

Objet Requête PLU
De Manuel Da Silva <mmdsilva@hotmail.fr>
À enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr
<enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr>
Date 23.01.2023 22:36



- PLU.pdf(~353 ko)

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier concernant des observations et requête révision PLU.
Bonne réception

Manuel Da Silva

Envoyé à partir de Courrier pour Windows



Mr Manuel Da Silva
1489, route des Combes
83210 Solliès-Ville

Objet : observations / requête révision PLU

Transmission par mail : enquetepublicquerevisionPLU@solliessville.fr

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

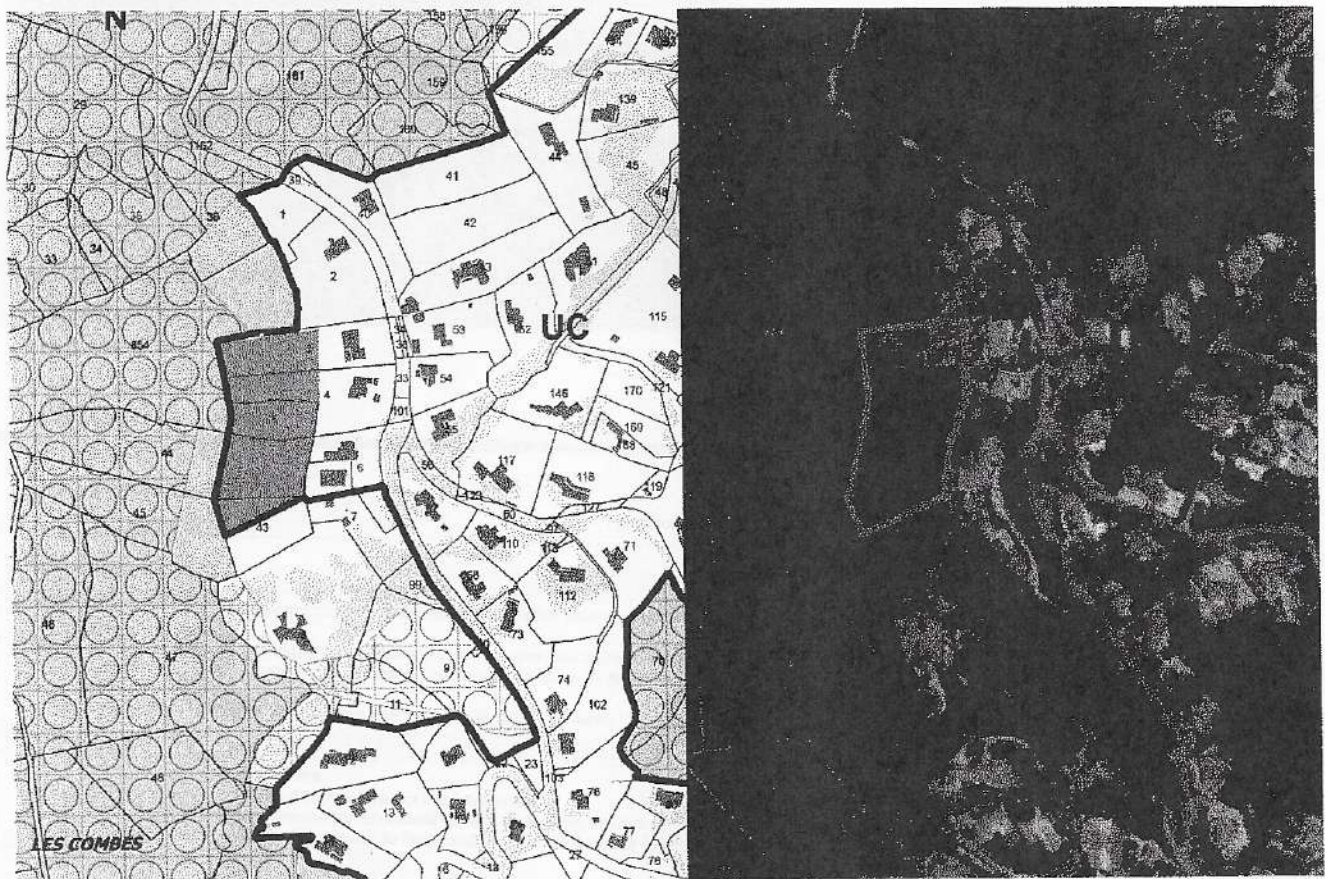
Propriétaire des parcelles B7 & B99 situées au numéro 1489 de la route des Combes, j'ai examiné avec attention le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme communal.

J'observe que le choix de maintenir en zone UC tout ou partie d'un certain nombre de parcelles proches représentées ci-dessous par un aplat de couleur rosé sur l'extrait de PLU et par un contour rosé sur l'extrait de photographie aérienne me semble peu cohérent avec les objectifs poursuivis par la commune et infondé en termes de choix urbanistique et de justification juridique.

Le tout couvre en effet une superficie de près de 5000 m² de terrains aujourd'hui à vocation naturelle et topographiquement très accidentés, correspondant à d'anciennes restanques agricoles (oliveraies) qui ont été colonisées par une reconquête forestière spontanée à pins dominants.

Même si les règles de densité applicables à la zone UC privilégient une urbanisation de faible densité, ces terrains offrent donc une capacité d'accueil potentiellement importante, notamment au regard des dynamiques actuelles d'émergence de maisons individuelles sur des terrains d'assiette de plus en plus petits (effets loi ALUR).

Dès lors, le maintien de ces terrains en zone UC ne me semble pas compatible avec l'orientation n°1 du PADD encourageant un développement démographique et urbain modéré et maîtrisé.



Par ailleurs, ces terrains présentent une sensibilité environnementale non négligeable, exposée notamment dans le rapport de présentation en pages 231 & 232 qui concluent sur un enjeu environnemental qualifié de moyen (extrait ci-dessous).

On notera à ce sujet que la majorité des 15 autres secteurs de développement analysés par le PLU (page 222 à 245) présentent des enjeux faibles et doivent donc être considérés comme prioritaires pour répondre aux besoins de développement de l'habitat.

On notera également que cette analyse strictement environnementale omet la sensibilité paysagère, particulièrement forte sur ces terrains en pente et très perceptibles, notamment depuis la plaine.

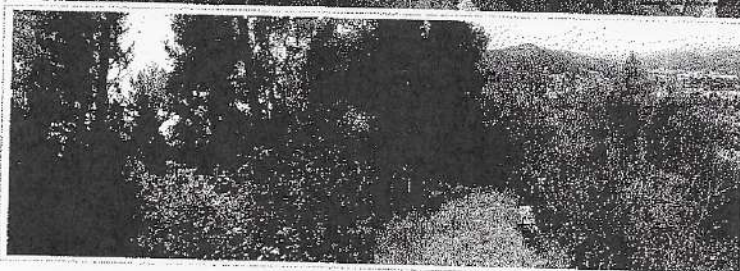
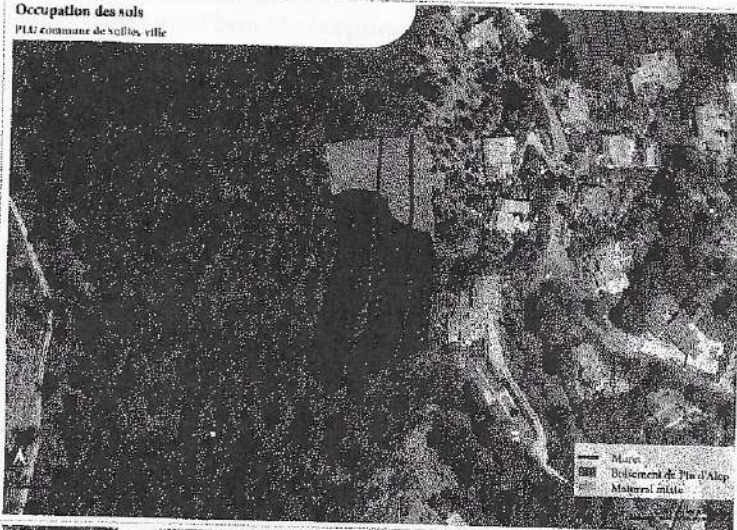
Nom du site	Type de zonage	Commune	Enjeu global
7 - Les Aiguiers	UC	Solliès-Ville	MOYEN

Caractéristiques générales du site

Le site se trouve en limite d'une zone d'habitations, et dans la continuité d'un massif forestier. Il est occupé par un boisement de Pins d'Alep sur la partie sud, et d'un matorral mixte méditerranéen avec des oliviers au nord. La parcelle en pente d'Ouest en Est est aménagée en terrasses soutenues par des murets en pierres sèches.

Occupation des sols

PLU commune de Solliès-Ville



231

Elle omet également l'exposition aux risques naturels et notamment au risque incendie, très important sur ces terrains boisés et «sous le vent» en cas de feu attisé par un vent d'Ouest/Nord-Ouest. Cette sensibilité au risque incendie a été rappelée dans l'avis du Préfet sur le projet de PLU arrêté.

Elle omet également la situation au contact immédiat du périmètre du site classé du Coudon, distant de seulement quelques mètres et qui borde ces terrains sur toute leur frange Ouest.

Enfin, les recommandations formulées au travers du PLU (préservation des murets en pierre et préservation d'un maximum d'éléments arborés et arbustifs) semblent difficilement compatibles voire contradictoire avec une dynamique d'urbanisation sur ces terrains très accidentés.

Dès lors, l'enjeu d'une urbanisation de ces terrains ne peut donc être qualifié de moyen et doit bien être considéré comme élevé voire très élevé et donc incompatible avec les orientations du PADD relatives à la préservation de l'environnement et du cadre de vie (orientation n°2 et ses différents objectifs : protection de la Trame Verte et Bleue, préservation paysagère, prévention des risques, etc....).

Commune de Solliès-Ville

Plan Local d'Urbanisme

Enjeux identifiés / potentiels

- Boisement de Pin, d'intérêt communautaire, présentant des enjeux pour l'avifaune comme site d'hivernage
- Murets de pierres sèches potentiellement intéressants pour la microfaune (reptiles, insectes, micromammifères...). Ils peuvent servir d'abris, de refuge ou de zone de thermorégulation pour les reptiles
- Matorral arbustif présentant des enjeux pour la biodiversité dite "ordinaire".

Recommandations

- Préservation de murets en pierre
- Préservation d'un maximum d'éléments arborés et arbustifs
- Respect d'un calendrier d'intervention en évitant de commencer les travaux pendant les principales périodes de sensibilités pour la faune sauvage (mars à août à éviter)

Enfin, il y a lieu de préciser que ces différents terrains aujourd'hui non urbanisés se trouvent tous dans une situation enclavée en arrière d'un «premier rideau» d'urbanisation existante et qu'ils ne sont desservis par aucun équipement public (voirie, eau potable, assainissement collectif, défense incendie, fibre optique, etc....) existant ou en cours de réalisation.

Dès lors leur classement en zone urbaine UC relève d'une erreur d'appréciation et d'une méconnaissance des dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme qui précise que peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au regard de l'ensemble des éléments précisés ci-avant, je formule donc une requête visant à l'abandon d'un classement en zone UC de ces terrains ou parties de terrains et par un reclassement dans le PLU destiné à être approuvé en zone naturelle N, plus en adéquation avec les caractéristiques et la situation de ces terrains.

Je me tiens bien sûr à votre entière disposition pour vous exposer plus précisément de vive voix les motivations de la présente requête à l'occasion d'une visite de terrain conjointe.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et vous remerciant par avance pour la suite que vous y donnerez, je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Manuel Da Silva



Objet observation proposition

De laurence truchet <laurencetruchet68@gmail.com>

À <enquetepublicquerevisionplu@solliesville.fr>

Date 17.01.2023 16:39



Monsieur le Commissaire enquêteur,

En ce qui concerne les abords des routes , il faudrait faire élaguer davantage les arbres par rapport aux poteaux électriques (risque de rupture).

Si nous voulons garder une belle image de ce village et préserver l'environnement il faudrait vraiment que les habitants se responsabilise :

A propos des conteneurs , certains se permettent de mettre leurs déchets à côté ce qui rend l' endroit affreusement sale alors que nous avons une déchetterie pas loin.

De même sur la voie publique en montant sur la route des Selves , on peut apercevoir pas mal de détritues et notamment dans des endroits de squatte en montant direction ancienne petite chapelle.

Faire Contrôler ++ des autorisations des permis de construire à savoir si les PLU des constructions récentes ont bien été respectés afin de respecter le voisinage!

Il n'était absolument pas prévu pour certains nouveaux habitants qu'il y ait des forteresses tout près de chez eux ! Alors que le terrain n'était pas constructible il y à peine un an!!!

cordialement

LT

N° 20 Mail N° 2

Objet **230036:BELLONNE née CASTEL Roseline/COMMUNE DE SOLLIES VILLE**

De Cabinet GARRY <cabinetgarry@garry-avocats.com>

À <enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr>

Date 01.02.2023 12:28



- 426251.pdf(~1.1 Mo)

Merci de bien vouloir prendre connaissance de la pièce jointe.
Sentiments distingués,



SELARL GARRY & ASSOCIES

Avocats au Barreau de Toulon

04.94.65.10.83

cabinetgarry@garry-avocats.com

4 Place de la République – 83400 HYERES

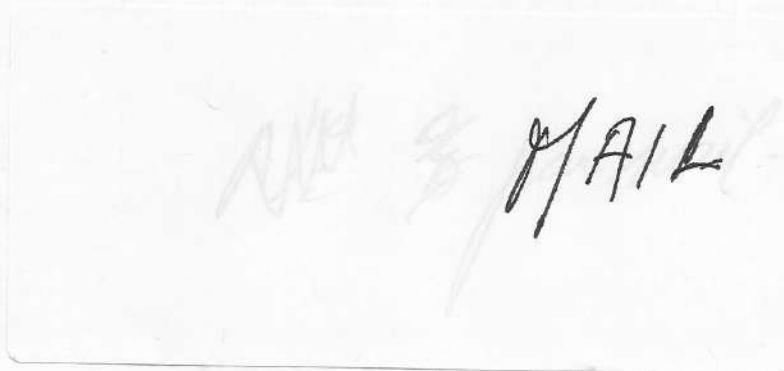
www.garry-avocats.com

*****RAPPEL IMPORTANT *****

Pour les rendez-vous en Cabinet nous vous remercions de vous munir d'un masque de protection, le cabinet ayant pris toutes dispositions pour le respect des mesures barrières .

La réponse immédiate à vos mails n'est compatible, ni avec le recul et la réflexion que nous vous devons vis à vis de votre dossier, ni avec nos contraintes professionnelles.

Dès lors en raison du nombre important de courriels reçus chaque jour, l'immédiateté d'une réponse ne sera en conséquence qu'exceptionnelle.



**AVOCATS PRÈS LA COUR
D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
ET DU BARREAU DE TOULON**

Jean-Michel GARRY
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

Mathieu D'ACQUI
Maîtrise Droit Public
DEA Droit Comparé des
Etats Euroméditerranéens

Jean-Christophe GARRY
Master II Droit des Contentieux

AVOCATS ASSOCIÉS

Maria DA SILVA
DESS Droit de la Construction et de
l'Urbanisme
DEA Droit en Communication
Audiovisuelle

Valérie POIRIER
Master II Droit de L'Immobilier et
Gestion du Patrimoine

Aude MAYOUSSIER
Master II en Droit et Pratique des
Contentieux Publics

Julien GARRY
Master II Entreprise et Patrimoine,
spécialité Droit des Contrats

AVOCATS

4 Place de la République
83400 HYERES

Tel. 04.94.65.10.83
Fax. 04.94.35.78.27

cabinetgarry@garry-avocats.com

www.garry-avocats.com

Réception sur rendez-vous

Toque 1011

Monsieur Denis SPALONY
Commissaire Enquêteur
Mairie de Sollies Ville
9 Rue du 6^{ème} RTS
83210 SOLLIES VILLE

Lettre recommandée avec AR

Et par mail : enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr

N.REF.

BELLONNE née CASTEL / COMMUNE DE SOLLIES VILLE

☐ 230036/03/AFL

Suivi par :
ME JC GARRY

Hyères, le 1^{er} février 2023

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de vous écrire dans les intérêts de **Madame Roseline CASTEL épouse BELLONNE**, demeurant La Tour D'Ivoire E4, Place Horace Cristol - 83000 TOULON et de **Monsieur Bernard CASTEL**, demeurant 415 Avenue Marceau, Le Saint François - 83100 TOULON, propriétaires indivis, sur le territoire de la Commune de SOLLIES VILLE, d'un terrain figurant au cadastre section n° 1591 présentant une contenance de 3.360 m².

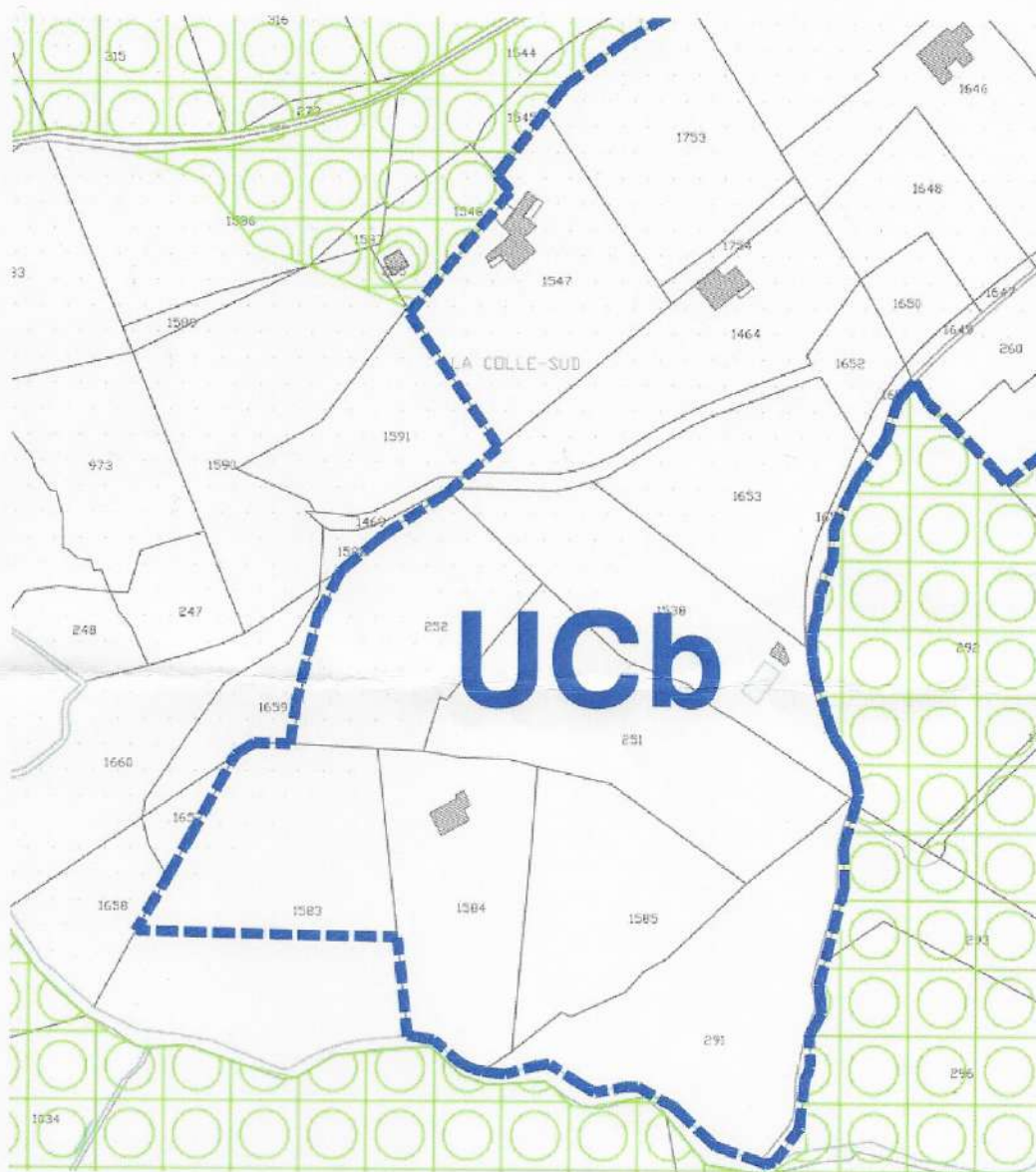
Par délibération n° 19/2022 du 25 mai 2022, le Conseil Municipal de SOLLIES VILLE a décidé de tirer le bilan de la concertation qui s'est déroulée pendant toute la phase d'élaboration du projet de révision du PLU et arrêter le projet du Plan local d'urbanisme de la Commune.

Par arrêté en date du 15 décembre 2022, la Commune de SOLLIES VILLE a ouvert une enquête publique portant sur la révision du Plan local d'urbanisme pour une durée de 33 jours s'échelonnant du 9 janvier 2023 au 10 février 2023.

C'est dans ces conditions que vous avez été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Toulon pour mener l'enquête susvisée.

Les Consorts CASTEL entendent formuler des observations s'agissant de la situation de cette propriété telle qu'envisagée par la révision du Plan local d'urbanisme.

En opérant une analyse du plan de zonage du Plan local d'urbanisme, la parcelle leur appartenant référencée au cadastre section D n° 1591 apparaît classée en zone N.



La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages, de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère naturel.

Toute nouvelle construction, hormis des aires de stationnement y est donc interdite.

Cette zone se caractérise par une inconstructibilité.

Il est important de souligner que selon le plan de zonage relatif à la zone UCb, cette dernière opère un décroché pour exclure la parcelle 1591 alors même que cela ne se justifie pas au regard des caractéristiques intrinsèques du bien dont il est question.

La zone UC est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services.

Cette zone comprend un secteur UCb qui nous occupe au cas d'espèce de densité moins importante, non raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Pour pouvoir être constructible, l'unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par application des dispositions de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation et dimensionnés pour satisfaire aux besoins des constructions projetées et au nécessité d'intervention, notamment de la protection civile.

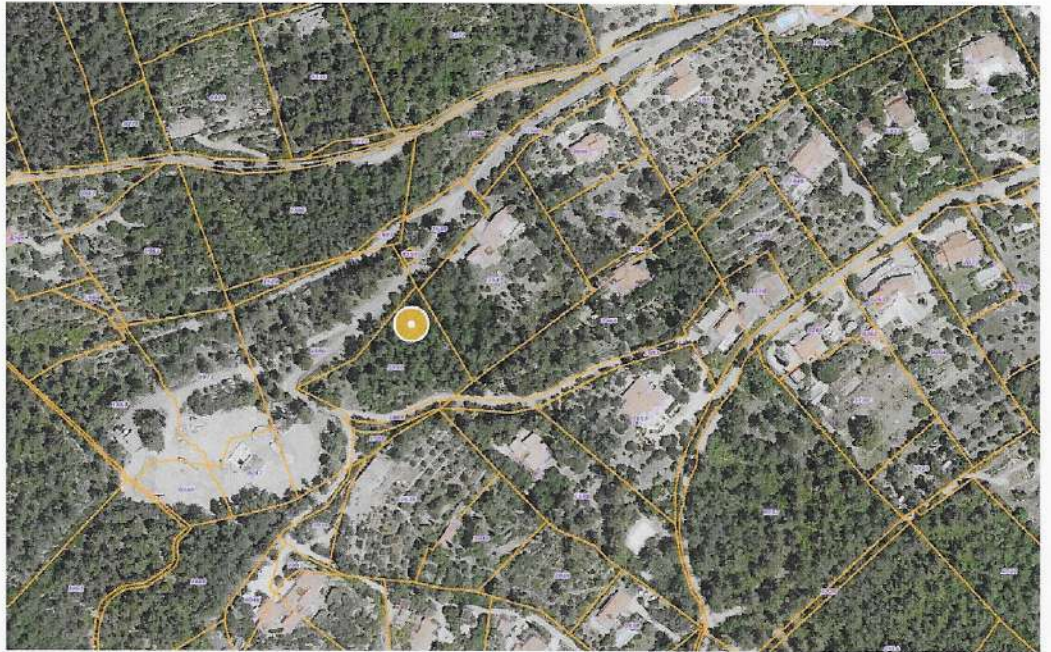
En termes de voirie, les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Il est impératif de satisfaire aux règles minimales de desserte avec une largeur de chaussée qui ne peut être inférieure à 4 mètres en dehors des fossés et accotements nécessaires au bon fonctionnement de la voie.

Concernant la desserte par les réseaux, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

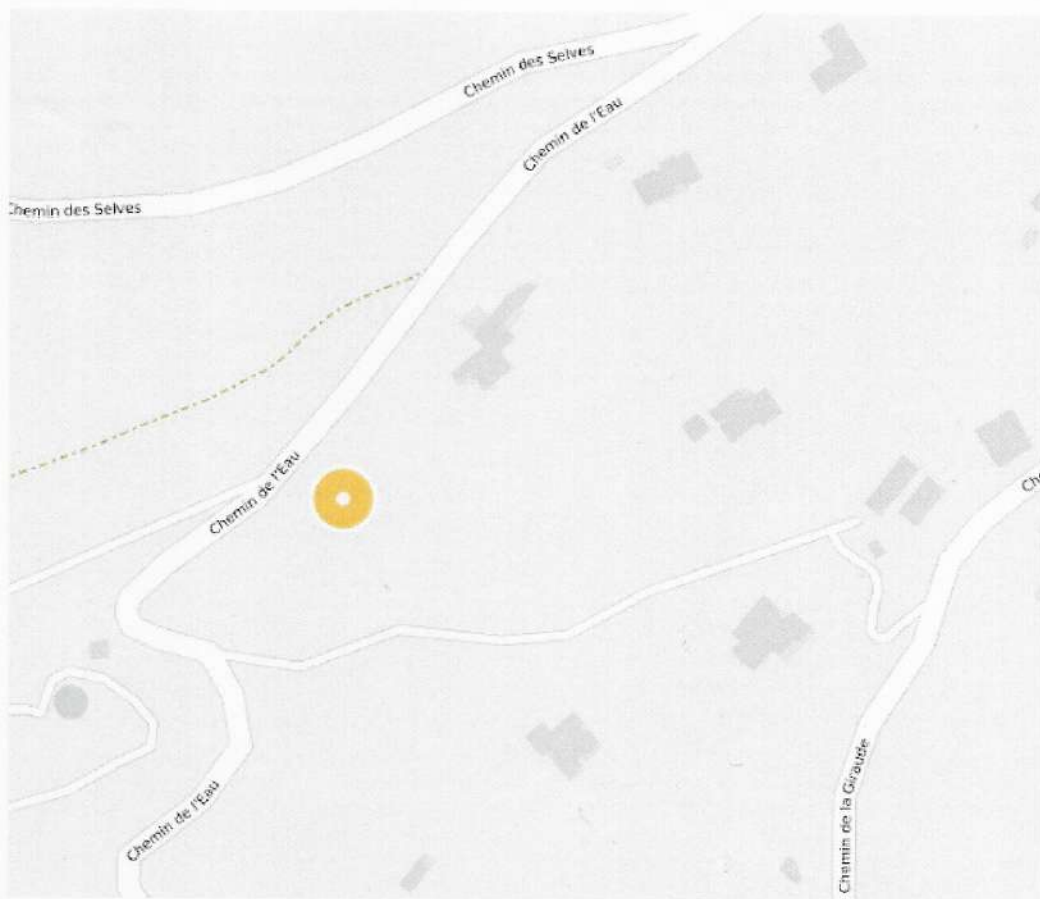
Au regard de la spécificité du secteur UCb prévoyant une absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées et les eaux vannes doivent être dirigées vers un dispositif autonome adapté au sol et conforme à la réglementation en vigueur.

En prenant connaissance de la localisation de la parcelle sur le site GEOPORTAIL, il est aisé de se rendre compte que l'environnement direct est construit, homogène en termes de type de construction et dispose de tous les réseaux nécessaires.



En termes d'accès, la parcelle est bordée sur ses limites Nord, Ouest et Sud par le Chemin de l'Eau qui constitue une voirie ouverte à la circulation publique.

Le chemin dont il est question, parfaitement visible sur le plan joint ci-après, permet la desserte des propriétés voisines d'ores et déjà construites ainsi que les installations du Canal de Provence et celles du Syndicat des eaux de la vallée du Gapeau.



Il convient également de relever qu'il s'agit d'une voie goudronnée en parfait état et présentant toutes les caractéristiques indispensables pour assurer sa desserte, y compris par les Services d'utilité publique avec une largeur suffisante aussi bien en termes de desserte d'habitation personnelle que pour assurer la sécurité des usagers.

La parcelle est parfaitement desservie par la canalisation d'eau publique existante et cheminant sous le chemin précité de la même manière qu'un transformateur électrique se trouve installé à proximité au niveau de l'entrée du site Canal de Provence permettant une desserte en électricité.

S'agissant spécifiquement des eaux usées conformément aux caractéristiques du secteur UCb, la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement.

En revanche, la localisation de la parcelle ainsi que sa superficie permettent d'envisager l'implantation d'un dispositif autonome parfaitement adapté au sol et conforme à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, il convient de relever que la parcelle bénéficie d'une couverture incendie conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var.

Il existe en effet une borne incendie portant le n° 62 implantée à 50 mètres environ de la parcelle 1591.

Au regard de ces développements, le classement de la parcelle D n° 1591 en zone N apparaît comme étant injustifié alors même que se trouve à proximité la zone UCb qui de manière étonnante forme un décroché à l'origine d'une exclusion.

Cette exclusion se justifie d'autant moins qu'il a été vu que l'unité foncière présente toutes les caractéristiques permettant un rattachement à la zone UCb.

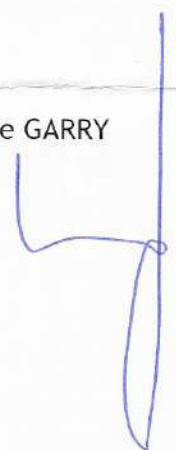
Compte tenu de ce qui précède, les Consorts CASTEL souhaiteraient que soit envisagé un classement de la parcelle D n° 1591 au sein de la zone UCb du Plan local d'urbanisme permettant d'envisager la construction d'une maison individuelle telle qu'il en existe à proximité directe.

À tout le moins et dans l'hypothèse où la contenance de la parcelle dont il est question constituerait un frein à son classement au sein de la zone UCb, il est sollicité que soit opéré un rattachement partiel à ladite zone permettant l'obtention d'une fenêtre de constructibilité en cohérence avec l'environnement direct et les caractéristiques intrinsèques de la parcelle.

Vous remerciant vivement pour la considération que vous apporterez à la présente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

 Jean-Christophe GARRY



Objet parcelle A019
De Arène Laurence <laurence-arene@orange.fr>
À <enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr>
Date 07.02.2023 07:27



- laJonquière.pdf(~104 ko)

Un NG 10/02

A l'attention de monsieur le commissaire enquêteur

Bonjour

Je suis propriétaire de la parcelle A019 sur Solliès Ville, La Jonquière

Vous trouverez en pièces jointes les justificatifs

J'aimerais savoir si un changement de classification en zone constructible est prévu pour cette zone agricole et si oui sous quels délais?

Je vous remercie par avance pour votre attention et pour les détails que vous voudrez bien me communiquer

Cordialement

Laurence Arène

MAIL N° ~~4~~

Département :
VAR

Commune :
SOLLIES-VILLE

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/3000

Date d'édition : 30/01/2012
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2011 Ministère du budget, des comptes
publics, de la fonction publique et de la
réforme de l'Etat

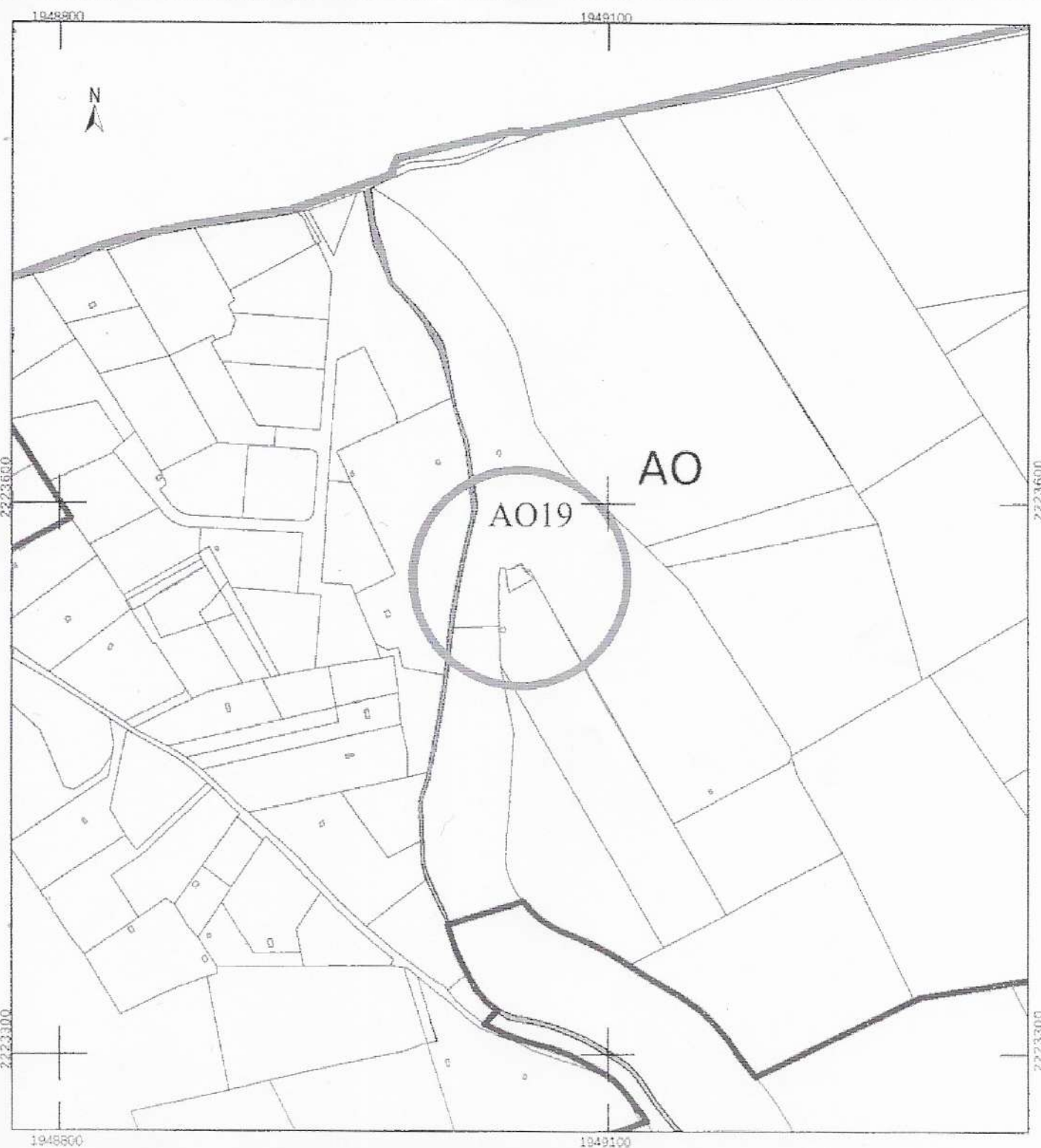
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOULON II
171 Avenue de Vert Coteau BP 127
83071
83071 TOULON CEDEX
tél. 04 94 03 95 01 - fax 04 94 03 95 35
cdif.toulon-2@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Objet Possibilité de construction d'un bâtiment annexe
De patrick bergeon <patrickbergeon@sfr.fr>
À <enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr>
Répondre à <patrickbergeon@sfr.fr>
Date 07.02.2023 16:53



Vu NB 10/02

Bonjour,

Je suis propriétaire au 215 chemin des montres à Solliès Ville
d'un terrain de 2387 m² (les Penchiers section C n° 753p en 1997)
sur lequel j'ai fait construire une maison de 145 m² habitable
avec une piscine de 30 m².

J'envisage de construire, si cela est possible, une dépendance de 85 m²
à usage d'habitation sur ce terrain.

J'aimerais savoir si cela est possible avec le nouveau PLU.

Bien cordialement.

Patrick BERGEON

Vous pouvez me joindre au 0688462408.

MAIL N°5

Objet Zone UCC - Ortega / Neige
De clara83.ortega <clara83.ortega@gmail.com>
À <enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr>
Date 08.02.2023 03:13



Un NG 10/02

Bonjour,

Nous nous permettons de vous contacter concernant l'enquête publique en cours.

Nous venons de construire récemment une maison au 483 chemin des montres sur une parcelle de 1400m2.

Nous sommes donc en zone UCC et n'avons donc pu construire que 97m2 au sol, ce qui ne nous a pas permis de pouvoir intégrer un garage, ni de terrasse couverte.

Nous validons donc fortement la proposition du nouveau PLU qui nous permettrait, entre autre, de construire ce garage qui nous manque réellement.

Nous n'avons aucune objection à formuler, nous tenions juste à appuyer ce nouveau PLU.

Bien cordialement

Clara Ortega
Julien Neige

Envoyé depuis mon appareil Galaxy

MAIL N° 6

Objet Requête - Enquête publique révision PLU Solliès-Ville - Parcelle AN-238 Mme VIDAL

De Gilles Bertocchi <gilles.bertocchi13@gmail.com>

À enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr
<enquetepubliquerevisionPLU@solliesville.fr>, Claudine Bertocchi
<claudine.bertocchi@gmail.com>

Date 10.02.2023 09:43



- Enquete publique révision PLU - Parcelle AN238 - Mme VIDAL[874].pdf(~161 ko)

Monsieur le commissaire enquêteur bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Solliès-Ville, je souhaite par la présente vous faire part de ma requête concernant la parcelle AN-238 propriété de ma mère Madame VIDAL Monique.

En effet cette parcelle présente la particularité d'être pour partie en zone UBa et pour le reste en zone A sans justification particulière quant à la position de la ligne de délimitation entre ces 2 zones. De part et d'autre de notre parcelle, les parcelles AN-110, AN-002 et AN-104 sont toutes trois en zone UBa (cf. extraits de plans en PJ).

L'« excroissance » de la zone agricole est donc peu cohérente avec les parcelles avoisinantes. Nous souhaiterions donc que la partie en zone A de notre parcelle AN-238 soit requalifiée en zone UBa. La modification souhaitée permettrait une mise en adéquation avec le prolongement des zones habitables autour de notre parcelle et la continuité du hameau des Daix.

Par ailleurs, nous avons pu échanger avec les services de la Ville de Solliès-Ville quant à leur volonté d'améliorer la desserte des maisons du fond de l'impasse des Daix en élargissant l'actuelle servitude de passage, en amont de l'impasse et sur notre parcelle, à 5 m de large avec la création d'une aire de retournement pour les services de secours. Sans agrandissement de la zone constructible de notre parcelle, cette modification grèverait une partie non négligeable du potentiel constructible actuel et nous pénaliserait d'autant plus.

Dans l'hypothèse où la prochaine révision du PLU de Solliès-Ville irait dans le sens de notre demande nous serions bien entendu disposés à intégrer ces contraintes d'amélioration de la desserte en vue de la réalisation d'un découpage de notre parcelle en lots à bâtir ou lotissement.

Pouvez-vous, s'il vous plait, accuser par retour de mail la bonne prise en compte de notre requête ?

En espérant que notre demande puisse aboutir favorablement, Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes meilleures salutations.

PS : Du fait d'une contrainte matérielle, je vous envoie ce mail depuis l'ordinateur de mon mari

Claudine Bertocchi

Tel : 06 22 25 22 93

E.mail : claudine.bertocchi@gmail.com

Envoyé à partir de [Courrier](#) pour Windows

MAIL N° 8

