de Solliés Ville , au minimum quinze jours avant et pendant toute la durée de l'enquête. (Annexe 3)

A cet effet le Commissaire Enquêteur a vérifié personnellement la mise en place des affichages le 23 Décembre 2022 et le 10 Février 2023 avant la clôture de l'Enquête.

Le dossier d'Enquête comportait également le certificat d'affichage de la Police Municipale en date du 20 Décembre 2022. (Annexe 3)

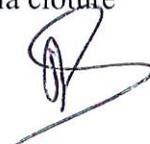
De plus, un certificat en date du 23 décembre a été établi par la police municipale , stipulant la vérification des affichages par le CE avec un agent assermenté. . (Annexe 3)

Une autre attestation en date du 23 Décembre 2022 a été établie pour mentionner qu'un affichage électronique a été publié sur les trois panneaux lumineux de la ville. . (Annexe 3)

Concernant une publicité complémentaire, un article est paru dans le VAR Matin du 22 décembre 2022 pour mentionner le démarrage de l'Enquête le 9 Janvier 2022 pour une durée d'un mois . (Annexe 3)

### 3.10 Clôture de l'enquête

Le Vendredi 10 Février 2023 à 16 h 30 il a été procédé par le Commissaire Enquêteur, à la clôture de l'enquête publique sur le registre relative à la Révision du PLU.



### 3.11 Récupération du registre, des courriers et du dossier

Le dossier et registre papier ont été récupérés auprès de la Commune de Solliès Ville et clos par le Commissaire chargé de l'enquête publique.

## 4 Examen des observations recueillies

### 4.1 Partenaires institutionnels (PPA)

Comme le précise l'article 3.5 seize PPA ont fourni des réponses au dossier de révision du PLU et jointes au dossier d'Enquête (N°10)( voir annexe 2a)

Ci-après, pour une meilleure compréhension, les observations ont été synthétisées.

#### 1) L'ARS

Observations entre autre sur :

- les pollens, allergies , l'exposition à la pollution de l'air, en recommandant à la commune de ne pas implanter de nouvelles constructions dans une zone de 100ml de part et d'autre de l'A57et de limiter l'exposition de la population à la pollution de l'air
- l'alimentation en Eau potable en demandant auprès de son fournisseur s'il pourra faire face à la demande supplémentaire
- la lutte anti-vectorielle(moustiques)

#### 2) La CCI du VAR

Elle précise que l'ensemble du dossier est cohérent avec les orientations de la CCI du Var. Toutefois elle fait remarquer qu'il manque dans le PLU les objectifs ciblés en faveur des mobilités en réalisant un véritable maillage sur la commune pour faciliter la circulation et le stationnement .

Elle a pris note également que:

- le projet ne présentait pas de nouvelles zones économiques mais seulement la zone du Roumiouve près de l'A57,
- le développement du tourisme est un volet important dans les nouvelles orientations,
- le logement est encouragé en faveur d'une offre diversifiée,
- le développement sur le plan énergétique et numérique a été pris en compte,

#### 3) CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR

Cette administration a émis un avis favorable avec des réserves pour les intérêts généraux de la profession agricole et de l'Agriculture.

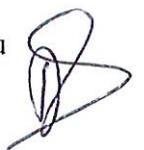
#### 4) CHAMBRE des METIERS

Avis favorable

#### 5) Mr LE PREFET DU VAR

Il précise que :

- Le rapport de présentation doit analyser la capacité de densification,
- le dossier doit présenter un objectif de modération de consommation de l'espace et les objectifs doivent être justifiés davantage,
- l'unique OAP proposée(quartier des DAIX) ne présente pas d'échéancier et ne prend pas suffisamment en compte les nuisances à proximité de l'A57,
- les outils proposés pour développer la mixité sociale ne sont pas assez définis,
- le risque d'inondation doit être distingué entre les ruissellements et celui par débordement,
- sur les risques de feux de forêt ,les constructions sont à proscrire à moins de 200 ml du bois,



- sur l'eau potable il y a lieu de justifier davantage l'annexe sanitaire,
- sur le stationnement, il convient de justifier les stationnements sur la commune par la complétude de l'inventaire prévu par l'article L154-4 du code de l'Urbanisme,
- dans les zones agricoles il est conseillé de reporter les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 ml de part et d'autre de l'axe des autoroutes.

6) LE DEPARTEMENT

Sur le plan des ER au profit du département, ce dernier a une position favorable avec quelques remarques mineures.

Sur le règlement le département souhaite que l'article 5.8 pages 42 et 43 relatif à l'archéologie préventive, du règlement soit plus exhaustif.

Sur les espaces naturels sensibles il convient de corriger la définition des espaces naturels sensibles du rapport de présentation page 77 en vertu de l'article L113-8.

Sur les itinéraires de randonnées le GR51 n'est plus à mentionner ce dernier étant déclassé.

Sur la gestion des OM il y a lieu de noter que le PPGDND du var est remplacé par le PRPGD inclus dans le SRADDET adopté le 26/06/2019.

Sur les équipements scolaires page 33 du rapport il y a lieu de modifier les affectation.

Sur l'accueil des gens du voyage il y aura lieu de noter que le Schéma 2012/2018 et en cours d'actualisation avec une approbation prévue en 2023.

7) VINCI

Cette société attire l'attention sur les accès permanents nécessaires à l'exploitation de l'A57.

8) GRT gaz

Cet organisme juge que la réglementation associée à la présence de l'ouvrage de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le PLU.

Des remarques qu'il y a lieu de prendre en compte, ont été adressées à la DDTM par courrier en date du 8/08/2022.

9) INAO(institut national de l'origine et de la qualité)

Pas de remarques

10) MAIRIE DE SOLLIES PONT

Pas de remarques

11) MAIRIE DU REVEST DES EAUX

Avis favorable

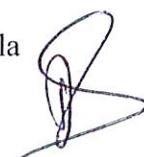
12) MINISTERE DES ARMEES

Demande l'ajout des constructions et installations nécessaires aux besoins du Ministère des armées suivant les termes du courrier en date du 9/08/2021.

Il attire l'attention sur l'activité hautement opérationnelle de la pyrotechnie de Touris

13) OFFICE NATIONAL DES FORETS

Cette organisme souhaite de simples compléments pour une meilleure valorisation de la Forêt.



Toutefois il demande que:

- soit mentionné, dans le règlement de la zone N, que les coupes doivent être possibles dans le cadre d'une gestion durable et multifonctionnelle de la forêt,
- la forêt domaniale soit identifiée sur la carte des SUP
- l'EBC soit supprimé sur les terrains relevant du régime forestier

14) REGION PACA

Pas de remarque. Cette collectivité a saisi la délégation, connaissance, planification, transversalité pour en prendre connaissance.

15) RTE

Détaille les ouvrages du réseau public de transport d'électricité, entre autre la ligne aérienne de 63000 volts

Au regard de la préservation de la qualité de distribution, de la sécurité des infrastructures il y a lieu de joindre au PLU les différentes consignes sur la prévention pour tous les projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension.

16) SCOT

Avis favorable

## 4.2 Le Public

### 4.2.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE REGISTRE, PAR MAILS, COURRIERS ET LORS DES PERMANENCES:

#### A) OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DES PERMANENCES AU NOMBRE DE TRENTE.

##### N°1) M.GRAMAGE Joseph 815 Chemin des Floraliès 83210 Solliès Ville

Cet administré a remis un dossier comprenant différents courriers cités ci-après :

- Courrier de M. Gramage en date du 18/09/2017 adressé à M. le Préfet de région
- Courrier de Mr le maire à M.Gramage en date du 14/09/2021 avec réponse de l'ARS
- Courrier de M.Gramage en date du 12/07/2021 adressé à Mr Le Maire
- Réponse de M. le Maire en date du 16/07/2021.
- Courrier de M.Gramage en date du 4/07/2022 adressé à Mr le Maire.

En effet M.Gramage se plaint des nuisances réalisées par un Artisan Ferronnier dans la zone UB, destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation.

Le projet de PLU mis à l'Enquête prévoit néanmoins :

« La zone UB est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et **sans nuisance pour le voisinage** »

A ce propos, il souhaite que soit exclu l'artisanat, qui est une source de nuisances sonores et celles qui présentent des risques d'incendie et d'explosion.

##### N°2) M.CHARRAS André chemin de l'Ibran les Ayguiers 83210 Solliès Ville

Cet administré est venu se renseigner sur le pourcentage de l'emprise au sol de la zone UB.



Il a noté, après les explications du Commissaire Enquêteur sur les différents articles de la zone UB, que l'article 4.1.1 précise bien que l'emprise est limitée à 12%.  
Pas d'observations complémentaires.

**N°3) M.MASSUCO Eric 400 Chemin des Montres 83210 Solliès Ville**

Cet administré est venu pour consulter les modifications apportées au règlement du projet de PLU mis à l'enquête et à poser différentes questions au Commissaire Enquêteur .  
Toutefois, ce dernier n'a pas mentionné d'observations notables sur le registre.

**N°4) M.AYCARD Philippe 28 rue Lamalgue 83000 Toulon**

Cet administré après avoir situé ses parcelles cadastrées AH1 et 66, a constaté que le projet de PLU ne prévoit pas des modifications du zonage.  
En conséquence il souhaite que sa demande, soit prise en considération dans une révision ultérieure, pour lui permettre de construire.

**N°5) Mme ARENE Laurence 219 Chemin des Fours à Chaux 83210 Solliès Ville**

Cette administrée, précise que pour construire, sa parcelle AH27, classée en zone UC, est mal desservie en eau potable (AEP) et raccordement au tout à l'égout(EU).  
Elle souhaite, comme la propriété voisine qui vient d'obtenir un permis de construire de déposer un PC après approbation du PLU et que son extension lui soit accordée.

**N°6) M.ROBERT Jacques Le PEGA 739 route des Selves 83210 Solliès Ville**

Cet administré est venu vérifier que le projet de PLU avait bien pris en compte une suppression d'une bande de dix mètres de la zone verte inscrite dans le PLU en cours, de la parcelle N° 29 classée en UCb, pour lui permettre un accès futur.

**N°7) M.GIAMPIETRI Jean Pierre 18 bis Andrée David de Beauregard à HYERES propriétaire et associé avec M.BIGENI Michel 7 Impasse Calvi à Toulon est propriétaire en indivision.**

Ce propriétaire fait remarquer que sa parcelle AD 128 est inaccessible suite à l'instauration d'une zone N et EBC.

Qu'après plusieurs tentatives de négociations avec le propriétaire de la parcelle N°AD 132 pour la création d'une servitude, les demandes sont restées sans suites à ce jour.

En conséquence ce propriétaire souhaite que soit noté au règlement du PLU la possibilité de créer un chemin dans la zone N, qui respecterait des règles environnementales et paysagères de la zone N.

Toutefois, il s'engage si le propriétaire de la parcelle AD 132 donne son accord pour une servitude de passage, de ne créer aucun chemin dans la zone N.

En effet, à ce jour il précise que son terrain est enclavé.

**N°8) Mme NARDINI Geneviève 870 Chemin des Penchiers 83210 Solliès Ville**

Cette administrée est propriétaire des parcelles AN 136 limitrophes à la zone UCc .

Elle souhaite, que soit notée lors d'une prochaine révision la possibilité d'étendre la zone UCc, pour lui permettre la possibilité d'agrandissement de son habitation et la construction d'annexes .

**N°9) M.RICCA Gérard et BODERE Josiane**

Ces administrés sont propriétaires de la parcelle AN40 située en zone A, limitrophe avec la zone UCc.  
Ils souhaitent que lors d'une révision ultérieure leurs parcelles soient rattachées à la zone UCc.

**N°10) M.BOUTTIN Yannick et CARBONI Bernard ZAC des Bergeries 83210 Solliès Ville**

Ces deux membres de l'ASL ,dont le président de la ZAC des Bergeries classée en zone UZ ont présenté trois requêtes :



- 1) Sur le rapport de présentation page 222 la parcelle 14 « Carraire des Colles » classée en EBC est à exclure de l'inventaire des SSI (secteurs susceptibles d'être impactés) du fait que cette parcelle appartient à la ZAC .
- 2) Toujours page 222 du rapport de présentation l'ER 13 « Carraires des colles » contient une parcelle numérotée 1900 dont le propriétaire souhaite y construire. L'ASL s'oppose à tout droit de passage par les voies de la « ZAC les bergeries » et la Carraire des Colles ne permet pas un accès suffisant et sécurisé.
- 3) Suite à une future augmentation de l'urbanisation des dents creuses de la zone « colles Selves », ces membres de l'ASL posent la question de la circulation sur la route des Selves qui ne permet pas une circulation intense .

**N°11) M.BOURILLON 137 hameau des Sauvan 83210 Solliès Ville.**

Cet administré est venu consulter le règlement pour connaître le modalités de la zone du PLU mis à l'Enquête.

**N°12) Mme PEREZ Cécile 7 rue Albert Pistolessi 83210 Solliès Ville**

Cette administrée qui réside dans la zone UA (village) est venue se renseigner sur les possibilités de construire sur une parcelle lui appartenant N°624.

En effet à la date de son achat (environ 12 ans) son acte notarié précisait que la parcelle était constructible ( voir documents joints au registre ).

Le projet de PLU prévoit le classement de cette parcelle en zone « patrimoine paysager »

Elle souhaite que l'on revienne à l'état initial pour lui permettre de construire au moins une piscine et ses annexes.

**N°13) Mr et Mme DENECHERE Philippe 230 Chemin de la Blanquette 83210 Solliès Ville**

Ces personnes propriétaires en zone UCc sont venues se renseigner sur les parcelles limitrophes classées principalement en zone A.

**N°14) Mme Perez Cécile (en relation avec l' observation N°12)**

Cette personne a remis un courrier relatif à l'observation N° 12, composé de 5 feuilles et une photocopie du certificat d'urbanisme délivré le 2 juin 2010 qui précise que les parcelles N° 615- 616 -624, sont constructibles avec à l'appui le compteur d'eau installé et la chambre pour les Télécom, voir aujourd'hui la fibre optique.

**N°15) VIVAS ESBRI Jean Pierre 380 chemin ma verte vallée 83210 Solliès Ville .**

Cet administré a remis un dossier complet, dressé par son avocat Me DAVID Bilitis, composé de treize feuilles sur la problématique de la parcelle 1900 qui fait l'objet au projet de PLU d'un classement en Emplacement Réservé ER N°10.

En effet il précise que des conventions de servitudes avec le lotissement ont bien été réalisées par acte notarié (documents à l'appui et vérifiés par le CE) pour les réseaux secs et humides.

Toutefois aucune convention de circulation par la voie traversante du dit lotissement n'a été réalisée et doit être soumise à l'ASL.

Il précise aussi, que des constructions existent côté « Carraire des Colles » et souhaite que sa parcelle d'environ 4200m2 soit soustraite de l'ER 10 afin que celle-ci soit constructible.

Il suggère même de donner gratuitement le terrain nécessaire pour élargir le chemin dit « Carraire des Colles » .

**N°16) M.METZ Jean Pierre propriétaire de la parcelle AD O148 ,représenté par son fils M.METZ Bryan.**

Cet administré a constaté que sa parcelle est située en Zone N avec un EBC. Avant que l'on puisse proposer dans une révision ultérieure, un élargissement de la zone UCa limitrophe qui engloberait l'urbanisation existante, il souhaite sur le dit terrain de réaliser une fenêtre qui permettrait en modifiant le règlement du projet de PLU, d'y construire une petite maison.

Il rappelle que la viabilité est existante et dessert déjà de nombreuses constructions voire celle derrière la parcelle N°AD 148.

A cet effet, il remet un dossier composé de 14 feuilles joint au registre.

**N°17) GRAILLON Michaël 97 rue du Rocher 83210 Solliès Ville**

Cet administré déclare avoir obtenu après une décision de justice un détachement de parcelle de deux lots sur son unité foncière N°196,

Des autorisations de construire ont été également entérinées par la voie judiciaire, avec un accès par la voie de circulation du lotissement ST Claude.

Néanmoins un accord notarié doit être conclu et ses démarches sont d'ordre privé.

Pour faire avancer le dossier, il présentera prochainement avec son avocat une procédure de désenclavement.

**N°18) M.RENOUX Guy 716 Route des Selves 83210 Solliès Ville**

Cette personne propriétaire d'une parcelle dans la zone UCa du PLU est venu se renseigner sur l'emprise au sol et prendre connaissance du plan graphique par rapport au PPRI dont le terrain n'est pas concerné, sauf par les aléas de ruissellements.

En effet, il souhaite détacher une parcelle en contrebas et son géomètre lui a suggéré de réaliser une étude hydrologique pour contenir les eaux de ruissellement et de définir la probabilité d'occurrence d'un débit en un point donné du bassin versant.

**N°19) M.BARD G 289 hameau les Sauvan 83210 Solliès Ville**

Cet administré fait part d'une remarque en général en instituant un réseau séparatif (eaux usées et eaux pluviales) pour les nouvelles constructions, et assurer à long terme une meilleure répartition des eaux.

**N°20) DEVENOY Christophe 460 chemin de Maraval 83210 Solliès Ville**

Ce propriétaire est venu prendre connaissance du nouveau projet de règlement et en particulier de la UCc. Après plusieurs échanges, il lui est préconisé de prendre connaissance du cahier des charges de son lotissement, pour connaître les règles sur les constructions annexes.

**N°21) M.BUISSON Christian 2295 Routes des Selves**

Cet administré qui possède un terrain de 4000m<sup>2</sup> à l'adresse ci-dessus souhaite détacher 2000m<sup>2</sup> pour y construire une nouvelle construction de 100m<sup>2</sup> de plancher.

**N°22) HENRY Philippe 29 Corniche Bellevue 06000 NICE**

Ce propriétaire, possède un terrain d'environ 5 ha en section AM N°1, N°2, N°15 au lieu-dit HAMEAU de La TOUR, et fait remarquer qu'il est prévu de nombreux emplacements réservés 4, 7, 7a, 7b dans le projet de PLU.

A cet effet il remet un rapport de 10 pages pour contester les tracés et emplacements des ER :

Contestation N°1 : L'appellation « hameau de la Tour » est situé sur la commune de Solliès Pont et non pas sur Solliès ville.

Contestation N°2 : La voie de contournement ER N°7 se doit d'être déplacé vers le bas de la propriété vers l'OUEST, le long du canal d'arrosage pour éviter de spolier l'unité foncière et de plus son gabarit se doit d'être revu.

En effet la RD 258 dans le rapport de présentation « déplacements et transports » dessert directement les hameaux du pont neuf, de la Tour et des Sauvans, ce qui leur offre un accès de capacité suffisante mis à part le chemin des Monstres et de la Blanquette.



Contestation N°3 : Il précise que la voie de contournement n'a aucune utilité pour la commune de Solliès Ville et qu'elle est disproportionnée par rapport et surdimensionnée par rapport à la voirie existante aux alentours et sur laquelle cette future voie est sensé venir se raccorder.

Contestation N°4 : Il précise qu'il n'y a pas eu de concertation entre les deux communes et que l'étude a été prise en charge exclusivement par la commune de Solliès Pont.

Contestation N°5 : Les limites de la future UAb est incohérente avec le rapport de présentation page 170 qui précise que la zone constructible jouxte les limites de l'ER N°7.

Contestations N°6 : Sur l'emplacement réservé ER N°7a, pour la création d'un parking de 20 places en zone agricole, il précise qu'il a un manque manifeste d'absence d'intérêt public pour Solliès Ville. De plus, il n'y a eu aucune demande particulière de la part de la commune de Solliès Pont et la commune de Solliès Ville ne peut se substituer aux décisions de cette dernière.

Contestation N°7 : Sur l'emplacement réservé ER N°7b qui prévoit des aires de ramassage distant de 30 mètres, il précise que c'est de l'acharnement à l'encontre de sa propriété.

M. Henry précise également :

- pour les limites de la zone UAb ,
- le tracé de l'ER N°7
- des emplacements ER N°7a et 7b

Qu'il a constaté des erreurs manifestes d'appréciations, qui ne manqueront pas d'être relevées et sanctionnées si nécessaire par la juridiction administrative.

Il termine en signifiant que cette propriété de famille à laquelle il tient, mérite d'être rénovée en respectant les règles architecturales de style provençal.

Pour ce faire, il demande que la zone UAb soit revue en adéquation avec le PLU de Solliès Pont pour un classement en zone UAa avec un additif à l'article 4.2.2 propre au hameau de la TOUR. Le but de cette modification lui permettra de réaliser une densification modérée (2 ou 3 lots) pour financer la rénovation des bâtiments existants, ancien un corps de ferme et maison bourgeoise, aujourd'hui en état de délabrement.

**N°23) Mrs LANZA Daniel et Lucien 3980 chemin de Sauvebonne 83210 Solliès Ville**

Ces propriétaires sont venus se renseigner sur la densification de zone UB qui est passée de 15% à 12% sur le projet de PLU en révision.

De plus, ils sont propriétaires en indivision d'un terrain en zone agricole (le Vignaou) sur lequel il souhaite construire un hangar à usage agricole.

D'après leurs dires, il semble qu'il y est une impossibilité due à l'éloignement de la défense incendie.

**N°24) M. HMIDA Seifedine chemin de la Glavine 83390 Cuers**

Propriétaire des parcelles AK, 66 et 65 lieu dit la Calade, il souhaite le rattachement de l'unité foncière N°66 classée en Zone N avec un EBC à la zone UB pour lui permettre de déposer ultérieurement un permis de construire.

**N°25) Mme BABELAERE Marie Paule 320 Rue du hameau des Grands 83210 La Farlède**

Propriétaire d'une parcelle N°132 au lieu-dit l'Oliboufède- ouest souhaite le rattachement de son unité foncière à la zone UCa. Elle constate que son terrain est situé en zone N, mais limitrophe à la zone UCa. Elle précise que le terrain est desservi par la Rte des Selves et que les réseaux secs et humides sont existants.

Elle souhaite construire sur ce terrain et compte sur la compréhension du maître d'ouvrage pour modifier les limites du zonage afin que la parcelle soit située en UCa.

**N°26) Mme FILLON Béatrice 1870 Rte des Selves Aire de Verdun 83210 Solliès Ville**

Cette administrée propriétaire d'une parcelle numérotée 336 est touchée partiellement par un EBC. Elle constate que tous ses voisins situés en zone UCb ne sont pas impactés et souhaite sa suppression.

Concernant l'ER 21, sur ses terrains, elle reconnaît l'utilité d'un aménagement de parking, mais rejette l'idée d'y installer une aire pour containers à ordures ménagères.

**N°27) M.HENRY Hameau de la tour 83210 solliés Ville**

Cette personne est venue pour déposer un complément de dossier pour étayer ses dires et écrits développés dans l'observation N° 22. Ce dernier rappelle sa demande de pouvoir aménager 2 ou 3 lots entre la bâtisse existante et le futur ER 7 à déplacer en limite du canal des arrosants.

**N°28) M.THIERRY Jean Luc Président de l'ASL des Clairières 83210 Solliés Ville**

Cet administré est venu se renseigner sur l'évolution des espaces boisés limitrophes classés en EBC et traversés par des pistes DFCI.

Pas d'observations sur les modifications apportées au Règlement du projet de PLU.

**N°29) M.BERGEON Chemin des Monstres 83210 Solliés ville**

Cet administré souhaite détacher une parcelle de son terrain d'une superficie de 2387m<sup>2</sup> et situé en zone UB.

Il est venu se renseigner sur les règles applicables au futur PLU de cette zone, en particulier les emprises au sol.

Également, il fait remarquer que l'emprise au sol des piscines en zone UB, n'est pas correctement précisée.

**N°30) Mr et Mme ZALTTERA Carraire des Colles 83210 Solliés Ville**

Ces propriétaires, sont venus se renseigner sur les ER 6 et 10 qui sont limitrophes à leur terrain, et sur lequel est édifiée leur résidence principale.

Non noté, sur le registre, mais Mme ZALTTERA s'est exprimée lors de son entretien avec le CE sur l'ER N°10 qui à ses yeux doit être diminuée pour éviter des rassemblements ou dépôt de toutes sortes.

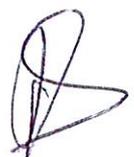
De plus, elle ajoute que l'ER 6 sur la préservation des murs en pierre existants, n'est pas en concordance avec le dimensionnement d'une voie dont la plateforme serait portée à 8 ml.

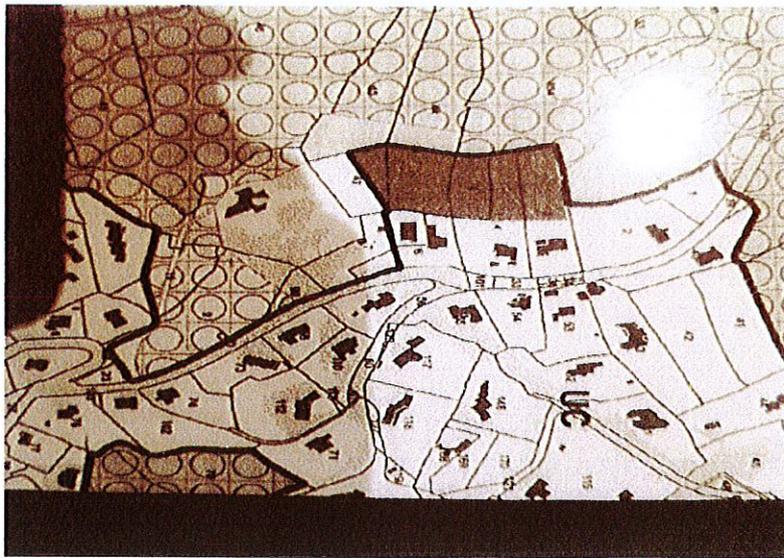
**B) OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR MAIL AU NOMBRE DE SEPT**

**N°M.1) M.DA SILVA Manuel 1489 Route des Combes (mail en date du 23/01/2023)**

Propriétaire des Parcelles B7 et B99 situées à l'adresse ci-dessus a transmis un mail le 23/01/2023 composé de 3 feuilles.

Il souhaite que la partie grisée sur le plan soit plus restrictive et que la zone N soit modifiée pour que ces terrains en zone UC soit plus compatible avec l'orientation N°1 du PADD.





Par ailleurs il considère :

- que cette modification de zonage encouragerait un développement démographique et urbain modéré et maîtrisé.

De plus, il considère que ces terrains présentent une sensibilité environnementale comme les 15 autres secteurs (SSI) qui doivent être considérés comme prioritaires et doivent être classés avec une sensibilité élevée, voire très élevée et donc incompatible avec les orientations du PADD (Orientation N° 2 et ses différents objectifs : protection de la trame verte, préservation paysagère, prévention des risques ,etc.....)

-que le classement en zone UC des terrains grisés ci-dessus , relève d'une erreur d'appréciation et d'une méconnaissance des dispositions de l'article R151-18du Code l'urbanisme qui précise : « que peuvent être classés des terrains en zone urbaine avec des secteurs déjà urbanisés ,dont les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation avec une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions.

**N°M.2) Mme TRUCHET Laurence (mail du 17/01/2023)**

Cette administrée a réalisé des remarques qui sortent du projet de révision du PLU, telles que :

- Elaguer les arbres limitrophes aux supports EDF et France Télécom
- les habitants se responsabilisent beaucoup plus
- Incivilité en déposant des OM un peu n'importe où, notamment rte des Seves et autour des PAV
- Que la municipalité contrôle l'exécution des permis de construire et ceux sans permis pour éviter des forteresses.

**N°M.3)Mme BELLONE Roseline (mail du 1/02/2023)**

Me GARRY AVOCAT défend les intérêts de Madame Roseline Castel demeurant la tour d'Ivoire E4 place Horace Cristol à Toulon et Mr Bernard Castel 415 Avenue Marceau Le Saint François à Toulon.

A ce propos, il a analysé le plan de zonage du PLU qui précise que la parcelle section D N°1591 est située en zone N ou toute nouvelle construction y est interdite.

Il soulève l'exclusion de la parcelle N°1591 de la zone UCb non raccordée au réseau d'assainissement.

Il convient que pour être constructible cette unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée

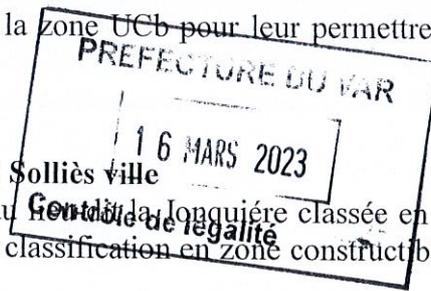
En prenant connaissance de la localisation de la parcelle, il est aisé de constater que l'environnement direct est construit et de ce fait, dispose de tous les réseaux nécessaires.

Il détaille les possibilités d'accès à cette parcelle N°1591, aménageable avec un dispositif d'assainissement autonome par le manque de réseaux EU et précise que la parcelle bénéficie d'une couverture incendie

En conséquence il considère que le classement de cette parcelle en zone N est injustifiée .

Les époux CASTEL souhaiterait un rattachement à la zone UCb pour leur permettre de construire une maison individuelle.

**N°M.4) Mme ARENE Laurence La Jonquière 83210 Solliès ville**  
Cette administrée, propriétaire de la parcelle AO 19 au lieu-dit La Jonquière classée en zone A, souhaite connaître si le projet de PLU, subi un changement de classification en zone constructible. Le terrain étant grevé de différents PPRI.



**N°M.5) M.BERGEON Patrick 2156 chemin des Monstres 83210 Solliès Ville**  
Le mail transmis, ne fait que relater les termes de l'observation N° 29 notée au registre, en précisant que sa maison actuelle comporte 145 m2 habitable avec une piscine de 30m2.  
Sur le détachement, il souhaite y construire une dépendance de 85 m2 pour lui permettre de se loger afin que son descendant puisse prendre possession de l'habitation existante.

**N°M.6) ORTEGA Clara et NEIGE Julien 483 Chemin des Monstres 83210 Solliès Ville**  
Ces administrés sont propriétaires d'une parcelle en zone UCc d'une superficie de 1400 m2.  
Ils valident fortement la révision du PLU leur permettant de réaliser le garage non obtenu au permis initial.

**N°M.7) Mme VIDAL parcelle AN 238**  
Cette propriétaire fait remarquer que sa parcelle AN 238 est coupée en deux avec une partie en zone UB et une autre en zone A (Le vignaou).  
Elle souhaite la modification du trait de zone pour assurer un prolongement des parcelles construites et profiter de la superficie totale de la parcelle AN 238 en zone UB pour y permettre la création d'un petit lotissement.  
Dans le cas d'une réponse positive à leur demande, elle est disposée à intégrer l'amélioration de la desserte de cette parcelle et dans son mail, entérine un RDV antérieur avec les services de la ville sur la volonté d'améliorer la voie des maisons du fond de l'impasse des DAIX.

### C) OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR COURRIERS AU NOMBRE DE CINQ

**N°C.1) Mr et Mme PEREZ /BECKERICH 7 rue Albert Pistolési 83210 Solliès Ville**  
Ces administrés ont transmis par courrier les documents remis au CE et qui ont fait l'objet de deux observations inscrites au registre N°12 et 14.

**N°C.2) M.AYCARD Philippe 28 rue Lamalgue 83000 Toulon**  
Le courrier transmis relate l'observation inscrite au registre et numérotée 4.  
Il confirme sa demande de classement des terrains cadastrés AE 66 et AH 1 classés en N en zone constructible.

**N°C.3) M.RICCA Gérard et BODERE Josiane**  
Ces administrés confirment leur demande de rattachement de la parcelle AN40 située en zone A, avec la zone UCc si possible avec la révision actuelle voire une révision ultérieure. (observation N°9 inscrite au registre).

**N°C.4) M.DESTY Thierry 840 Chemin de la Glavine 83390 Cuers**  
Cette personne se porte actuellement acquéreur de la parcelle AK N° 65 classée en Zone N avec un EBC.  
Il souhaite une modification du zonage pour un rattachement à la zone UB pour lui permettre de déposer ultérieurement un permis de construire.

Ce courrier est à analyser avec l'observation N°24, déposée sur le registre par M.HMIDA Seifeddine.

**N°C.5) Mme GUILLAUME Mireille 2308 Rte des Selves 83210 Solliès Ville**

Cette administrée fait remarquer que le zonage a été modifié sur la parcelle N°364 par rapport au PLU actuel

A ce propos elle demande la rectification du trait de zone.

Sur le secteur dénommé « 11 AIRE de VERDAN ». elle ne comprend pas la nécessité de la création d'un espace naturel de quelque milliers de m2, en regard de plus de 1000ha d'espaces naturel boisé que compte la commune, à proximité immédiate du site classé du massif du Coudon.

En conséquence elle souhaite que le secteur 11 « Aire de Verdand » ne soit pas classé en N.

### 4.3 Procès-verbal de synthèse

Le Procès -Verbal dit de synthèse a été remis et commenté le 13 Février 2023 à Monsieur le Maire de Solliès Ville.

De plus, un mail complémentaire a été transmis le 14 février 2023 sur les remarques des PPA.

Le Procès-verbal , précisait que les observations en réponse au regard de chacune des remarques abordées, devaient être transmise au Commissaire Enquêteur au plus tard quinze jours à compter de la réception du PV et conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement.

**(Annexe 4)**

### 4.4 Réponse du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse

Le mémoire en réponse au Procès-verbal dit de synthèse a été transmis au CE en Recommandé avec accusé de réception le 24 Février 2023.

**(Annexe 5)**

### 4.5 Remise du rapport et des conclusions de l'enquête publique

Le Rapport avec ses annexes sur Clé USB ainsi que les Conclusions Avis de la Commission d'Enquête ont été remis au Maître d'Ouvrage et à Mr le président du Tribunal Administratif le 7 Mars 2023

4.6 Annexe 1 Liste des ER (Emplacements réservés)

4.7 Annexe 2 Liste des PPA (Personnes Publiques Associées) avec réponses et sans réponse

4.8 Annexe 3 Affichages et Certificats d'affichage

4.9 Annexe 4 Procès-Verbal de synthèse

4.10 Annexe 5 Réponse au Procès-Verbal de synthèse

 le 7/10/2023  
