

Juillet 2018

**Avis motivé rédigé
par Christine MORICE
Commissaire
Enquêteur**

**ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION
DU PLU
COMMUNE DE SOLLIES-PONT
DEPARTEMENT DU VAR**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-joint, l'enquête publique relative à la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme à la demande de la ville de Solliès Pont, a été conduite par mes soins en application de la décision du Tribunal Administratif de Toulon E 18000023/83 du 6 avril 2018 me désignant en qualité de commissaire enquêteur.

Cette enquête prescrite par Monsieur le Maire, par arrêté N°1013/2018/254/SU/VT/FMA en date du 1^{er} juin 2018, s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs du vendredi 22 juin 2018 au vendredi 6 juillet 2018 inclus, conformément à l'article L 123-9 du code de l'environnement.

Le projet porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU inscrite au PLU approuvé le 19 décembre 2017 dite « ZAC des Laugiers Sud » créée par délibération le 17 septembre 2015. Cette modification consiste en la création d'une zone UZ en vue de la réalisation d'un éco quartier. Il accueillera des constructions dont le caractère principal est destiné à de l'habitat, individuel, collectif, libre, social ou destiné aux personnes âgées. L'opération permettra également la création d'espaces publics permettant des déplacements doux dans la ZAC mais également vers le centre ancien, la gare et les équipements publics existants. Cet aménagement s'inscrira dans une perspective de développement durable.
- La création d'une OAP définissant les grandes orientations d'aménagement de la ZAC.

Avis motivé

CONCLUSIONS MOTIVEES

VU la décision du Tribunal Administratif de Toulon, en date du 6 avril 2018, me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique,

VU l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Sollies Pont, en date du 1^{er} juin 2018, prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification du PLU,

VU le dossier soumis à enquête publique mis en ligne par la ville avant l'ouverture de la présente enquête,

VU la délibération du 17 septembre 2015 créant la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Eco quartier les Laugiers Sud »,

VU la délibération du conseil municipal du 17 septembre 2015 tirant le bilan de la concertation,

VU la délibération du 27 octobre 2017 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC « Eco quartier les Laugiers Sud » à la SNC « Villes et projets »,

VU la délibération du 12 avril 2018, répondant aux obligations de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Laugiers Sud au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et expliquant la faisabilité opérationnelle du projet dans la zone,

VU les documents justifiant de l'information au public, notamment les avis en annonces légales dans deux journaux locaux, les attestations d'affichage sur des panneaux positionnés sur différents secteurs géographiques de la ville (entrées du Château et du Centre Technique Municipal, de part et d'autre de la RD 58 traversant la ZAC, panneaux électroniques d'information positionnés devant la mairie et sur le parking Rezzonico), et l'avis sur le déroulement de l'enquête paru sur le site internet de la ville,

CONCLUSIONS MOTIVEES

VU les lettres de consultation des personnes publiques associées,

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture du VAR et l'accusé de réception de la Région consultées en tant que personnes publiques associées,

VU mon entretien avec le chargé de mission du SCOT en date du 20 juin 2018,

VU les observations présentées par le public pendant et en dehors de mes trois demi-journées de permanence,

VU le PV de synthèse des observations écrites et orales transmis à la ville le 10 juillet 2018,

VU la réponse du maître d'ouvrage en date du 13 juillet 2018,

VU mon rapport en date du 24 juillet 2018,

CONSIDERANT que par sa situation géographique et sa surface équivalente au centre ancien, le site des Laugiers Sud représente un enjeu important pour le développement de la commune identifié comme un site d'extension prioritaire au SCOT Provence Méditerranée et comme un élément majeur de la politique de l'habitat pour le PLH,

CONSIDERANT que la commune doit répondre aux obligations législatives en termes de création de logements locatifs sociaux et aux objectifs quantitatifs triennaux pour la période 2017-2019, et qu'à ce titre elle a signé avec l'Etat, le 19 décembre 2017, un contrat de mixité sociale,

CONSIDERANT que l'aménagement de ce site qui s'inscrit dans une démarche de labellisation « éco quartier », permettra la réalisation de logements sociaux en conformité avec le contrat de mixité sociale,

CONSIDERANT que le périmètre de la ZAC a fait l'objet d'inventaires faune et flore qui recensent très peu d'espèces patrimoniales qui pourront être facilement évitées lors de son aménagement,

CONCLUSIONS MOTIVEES

CONSIDERANT que le secteur a fait l'objet d'une étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables au regard du plan de prévention des risques inondation et que des mesures seront prises pour éviter de futurs désordres (surélévation des premiers planchers habitables de 20cm au-dessus du terrain naturel, protection des accès aux parkings semi enterrés par des ouvrages),

CONSIDERANT que l'ouverture à l'urbanisation est prévue par l'orientation N° 2 du PADD (objectifs 1 et 2),

CONSIDERANT que le projet est compatible avec le SCOT Provence Méditerranée, le PLH, le PADD, le Plan de Prévention des risques Inondation,

CONSIDERANT que la zone 2AU des Laugiers Sud créée le 19 avril 2012 a pu être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU car la procédure intervient dans le délai de 9 ans après sa création (article L 123-13 du code de l'urbanisme),

CONSIDERANT que la majorité des parcelles a déjà été acquise par l'Etablissement Public Foncier dans la perspective d'avoir une maîtrise foncière publique pour réaliser l'opération,

CONSIDERANT l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence du 30 mai 2018, précisant que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à l'évaluation environnementale,

CONSIDERANT que l'enquête publique a été régulièrement menée conformément aux articles du code de l'Environnement et à l'arrêté de Monsieur Le Maire,

CONSIDERANT que le dossier soumis à la dite enquête a été constitué en application des dispositions du code de l'Urbanisme et du code de l'Environnement,

CONSIDERANT que les Personnes Publiques Associées, ont été sollicitées, pour avis, conformément à l'article L 153-40 du code de l'Urbanisme,

CONCLUSIONS MOTIVEES

CONSIDERANT que le dossier soumis à enquête publique contient les informations et les documents indispensables à une parfaite compréhension du projet de modification, et a permis au public de venir s'exprimer,

CONSIDERANT que la concertation menée par la commune a pris plusieurs formes :

- création d'un comité consultatif de concertation des Laugiers Sud mis en place lors des études préalables,
- réunions publiques,
- mise en ligne du projet sur le site internet de la ville,
- mise à disposition du public de fiches individuelles et d'une urne pour recueillir les observations,
- Articles sur la revue municipale,

CONSIDERANT que lors de la concertation publique, la commune a récolté huit observations écrites qui ont été mises à ma disposition ; un seul des requérants est venu s'exprimer lors de l'enquête publique,

CONSIDERANT que l'ensemble des opérations de publicité portant sur le déroulement de l'enquête publique a été effectué dans le respect des textes en vigueur, et a permis une information du public tout à fait satisfaisante, puisque des personnes se sont exprimées pendant l'enquête,

CONSIDERANT que l'ensemble des observations présentées, lorsqu'elles relèvent de la présente enquête, ont fait l'objet d'une analyse détaillée par mes soins,

CONSIDERANT que le procès-verbal de synthèse des observations a été envoyé à la commune par courrier électronique le 10 juillet 2018, dans le délai réglementaire de huit jours consécutifs à la clôture de l'enquête,

CONSIDERANT que les observations en réponse du maître d'ouvrage, datées du 13 juillet 2018, m'ont été notifiées dans le délai réglementaire de quinze jours,

CONSIDERANT que les observations formulées sur :

CONCLUSIONS MOTIVEES

- L'absence de communication du projet de Nexity aux élus de l'opposition,
- La prise en charge des redevances de l'eau pour l'utilisation future des canaux d'irrigation,
- La mise en place d'un traitement écologique des futurs bassins de rétention d'eau,
- Les problèmes d'humidité dans les logements, conséquence de la présence d'une source souterraine dans la ZAC,
- Le déplacement des panneaux d'entrée d'agglomération,
- L'avancement du dossier sur la LGV,
- Le rappel de zones et d'engins agricoles sur les panneaux de signalisation,
- Le rachat d'une partie de la parcelle AW 234 par un privé,
- Le devenir de l'emplacement réservé Mixité Sociale N°5,
- La conservation des pluviaux situés hors ZAC (Chemin des Laugiers et passage sous la voie ferrée),
- La gestion du chantier,
- La création d'un second accès par la ZAC, d'une propriété desservie par l'avenue de Beaulieu,

ne feront l'objet ni d'une analyse ni d'un avis, car elles sont soit d'ordre privé, soit elles ne relèvent pas de la modification N°1 du PLU,

CONSIDERANT que le règlement ainsi que l'OAP précisent que les canaux d'irrigation seront préservés ainsi que la continuité hydraulique,

CONSIDERANT que la gestion des eaux pluviales doit répondre aux directives des services de l'Etat qui demandent notamment que la rétention globale du site soit d'occurrence centennale et que la réalisation des ouvrages ou activités ayant un impact sur les milieux aquatiques soit soumise à un dossier loi sur l'eau, afin de respecter les équilibres et des différents usages de l'eau,

CONSIDERANT que la présence du passé agricole a été soulignée dans les études préalables et qu'elle a été appréhendée par la ville « comme une armature structurante pour la composition du projet d'aménagement »,

CONSIDERANT que tous les équipements hydrauliques (canaux, pluviaux, puits...) en font partie,

CONCLUSIONS MOTIVEES

CONSIDERANT que les terrains dont l'EPF n'a pas la maîtrise foncière resteront sous responsabilité des propriétaires qui seront libres d'engager ou pas leur construction,

CONSIDERANT que l'organisation de l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits a été étudiée en fonction de l'occupation du sol avant l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Le choix de l'implantation des constructions les plus hautes le long de la RD 58 et de la promenade est le moins impactant pour le bâti pavillonnaire existant en périphérie de la ZAC,

CONSIDERANT que l'OAP traite des déplacements doux, de la connexion piétonne avec le centre-ville et évoque le réaménagement de la RD 58 pour tendre vers un quartier « apaisé » et une sécurité des usagers,

CONSIDERANT que le règlement définit les normes et la localisation du stationnement,

CONSIDERANT que la ZAC, secteur en déprise agricole, proche de l'urbanisation et traversée par une départementale a fait l'objet d'une étude faune/flore qui a répertorié peu d'espèces intéressantes qui pourront être évitées pendant les travaux et conservées (boisement humide, maintien d'un réseau végétal),

CONSIDERANT que 40% de la superficie des terrains dans la ZAC devront être traités en espaces verts et viendront renforcés la continuité écologique et l'enrichissement de la biodiversité par la préservation des milieux naturels, enjeux de l'éco quartier,

CONSIDERANT aussi que 1337 hectares (75% de la superficie de la commune) sont classés en zone agricole et naturelle, zonages qui préservent la biodiversité dans de bonnes conditions écologiques,

CONSIDERANT que la commune dans le cadre de l'éco quartier répond à des multiples enjeux environnementaux,

CONCLUSIONS MOTIVEES

CONSIDERANT que la mise en place d'une servitude supplémentaire préservant les terrains cultivés (TCP) ne semble pas opportune dans la mesure où le propriétaire qui conserve le foncier après expropriation, reste libre de le cultiver,

CONSIDERANT la demande du président de la Chambre d'Agriculture du VAR en date du 26 juin 2018 d'accompagner les exploitations agricoles en cas de délocalisation,

CONSIDERANT qu'il n'existe pas d'exploitation à délocaliser comme l'a précisé le maître d'ouvrage,

CONSIDERANT que la proposition de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme, en dehors d'un propriétaire concerné par le projet, n'a fait l'objet d'aucune opposition,

CONSIDERANT que les trois demandes de NEXITY, aménageur de la ZAC, vont dans le sens des enjeux d'un éco quartier et permettront la mise en conformité les divers documents (ZAC/PLU/ traité de concession d'aménagement),

Pour l'ensemble des motifs énoncés ci-dessus, en l'état actuel des dossiers, de l'examen des observations émises, après informations recherchées et obtenues, après la période d'enquête ouverte au public et après avoir étudié les avantages et inconvénients du projet,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE

Au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sollies Pont, permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Laugiers Sud telle qu'elle a été présentée à l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 juin 2018 au 6 juillet 2018,

SOUS RESERVE DE

Modifier le schéma de l'OAP pour augmenter la zone permettant d'accueillir un bâti dont la hauteur est la plus élevée, comme indiqué dans le

CONCLUSIONS MOTIVEES

schéma ci-dessous,



CONCLUSIONS MOTIVEES

Modifier l'OAP et l'article 7.2 du règlement pour permettre la création de parking silo,

Préciser que la surface de plancher à prendre en compte pour le calcul des logements sociaux à créer est celle affectée à l'habitat individuel dense et collectif sous condition que le nombre de logements sociaux se rapproche de 240 comme indiqué dans le rapport de présentation du PLU approuvé et dans le contrat de mixité sociale,

ET EN EXPRIMANT LE SOUHAIT

Que l'aménageur puisse regarder avec attention la possibilité de conserver le puits en brique comme élément de mémoire de la présence de l'eau sur ce site.

Fait à Le Pradet, le 24 Juillet 2018

Christine MORICE

Commissaire enquêteur

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE



CONCLUSIONS MOTIVEES

CONCLUSIONS MOTIVEES

