Enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de SOLLIES VILLE

CONCLUSIONS et AVIS



PREFECTURE DU VAR

16 MARS 2023

Contrôle de légalité



Sommaire:

	3
1 OBSERVATIONS GENERALES	
1.1 Observations sur la validité de l'enquête	3
1.2 Notification du dossier aux personnes associées	3
1.2 Notification du dossier dux personnes de	4
1.3 Sur le dossier Administratif	
2)Observations du Commissaire Enquêteur sur l'arrêté de Mme Le Maire	4
3) Observations du commissaire enquêteur sur le dossier d'Enquête	6
3) Observations du commissaire enquêteur sur le dossier à Enquêre	6
A) Pièces administratives	
B) Pièces Techniques	6
4) OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES	e
4) OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES	6
4.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC	
4.2 SUR LES PPA	23
5) CONCLUSIONS ET AVIS	29
5) CONCLUSIONS ET AVIS	••••

Mon avis, sur le projet de révision du PLU sur la commune de SOLLIES VILLE est fondé, sur l'ensemble du dossier numérisé, qui m'a été transmis par le cabinet d'architectes urbanistes LUYTON et la mairie de Solliès-Ville ainsi que sur les renseignements et les explications qui m'ont été donnés par Mr Le Maire.

1 OBSERVATIONS GENERALES

1.1 Observations sur la validité de l'enquête

En application des textes législatifs et réglementaires, l'enquête publique sur la révision du PLU a été soumise :

- 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

1.2 Notification du dossier aux personnes associées

Le projet a fait l'objet d'une notification du dossier de projet de révision unique aux personnes associées au nombre de vingt-neuf le 29 Juin 2022.

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

- 1) L'ARS
- 2) La CCI du VAR
- 3) CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR.
- 4) CHAMBRE des METIERS
- 5) Mr LE PREFET DU VAR
- 6) LE DEPARTEMENT
- 7) VINCI



- 8) GRT gaz.
- 9) INAO(institut national de l'origine et de la qualité)
- 10) MAIRIE DE SOLLIES PONT
- 11) MAIRIE DU REVEST DES EAUX
- 12) MINISTERE DES ARMEES
- 13) OFFICE NATIONAL DES FORETS
- 14) REGION PACA
- 15) RTE
- 16) SCOT

1.3 Sur le dossier Administratif

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon, a désigné en date du 2 Novembre 2022, un Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Maire de SOLLIES VILLE, par arrêté municipal en date du 15 Décembre 2022, a prescrit une Enquête publique pour la révision du PLU, du lundi 9 janvier 2023 au 10 Février 2023.

L'Enquête publique et en particulier, les permanences ont permis de recenser une moyenne de six administrés par permanence, et se sont déroulées sans incident, aux jours et heures prévues.

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

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

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

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

Du lundi 9 janvier 2023 à 9h au vendredi 10 Février 2023 à 16H30, soit 33 jours consécutifs afin de confirmer la qualité de vie et de l'environnement sur la commune de Solliès-ville.

EN SON ARTICLE 2: LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Tribunal Administratif a nommé M.SPALONY Denis pour mener l'enquête susvisée

EN SON ARTICLE 3: LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier était consultable en mairie durant la période susvisée dans l'article 1 ,aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que le site internet <u>www.solliesville</u>.fr

EN SON ARTICLE 4: REGISTRE, COURRIERS ET MAILS

Un registre a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'Enquête. Des courriers et mails pouvaient être transmis au CE pour insertion au registre.

EN SON ARTICLE 5 : LES DATES ET LE LIEU DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- le lundi 9 janvier 2023de 9h à 12h (ouverture de l'enquête)
- le mardi 17 janvier 2023 de 9h à 12h
- le jeudi 26 janvier de 9h à 12h
- le vendredi 3 février de 9h à 12h
- le vendredi 10 février de 13h à 16h30 (clôture de l'enquête)

EN SON ARTICLE 6 : LES MODALITES DE L'ENQUETE

Un avis d'Enquête a été publié dans deux journaux avant le début de l'enquête etrappelé dans les huit premiers jours de l'Enquête.

Que ce même avis a été affiché sur des emplacements situés sur la commune avec certificat d'affichage.

EN SON ARTICLE 7: LES CONTACTS

Outre, ce qui est susvisé sur la communication , des informations pouvaient être obtenues auprès de l'Adjointe à l'Urbanisme.

EN SON ARTICLE 8: LA CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre a été clos et signé par Monsieur le Commissaire Enquêteur, qui rencontrera, sous huit jours, le Maire de la commune afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des remarques. Dans un délai de quinze jours, Mr le Maire pourra éventuellement produire ses observations.

EN SON ARTICLE 9 : LE RAPPORT D'ENQUETE

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

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

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



EN SON ARTICLE 10: LES DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

A l'issue de l'Enquête, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

3) Observations du commissaire enquêteur sur le dossier d'Enquête

Registre d'Enquête

Pas de remarques particulières.

A) Pièces administratives

Exécution des formalités d'affichage

Pas de remarques particulières.

Arrêté de Mme le Maire

Pas de remarques particulières.

Certificats d'affichage

Pas de remarques particulières

Les mesures de publicité ont été réalisées dans les délais légaux de parution.

B) Pièces Techniques

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

4) OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES

4.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

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

N°1) M.GRAMAGE Joseph 815 Chemin des Floralies 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Avis réservé

Le règlement de la zone UC Chapitre III - article UC1 interdit d'ores et déjà les activités artisanales jugées incompatibles avec le caractère particulier de cette zone limitrophe de la zone UB dans laquelle réside Mr Gramage.

Une mesure d'interdiction générale des activités artisanales étendue à l'ensemble des zones UB de la commune n'est pas envisageable. Elle exclurait toute possibilité d'installation à vocation artisanale dans tous les hameaux de la commune.

Il est proposé de modifier de manière plus restrictive s'agissant du bruit l'article concerné pour la zone UB comme suit :

Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et en particulier sans nuisance « sonore » pour le voisinage.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Il est important de compléter dans les dispositions applicables de la zone UB « CARACTERE de LA ZONE UB » ce que propose le MOA <u>« en particulier</u> » sans nuisances sonores pour le voisinage pour être en harmonie avec la zone UC ou réside M .Gramage.

N°2) M. CHARRAS André chemin de l'Alibran - les Ayguiers 83 210 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

N°3) M. MASSUCO Éric 400 Chemin des Montres 83 210 Solliès-Ville

Cet administré est venu pour consulter les modifications apportées au règlement du projet de PLU mis à l'enquête et poser différentes questions au Commissaire Enquêteur.

Toutefois, ce dernier n'a pas mentionné d'observations notables sur le registre.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique.

Cette demande est en contradiction avec les objectifs d'un développement maitrisé défini par le PADD.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

Toutefois cet administré s'il est conscient de l'impossibilité de modifier le Zonage défini dans le projet de PLU actuel, il souhaite que sa demande soit étudiée lors d'une future révision.

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, déposer un PC après approbation du PLU et que son extension lui soit accordée.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Avis avec réserves

L'extension, sans indication de superficie, demandée par Mme Arène, pourra être accordée sous réserve du respect des dispositions applicables à la zone notamment les règles d'accessibilité et de sécurité incendie et en tenant compte de l'avis du délégataire des services d'eau et d'assainissement.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

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 la 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

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, propriétaires 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 notée 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.

Page 8

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.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Avis défavorable

Cette demande n'est pas recevable. Compte tenu de la forte déclivité et de la topographie tourmentée de ce secteur, l'ouverture d'une voie d'accès de moins de 15% de pente, à la parcelle N° AD 132, imposerait le déclassement de toute la zone N. L'ouverture d'une telle voie d'accès en co-visibilité avec le village génèrerait un fort impact paysager.

Il conviendra en conséquence que le pétitionnaire obtienne une servitude d'accès de la part du propriétaire de la parcelle AD 132.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Compte tenu des explications du MOA propre à la zone N cet administré aura en cas de refus d'un accord à l'amiable la nécessité d'engager une procédure de désenclavement avec le propriétaire de la parcelle AD 132.

N°8) Mme NARDINI Geneviève 870 Chemin des Penchier 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique.

Il conviendra toutefois de se référer aux conclusions de la procédure en cours relative à la création de la Zone Agricole Protégée (ZAP) à Solliès-Ville.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

Toutefois cet administré s'il est conscient de l'impossibilité de modifier le Zonage défini dans le projet de PLU actuel, il souhaite que sa demande soit étudiée lors d'une future révision.

N°9) M. RICCA Gérard et BODERE Josiane

Ces administrés sont propriétaires de la parcelle AN 40 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

Il convient toutefois de noter que cette parcelle est classée en zone agricole et située en zone inondable.

Il conviendra aussi de se référer aux conclusions de la procédure en cours relative à la création de la Zone Agricole Protégée (ZAP) à Solliès-Ville.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

Toutefois cet administré s'il est conscient de l'impossibilité de modifier le Zonage défini dans le projet de PLU actuel, il souhaite que sa demande soit étudiée lors d'une future révision.

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 1 900 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 »,

Les membres de l'ASL posent la question de la circulation sur la route des Selves qui ne permet pas une circulation intense.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Contestation n° 1: Avis défavorable - Cette demande n'est pas recevable dans la mesure où l'appartenance de la parcelle n° 14 à la ZAC des Bergeries ne contrevient pas à son classement en SSI.

Contestation n°2: Avis réservé - Il s'agit de l'ER 10 et non ER 13. Cette question relève du droit privé.

Contestation n° 3: Le présent PLU ne prévoit pas d'extension des zones constructibles.

Il prend en compte la maîtrise de la constructibilité dans la limite des dispositions qu'impose l'application de la loi SRU.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Concernant les deux premières contestations l'avis du CE ne peut être que conforme, à celui du MOA.

Sur la troisième contestation il est normal que ces administrés s'inquiètent sur les problèmes de circulation sur la route des SELVES.

Le CE recommande d'être attentif à la délivrance des permis de construire lors des dépôts de PC sur les dents creuses de ce secteur, mentionnées au projet de PLU pour éviter la surdensification et pour éviter les soucis propres à la circulation.

N°11) M. BOURILLON 137 Hameau des Sauvan 83210 Solliès-Ville.

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

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

N°12) Mme PEREZ Cécile 7 rue Albert Pistolesi 83 210 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

La règle applicable autorise la construction sur une profondeur de 15 m à l'alignement de la voie

Le classement en zone « patrimoine paysager » n'exclut pas la constructibilité.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

Toutefois comme le précise le MOA la constructibilité est possible, avec des règles mentionnées au règlement de la zone, et qui ne permet pas une constructibilité comme mentionnée à son acte notarié antérieur au PLU.

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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Avis Idem N° 12

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis idem N°12

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 4 200 m2 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 ».

AVIS du Maître d'Ouvrage:

La levée de l'ER 10 pourra être envisagée sous réserve de confirmation des servitudes de passage par la ZAC des Bergeries selon le dossier de réalisation du 11 juillet 1991.

L'ER N° 6 Carraire des Colles - Préservation des murs en pierres sèches. Cet emplacement réservé vise la préservation du patrimoine ancien, constitué des murs en appareillage de pierres sèches. Cette voie, d'une largeur inférieure à 4 m, servait traditionnellement au déplacement des troupeaux de chèvres et de moutons cantonnés à l'extrémité sud de la carraire.

Par ailleurs, ce secteur étant exposé à un risque fort d'incendie, l'élargissement de la voie n'est pas prévu, pour ne pas aggraver le risque pour les personnes et les biens par de nouvelles constructions de part et d'autre de la voie.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Compte tenu de la réponse du MOA il y aura lieu de modifier la largeur de la plateforme de l'ER6 qui est prévue à 8 ml, est incompatible avec la conservation des murets en pierres sèches.

Concernant la protection incendie, si l'ER 10 prévoit une aire de retournement, la carraire des COLLES étant d'une largeur inférieure à 4 ml, il serait souhaitable de revoir les aménagements de ce secteur.

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 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Avis défavorable

La parcelle n° AD 148 objet de cette demande est située en zone rouge du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles de mouvement de terrain du 09 février 1989.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

Toutefois les mouvements de terrain en fonction aux dires du propriétaire sont plus situés en contrebas et demande seulement dans une révision ultérieure que sa demande soit étudiée.



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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique Affaire relevant du droit privé

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

En effet si ce propriétaire a obtenu gain de cause devant les tribunaux, son observation relève du droit privé et lui appartient de trouver un accord avec le lotissement St Claude ou d'ester en justice pour que son bien soit desservie par une servitude de passage.

N°18) M. RENOUX Guy716 Route des Selves 83210 Solliès-Ville

Cette personne propriétaire d'une parcelle dans la zone UCa du PLU est venue 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

Toutefois et compte tenu du bassin versant ou se situe le terrain, l'étude hydrologique est nécessaire pour déposer son détachement de parcelle.

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.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Sans objet

Le réseau d'eaux pluviales en surface est bien séparé du réseau des eaux usées.

Réglementairement les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation de bassins de rétention.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA.

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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

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

Cet administré qui possède un terrain de 4 000m2 à l'adresse ci-dessus souhaite détacher 2 000m2 pour y construire une nouvelle construction de 100m2 de plancher.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

N°22) HENRY Philippe 29 Corniche Bellevue 06 000 NICE

Ce propriétaire, possède un terrain d'environ 5 ha en section AM N°1, N°2, N°15au 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 :

<u>Contestation N°1</u>: L'appellation « hameau de la Tour » est située sur la commune de Solliès-Pont et non pas sur Solliès-Ville.

<u>Contestation N°2</u>: La voie de contournement ER N°7 se doit d'être déplacée 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 Sauvan, ce qui leur offre un accès de capacité suffisante mis à part le chemin des Monstres et de la Blanquette.

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

<u>Contestation N°4</u>: 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.

<u>Contestation N°5 :</u> 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.

<u>Contestations N°6</u>: 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 distantes de 30 mètres, il précise que c'est de l'acharnement à l'encontre de sa propriété.

14

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. Cette modification lui permettra de réaliser une densification modérée (2 ou 3 lots) pour financer la rénovation des bâtiments existants anciens, un corps de ferme et maison bourgeoise, aujourd'hui en état de délabrement.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Contestation n° 1 : Avis négatif - La désignation du lieu-dit « Hameau de la Tour » s'applique à l'ensemble du quartier à cheval sur la limite communale entre Solliès-Pont et Solliès-Ville.

Contestation n° 2: Avis négatif - Le tracé de la voie est commandé par le raccordement en alignement de la voie de Solliès-Pont et du chemin des Penchiers. La proposition de positionner la voie le long du canal des arrosant n'est pas judicieuse dans la mesure où elle morcelle l'espace agricole d'une part et d'autre part en raison du tracé en S peu sécuritaire. La fonctionnalité de l'espace agricole et la sécurité sont ainsi privilégiées.

L'unité foncière n'est pas spoliée dans la mesure où elle bénéficie d'une augmentation manifeste de la zone UAb par rapport au PLU initial. Il en résulte des droits à construire supplémentaires.

Contestation n° 3 : Avis négatif - La densification urbaine progressive de Solliès-Pont génère un flux de circulation en croissance vers l'aire Toulonnaise. Les véhicules empruntent cet itinéraire qui traverse l'espace communal de Solliès-Ville. Le classement en voirie communautaire des sections de voies de part et d'autre du barreau en projet confirme sa vocation intercommunale.

S'agissant de l'emprise il convient de rappeler que toute voie nouvelle doit faire l'objet d'un accompagnement d'une voie en mode doux.

Contestation n°4: Avis négatif - La commune de Solliès-Pont a été associée au titre de PPA aux réunions d'élaboration du présent projet de PLU. Le projet de PLU a été transmis à Solliès-Pont dans le cadre de la consultation des PPA, laquelle n'a pas émis d'observations (réponse du 12 juillet 2022).

Contestation n° 5 : Avis négatif - Effectivement dans le rapport de présentation, il est noté un zonage collé à l'emplacement réservé mais cela était conditionné à une constructibilité limitée aux volumes existants. Le zonage a été réduit dans le règlement graphique du PLU, mais ne limite plus la constructibilité aux seuls volumes existants ce qui lui attribue, de fait, des droits à construire supplémentaires conséquent par rapport au PLU avant révision Le rapport de présentation sera donc modifié en conséquence (page 170). Cf PJ n° 1et 2

Contestation n° 6 : Avis pris en compte

B

Après étude détaillée, la superficie de l'aire de stationnement prévue sera diminuée de près de la moitié, soit 700 m2 au lieu de 1370 m2. (Cf PJ n° 3)

Contestation n° 7 : Avis négatif - Cette capacité sera maintenue pour répondre au volume de circulation anticipé sur ce barreau.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Concernant les différentes contestations, on peut comprendre l'inquiétude de ce propriétaire qui est touché par plusieurs ER et qui ampute son unité foncière.

Toutefois, vu les problèmes de circulation communautaire, de stationnement et de création de points de collecte en PAV pour le tri et le traitement des déchets les ER prévus sont indispensables.

Néanmoins, comme déjà prévu par le MOA une réduction de la partie de l'ER 7a est noté par le MOA pour le stationnement. Il est souhaitable que les collectivités de Solliès Ville, de Solliès Pont, puissent élaborer un projet d'ensemble avec le propriétaire pour trouver des solutions adéquates. En fonction des modifications si elles sont importantes, tant sur les ER que sur la constructibilité, une modification simplifiée est possible (articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme).

Également sur la constructibilité, vu la proximité avec Solliès Pont, il aurait été opportun de mentionner les mêmes règles d'urbanisme, propres au hameau de la Tour à cheval sur les deux communes, hameau confirmé dans la réponse du MOA (contestationN°1).

N°23) Mrs LANZA Daniel et Lucien 39 80 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 ils souhaitent 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique.

NB : La réponse à leur interrogation pourra leur être fournie par le biais d'un CU opérationnel.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

N°24) M. HMIDA Seifedine chemin de la Glavine 83 390 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Avis défavorable

Les parcelles AK 65 et 66 sont incluses dans le périmètre du site classé du Coudon au titre des sites et paysages en date du 07 Décembre 2010 (Planche 32)

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

N°25) Mme BABELAERE Marie Paule 320 Rue du hameau des Grands 83 210 La Farlède

Propriétaire d'une parcelle N°132 au lieu-dit l'Olibouféde - 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Avis défavorable

La parcelle N° 132 est située dans la zone rouge du plan d'exposition aux risques prévisibles de mouvement de terrain.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

N°26) Mme FILLON Béatrice 1 870 Rte des Selves Aire de Verdan 83210 Solliès-Ville

1/ 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.

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

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Contestation n°1 : Avis défavorable - La parcelle n° 336 n'est pas concernée. La Parcelle n° 317 n'est pas impactée par l'EBC, en revanche elle est incluse dans la limite du site classé du Coudon. Contestation n° 2 : Avis favorable - L'ER 21 sera maintenu pour l'aménagement d'une aire de stationnement.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

N°27) MR HENRY

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 arrosant.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Voir réponses à l'observation n° 22

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Idem à la réponse du MOA

N°28) M. THIERRY Jean Luc Président de l'ASL des Clairières 83210 Solliès-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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

N°29) M. BERGEON Chemin des Monstres 83210 Solliès-Ville

1/ Cet administré souhaite détacher une parcelle de son terrain d'une superficie de 2387m2 et située en zone UB

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

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

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Contestation n° 1 : Avis négatif - La parcelle AO 78 est classée en zone UCc et non Ub. Le projet devra se conformer au règlement applicable à cette zone.

Contestation n° 2 : Sans objet - Le PLU Art 4 - Emprise au sol p.32 du règlement, indique que l'emprise des piscines n'est pas prise en compte si elles n'excèdent pas 60 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Ref: art 4.1 du chapitre 2 du titre 1.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

N°30) Mr et Mme ZATTERA Carraire des Colles 83210 Solliès-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 ZATTERA s'est exprimée lors de son entretien avec le CE sur l'ER N°10 qui a ses yeux doit être diminué pour éviter des rassemblements ou dépôt de toutes sortes.

De plus, elle ajoute que l'ER6 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Contestation n° 1 : Avis défavorable - Il n'a pas été observé de dépôts ou de rassemblements sur l'ER n°10. De plus une diminution de surface n'exclurait en rien de telles éventuelles incivilités. Contestation n° 2 : Avis défavorable - La plateforme de 8 mètres correspond à l'emprise nécessaire à la préservation des murs en pierre sèche et non pas à l'élargissement de la chaussée.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Concernant la contestation N° 2 pour une meilleure compréhension et éviter des confusions , il est recommandé de le préciser dans la liste des Emplacements réservés, pour le N°6.

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 R151-18 du 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Contestation n°1: Avis défavorable - Le zonage est maintenu en rappelant que :

Le lissage des limites supérieures de la zone a été effectué en les calant sur la limite du site classé du Coudon.

Contestation n°2 : Avis défavorable - L'incompatibilité résultant de la constructibilité des parcelles incriminées avec les objectifs fixés par l'orientation 2 du PADD n'est pas démontrée.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

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 Sèlves et autour des PAV
- Que la municipalité contrôle l'exécution des permis de construire et ceux sans permis pour éviter des forteresses.

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

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 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 injustifié.

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

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Avis suspendu

Cette demande de déclassement sera étudiée à l'occasion de la prochaine mise en révision du PLU

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

N°M.4) Mme ARENE Laurence La Jonquière 83210 Solliès-Ville

Cette administrée, propriétaire de la parcelle AO 19 au lieu-dit la Jonquiére 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.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique La parcelle visée n'a pas fait l'objet d'un changement de zone.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

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.

Page 20

Sur le détachement, il souhaite construire une dépendance de 85 m² pour lui permettre de se loger afin que son descendant puisse prendre possession de l'habitation existante.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Déjà développé par le MOA et le CE Observation N°29

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 1 400 m2.

Ils valident fortement la révision du PLU leur permettant de réaliser le garage non obtenu au permis initial.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Ne requiert pas d'avis au titre de la présente enquête publique

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

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 sa 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 d'accès aux maisons du fond de l'impasse des DAIX .

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Avis négatif

Les conditions d'accessibilité ne permettent pas l'installation de constructions supplémentaires Il convient en outre d'attendre les conclusions de l'étude en cours pour la création de la Zone Agricole Protégée.

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

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.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Voir réponses aux observations n° 12 et 14

AVIS du Commissaire Enquêteur:

idem

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.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Voir réponse à l'observation n° 4

AVIS du Commissaire Enquêteur:

idem

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).

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Voir réponse à l'observation n° 9

AVIS du Commissaire Enquêteur :

idem

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 FBC.

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.

AVIS du Maître d'Ouvrage :

Avis négatif

Cette parcelle contiguë à la parcelle 66 est située dans le périmètre du site classé du Coudon.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Avis conforme avec le MOA

N°C.5) Mme GUILLAUME Mireille 2308 Rte des Selves 83 210 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 quelques milliers de m2, en regard de plus de 1 000 ha d'espaces naturels boisés que compte la commune, à proximité immédiate du site classé du massif du Coudon.

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

AVIS du Maître d'Ouvrage:

Avis négatif

la parcelle 364 est située entièrement dans le périmètre du site classé du Coudon (plan feuille 36) et partiellement classée en EBC

Page 22

Ce classement est maintenu pour assurer la préservation de l'oliveraie remarquable qui y est implantée, témoin de la tradition agricole de tout ce secteur de la commune. Il n'y a pas de création de nouvelles zones naturelles dans ce secteur. Nous n'avons pas identifié de secteur 11 « Aire de Verdan »

AVIS du Commissaire Enquêteur:

Avis conforme avec le MOA

4.2 SUR LES PPA (Réponses du MOA en Bleu)

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

Cette disposition est déjà prévue par le règlement de la zone Ub.

- l'alimentation en Eau potable en demandant auprès de son fournisseur s'il pourra faire face à la demande supplémentaire

demande en cours à notre fermier Véolia

- la lutte anti-vectorielle (moustiques)

Les prescriptions de l'ARS concernant les pollens et la lutte anti-vectorielle seront reprises dans le règlement

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.

Des emplacements réservés sont prévus pour la mobilité douce et des aires de stationnement. Les informations sur la disponibilité en places de stationnement sont présentées pages 55 à 59 du document de présentation.

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,

Cette demande bute sur l'impossibilité foncière

- 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

La protection agricole est renforcée par la mise en place du projet en cours pour la création de la Zone Agricole Protégée.

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,

Elle est évaluée sur la base des poches de constructibilité relictuelles. (500 habitants)

- le dossier doit présenter un objectif de modération de consommation de l'espace et les objectifs doivent être justifiés davantage,

Ces objectifs sont précisés dans le rapport de présentation Pas d'augmentation des zones constructibles La disponibilité incertaine de la ressource en eau L'exposition au risque d'incendie de forêt,

- 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,

Échéancier d'acquisition en cours en 2023 mise en œuvre 2025 2028. Les nuisances sont minimes du fait de la topographie du secteur

-les outils proposés pour développer la mixité sociale ne sont pas assez définis,

Elles le seront dans le PLH révisé

Implication dans le programme d'intérêt Général PIG (démarche intercommunale) pour la restauration du bâti ancien du village en accession sociale, avec le soutien de SOLIA LLS.

-le risque d'inondation doit être distingué entre les ruissellements et celui par débordement,

Le PAC ruissellement sera laissé en annexe informative

- sur les risques de feux de forêt ,les constructions sont à proscrire à moins de 200 ml du bois,

Dans le cadre de la présente révision du PLU, aucune zone urbaine n'a été créée ni modifiée. La superficie des zones urbanisées n'est pas modifiée. Pour gérer le risque d'incendie le zonage et le règlement ont été basés sur la prise en compte des risques feu de forêt pour lesquels la commune a établi un DECI validé par le SDIS du Var. Il sera annexé au PLU.

Nous nous interrogeons sur les conditions précises d'application de cette recommandation

- sur l'eau potable il y a lieu de justifier davantage l'annexe sanitaire,

age 24

Consultation de Véolia en cours

- 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,

Ces informations sont présentées pages 55 à 59 du document de présentation

- dans les zones agricoles il est conseillé de reporter les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

Nous n'identifions pas de constructions susceptibles de 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.

Cette disposition est prévue par le règlement de la zone Ub.

6) LE DEPARTEMENT

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

Oui la correction sera apportée

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.

Les règles générales sont suffisantes pour garantir les fouilles préventives

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.

Oui la correction sera apportée

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

Oui la correction sera apportée

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

Oui la correction sera apportée

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

Oui la correction sera apportée

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.

Oui cet ajout sera apporté.

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.

En annexe dans les servitudes d'utilité publique.

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

Oui cet ajout sera fait

La commune est soumise au PPRT de Tourris

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,

Oui pour la partie concernée de la forêt domaniale

Sous condition du respect des règles et procédures pour les parties forestières incluses dans le site classé du Coudon.

- la forêt domaniale soit identifiée sur la carte des SUP

Oui

- l'EBC soit supprimé sur les terrains relevant du régime forestier

Oui

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 sur le territoire communale.

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.

En annexe dans les servitudes d'utilité publique Faut-il figurer le tracé de la ligne sur le plan ?

16) SCOT

Avis favorable

4.3 Synthèse des avis du PUBLIC

Observations au nombre de vingt qui ne requièrent pas d'avis au titre de la présente enquête publique

Toutefois, voir les remarques complémentaires du MOA et du CE, pour des prestations en cours ou notées dans le Règlement des zones pour les propriétaires ci-après : (voir détail suivant la numérotation Article 4)

- N°2) M. CHARRAS André chemin de l'Alibran les Ayguiers 83 210 Solliès-Ville
- N°3) M. MASSUCO Éric 400 Chemin des Montres 83 210 Solliès-Ville
- N°4) M. AYCARD Philippe 28 rue Lamalgue 83000 Toulon
- N°6) M. ROBERT Jacques Le PEGA 739 route des Selves 83210 Solliès-Ville
- N°8) Mme NARDINI Geneviève 870 Chemin des Penchier 83210 Solliès-Ville
- N°9) M. RICCA Gérard et BODERE Josiane
- N°11) M. BOURILLON 137 Hameau des Sauvan 83210 Solliès-Ville.
- N°13) Mr et Mme DENECHERE Philippe 230 Chemin de la Blanquette 83210 Solliès-Ville
- N°17) GRAILLON Michaël 97 rue du Rocher 83210 Solliès-Ville
- N°18) M. RENOUX Guy716 Route des Selves 83210 Solliès-Ville
- N°19) M. BARD G 289 hameau les Sauvan 83210 Solliès-Ville
- N°20) DEVENOY Christophe 460 chemin de Maraval 83210 Solliès-Ville
- N°21) M. BUISSON Christian 2295 Routes des Selves
- N°23) Mrs LANZA Daniel et Lucien 39 80 chemin de Sauvebonne 83210 Solliès-Ville
- N°28) M. THIERRY Jean Luc Président de l'ASL des Clairières 83210 Solliès-Ville
- N°M.2) Mme TRUCHET Laurence (mail du 17/01/2023)

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

N°M.4) Mme ARENE Laurence La Jonquière 83210 Solliès-Ville

N°M.5) M. BERGEON Patrick 2156 chemin des Monstres 83210 Solliès-Ville

N°M.6) ORTEGA Clara et NEIGE Julien 483 Chemin des Monstres 83210 Solliès-Ville

Les doublons au nombre de six, avec les observations inscrites au registre.

N°C.1) Mr et Mme PEREZ /BECKERICH en relation avec les observations N°12 et 14

N°C.2) M. AYCARD Philippe en relation avec l'observation N°4

N°C.3) M. RICCA Gérard et BODERE Josiane avec l'observation N°9

N°M.5) M. BERGEON Patrick 2156 en relation avec l'observation N°29

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

N°27) MR HENRY en relation avec l'observation N°22

Les Avis Négatifs au nombre de douze (défavorables, non recevables, risques de mouvement de terrain et relevant du périmètre du COUDON).

Nota: Toutefois voir les remarques complémentaires du MOA et du CE par observations.

N°7) M. GIAMPIETRI Jean Pierre 18 bis Andrée David de Beauregard à HYERES

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

N°16) M. METZ Jean Pierre, propriétaire de la parcelle AD O148,

N°24) M. HMIDA Seifedine chemin de la Glavine 83 390 Cuers

N°25) Mme BABELAERE Marie Paule 320 Rue du hameau des Grands 83 210 La Farlède

N°29) M. BERGEON Chemin des Monstres 83210 Solliès-Ville

N°30) Mr et Mme ZATTERA Carraire des Colles 83210 Solliès-Ville

N°26) Mme FILLON Béatrice 1 870 Rte des Selves Aire de Verdan 83210 Solliès-Ville

N°C.4) M. DESTY Thierry 840 Chemin de la Glavine 83390 Cuers

N°C.5) Mme GUILLAUME Mireille 2308 Rte des Selves 83 210 Solliès-Ville

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

N°M.7) Mme VIDAL

Les AVIS Suspendus au nombre de deux, avec possibilité de construire sous conditions.

Nota: Toutefois voir les remarques complémentaires du MOA et du CE par observations.

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

N°12) Mme PEREZ Cécile 7 rue Albert Pistolesi 83 210 Solliès-Ville

Avis à gérer avec un rajout au règlement de zones ou avec des négociations ultérieures de déplacement d'ER et de constructibilité.

Nota: Toutefois voir les remarques complémentaires du MOA et du CE par observations. N°1) M.GRAMAGE Joseph 815 Chemin des Floralies 83210 Solliès-Ville N°22) HENRY Philippe 29 Corniche Bellevue 06 000 NICE

Avis avec réserves

Nota : Toutefois voir les remarques complémentaires du MOA et du CE par observations. N°5) Mme ARENE Laurence 219 Chemin des Fours à Chaux 83210 Solliès-Ville

4.4 Synthèse des observations des PPA

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

5) CONCLUSIONS ET AVIS

Conclusions sur les dispositions concernant :

Le Projet de Révision du PLU sur la Commune de SOLLIES VILLE

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

- -Que toutes les procédures administratives ont été respectées,
- -que les avis, émis par les Personnes Associées ne remettent pas en cause le projet de PLU,
- que certaines remarques des PPA dont les réponses du MOA sont favorables à des modifications (voir réponse au PV de synthèse), devront faire l'objet de corrections dans le projet de révision de PLU et avant approbation par le Conseil Municipal,
- -que les éléments de réponse à la note de synthèse, qui m'ont été transmis par Mr le Maire en date du 24 Février 2023 en RAR sont en adéquation avec le projet de révision du PLU,
- -que vingt observations, ne requièrent pas d'avis au titre de la présente révision sur trente-six remarques, notées sur le registre ou transmises par courriers et mails,

- -que seize observations sur trente-six ne sont pas sujettes à remettre en cause le projet de révision du PLU,
- -que suite à une densification future mais très modérée, il a été vérifié que la desserte en Eau potable a bien été prise en compte dans le dossier de révision,
- -qu'une négociation a été engagée avec le fermier pour diminuer le pourcentage de fuites sur le réseau AEP pour assurer un meilleur rendement,
- -que le réseau d'assainissement actuel peut supporter les nouveaux rejets d'eaux usées,
- -que la station d'épuration intercommunale de la CRAU est suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des communes de la Vallée du Gapeau jusqu'en 2030 et dont les performances sont bonnes à ce jour et cela depuis sa mise en service,
- -que les risques d'incendie ont bien été intégrés dans le PLU (arrêté communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie, DECI),
- -que les risques d'inondation, sont intégrés dans la cartographie du zonage(Plan de Prévention de Risques d'Incendie ainsi que l'identification du ruissellement des Vallats collinaires,
- -que la protection de la nature, toutes les contraintes règlementaires ont été prises en compte (pas d'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels),
- ्वue la protection du patrimoine, les servitudes liées au village sont maintenues,
- -que le renforcement des transports publics est géré par la communauté de communes,
- -que sur le logement social, 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.
- -que le projet de PLU s'articule bien avec les différents documents supra communaux tels que :
 - Le SCoT Provence Méditerranée
 - Le PLH mis en oeuvre
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Rhône Méditerranée
 - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :
 - Le 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,
- -que des objectifs prévus au SRADDET, en terme de transition énergétique, ont bien été pris en compte dans la production et le développement des énergies renouvelables.

Recommandations du Commissaire Enquêteur:

- Préciser, dans la liste des emplacements réservés, pour éviter toute confusion, la future plateforme de l'ER 6 en fonction de la protection des murets en pierres sèches.
- Sur le hameau de la TOUR, en particulier sur la propriété de M.Henry, qu'une concertation soit engagée, pour trouver une solution sur les implantations des ER (au nombre de trois), sans les remettre en cause, mais qu'ils puissent convenir aux trois protagonistes, Mairies de Solliès Ville, de Solliès Pont et Mr Henry.
- Que les administrés, qui ont souhaité un rattachement à une zone U lors de cette révision mais situés dans des zones non constructibles, puissent être étudiées ultérieurement lors d'une nouvelle révision.

Et de ce que dessus, considérant que suite :

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

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES :

Au Projet de Révision du PLU sur la Commune de SOLLIES VILLE

Le Commissaire Enquêteur

Denis Spalony

PREFECTURE DU VAR

le 7/08/2023

16 MARS 2023

Co