

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES

## « MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »



Version : 1 Edition initiale

NOM Prénom	Date	Fonction	Visa
Henri-Philippe BAILLY	26/11/2024	Commissaire enquêteur	Visa acquis sur l'original

Page laissée intentionnellement blanche

**SOMMAIRE**

<b>1 - GESTION DU DOCUMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>2 - DOCUMENTS A APPLIQUER ET DE REFERENCE.....</b>	<b>5</b>
2.1.1 - Document(s) à appliquer .....	5
2.1.2 - Document(s) de référence.....	5
<b>3 - TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS.....</b>	<b>5</b>
<b>4 - RAPPORT D'ENQUETE .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1 - Contexte général du projet.....</b>	<b>7</b>
4.1.1 - Objet de l'enquête .....	7
4.1.2 - Cadre juridique de l'enquête publique.....	7
4.1.3 - Présentation succincte du projet .....	7
4.1.4 - Liste des pièces présentes dans le dossier.....	8
4.1.4.1 - Pièces relatives à la procédure .....	8
4.1.4.2 - Pièces modifiées soumises à l'enquête.....	8
4.1.4.3 - Avis de l'Autorité environnementale .....	9
4.1.4.4 - Avis des personnes publiques associées (PPA).....	9
<b>4.2 - Organisation de l'enquête .....</b>	<b>9</b>
4.2.1 - Désignation du commissaire enquêteur .....	9
4.2.2 - Arrêté d'ouverture de l'enquête.....	9
4.2.3 - Visites des lieux et réunions avec le porteur du projet .....	9
4.2.4 - Mesures de publicité.....	10
<b>4.3 - Déroulement et climat de l'enquête.....</b>	<b>10</b>
4.3.1 - Déroulement de l'enquête .....	10
4.3.1.1 - Permanences réalisées.....	10
4.3.1.2 - Réunions publiques réalisées .....	10
4.3.1.3 - Autres réunions .....	11
4.3.1.4 - Comptabilisation des observations.....	11
4.3.1.5 - Thématique des observations .....	11
4.3.1.6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres .....	11
4.3.1.7 - Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse .....	11
4.3.2 - Climat de l'enquête .....	12
<b>4.4 - Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA) et autres personnes associées à l'élaboration du projet.....</b>	<b>12</b>
4.4.1 - Avis rendu par la Préfecture du Var .....	12
4.4.2 - Avis rendu par le Département du Var .....	14
4.4.3 - Avis rendu par la Chambre d'Agriculture du Var .....	14
<b>4.5 - Analyse des observations.....</b>	<b>15</b>
4.5.1 - Observations du public relatives à la modification de zonage des ANDUES et projet d'aménagement de la MS-06 .....	15
4.5.2 - Observations du public relatives à des demandes de renseignements sur la nature et étendue de la modification du PLU .....	16
4.5.3 - Observations du public relatives à la compatibilité du PLU.....	16
4.5.4 - Observations du public hors contexte de l'enquête publique .....	16
4.5.5 - Observations du commissaire enquêteur .....	16
4.5.5.1 - Les voies de circulation et les nuisances associées .....	16
4.5.5.2 - Les difficultés de stationnement et les conflits qui en découlent .....	17
4.5.5.3 - Les écoulements des eaux pluviales.....	17
4.5.5.4 - La capacité des réseaux.....	18
4.5.5.5 - La capacité des structures communales et de soins.....	18
4.5.5.6 - La préservation des espaces verts.....	18

<b>5 - CONCLUSIONS MOTIVEES .....</b>	<b>20</b>
<b>5.1 - Rappel de l'objet de l'enquête et des éléments essentiels .....</b>	<b>20</b>
5.1.1 - Objet de l'enquête publique.....	20
5.1.2 - Historique de l'évolution du PLU .....	20
5.1.3 - Nature et étendue de la modification N°3 du PLU .....	20
5.1.4 - Impact environnemental de la modification N°3 du PLU .....	20
5.1.5 - Articulation et compatibilité de la modification N°3 du PLU .....	20
5.1.6 - Présentation et qualité du contenu des pièces du dossier d'enquête .....	21
5.1.7 - Déroulement de l'enquête, participation du public et climat de l'enquête .....	21
<b>5.2 - Motivations de l'avis.....</b>	<b>22</b>
<b>5.3 - Formulation de l'avis.....</b>	<b>23</b>
<b><u>ANNEXE 01</u> : HISTORIQUE DES EVOLUTIONS DU DOCUMENT .....</b>	<b>25</b>
<b><u>ANNEXE 02</u> : TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS.....</b>	<b>26</b>
<b><u>ANNEXE 03</u> : ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>27</b>
<b><u>ANNEXE 04</u> : AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>28</b>
<b><u>ANNEXE 05</u> : PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR....</b>	<b>29</b>
<b><u>ANNEXE 06</u> : MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT.....</b>	<b>42</b>

## **1 - GESTION DU DOCUMENT**

Ce document est géré par le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur le projet. Il constitue le rapport d'enquête et ses conclusions motivées conformément à l'article R123-19 du code de l'environnement [DAp-1].

L'historique des évolutions du document est précisé en **annexe 1**.

Il est diffusé par le commissaire enquêteur :

- à l'autorité organisatrice de l'enquête (commune de SOLLIES-PONT) avec le dossier d'enquête ;
- au président du tribunal administratif l'ayant désigné.

## **2 - DOCUMENTS A APPLIQUER ET DE REFERENCE**

### **2.1.1 - Document(s) à appliquer**

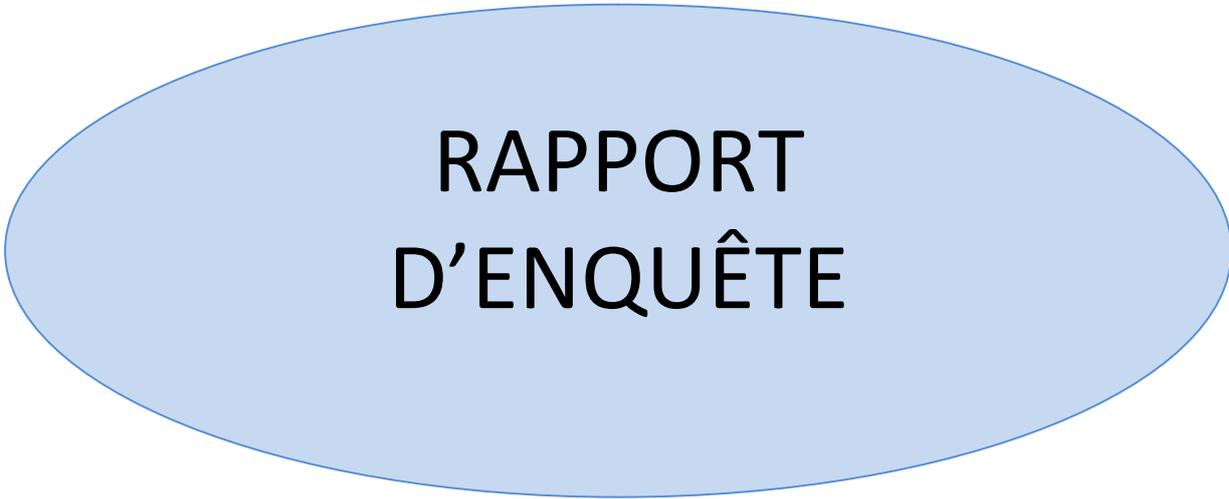
**[DAp-1]** Code l'environnement (articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants)

### **2.1.2 - Document(s) de référence**

**[DR-1]** Guide de l'enquête publique édité par la CNCE

## **3 - TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS**

La terminologie et les définitions utilisées sont définies en **annexe 2**.



**RAPPORT  
D'ENQUÊTE**

## **4 - RAPPORT D'ENQUETE**

### **4.1 - CONTEXTE GENERAL DU PROJET**

#### **4.1.1 - Objet de l'enquête**

L'enquête publique porte sur la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SOLLIES-PONT (83210).

#### **4.1.2 - Cadre juridique de l'enquête publique**

L'enquête publique est régie par les documents cités au paragraphe 2.1.1.

#### **4.1.3 - Présentation succincte du projet**

La commune de SOLLIES-PONT a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 19 décembre 2017. Ce dernier a fait depuis l'objet :

- d'une modification N°1 approuvée le 20 septembre 2018 ;
- d'une révision allégée approuvée le 24 juin 2021 ;
- d'une modification N°2 approuvée le 29 septembre 2022.

La modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SOLLIES-PONT vise principalement à :

- La modification du zonage dans le secteur des ANDUES ;
- Des ajouts, modifications et suppressions d'emplacements réservés ;
- Des corrections d'erreurs matérielles au sein des pièces réglementaires (écrites et graphiques) ;
- Diverses précisions réglementaires pour donner suite aux retours d'application du PLU.

La modification du PLU n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Elle entre dans les dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre d'un examen au cas par cas la commune a saisi l'autorité environnementale le 25 juin 2024 qui a confirmé par avis conforme n° CU-2024-3735 du 2 août 2024 que la procédure de modification du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le Conseil municipal a confirmé le 19 septembre 2024, au regard de l'avis conforme de l'autorité environnementale, la décision de ne pas soumettre la modification N°3 du PLU à évaluation environnementale.

#### **4.1.4 - Liste des pièces présentes dans le dossier**

##### **4.1.4.1 - Pièces relatives à la procédure**

- Arrêté n°ARR-2024-227 du 7 mai 2024 relatif à l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de SOLLIES-PONT (**cf. annexe 3**)
- Publication dans VAR-MATIN du 18 mai 2024 de l'avis relatif à l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de SOLLIES-PONT
- Attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique du 5 juin 2024
- Courrier n°20240001464/SU/FMA du 25 juin 2024 relatif à la saisine de l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas pour la modification n°3 du PLU
- Avis conforme n°CU-2024-3735 du 2 août 2024 de la MRAe Provence – Alpes – Côte d'Azur concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de la commune de SOLLIES-PONT (83)
- Décision n°E24000041/83 du 29 août 2024 du Tribunal administratif de Toulon relative à la désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté n°ARR-2024-368-SU/FMA du 6 septembre 2024 relatif à l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de la commune de SOLLIES-PONT (83)
- Avis d'enquête publique du 11 septembre 2024 relatif à la procédure de modification n°3 du PLU (**cf. annexe 4**)
- Rapport de constatation n°202400 0015 du 13 septembre 2024 de la Police municipale de la commune de SOLLIES-PONT (83) relatif à la réalisation de l'affichage public portant sur la modification n°3 du PLU
- Publication dans VAR-MATIN du 13 septembre 2024 de l'avis d'enquête publique
- Publication dans LA MARSEILLAISE du 13 septembre 2024 de l'avis d'enquête publique
- Extrait de la délibération du Conseil municipal de la commune de SOLLIS-PONT du 19 septembre 2024 confirmant, au regard de l'avis conforme de la MRAe PACA en date du 2 août 2024, de ne pas soumettre la modification n°3 du PLU de la commune à l'enquête environnementale
- Rapport de constatation n°202400 0016 du 4 octobre 2024 de la Police municipale de la commune de SOLLIES-PONT (83) relatif à la réalisation de l'affichage public portant sur la modification n°3 du PLU
- Publication dans VAR-MATIN du 5 octobre 2024 de l'avis d'enquête publique
- Publication dans VAR-MATIN du 5 octobre 2024 de l'avis d'enquête publique

##### **4.1.4.2 - Pièces modifiées soumises à l'enquête**

La modification N°3 du PLU est constituée des documents ci-après :

<b>Documents</b>	<b>Type</b>	<b>Composition</b>
Notice de présentation	Ecrit	69 pages
Règlement	Ecrit	138 pages
Listes des emplacements réservés (ER)	Ecrit	7 pages
Plans de zonage	Graphique	1 plan Est – 1 plan Ouest

#### 4.1.4.3 - Avis de l'Autorité environnementale

- Avis conforme n° CU-2024-3735 de la MRAe Provence - Alpes- Côte d'Azur concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Solliès-Pont (83).

#### 4.1.4.4 - Avis des personnes publiques associées (PPA)

La commune de SOLLIES-PONT a consulté les PPA par courriers recommandés en date du 27 juin 2024. Sur les 16 consultations effectuées, 3 PPA ont exprimé un avis :

- La **préfecture du Var** en date du 2 juillet 2024 ;
- Le **département du Var** en date du 8 août 2024 ;
- La **chambre d'agriculture du Var** en date du 17 septembre 2024.

La **région Provence-Alpes-Côte d'Azur** a indiqué par courrier du 3 juillet transmettre le dossier la Délégation Connaissance, Planification, Transversalité. Cette dernière, relancée par le commissaire enquêteur, a fait savoir par courriel du 16 octobre qu'elle n'émettrait pas d'avis sur la modification n°3 du PLU.

## 4.2 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 4.2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a fait l'objet de la décision N°E24000041/83 du 29 août 2024 établie par le Tribunal Administratif de TOULON.

### 4.2.2 - Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'enquête publique a fait l'objet de l'arrêté N°ARR-2024-368-SA-FMA du 6 septembre 2024. La préfecture du Var en a accusé réception le 9 septembre et l'arrêté a été publié le 10 septembre sur le site de la mairie de la commune de SOLLIES-PONT (cf. **annexe 3**).

### 4.2.3 - Visites des lieux et réunions avec le porteur du projet

Le commissaire enquêteur a été sollicité par le tribunal administratif le 28 août. Il a pris contact avec le service urbanisme de la mairie le 29 et ce dernier lui a transmis le dossier d'enquête sous format numérique.

Dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré la responsable du service urbanisme de la commune de SOLLIES-PONT les 2 et 6 septembre pour la présentation du dossier d'enquête et la rédaction de l'arrêté. Une version papier du dossier d'enquête lui remise le 6 septembre. La visite des principaux sites concernés par la modification du PLU a été effectuée le 6 septembre.

Le commissaire enquêteur a réalisé après avoir pris connaissance du dossier d'enquête un repérage des lieux par lui-même le 13 septembre et a vérifié l'affichage.

Le paraphe du dossier d'enquête consultable au service urbanisme de la mairie a été effectué le 26 septembre et la vérification du dossier numérique sur le site de la mairie a été réalisée le 27 septembre.

Le commissaire enquêteur s'est à nouveau rendu sur le secteur des ANDUES le 11 octobre avant l'ouverture de la 2<sup>ème</sup> permanence suite aux observations reçues et le 31 octobre avant la réunion avec les services urbanisme et aménagement.

Le commissaire enquêteur a rencontré le 11 octobre la responsable du service urbanisme de la commune pour lui faire part des inquiétudes qui lui remontaient sur le changement de zonage concernant le secteur des « ANDUES » quant à la densification de l'emplacement réservé pour la mixité sociale MS-06 et ses conséquences sur la circulation, les relations sociales, les réseaux notamment pluviaux, ainsi que sur les structures communales et de soins.

Le commissaire enquêteur a tenu le 31 octobre à sa demande une réunion avec les services urbanisme et aménagement pour échanger sur le projet d'aménagement de la zone MS-06 et sur son intégration dans l'environnement urbain existant.

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES

### « MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

Le commissaire enquêteur a rencontré le Maire de SOLLIES-PONT et le service urbanisme le 5 novembre afin de leur commenter et leur remettre le procès verbal de synthèse des observations.

Le commissaire enquêteur a rencontré le service urbanisme le 21 novembre pour une présentation par le :

- service urbanisme du mémoire en réponse de la commune à son procès verbal de synthèse ;
- commissaire enquêteur des réserves qu'il envisage d'émettre.

#### 4.2.4 - Mesures de publicité

L'information du public a été effectuée par plusieurs moyens : journaux (Var-Matin et La Marseillaise le 13 septembre et le 5 octobre), site de la commune de SOLLIES-PONT, affichage de l'avis d'enquête publique à la mairie, au centre technique municipal, à la Maison France Services ainsi que sur les principaux sites concernés par la modification du PLU.

L'affichage a fait l'objet de rapports de constatation de la police municipale de la commune de SOLLIES-PONT du 13 septembre et du 4 octobre.

### 4.3 - DEROULEMENT ET CLIMAT DE L'ENQUETE

#### 4.3.1 - Déroulement de l'enquête

##### 4.3.1.1 - Permanences réalisées

Quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur au Centre Technique Municipal (CTM) aux dates ci-après :

Dates	Horaires	Nbre de personnes reçues
Lundi 30 sept. 2024	9h00 – 12h00	3
Vendredi 11 oct. 2024	13h30 – 17h00	3
Mercredi 23 oct. 2024	9h00 – 12h00	9
Mercredi 30 oct. 2024	13h30 – 17h00	11

Les autres jours le dossier d'enquête publique ainsi que les observations et les propositions du public étaient accessibles au Centre Technique Municipal de la mairie de SOLLIES-PONT (service urbanisme), allée de la greffière, du lundi 30 septembre 9h00 au mercredi 30 octobre 17h30 aux jours et heures habituels d'ouverture des bâtiments (8h30-12h00 et 13h30-17h00 du lundi au vendredi) et sur le site de la commune de SOLLIES-PONT <https://www.ville-sollies-pont.fr/fr/urbanisme-habitat-publicite.htm> . Un accès gratuit au dossier numérique sera possible à partir d'un poste informatique à la Maison France Services au 1bis rue de la République à SOLLIES-PONT du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

Les observations et propositions écrites pouvaient être :

- Consignée sur le registre d'enquête publique ;
- Ou adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie, soit :  
Mairie de SOLLIES-PONT  
Monsieur Henri-Philippe BAILLY, commissaire enquêteur  
1, rue de la République  
83210 SOLLIES-PONT
- Ou par courriel à l'adresse [enquetepublique@solliespont.fr](mailto:enquetepublique@solliespont.fr)

Les entretiens se sont déroulés de manière cordiale.

##### 4.3.1.2 - Réunions publiques réalisées

Néant.

#### 4.3.1.3 - Autres réunions

Néant.

#### 4.3.1.4 - Comptabilisation des observations

Il a été émis un total de 29 observations durant le délai de l'enquête. Ces dernières se répartissent de la manière suivante :

Supports	Nombre	Numérotation
Observations sur registre (R)	16	R01 à R16
Observations par courrier (C)	2	C01 à C02
Observations par messagerie électronique (M)	11	M01 à M11

3 observations ont été reçues après la clôture de l'enquête.

#### 4.3.1.5 - Thématique des observations

Les observations se répartissent selon la thématique ci-après (1 observation porte sur 2 thèmes) :

N°	Thèmes	Nombre	Dont opposition
1	Modification de zonage des ANDUES et projet d'aménagement de la MS-06	17	9
2	Demandes de renseignements sur la nature et étendue de la modification du PLU	6	0
3	Compatibilité du PLU	1	0
4	Demandes hors contexte de l'enquête publique	6	-

Les 3 observations reçues après la clôture de l'enquête portaient elles aussi sur le thème 1.

#### 4.3.1.6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

La clôture de l'enquête a été effectuée le 30 octobre à 17h45 par le commissaire enquêteur conformément à l'arrêté relatif à l'enquête publique.

La remise du dossier et du registre d'enquête publique au commissaire enquêteur a été réalisée le 30 octobre. Au 16 observations portées sur le registre par le public et le commissaire enquêteur à la suite d'entretien avec le public ont été annexées les 2 observations reçues par courriers et les 11 observations reçues par messagerie électronique.

#### 4.3.1.7 - Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

Le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur (cf. annexe 5) a été présenté et remis le 5 novembre à 15h30 à Monsieur André GARRON, maire de SOLLIES-PONT.

Le mémoire en réponse de la commune de SOLLIES-PONT a été adressé par le service urbanisme au commissaire enquêteur par messagerie électronique le 20 novembre à 10h59. A la suite de la réunion de présentation en date du 21 novembre, une version complétée (partie D) lui a été transmise le 25 novembre (cf. annexe 6).

#### 4.3.2 - Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un très bon climat de coopération entre le service urbanisme de la commune de SOLLIES-PONT et le commissaire enquêteur.

Les entretiens avec le public se sont déroulés de manière cordiale.

#### 4.4 - SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES A L'ELABORATION DU PROJET

Les avis synthétisés des trois PPA qui se sont exprimées et les réponses de la commune de SOLLIES-PONT sont présentés dans les paragraphes ci-après.

##### 4.4.1 - Avis rendu par la Préfecture du Var

Personnes publiques	Date	Synthèse de l'avis exprimé
Préfecture du Var	23/07/2024	<b>Demande de suppression du PLU</b> de la possibilité de construire un mur en pierres de pays d'une hauteur maximum de 1,8m en zone naturelle et agricole ; disposition non conforme à la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels.

##### Réponse de la commune de SOLLIES-PONT :

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. annexe 06) la commune de SOLLIES-PONT propose de modifier l'article A5 §5.5 (page 101) du règlement comme suit :

Les clôtures permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

En raison de leur spécificité, ces dispositions ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équins ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

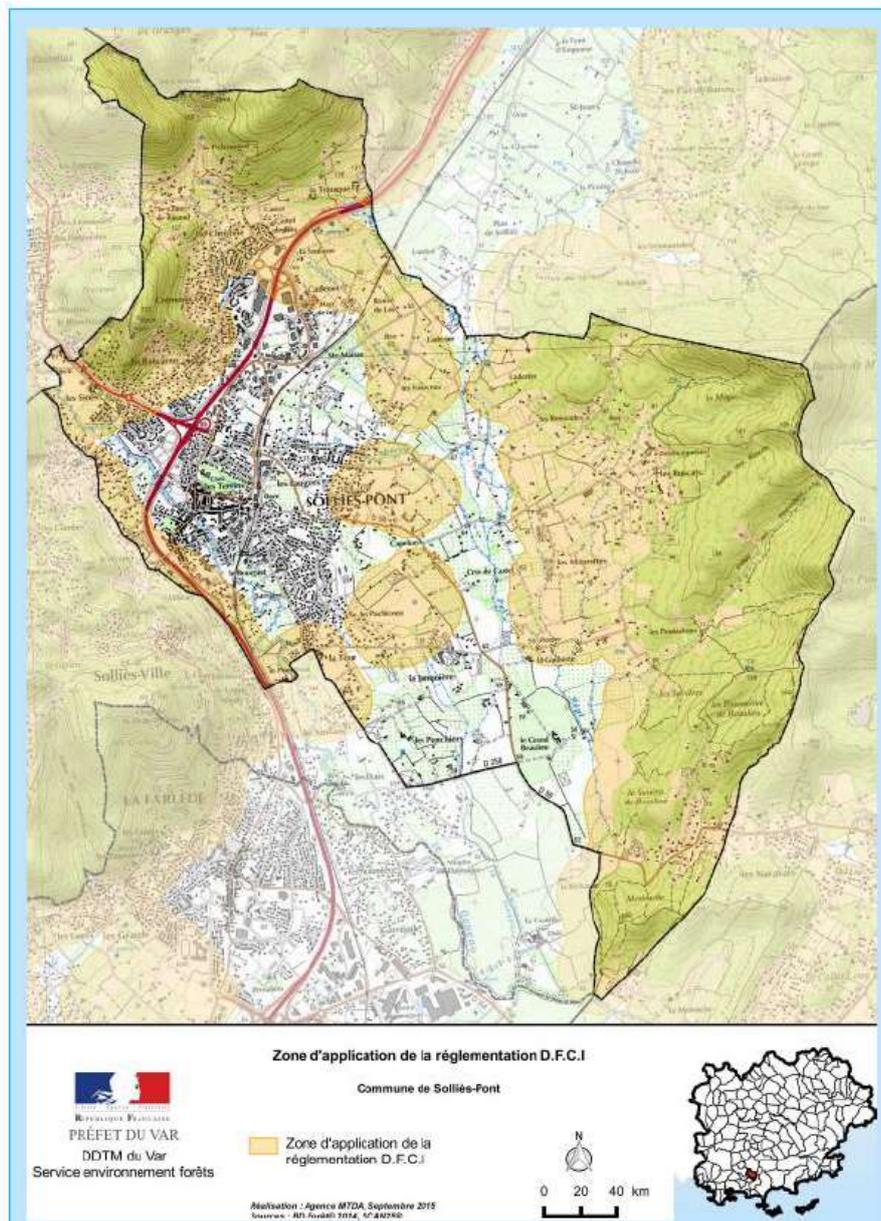
Par ailleurs, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édiflée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Cette clôture sera constituée d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Un mur en pierre de pays d'une hauteur maximale d'1.80m pourra être autorisé sur une partie de la clôture, dans le cadre de la valorisation de l'aspect architectural des abords de ces constructions.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

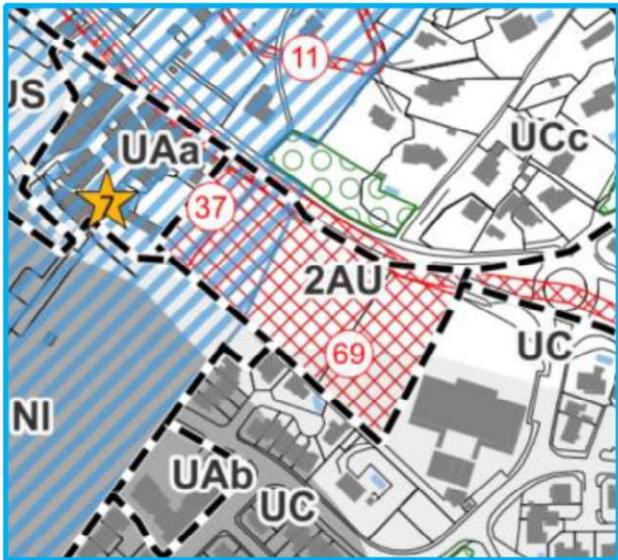
Personnes publiques	Date	Synthèse de l'avis exprimé
Préfecture du Var	23/07/2024	<b>Demande de faire figurer en annexe au PLU</b> les périmètres des secteurs concernés par l'obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé (Titre III di livre 1 <sup>er</sup> du Code forestier applicable depuis le 1 <sup>er</sup> avril 2024)

**Réponse de la commune de SOLLIES-PONT :**

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. annexe 06) la commune de SOLLIES-PONT propose d'ajouter une mention à la notice pour stipuler la mise en annexe de la cartographie ci-après qui indiquera la zone d'application de la Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) :



4.4.2 - Avis rendu par le Département du Var

Personnes publiques	Date	Synthèse de l'avis exprimé
Département du Var	08/08/2024	<b>Demande</b> que l'emplacement réservé (ER) n°69 (création) et l'ER n°37 (existant) ne soient pas accessibles depuis la route départementale (RD) n°554.
<p><b>Réponse de la commune de SOLLIES-PONT :</b></p> <p>Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. annexe 06) la commune de SOLLIES-PONT indique que l'aménagement des emplacements réservés n°37 (création d'une aire de stationnement) et n°69 (aménagement d'un équipement public) ne relève pas du document d'urbanisme. De fait la demande du Département ne pourra être prise en compte qu'une fois les réalisations de ces emplacements réservés projetées.</p>		
		

4.4.3 - Avis rendu par la Chambre d'Agriculture du Var

Personnes publiques	Date	Synthèse de l'avis exprimé
Chambre d'Agriculture du Var	17/09/2024	<b>Donne un avis favorable</b> à la modification n°3 du PLA
<p><b>Réponse de la commune de SOLLIES-PONT :</b></p> <p>Sans objet</p>		

#### 4.5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'analyse des observations est faite selon la thématique définie au paragraphe 4.3.1.5.

##### 4.5.1 - Observations du public relatives à la modification de zonage des ANDUES et projet d'aménagement de la MS-06

Le projet de modification n°3 du PLU a principalement soulevé pendant l'enquête publique des observations relatives au changement de zonage des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06. Les observations portent de manière récurrente sur :

- Les voies de circulation et les nuisances associées ;
- Les difficultés de stationnement et les conflits qui en découlent ;
- Les écoulements des eaux pluviales ;
- La capacité des réseaux ;
- La capacité des structures communales et de soins ;
- La préservation des espaces verts.

Si la densification du secteur des ANDUES apparaît relever de l'intérêt général, le commissaire enquêteur s'est lui-même interrogé à l'issue de sa première visite des lieux sur l'intégration du projet dans l'environnement urbain existant et tout particulièrement aux accès à cette zone qui apparaît enclavée.

D'un côté la montée des ECUREUILS qui dessert une trentaine de d'habitation et plusieurs zones d'activités mais qui est une voie privée.

De l'autre côté la montée des FIES qui dessert une zone d'habitation dense et des terrains d'habitation qui bénéficient d'un droit de passage sur la MS-06 ; voie qui demeure étroite et le plus souvent encombrée sur une des deux voies de circulation (stationnement des riverains) et qui pose déjà des tensions entre riverains.

Le changement de zonage et le projet d'aménagement de la MS-06 pose clairement la question de son intégration dans l'environnement urbain dans le cadre d'une amélioration globale de la qualité de vie dans le secteur qui bénéficiera à toutes les parties intéressées.

Il apparaît nécessaire de sortir d'une gestion à la parcelle comme cela semble avoir été le cas jusqu'à présent pour donner du champs à une approche de développement durable et de responsabilité sociétale afin de préserver les ressources et ne pas reconduire les errements du passé.

Le commissaire enquêteur s'est interrogé sur l'absence d'emplacement réservé porté sur la montée des ECUREUILS. Dans le cadre du projet d'aménagement de la MS-06, il semble à l'évidence nécessaire de compléter la liste des emplacements réservés pour aménager une voie de circulation publique adaptée à la situation actuelle et future.

Dans la même approche le commissaire enquêteur s'est intéressé à l'OAP du quartier Les Lingoustes / La Peirouard qui date de 2018. Cette dernière apparaît datée et se limite à des orientations très générales qui ne sont pas de nature à apporter des réponses aux inquiétudes exprimées lors de l'enquête publique. L'OAP gagnerait à être revue à l'occasion de la modification n°3 du PLU pour donner une meilleure vision d'une bonne intégration du changement de zonage et du projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain.

Les inquiétudes exprimées par le public apparaissent en effet fondées au regard du manque d'éléments dans le dossier soumis à l'enquête publique permettant de le rassurer.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (**cf. annexe 06**) la commune de SOLLIES-PONT apporte des éléments de réponse et formule des propositions pour compléter la modification n°3 du PLU. Ces propositions sont synthétisées au paragraphe 4.5.5 relatif aux observations du commissaire enquêteur.

#### 4.5.2 - Observations du public relatives à des demandes de renseignements sur la nature et étendue de la modification du PLU

Ces observations ont reçu des réponses soit par le commissaire enquêteur soit par le service urbanisme.

#### 4.5.3 - Observations du public relatives à la compatibilité du PLU

Cette observation vise à demander que la modification n°3 du PLU intègre un tableau de compatibilité avec le SAGE du Bassin Versant du Gapeau approuvé le 28 juillet 2021 bien qu'il ne soit pas encore intégré dans le SCOT Provence Méditerranée (révision n°2 en cours).

Dans son mémoire en réponse la commune de SOLLIES-PONT indique que l'intégration d'un document de ce type au sein d'un PLU nécessiterait la prescription d'une révision générale. C'est pour cela que la modification n°3 du PLU n'a pas prévu d'intégrer ce document. Bien que le SAGE s'applique au PLU, c'est le SCOT qui est le document pivot (SCOT intégrateur) et ce dernier est en cours de révision depuis le 13 janvier 2020.

#### 4.5.4 - Observations du public hors contexte de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a engagé les personnes reçues à se rapprocher du service urbanisme pour exposer leur situation. Concernant les observations R05, R06 et C01 et R14 les interlocuteurs ont obtenu un rendez-vous ou ont eu un échange téléphonique avec le service urbanisme.

Concernant l'observation M10 (pétition relative à la zone des BANCAOUS et au secteur de mixité sociale MS-07) un courrier de réponse sera fait par la commune de SOLLIES-PONT en dehors de la procédure d'enquête publique.

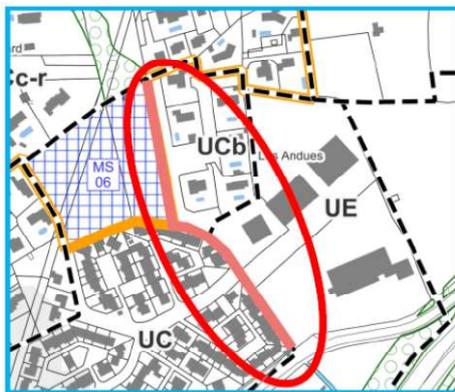
Enfin, concernant l'observation M01, la personne est invitée à prendre rendez-vous avec le service urbanisme.

#### 4.5.5 - Observations du commissaire enquêteur

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. **annexe 06**) la commune de SOLLIES-PONT apporte des éléments de réponse et des propositions pour compléter la modification n°3 du PLU. Ces propositions sont synthétisées dans les paragraphes ci-après et constituent la base des réserves du commissaire enquêteur.

##### 4.5.5.1 - Les voies de circulation et les nuisances associées

Afin d'engager une **réhabilitation et une requalification de la montée des ECUREUILS** pour permettre une meilleure circulation la commune de SOLLIES-PONT propose la **création d'un emplacement réservé supplémentaire n°71** d'une largeur de 11 mètres, établi depuis la départementale (RD n°97) jusqu'à la limite Nord de l'assiette du projet.



L'ER n°71 serait au bénéfice de la commune et destiné à l'élargissement et intégration dans le domaine public de la Montée des Ecureuils, dans le but de sécuriser les déplacements et d'assurer une accessibilité optimale du secteur des Anduès et du quartier pavillonnaire attenant, limitant les conflits d'usages.

Dans le cadre de cet ER n°71 un aménagement au niveau de son intersection avec la RD n°97 sera recherché en collaboration avec le département dans une logique de sécurité routière.

En complément la commune de SOLLIES-PONT propose de renforcer les dispositions de l'OAP2 « Les Lingoustes / La Peirouard », afin d'encadrer et de conditionner davantage l'urbanisation future du secteur des ANDUES.

Le premier paragraphe de l'OAP2 « Les Lingoustes / La Peirouard » sera ainsi modifié :

Le réseau viaire devra s'appuyer principalement sur le réseau existant qui devra être requalifié en préservant l'ambiance rurale du secteur. Ce quartier est déjà urbanisé. De plus, des voies nouvelles pourront être aménagées.

La nouvelle opération de logements sera conditionnée par la requalification des réseaux existants. Le gabarit des voies devra permettre une desserte suffisante des terrains, des habitations et des activités existantes. La requalification des voies devra améliorer les conditions de circulations motorisées et piétonnes, dans une logique optimale en termes de sécurité routière. Une voie de desserte reliant la Montée des Ecureuils à la Montée des Fiées devra être réalisée : elle permettra de desservir une nouvelle opération de logements en créant un bouclage.

[...]

Les voies existantes comme les voies qui seront créées devront être adaptées à la desserte locale et ne pas être surdimensionnées.

#### 4.5.5.2 - Les difficultés de stationnement et les conflits qui en découlent

La commune de SOLLIES-PONT justifie que le règlement du PLU ne peut pas exiger la réalisation de davantage d'espaces de stationnement en raison de la réglementation applicable.

Toutefois, dans un souci d'amélioration du stationnement, et dans le cadre de l'ER n°71 un stationnement longitudinal pourra être envisagé dans une logique d'amélioration du stationnement dans le secteur.

En complément, la commune de SOLLIES-PONT propose de renforcer les dispositions de l'OAP2 « Les Lingoustes / La Peirouard », afin d'assurer un bon dimensionnement et une certaine qualité des espaces de stationnement du secteur des ANDUES.

Il sera ajouté le paragraphe suivant :

« les espaces de stationnement, suffisamment dimensionnés, seront paysagés et devront être éco-aménagé sur au moins 50% de leur surface, afin de favoriser la perméabilité et d'assurer ainsi l'infiltration des eaux pluviales ».

#### 4.5.5.3 - Les écoulements des eaux pluviales

La commune de SOLLIES-PONT indique que parallèlement aux orientations des OAP le règlement du PLU prévoit des dispositions complémentaires au sein du paragraphe 9.3 de l'article UC9 (page 60). Elle convient cependant de subordonner davantage la nouvelle opération d'aménagement de la MS-06 à l'amélioration des conditions de ruissellement.

La commune de SOLLIES-PONT propose de renforcer les dispositions de l'OAP2 « Les Lingoustes / La Peirouard » en insérant le texte ci-après :

« Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (rétention et stockage des eaux ruisselées) puis dirigées, après régulation, vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux.

L'accueil de nouveaux logements est conditionné à une amélioration de la gestion des eaux pluviales au sein du secteur des Andues sur le Domaine public par l'aménagement d'un système de collecte, notamment au niveau de l'emplacement réservé »

La commune de SOLLIES-PONT complète sa réponse en indiquant qu'en raison de la réglementation européenne la nouvelle opération d'aménagement de la MS-06 sera soumise à la réalisation d'un

dossier loi sur l'eau de déclaration, voire d'autorisation en fonction de la surface du bassin versant intersectée par le projet d'aménagement.

#### 4.5.5.4 - La capacité des réseaux

La commune de SOLLIES-PONT indique que parallèlement aux orientations des OAP le règlement du PLU prévoit des dispositions complémentaires au sein des paragraphes 9.1, 9.2, 9.4 et 9.5 de l'article UC9 (pages 60 et 61).

**La commune de SOLLIES-PONT considère qu'il n'apparaît pas pertinent de modifier les pièces règlementaires du PLU.**

#### 4.5.5.5 - La capacité des structures communales et de soins

La commune de SOLLIES-PONT dresse dans mémoire en réponse un inventaire des structures communales actives et à venir sans pour autant indiquer si elles sont correctement dimensionnées par rapport à la population actuelle et prévisibles après réalisation des projets d'urbanisation.

**Au regard de la description faite la réponse de la commune sera considérée comme satisfaisante.**

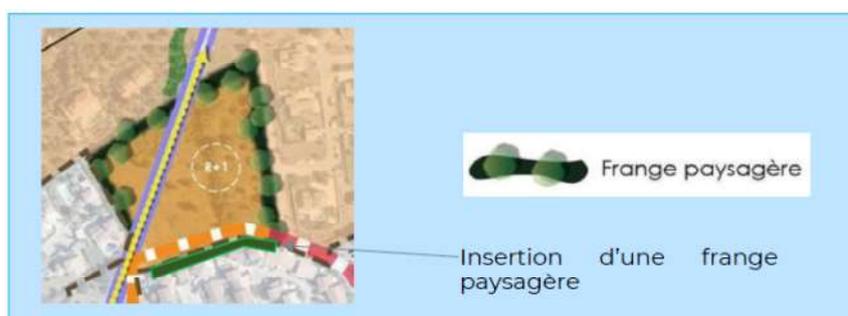
#### 4.5.5.6 - La préservation des espaces verts

Afin de répondre à la principale inquiétude de la création d'une voie secondaire longeant le lotissement existant telle qu'indiqué dans l'actuelle OAP2 « Les Lingoustes / La Peirouard » la commune de SOLLIES-PONT propose de **renforcer les dispositions de l'OAP2 « Les Lingoustes / La Peirouard » en intégrant une frange paysagère en aval de la MS-06.**

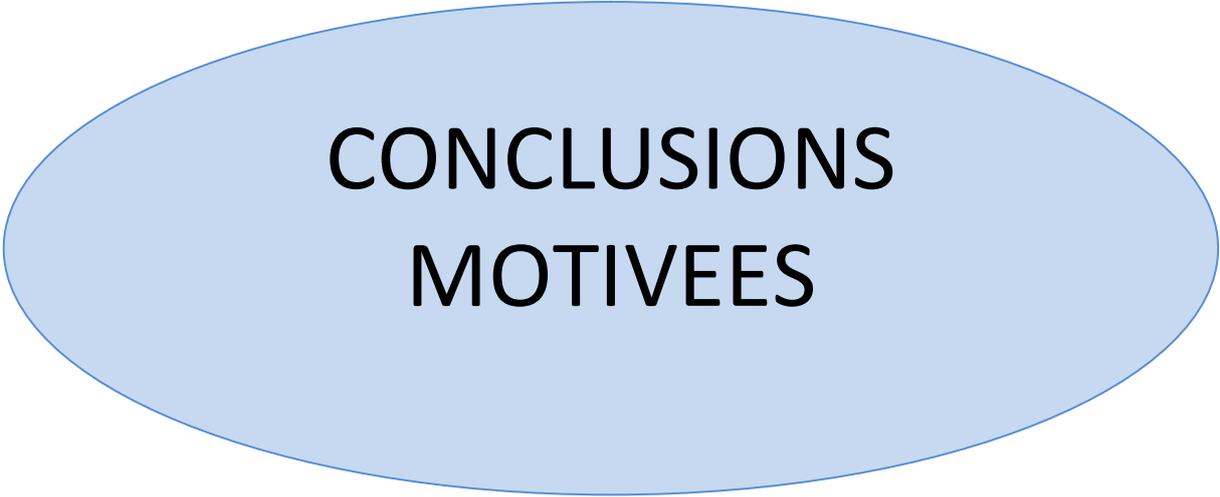
OAP2 actuelle :



OAP2 future :



La solution de créer la voie secondaire comme cela a été proposé (cf. **annexe 5 – observations R10**) au milieu de la MS-06 afin de l'éloigner du lotissement existant n'apparaît pas viable car elle contraindrait trop l'implantation des futures constructions déjà frappée par deux servitudes (canalisation d'adduction d'eau et accès aux parcelles situées en amont de la MS-06).



**CONCLUSIONS  
MOTIVEES**

## **5 - CONCLUSIONS MOTIVEES**

### **5.1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DES ELEMENTS ESSENTIELS**

#### **5.1.1 - Objet de l'enquête publique**

L'enquête publique porte sur la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SOLLIES-PONT (83210). Cette dernière est porteuse du projet.

#### **5.1.2 - Historique de l'évolution du PLU**

La commune de SOLLIES-PONT a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 19 décembre 2017. Ce dernier a fait depuis l'objet :

- d'une modification N°1 approuvée le 20 septembre 2018 ;
- d'une révision allégée approuvée le 24 juin 2021 ;
- d'une modification N°2 approuvée le 29 septembre 2022.

#### **5.1.3 - Nature et étendue de la modification N°3 du PLU**

La modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SOLLIES-PONT vise principalement à :

- La modification du zonage dans le secteur des ANDUES ;
- Des ajouts, modifications et suppressions d'emplacements réservés ;
- Des corrections d'erreurs matérielles au sein des pièces réglementaires (écrites et graphiques) ;
- Diverses précisions réglementaires pour donner suite aux retours d'application du PLU.

La modification du PLU n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Elle entre dans les dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **5.1.4 - Impact environnemental de la modification N°3 du PLU**

Dans le cadre d'un examen au cas par cas la commune a saisi l'autorité environnementale le 25 juin 2024 qui a confirmé par avis conforme n° CU-2024-3735 du 2 août 2024 que la procédure de modification du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le Conseil municipal a confirmé le 19 septembre 2024, au regard de l'avis conforme de l'autorité environnementale, la décision de ne pas soumettre la modification N°3 du PLU à évaluation environnementale.

#### **5.1.5 - Articulation et compatibilité de la modification N°3 du PLU**

Il est donné dans la notice de présentation de la modification n°3 du PLU les éléments de compatibilité avec les documents de niveaux supérieurs ci-après :

- Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence – Méditerranée ;
- Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée ;
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Gapeau.

**Concernant le SDAGE et le PPRI**, l'emplacement réservé (ER) n°69 (ER-69), nouvellement créé par la modification n°3 du PLU, est concerné par un risque d'inondation résiduel par débordement du Gapeau. Néanmoins la création de l'ER69 vise avant tout à maîtriser le foncier. Tout projet porté par la commune sera concrétisé à travers une intégration, pleine et entière, du risque.

**Concernant la compatibilité avec le SAGE Bassin Versant du Gapeau** (observation n°M07 – cf. **annexe 5**), ce dernier n'étant pas encore intégré dans le SCOT, la modification n°3 du PLU ne le prend pas en compte. Sa prise en compte nécessitera une révision générale du PLU lorsque la révision n°2 du SCOT Provence Méditerranée sera approuvée (cf. **annexe 6 – partie D**).

### **5.1.6 - Présentation et qualité du contenu des pièces du dossier d'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête est clair pour bien appréhender la nature et l'étendue de la modification n°3 du PLU de la commune de SOLLIES-PONT. Les modifications apportées au règlement sont tracées en bleu dans le texte ; ce qui en facilite la lecture.

Toutefois les observations exprimées, tant par le public que par le commissaire enquêteur, font ressortir que **l'intégration du changement de zonage des ANDUES et du projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain n'est pas suffisamment développée et doit être subordonnée à la réalisation de mesures de nature à lever les inquiétudes et oppositions exprimées** ; ceci dans le souci d'une amélioration globale de son intégration profitant à toutes les parties intéressées.

### **5.1.7 - Déroulement de l'enquête, participation du public et climat de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 29 septembre 9h00 au mercredi 30 octobre 2024 17h00.

Les mesures de publicité, dématérialisées incluses, ont été effectuées dans les délais et lieux prévus par la procédure.

Cette enquête publique n'a donné lieu à aucun incident. La participation du public a été relativement importante et le contact a été courtois.

Au total 29 observations **(1) (2)** ont été formulées par le public ou par le commissaire enquêteur. Elles peuvent être classées selon la thématique ci-après (1 observation porte sur 2 thèmes) :

<b>N°</b>	<b>Thèmes</b>	<b>Nombre</b>	<b>Dont opposition</b>
1	Modification de zonage des ANDUES et projet d'aménagement de la MS-06	17	9
2	Demandes de renseignements sur la nature et étendue de la modification du PLU	6	0
3	Compatibilité du PLU	1	0
4	Demandes hors contexte de l'enquête publique	6	-

Nota **(1)** : 16 observations portées sur le registre par le public et le commissaire enquêteur à la suite d'entretien avec le public ainsi que 2 par courrier et 11 par messagerie électronique annexées au registre lors de sa clôture.

Nota **(2)** : 3 observations ont été reçues après la clôture de l'enquête et ne sont donc pas comptabilisées dans le tableau ci-dessus. Elles portaient elles aussi sur le thème 1.

Le commissaire enquêteur a été amené à se rendre à deux reprises, les 11 et 31 octobre, sur le secteur des ANDUES pour apprécier les inquiétudes exprimées (objectivité, enjeux, mesures permettant de les lever ou de les réduire). Il a rencontré le 31 octobre les services urbanisme et aménagement pour échanger sur le projet d'aménagement de la MS-06 et les actions envisageables et réalisables pour une meilleure intégration dans son environnement urbain (observations relevant du thème 1 – cf. **annexe 5**).

Le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur (**cf. annexe 5**) a été présenté et remis le 5 novembre à 15h30 à Monsieur André GARRON, maire de la commune de SOLLIES-PONT.

Le mémoire en réponse de la commune de SOLLIES-PONT a été adressé par le service urbanisme au commissaire enquêteur par messagerie électronique le 20 novembre.

Une réunion a été tenue le 21 novembre entre le commissaire enquêteur et le service urbanisme pour échanger sur le mémoire en réponse et la formulation des réserves. Un complément au mémoire en réponse (ajout partie D – page 12) a été adressé au commissaire enquêteur le 25 novembre par le service urbanisme (**cf. annexe 6**).

#### 5.2 - MOTIVATIONS DE L'AVIS

Après avoir pris connaissance :

- du projet de modification n°3 du PLU de la commune de SOLLIES-PONT, de son objectif, de sa compatibilité et de son contenu ;
- que le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale par décision de la MRAE du 02 août 2024 confirmée par décision de la commune de SOLLIES-PONT en date du 19 septembre 2024 ;
- des avis rendus par les PPA, à savoir :
  - Préfecture du Var en date du 23 juillet 2024 (2 remarques) ;
  - Département du Var en date du 24 août 2024 (1 remarque) ;
  - Chambre d'agriculture du Var en date du 17 septembre 2024 (avis favorable).

Après avoir constaté :

- la mise en œuvre de la procédure de consultation publique.

Après avoir reçu et examiné :

- l'ensemble des observations exprimées lors de l'enquête publique, effectué des recherches documentaires, visité les lieux, échangé avec les services urbanisme et aménagement de la commune, et m'être fait ma propre idée.

Après avoir interrogé la commune de SOLLIES-PONT :

- sur la suite qu'elle envisage de donner aux avis rendus par les PPA (**cf. annexe 5 §7.2.1 et 7.2.2 – cf. annexe 6 parties A et B**) ;
- sur les mesures permettant une meilleure intégration du projet de changement de zonage des ANDUES et du projet d'aménagement de la MS-06 dans son environnement urbain (**cf. annexe 5 §7.2.3 – cf. annexe 6 partie C**).

**J'estime** que ce projet :

- A respecté les procédures en vigueur de modification du PLU et de la consultation publique ;
- Est d'intérêt général, notamment en clarifiant ou précisant de nombreux points du règlement actuel et en allant dans le sens d'une densification et d'une diversification de l'offre du logement (MS-06) ainsi que d'une amélioration de la mobilité douce (ER n°66).

**Je regrette** que ce projet :

- Ne donne pas en l'état une approche globale suffisante permettant d'apprécier l'intégration du changement de zonage des ANDUES et du projet d'aménagement de la MS-06 dans son environnement urbain et ne permet pas de répondre aux inquiétudes exprimées par le public.

### 5.3 - FORMULATION DE L'AVIS

Je considère que le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SOLLIES-PONT est d'intérêt général et je donne un **AVIS FAVORABLE sous TROIS RESERVES** (si l'une des réserves n'est pas levée par la commune de SOLLIES-PONT, l'avis est réputé défavorable) :

- **RESERVE N°1 :**

La commune de SOLLIES-PONT devra ajouter un emplacement réservé au niveau de la montée des ECUREUILS depuis la départementale (RD n°97) jusqu'à la limite Nord de l'assiette du projet d'aménagement de la MS-06.

L'objectif recherché est de rendre publique, de réhabiliter et de requalifier la montée des ECUREUILS qui permet l'accès à la MS-06 pour obtenir une meilleure circulation routière et piétonne, sécuriser les déplacements et l'accessibilité à la RD n°97.

*Références pour la levée de la réserve :*

- Procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur (cf. annexe 5)
- Mémoire en réponse de la commune au procès verbal du commissaire enquêteur (cf. annexe 6)
- Rapport d'enquête et conclusions motivées du commissaire enquêteur §4.5.5

- **RESERVE N°2 :**

La commune de SOLLIES-PONT devra mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone « Les Lingoustes / La Peirouard » afin de compléter les orientations sur les points ci-après :

- Réseau viaire ;
- Espace de stationnement ;
- Eaux pluviales ;
- Espaces verts.

L'objectif recherché est de subordonner davantage le projet d'aménagement de la MS-06 à l'amélioration des conditions de circulation motorisée et piétonne, du stationnement des véhicules, de la gestion des eaux pluviales et des espaces verts. Pour ces derniers, en ajoutant une frange paysagère en aval des terrains afin d'assurer une séparation physique suffisante entre le lotissement existant et les nouvelles constructions.

*Références pour la levée de la réserve :*

- Procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur (cf. annexe 5)
- Mémoire en réponse de la commune au procès verbal du commissaire enquêteur (cf. annexe 6)
- Rapport d'enquête et conclusions motivées du commissaire enquêteur §4.5.5

- **RESERVE N°3 :**

La commune de SOLLIES-PONT devra modifier le règlement sur les points ci-après :

- Nouvelle rédaction des articles A5 §5.5 (page 103) et N5 §5.7 (page 114) ;
- Ajout en annexe des périmètres des secteurs concernés par l'obligation de débroussaillage.

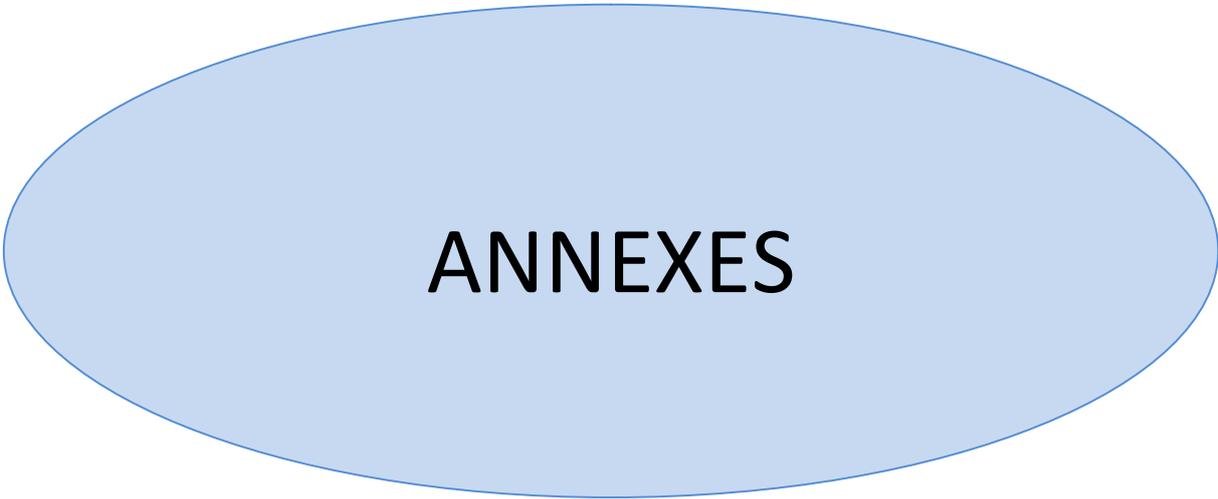
*Références pour la levée de la réserve :*

- Avis rendu par la Préfecture du Var du 23 juillet 2024
- Procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur (cf. annexe 5)
- Mémoire en réponse de la commune au procès verbal du commissaire enquêteur (cf. annexe 6)
- Rapport d'enquête et conclusions motivées du commissaire enquêteur §4.4.1

Je recommande lors de la mise en œuvre du projet :

- **RECOMMANDATION n°01**

Une concertation avec les parties intéressées une fois le projet d'aménagement de la MS-06 mûri pour s'assurer de l'acceptabilité des solutions retenues avant réalisation. Dans ce cadre, la pertinence, la faisabilité et le financement d'une clôture et d'un portail limitant l'accès à l'impasse des écoreuils comme demandé par l'ASL Le jardin des Anduès pourra alors être examinée.



# **ANNEXES**

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

---

### ANNEXE 01 : HISTORIQUE DES EVOLUTIONS DU DOCUMENT

Version	Nature des évolutions	Date, NOM et fonction
1	Edition initiale	26/11/2024 BAILLY Henri-Philippe Commissaire enquêteur

**ANNEXE 02 : TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS**

**TERMINOLOGIE :**

ASL	Association Syndicale Libre
CTM	Centre Technique Municipal de la commune de SOLLIES-PONT
CNCE	Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs
DFCI	Défense de la Forêt Contre les Incendies
ER	Emplacement Réserve
MRAe PACA	Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence – Alpes – Côte d'Azur
MS	Zone de Mixité Sociale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PPA	Plan de Protection de l'Atmosphère
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
RD	Route Départementale
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

**DEFINITIONS :**

-	-
---	---

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES

## « MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

### ANNEXE 03 : ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE



AR Prefecture  
083-218301307-20240906-ARR\_2024\_368-AR  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Département du Var  
N° 14 09/09/2024

Sollies-Pont, le 6 septembre 2024

#### ARRETE

N° Départ : ARR-2024-368-SU/FMA

Le maire de Sollies-Pont,  
Officier de la Légion d'honneur,  
Officier de l'Ordre national du Mérite.

- Vu Le code de l'urbanisme,
- Vu Le code de l'environnement,
- Vu L'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique ;
- Vu Le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2017 et modifié le 20 septembre 2010, et révisé le 24 juin 2021, et modifié le 29/08/2022 ;
- Vu L'arrêté municipal du 7 mai 2024 engageant la procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU),
- Vu L'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 2 août 2024 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU,
- Vu La transmission en date du 27/06/2024 du projet de modification n°3 pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,
- Vu La décision n° E24000041/83 du 29 août 2024 du Tribunal administratif de Toulouse désignant monsieur Henri-Philippe BAILLY, en qualité de commissaire enquêteur,
- Vu Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

arrête

1/4

**Article 1 :** **OBJET DE L'ENQUETE :** Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Sollies-Pont. Ce projet prévoit diverses modifications et ajustements au plan de zonage, au règlement et à la liste des emplacements réservés, notamment :

- Modification du zonage sur le secteur des Andués (la partie concernée par le secteur de mixité sociale MS06 est intégrée à la zone UC) ;
- Ajouts et suppressions d'emplacements réservés ;
- Diverses corrections ou précisions réglementaires suite au retour d'application du PLU.

**Article 2 :** **DURÉE DE L'ENQUETE :** L'enquête publique se déroulera du lundi 30 septembre 2024 à 9 heures au mercredi 30 octobre 2024 à 17 heures, soit une durée de trente jours consécutifs.

**Article 3 :** **DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :** Monsieur Henri-Philippe BAILLY a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision n° E24000041/83 du 29/08/2024.

**Article 4 :** **OBSERVATIONS DU PUBLIC :** Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Sollies-Pont au service urbanisme, allée de la greffière, lundi 30 septembre 2024 au mercredi 30 octobre 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (8h30-12h00 et 13h30-17h00 du lundi au vendredi).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête
- ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie, soit :  
Mairie de Sollies-Pont  
Monsieur Henri-Philippe BAILLY, commissaire enquêteur  
1 rue de la République  
83210 SOLLIES-PONT
- ou par courriel à l'adresse [enquete publique@solliespont.fr](mailto:enquete publique@solliespont.fr)

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site officiel de la ville de Sollies-Pont, à l'adresse suivante :

<https://www.ville-sollies-pont.fr> rubrique Cadres de vie / Urbanisme-habitat-publicité – enquête publique sur la modification n°3 du PLU.

Un accès gratuit au dossier sera possible sur un poste informatique à la Maison France Services 1 bis rue de la République à Sollies-Pont, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

Les observations transmises par la voie postale et les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables en mairie. L'ensemble des observations transmises par voie électronique sera consultable sur le site officiel de la commune.

Toutes les observations, qu'elles soient par voie postale à l'adresse de la mairie, remises en mairie, ou par courriel, doivent arriver au plus tard le mercredi 30 octobre à 17 heures, jour de clôture de l'enquête publique.

2/4

**Article 5 :** **PERMANENCES**  
Le Commissaire Enquêteur se tiendra à disposition du public au service urbanisme, centre technique municipal allée de la Greffière 83210 Sollies-Pont, les jours suivants :

- Lundi 30 septembre 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 11 octobre 2024 de 13h30 à 17h00 ;
- Mercredi 23 octobre 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 30 octobre 2024 de 13h30 à 17h00.

**Article 6 :** **TRANSMISSION DE PIÈCES :** Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de SOLLIES-PONT, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

La personne devra adresser sa demande auprès de Monsieur le Maire de SOLLIES-PONT, Mairie de SOLLIES-PONT, 1 RUE DE LA REPUBLIQUE.

**Article 8 :** **ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE :** Une demande d'examen au cas par cas ad hoc a été réalisée dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme. Par décision n°CU-2024-3735 du 2 août 2024, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis conforme à la décision de la Commune de ne pas soumettre le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme à évaluation environnementale.

Cet avis sera intégré au dossier d'enquête publique.

**Article 9 :** **CLÔTURE DE L'ENQUÊTE :** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de Sollies-Pont, le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

**Article 10 :** **DIFFUSION DU RAPPORT :** Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le préfet du Var et à monsieur le Président du tribunal administratif de Toulouse.

Le rapport sera consultable pendant un an au service urbanisme aux horaires d'ouverture au public de ce service, soit de 8h30 à 12h00 du lundi au vendredi. Il sera également publié sur le site Internet de la ville.

**Article 11 :** **INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUETE :** Des informations sur le projet de modification n°3 du PLU peuvent être demandées auprès du docteur André GARRON, maire de Sollies-Pont ou au service urbanisme situé au CTM – allée de la Greffière (tél. 04 04 13 64 74 et mail [urbanisme@solliespont.fr](mailto:urbanisme@solliespont.fr)).

3/4

**Article 12 :** **PURITÉ DE L'ENQUÊTE :** Un avis public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelés dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux lieux publics locaux diffusés dans le département, VAR MATIN-NICE MATIN et LA MARSEILLAISE.

Cet avis sera affiché au format prévu par l'arrêté du 9/09/2021, quinze jours avant le début et pendant toute la durée de l'enquête publique en mairie, au centre technique municipal et sur différents secteurs de la commune. Il sera publié sur le site Internet officiel de la ville.

Les informations principales seront rappelées sur les panneaux d'affichage électronique.

**Article 13 :** **SUITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :** A l'issue de cette enquête, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du conseil municipal.

**Article 14 :** **EXÉCUTION ET TRANSMISSION DE L'ARRÊTÉ :** Monsieur le maire et Monsieur le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Var et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Toulouse.

Docteur André GARRON

Maire de Sollies-Pont

Certifié exécutoire compte tenu de :  
- la transmission en Préfecture le  
- la publication le

Copie :  
- Monsieur BAILLY, commissaire enquêteur



4/4

**ANNEXE 04 : AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**



R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E  
V I L L E D E S O L L I È S - P O N T

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## RELATIF A LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### DU LUNDI 30 SEPTEMBRE 2024 AU MERCREDI 30 OCTOBRE 2024 INCLUS

En exécution de l'arrêté municipal du 6 septembre 2024, il sera procédé à une enquête publique portant sur **la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Solliès-Pont**, ayant pour objet la modification du zonage sur le secteur des Anduès (la partie concernée par le secteur de mixité sociale MS06 est intégrée à la zone UC), l'ajouts et suppression d'emplacements réservés, et diverses corrections ou précisions réglementaires suite au retour d'application du PLU.  
Par décision n° E24000041/83 du 29 août 2024, le tribunal administratif de Toulon a désigné **Monsieur Henri-Philippe BAILLY, en qualité de commissaire enquêteur**.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la **mairie de Solliès-Pont au service urbanisme, allée de la greffière, du lundi 30 septembre au mercredi 30 octobre inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (8h30-12h00 et 13h30-17h00 du lundi au vendredi)**.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête;
- ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie, soit:

**Mairie de Solliès-Pont  
à l'attention de Monsieur Henri-Philippe BAILLY,  
commissaire enquêteur  
1 rue de la République  
83210 Solliès-Pont**

- ou par courriel à l'adresse : [enquetepublique@solliesspont.fr](mailto:enquetepublique@solliesspont.fr)

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site officiel de la ville de Solliès-Pont, à l'adresse suivante: <https://www.ville-solliesspont.fr> rubrique Cadre de vie / Urbanisme-habitat-publicité – enquête publique sur la modification n°3 du PLU. **Un accès gratuit au dossier sera possible sur un poste informatique à la Maison France Services sise 1 bis rue de la République à Solliès-Pont, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.**

Les observations transmises par la voie postale et les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables en mairie. L'ensemble des observations transmises par voie électronique sera consultable sur le site officiel de la commune.  
Le commissaire enquêteur recevra le public au service urbanisme lors de permanences fixées :

- **Lundi 30 septembre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Vendredi 11 octobre 2024 de 13h30 à 17h00**
- **Mercredi 23 octobre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Mercredi 30 octobre 2024 de 13h30 à 17h00**

Le public pourra recueillir toutes informations utiles auprès du docteur André GARRON maire de Solliès-Pont, responsable du projet de modification du PLU, ou du service urbanisme (lieux et horaires habituels d'ouverture) en se rendant sur place, ou par téléphone au **04 94 13 54 74** ou par mail à l'adresse [urbanisme@solliesspont.fr](mailto:urbanisme@solliesspont.fr)

Par décision n°CU-2024-3735 du 2 août 2024, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale. Il est précisé que le dossier d'enquête comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme, aux heures d'ouverture de ce service (soit de 8h30 à 12h00) du lundi au vendredi, et publiés sur le site Internet officiel de la ville, à l'adresse : <https://www.ville-solliesspont.fr> rubrique Cadre de vie / Urbanisme-habitat-publicité pendant un an.  
La modification n°3 du plan local d'urbanisme pourra ensuite être approuvée par délibération du conseil municipal.

Solliès-Pont, le 11 septembre 2024  
**Le Maire,  
Docteur André GARRON**

**ANNEXE 05 : PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Henri-Philippe BAILLY – Commissaire enquêteur  
(Décision N°E240000418 du 29 août 2024 du tribunal administratif de Toulon)

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE,**

**« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »**



NOM Prénom	Date	Fonction	Visa
Henri-Philippe BAILLY	05/11/2024	Commissaire enquêteur	
André Garron	05/11/2024	Maire de Sollies-Pont	

<input type="checkbox"/> Exemplaire commune de SOLLIES-PONT	<input checked="" type="checkbox"/> Exemplaire commissaire enquêteur
---	--

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

---

**SOMMAIRE**

<b>1 - GESTION DU DOCUMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - DOCUMENTS A APPLIQUER ET DE REFERENCE .....</b>	<b>3</b>
2.1.1 - Document(s) à appliquer .....	3
2.1.2 - Document(s) de référence.....	3
<b>3 - CONTEXTE GENERAL .....</b>	<b>3</b>
3.1 - Objet de l'enquête publique.....	3
3.2 - Historique de l'évolution du PLU.....	3
3.3 - Nature et étendue de la modification N°3 du PLU.....	3
3.4 - Impact environnemental de la modification N°3 du PLU .....	4
3.5 - Articulation et compatibilité de la modification N°3 du PLU .....	4
<b>4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>4</b>
<b>5 - PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>4</b>
<b>6 - BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>5</b>
<b>7 - OBSERVATIONS.....</b>	<b>5</b>
7.1 - Observations du public.....	5
7.1.1 - Observations portées sur le registre d'enquête (R).....	5
7.1.2 - Observations reçues par courrier (C).....	8
7.1.3 - Observations reçues par messagerie électronique .....	8
7.2 - Observations du commissaire enquêteur .....	10
7.2.1 - Traitement de l'avis du Département du Var .....	10
7.2.2 - Traitement de l'avis de la Préfecture du Var.....	10
7.2.3 - Actions visant à intégrer la modification du zonage du secteur des « ANDUES » et le projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain .....	11
7.2.3.1 - L'aménagement de la montée des Ecureuils .....	11
7.2.3.2 - Le projet d'aménagement de la MS-06.....	11
<b><u>ANNEXE 01 :</u>   TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS .....</b>	<b>13</b>

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

**« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »**

---

**1 - GESTION DU DOCUMENT**

Ce document est géré par le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur le projet. Il constitue le procès verbal de synthèse de l'enquête publique conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement [DAp-1]. Il est établi en deux exemplaires.

Le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine à réception du registre d'enquête publique et des documents annexés l'autorité organisatrice de l'enquête publique et lui remet contre signature le présent document. Ce dernier dispose alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations, sous la forme d'un mémoire en réponse.

La terminologie et les définitions utilisées sont définies en annexe 1.

**2 - DOCUMENTS A APPLIQUER ET DE REFERENCE**

**2.1.1 - Document(s) à appliquer**

[DAp-1] Code l'environnement (articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants)

**2.1.2 - Document(s) de référence**

[DR-1] Guide de l'enquête publique édité par la CNCE

**3 - CONTEXTE GENERAL**

**3.1 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique porte sur la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SOLLIES-PONT (83210).

**3.2 - HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU PLU**

La commune de SOLLIES-PONT a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 19 décembre 2017. Ce dernier a fait depuis l'objet :

- d'une modification N°1 approuvée le 20 septembre 2028 ;
- d'une révision allégée approuvée le 24 juin 2021 ;
- d'une modification N°2 approuvée le 29 septembre 2021.

**3.3 - NATURE ET ETENDUE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU**

La modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SOLLIES-PONT vise principalement à :

- La modification du zonage dans le secteur des ANDUES ;
- Des ajouts, modifications et suppressions d'emplacements réservés ;
- Des corrections d'erreurs matérielles au sein des pièces réglementaires (écrites et graphiques) ;
- Diverses précisions réglementaires pour donner suite aux retours d'application du PLU.

La modification du PLU n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE

#### « MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

---

- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Elle entre dans les dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 3.4 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Dans le cadre d'un examen au cas par cas la commune a saisi l'autorité environnementale le 25 juin 2024 qui a confirmé par avis conforme n° CU-2024-3735 du 2 août 2024 que la procédure de modification du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le Conseil municipal a confirmé le 19 septembre 2024, au regard de l'avis conforme de l'autorité environnementale, la décision de ne pas soumettre la modification N°3 du PLU à évaluation environnementale.

### 3.5 - ARTICULATION ET COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Il est donné dans la notice de présentation de la modification n°3 du PLU les éléments de compatibilité avec les documents avec les documents de niveaux supérieurs ci-après :

- Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) ;
- Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Provence – Méditerranée ;
- Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée ;
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Gapeau.

**Concernant le SDAGE et le PPRI**, l'emplacement réservé (ER) n°69 (ER-69), nouvellement créé par la modification n°3 du PLU, est concerné par un risque d'inondation résiduel par débordement du Gapeau. Néanmoins la création de l'ER69 vise avant tout à maîtriser le foncier. Tout projet porté par la commune sera concrétisé à travers une intégration, pleine et entière, du risque.

## 4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 29 septembre 9h00 au mercredi 30 octobre 2024 17h00.

Les mesures de publicité, dématérialisées incluses, ont été effectuées dans les délais et lieux prévus par la procédure.

Cette enquête publique n'a donné lieu à aucun incident.

Le commissaire enquêteur a clôturé le registre d'enquête publique le mercredi 30 octobre à 17h45.

## 5 - PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE

La participation du public a été relativement importante et le contact a toujours été courtois.

La modification du zonage dans le secteur des ANDUES a recueilli l'essentiel des observations du public et des oppositions à la modification n°3 du PLU.

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE****« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »****6 - BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS**

29 observations ont été portées par le public et le commissaire enquêteur :

Supports	Nombre	Numérotation
Observations sur registre (R)	16	R01 à R16
Observations par courrier (C)	2	C01 à C02
Observations par messagerie électronique (M)	11	M01 à M11

3 observations ont été transmises hors délai après la clôture de l'enquête publique.

**7 - OBSERVATIONS****7.1 - OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les observations se répartissent en 4 thèmes (1 observation porte sur 2 thèmes) :

N°	Thèmes	Nombre	Dont opposition
1	Modification de zonage des ANDUES et projet d'aménagement de la MS-06	17	9
2	Demandes de renseignements sur la nature et étendue de la modification du PLU	6	0
3	Compatibilité du PLU	1	0
4	Demandes hors contexte de l'enquête publique	6	-

**7.1.1 - Observations portées sur le registre d'enquête (R)**

16 observations ont été portées sur le registre d'enquête publique. 3 ont été portées directement par les personnes reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences planifiées et 13 ont été portées par le commissaire enquêteur après avoir reçu les personnes pour assurer la traçabilité des échanges.

**OBSERVATION R01 (1ERE PERMANENCE DU 30/09/2024) (THEME N°1) :**

M. et Mme VALEZ bénéficie d'un droit de passage à partir de la montée des FIES dont il n'est pas fait état dans la notice de présentation de la modification n°3 du PLU. Ils s'interrogent sur sa bonne prise en compte dans le projet d'aménagement de la MS-06 (plus de 40 logements à l'hectare).

Ils s'interrogent aussi sur les conséquences de la densification de cette zone, notamment sur les difficultés de circulation et de parking, ainsi que les conflits de voisinage.

M. VALEZ porte une observation écrite sur le registre.

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

**« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »**

---

**OBSERVATION R02 (1ERE PERMANENCE DU 30/09/2024) (THEME N°2) :**

M. BERGERON, propriétaires de parcelles situées dans la zone 2AU, souhaite être informé des changements apportés à cette zone par la modification n°3 du PLU.

*Information donnée lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : la modification n°3 du PLU n'apporte aucun changement à la zone AU hormis le fait d'autoriser pour les couvertures les tuiles romanes (§5.2 – page 89).*

**OBSERVATION R03 (2EME PERMANENCE DU 11/10/2024) (THEME N°1) :**

MM. DUBOIS, VIGO et TANOUX, représentants l'Association Syndicale Libre (ASL) du lotissement Le jardin des ANDUES, souhaitent échanger sur le changement de zonage des ANDUES et sur le projet d'aménagement de la MS-06. Ils expriment une inquiétude sur les conséquences du changement de zonage et affiche une opposition.

*L'ASL est engagée par le commissaire enquêteur à formaliser ses observations, propositions et éventuelles oppositions après réunion de ses membres (cf. courriel M06).*

**OBSERVATION R04 (3EME PERMANENCE DU 23/10/2024) (THEME N°1) :**

M. CASAMAIYOU, dont la propriété donne sur la montée des FIES, exprime son inquiétude à propos de la densification liée au changement de zonage des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06 (plus de 40 logements). Ce projet sera néfaste sur la qualité de vie dans le quartier par ses conséquences sur la densification de la circulation montée des FIES, sur les nuisances sonores, ainsi que sur l'écoulement des eaux pluviales.

**OBSERVATION R05 (3EME PERMANENCE DU 23/10/2024) (THEME N°4) :**

M. DI MAGGIO (fils) et Mme DI MAGGIO (veuve de M. DI MAGGIO père) sont propriétaires des parcelles 130 A0 189 et 190 en zone inondable selon le PPRI. Ils estiment que le risque est relatif au regard des dispositions prises lors de la construction des bâtiments en 1982. Il souhaite que cela soit pris en compte afin de leur permettre de valoriser leurs parcelles.

*L'observation apparaît hors champs de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur engage M. et Mme DI MAGGIO à rencontrer le service urbanisme de la commune pour exposer leurs arguments et en débattre. Un rendez-vous est pris.*

**OBSERVATION R06 (3EME PERMANENCE DU 23/10/2024) (THEME N°4) :**

Mmes PESCHI (auteure du courrier recommandé du 27 septembre 2024 – cf. **courrier C1**) et PAGANI souhaitent présenter leur courrier et débattre de la possibilité de faire aboutir leur demande de changement de zonage.

*L'observation apparaît hors champs de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur engage Mmes PESCHI et PAGANI à rencontrer le service urbanisme de la commune pour exposer leurs arguments et en débattre. Un rendez-vous est pris.*

**OBSERVATION R07 (3EME PERMANENCE DU 23/10/2024) (THEME N°1) :**

MM. DUBOIS et VIGO, représentants l'Association Syndicale Libre (ASL) du lotissement Le jardin des ANDUES, souhaitent, suite au rendez-vous du 11 octobre 2024 et après échanges avec les membres de l'ASL, présenter leurs observations relatives au changement de zonage des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06 avant envoi du courrier. Mme ROUX, SCI CAMPUS propriétaires des terrains en aval du lotissement (parcelles AB 285, 286 et 287 et sur lesquelles passe la montée des Ecoreuils, les accompagne et partage l'analyse et la position de l'ASL.

*L'ASL et Mme ROUX sont engagés par le commissaire enquêteur à formaliser leurs observations, propositions et éventuelles oppositions (cf. **courriel M06** et **courrier C02**).*

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

---

**OBSERVATION R08 (3EME PERMANENCE DU 23/10/2024) (THEME N°2) :**

M. GONIN, propriétaires des parcelles numérotées 79 à 82 et 142 (zone la POULASSE) situées dans la zone 2AU souhaite être informé des changements apportés à cette zone par la modification n°3 du PLU. Il souhaite aussi être informé sur les informations à donner sur la zone 2AU à d'éventuels acheteurs.

*Information donnée lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : la modification n°3 du PLU n'apporte aucun changement à la zone AU hormis le fait d'autoriser pour les couvertures les tuiles romanes (§5.2 – page 89 du règlement). Concernant la zone 2AU, il convient de se référer au titre III (dispositions relatives aux zones à urbaniser) du règlement.*

**OBSERVATION R09 (4EME PERMANENCE DU 30/10/2024) (THEME N°1) :**

M. VIDAL, propriétaire d'une habitation située en aval de la MS-06, expose ses inquiétudes sur le changement de zonage des ANDUES et le projet d'aménagement de la MS-06 quant à leurs conséquences sur le ruissellement des eaux pluviales.

M. VIDAL porte une observation écrite sur le registre.

**OBSERVATION R10 (4EME PERMANENCE DU 30/10/2024) (THEME N°1) :**

M. LEGRAND, propriétaire d'une habitation en aval de la MS-06, expose ses inquiétudes sur le changement de zonage des ANDUES et le projet d'aménagement de la MS-06 quant à leurs conséquences sur le ruissellement des eaux pluviales. Il marque une **opposition** au changement de zonage et demande une concertation publique.

Afin de préserver la tranquillité des habitations en bordure de la MS-06 il propose que la voie secondaire prévue pour l'OAP passe par le milieu de la zone MS-06 et non pas le long des habitations.

M. LEGRAND porte une observation écrite sur le registre.

**OBSERVATION R11 (4EME PERMANENCE DU 30/10/2024) (THEME N°2) :**

MM. GONIN et ROUX, accompagnés de M. PITRON, expert foncier, souhaitent avoir des renseignements sur les évolutions de la zone AU et de la zone UE située en limite.

*Les informations sont données par le commissaire enquêteur.*

**OBSERVATION R12 (4EME PERMANENCE DU 30/10/2024) (THEME N°1) :**

M. LEPINAY, auteur d'une observation écrite (cf. **courriel M08**), vient échanger sur les aspects négatifs du changement de zonage des ANDUES et sur le projet d'aménagement de la MS-06.

Il est invité à formaliser son analyse par courriel (cf. **courriel M11**).

**OBSERVATION R13 (4EME PERMANENCE DU 30/10/2024) (THEME N°2) :**

M. SCHWAN demande si la modification du PLU prévoit des évolutions concernant la zone A et si la prolongation de l'ER n°21 est prévue sur cette zone.

*Les informations sont données par le commissaire enquêteur.*

**OBSERVATION R14 (4EME PERMANENCE DU 30/10/2024) (THEME N°2) :**

Mme CHARLEUX, propriétaire d'un terrain situé en partie en zone N et en partie en zone UC-c-r souhaite connaître ses possibilités de construire.

*Le commissaire enquêteur oriente Mme CHARLEUX vers le service urbanisme qui lui donne les informations et l'invite à prendre rendez-vous pour en parler plus en détails.*

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE

#### « MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

---

#### OBSERVATION R15 (4EME PERMANENCE DU 30/10/2024) (THEME N°1) :

Mme ROUX (SCI CAMPUS), rencontrée le 23/10/2024 (cf. registre R07), vient déposer et commenter son courrier d'observations au changement de zonage des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06 (cf. courrier C02).

#### OBSERVATION R16 (4EME PERMANENCE DU 30/10/2024) (THEME N°2) :

M. BALDOVINI demande des renseignements sur la nature des modifications apportées au PLU.

*Les informations sont données par le commissaire enquêteur.*

#### 7.1.2 - Observations reçues par courrier (C)

#### OBSERVATION C01 DU 27/09/2024 (THEME N°4) :

Mme PESCHI, propriétaire de la parcelle 53 feuille 000AA01 d'une superficie de 6000m<sup>2</sup> (zone N), souhaite un changement de zonage pour la rendre constructible. Elle met en avant qu'une parcelle contigüe à la sienne est constructible et que sa parcelle est déjà viabilisée.

*L'observation apparait hors champs de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur engage Mmes PESCHI et PAGANI à rencontrer le service urbanisme de la commune pour exposer leurs arguments et en débattre. Un rendez-vous a été pris lors de leur visite au cours de la permanence du 23 octobre 2024.*

#### OBSERVATION C02 DU 29/10/2024 (THEME N°1) :

Mme ROUX (SCI CAMPUS) expose dans un courrier ses inquiétudes, oppositions et propositions au changement de zonage des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06. Elle met en avant les conséquences de ce projet sur la circulation, la sécurité et le stationnement dans la zone, ainsi que sur la qualité de vie. Elle marque une **opposition** dans le cadre de ce projet au passage des véhicules sur la partie des terrains dont elle est propriétaire (parcelles AB 285, 286 et 287). Elle reste néanmoins favorable à un projet d'aménagement de la MS-06 si elle reste classée en zone UCb.

#### 7.1.3 - Observations reçues par messagerie électronique

#### OBSERVATION M01 DU 02/10/2024 (THEME N°4) :

M. ARNAUD, propriétaire de la parcelle 111 feuille 000BZ01 (zone N), souhaite un changement de zonage pour la rendre constructible. Il met en avant qu'une parcelle contigüe (ex 113) a été rendue constructible pour ériger un lotissement (lots 141 142, 144, 145 et 146 de 1000m<sup>2</sup> et autorisations de construire sur 150m<sup>2</sup>).

*L'observation apparait hors champs de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur engage M. ARNAUD à rencontrer le service urbanisme de la commune pour exposer ses arguments et en débattre. Il est regrettable que M. ARNAUD qui avait déjà déposée une observation identique dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision n°1 du PLU n'ait pas reçu une réponse de la commune.*

#### OBSERVATION M02 DU 07/10/2024 (THEME N°1) :

M. et Mme IMPINNA qui résident montée des Ecoreuils expriment leur insatisfaction et **opposition** au changement de zonage des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06. Ils mettent en avant des structures municipales d'une capacité insuffisante (centre aéré, structures sportives, culturelles et académiques, centres médicaux) ainsi que des réseaux non adaptés (eau, eaux usées, électricité, fibre, routier, ...).

#### OBSERVATION M03 DU 09/10/2024 (THEME N°1) :

M. et Mme MASSERAND exprime leur **opposition** à la modification du PLU et plus particulièrement à la modification de la zone des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06 qui réduiront les espaces verts.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

---

**OBSERVATION M04 DU 11/10/2024 (THEME N°1) :**

Un courriel anonyme (résident de la montée des Ecoreuils) exprime son **opposition** à la modification du zonage des ANDUES et à la zone MS-06. Son auteur met en avant des réseaux non adaptés dans le secteur, un accès difficile aux parcelles par la montée des Ecoreuils et dangereux au niveau du local à poubelles, un accès n'ayant pas la largeur nécessaire au niveau de la montée des FIES. Il souligne que le quartier souffre déjà du ruissellement des eaux de pluie et que les structures communales sont déjà insuffisantes.

**OBSERVATION M05 DU 16/10/2024 (THEME N°1) :**

Mme GIORGINI qui réside montée des Ecoreuils exprime son **opposition** à la modification du zonage des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06. Il est mis en avant des réseaux saturés et des difficultés avec les différents concessionnaires pour la distribution des fluides, un accès dangereux au niveau du local à poubelle de la montée des Ecoreuils et un accès n'ayant pas la largeur nécessaire au niveau de la montée des FIES. Il souligne que la montée des ECUREUILS souffre déjà du ruissellement des eaux de pluie qui le rend difficilement praticable et le détériore. Il souligne aussi que les structures communales rencontrent déjà des difficultés et regrette l'abattage de nombreux arbres centenaires et la perte de l'harmonie paysagère du quartier avec l'édification des constructions prévues.

**OBSERVATION M06 DU 24/10/2024 (THEME N°1) :**

Par courrier adressé par messagerie électronique l'ASL du lotissement Les jardins d'ANDUES confirme, suite aux rencontres lors des permanences des 11 et 23 octobre, son **opposition** à la modification du zonage des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06.

Avec 27 habitations desservies à ce jour la montée des Ecoreuils souffre déjà d'une circulation délicate et le projet d'aménagement de la MS-06 va plus que doubler cette circulation qui deviendra dangereuse. L'ASL craint aussi que les résidents de la MS-06 confrontés à un manque de parking soient tentés de se garer aux alentours et que cela crée des tensions entre riverains comme cela est déjà le cas montée des FIES. Pour ces raisons l'ASL s'oppose à céder un droit de passage sur le terrain lui appartenant.

Dans un autre registre le terrain sur lequel sera érigé la MS-06 joue un rôle d'absorption des eaux de pluie. Et malgré ces dernières dévalent sur le chemin de la montée des ECUREUILS et génèrent un phénomène de ravinement. Le projet d'aménagement tel que prévu ne fera qu'accentuer ce phénomène.

L'ASL en cas de réalisation de la MS-06 demande la réalisation d'un certain nombre d'aménagements qui sont listés dans son courrier.

Enfin l'ASL ne s'oppose pas à la construction de logements sur la MS-06 si cette dernière reste en UCb.

**OBSERVATION M07 DU 25/10/2024 (THEMES N°1 ET 4) :**

M. BORG dans son courriel du 25 octobre formule deux observations (1<sup>ère</sup> partie et 2<sup>ème</sup> partie).

1<sup>ère</sup> partie (Thème N°4) :

Dans sa première observation (1<sup>ère</sup> partie) il demande s'il pourrait être inclus, dès maintenant, un tableau de compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Gapeau car ce document sera inclus dans le futur SCOT (révision n°2 2024).

2<sup>ème</sup> partie (Thème N°1) :

Dans sa deuxième observation (2<sup>ème</sup> partie) il exprime son **opposition** au changement de zonage des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06 qui entraîneront une densification excessive selon ses propos dans un quartier majoritairement pavillonnaire. Il suggère de trouver un compromis entre une densité à 13 logements/hectare (zone UCb) et une à 38 logements/hectare (zone UC) qui permettrait de préserver ce quartier ; une densification trop importante ne lui paraissant pas souhaitable quand les infrastructures ne sont par ailleurs pas suffisamment dimensionnées (accès, stationnement, espaces de « Place Publique ». Il exprime le souhait que la ville garde son image de village où il fait bon vivre et non pas de « cité dortoir » hyper bétonnée. Il prône le principe de prudence et de bon sens.

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE

#### « MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

---

##### OBSERVATION M08 DU 28/10/2024 (THEME N°1) :

M. LEPINAY indique dans son courriel que le changement de zonage des ANDUES et le projet d'aménagement de la MS-06 présentent de nombreux aspects négatifs. Il demande de repousser l'enquête publique afin de laisser le temps de constituer un collectif.

*M. LEPINAY est invité à prendre rendez-vous avec le commissaire enquêteur ; ce qu'il fait pour le 30 octobre (cf. registre R12 et courriel M11).*

##### OBSERVATION M09 DU 29/10/2024 (THEME N°1) :

M. et Mme TRICQUET marque leur **opposition** au changement de zonage des ANDUES et au projet d'aménagement de la MS-06. Ils s'opposent à la construction sur cette zone afin de préserver l'espace boisé. Ils mettent en avant une circulation déjà dangereuse sur la montée des écoreuils et des structures d'accueil de nouveaux arrivants insuffisantes.

##### OBSERVATION M10 DU 29/10/2024 (THEME N°4) :

Mme LEBOULEUX transmet une pétition signée par un collectif d'habitants autour de la MS-07 qui s'opposent au projet d'aménagement de la MS-07.

*L'observation apparait hors champs de l'enquête publique car la modification n°3 du PLU ne porte pas sur la MS-07 (zone UC-b) déjà actée dans une précédente version du PLU. Néanmoins cette pétition qui exprime de nombreuses inquiétudes et qui est portée par 26 signataires doit être examinée par la commune de SOLLIES-PONT pour apporter des réponses.*

##### OBSERVATION M11 DU 30/10/2024 (THEME N°1) :

M. LEPINAY, suite à son observation (**courriel M08**) et à son rendez-vous avec le commissaire enquêteur du 30/10/2024 (**registre R12**) expose ses inquiétudes sur les conséquences de la modification de zonage des ANDUES et le projet d'aménagement de la MS-06. Il met en avant le ruissellement des eaux pluviales et les nuisances sonores et atmosphériques qui en découleront.

Il propose de transformer cette zone en un espace naturel et de détente pour les habitants.

## 7.2 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 7.2.1 - Traitement de l'avis du Département du Var

En l'absence de note technique insérée dans le dossier d'enquête publique suite à l'avis émis par le Département du Var le 08 août 2024 **le commissaire enquêteur demande à connaître la position de la ville de SOLLIES-PONT et la manière dont elle traitera les deux observations ci-après :**

- **Demande de suppression du PLU** de la possibilité de construire un mur en pierres de pays d'une hauteur maximum de 1,8m en zone naturelle et agricole ; disposition non conforme à la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels ;
- **Demande de faire figurer en annexe au PLU** les périmètres des secteurs concernés par l'obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé (Titre III di livre 1<sup>er</sup> du Code forestier applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024).

### 7.2.2 - Traitement de l'avis de la Préfecture du Var

En l'absence de note technique insérée dans le dossier d'enquête publique suite à l'avis émis par la Préfecture du Var le 23 juillet 2024 **le commissaire enquêteur demande à connaître la position de la ville de SOLLIES-PONT et la manière dont elle traitera l'observation ci-après :**

- **Demande** que l'emplacement réservé (ER) n°69 (création) et l'ER n°37 (existant) ne soient pas accessibles depuis la route départementale (RD) n°554.

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE

#### « MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

---

#### **7.2.3 - Actions visant à intégrer la modification du zonage du secteur des « ANDUES » et le projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain**

##### **7.2.3.1 - L'aménagement de la montée des Ecoreuils**

Le terrain sur lequel il est prévu d'ériger le projet d'aménagement de la MS-06 est enclavé et accessible d'un côté par la montée des FIES, voie publique étroite le plus souvent encombrée et dans un lotissement de forte densité, et de l'autre côté par la montée des ECUREUILS qui passe sur des terrains privés. Le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Les Lingoustes/La Peirouard » prévoit que la montée des ECUREUILS soit aménagée en voie principale. Cela paraît d'autant plus important que le bas de la montée des ECUREUILS génère déjà de nombreux mouvements de véhicules de transport urbain ou industriels et débouche sur un axe de circulation très dense (axe de liaison entre les communes de SOLLIES-PONT et de CUERS). La dangerosité ressentie de la circulation actuelle et sa densification liée au projet d'aménagement de la MS-06 justifierait l'aménagement d'un giratoire à la croisée de cet axe et de la montée des ECUREUILS, d'autant plus si à cette occasion l'avenue CLOVIS HUGUES étaient ouverte sur la montée des ECUREUILS.

**Le commissaire demande à savoir pourquoi il n'a pas été prévu un emplacement réservé (ER) dans le cadre de la modification n°3 du PLU et si cela pourrait être intégré dans la modification du PLU avant son approbation.**

##### **7.2.3.2 - Le projet d'aménagement de la MS-06**

Le point commun des inquiétudes et des oppositions porte sur l'intégration du projet d'aménagement dans l'espace urbain qui constitue son environnement. Si le rapport de présentation apporte des éléments de justification du changement de zonage (UCb en UC) il n'apporte pas ou peu d'éléments permettant d'apprécier l'intégration de ce projet d'aménagement dans son environnement permettant de lever les inquiétudes des personnes qui se sont exprimées. Si le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Les Lingoustes/La Peirouard » apporte quelques éléments de principe, il est néanmoins daté (sa dernière modification date de 2018). Il n'apporte donc aucun élément permettant d'acter que ce changement de zonage a fait l'objet d'une étude actualisée visant à bien appréhender l'intégration opérationnelle du projet dans son environnement.

**Le commissaire enquêteur demande à la commune de SOLLIES-PONT d'apporter des éléments de réponse concrets visant à répondre aux inquiétudes exprimées :**

- **Le bon dimensionnement des voies de circulation à l'intérieur de la MS-06 et dans sa périphérie (montée des FIES, avenue CLOVIS HUGUES, montée des ECUREUILS), y compris les débouchés sur la voie principale (axe routier SOLLIES-PONT – CUERS) ;**
- **Le bon dimensionnement du stationnement sur la zone MS-06 et alentours pour améliorer la situation actuelle ;**
- **Le traitement des eaux pluviales dans sa capacité à être effectivement gérées à la parcelle comme le prévoit l'OAP puis dirigées vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux existants ou à créer ;**
- **Les réseaux dans leur capacité à prendre en compte l'augmentation prévue de logements (eau, assainissement, électricité, fibre, ...) ;**
- **Les structures communales (écoles crèches, installations sportives, structures médicales, ...) dans leur capacité à prendre en compte l'augmentation prévisible de la population induite par le projet d'aménagement;**
- **Les espaces verts et notamment la préservation d'une frange paysagère suffisante en aval de la parcelle pour assurer une séparation entre le lotissement existant et les nouvelles constructions (l'OAP ne prévoit une frange paysagère qu'avec les lotissements situés à gauche et à droite de la MS-06 et la route secondaire qui passerait en limite séparative du lotissement situé en aval de la MS-06) ;**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

**« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »**

---

- **Autres propositions d'aménagements prévus pour l'intégration du projet dans son environnement.**

**Afin d'accompagner la modification n°3 du PLU, et plus particulièrement le changement de zonage des ANDUES et le projet d'aménagement de la MS-06, le commissaire enquêteur demande à la mairie de se prononcer sur son intention d'officialiser ces actions dans une OAP « Les Lingoustes/La Peirouard » revue et donnant une vision de la bonne intégration opérationnelle du projet d'aménagement dans son environnement.**

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES

## « MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE

#### « MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT »

### ANNEXE 01 : TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS

#### TERMINOLOGIE :

ASL	Association Syndicale Libre
CNCE	Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs
ER	Emplacement Réservé
MRAe PACA	Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence – Alpes – Côte d'Azur
MS	Zone de Mixité Sociale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PPA	Plan de Protection de l'Atmosphère
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
RD	Route Départementale
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

#### DEFINITIONS :

-	-
---	---

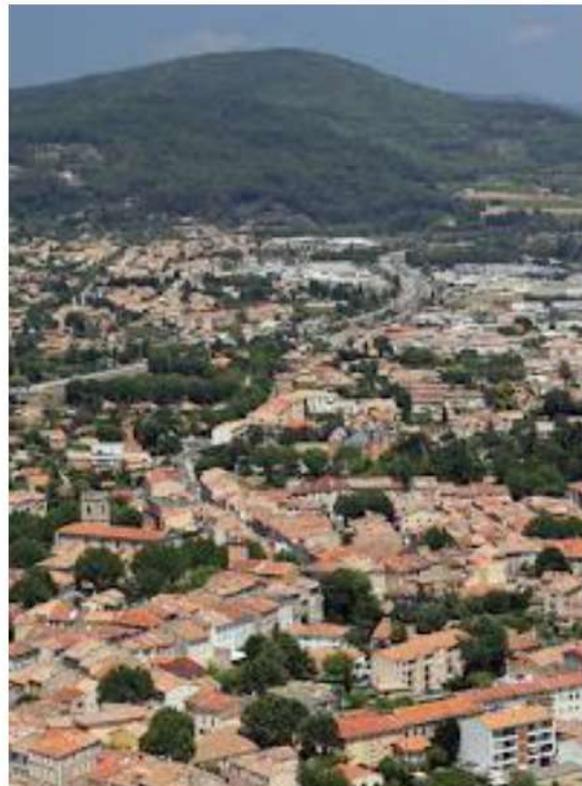
**ANNEXE 06 : MEMOIRE EN REPOSE DE LA COMMUNE DE SOLLIES-PONT**



# MODIFICATION N°3 DU PLU DE SOLLIÈS-PONT

RÉPONSES AU PROCÈS-  
VERBAL DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

NOVEMBRE 2024



## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### A. Traitement de l'avis de la Préfecture du Var

#### **Demande de suppression du PLU de la possibilité de construire un mur en pierres de pays d'une hauteur maximum de 1,8m en zone naturelle et agricole, une disposition non conforme à la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels.**

Dans son avis transmis le 23 juillet 2024, le Préfet relève l'incompatibilité des nouvelles règles relatives aux clôtures mises en place dans le projet de modification du PLU au sein de la zone agricole et naturelle. Cette nouvelle réglementation autorise l'édification d'un mur en pierre de pays d'une hauteur maximale d'1,80m, sur une partie seulement de la clôture, dans le cadre de la valorisation de l'aspect architectural des abords d'une constructions à usage d'habitation.

Au-delà de cette nouvelle réglementation, l'ensemble de la règle en vigueur apparaît incompatible avec la loi n°2023-54 du 2 février qui impose, dans certains cas, une réhausse des clôtures dans les espaces naturels, afin de permettre, en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages. Dans le but de tenir compte de l'avis du Préfet, il est proposé de **modifier la réglementation présente au sein des articles A5.5. et N5.7**, afin de faire mention des nouvelles dispositions législatives, en rappelant les cas dérogatoires.

Les clôtures permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

En raison de leur spécificité, ces dispositions ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Par ailleurs, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Cette clôture sera constituée d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Un mur en pierre de pays d'une hauteur maximale d'1.80m pourra être autorisé sur une partie de la clôture, dans le cadre de la valorisation de l'aspect architectural des abords de ces constructions.

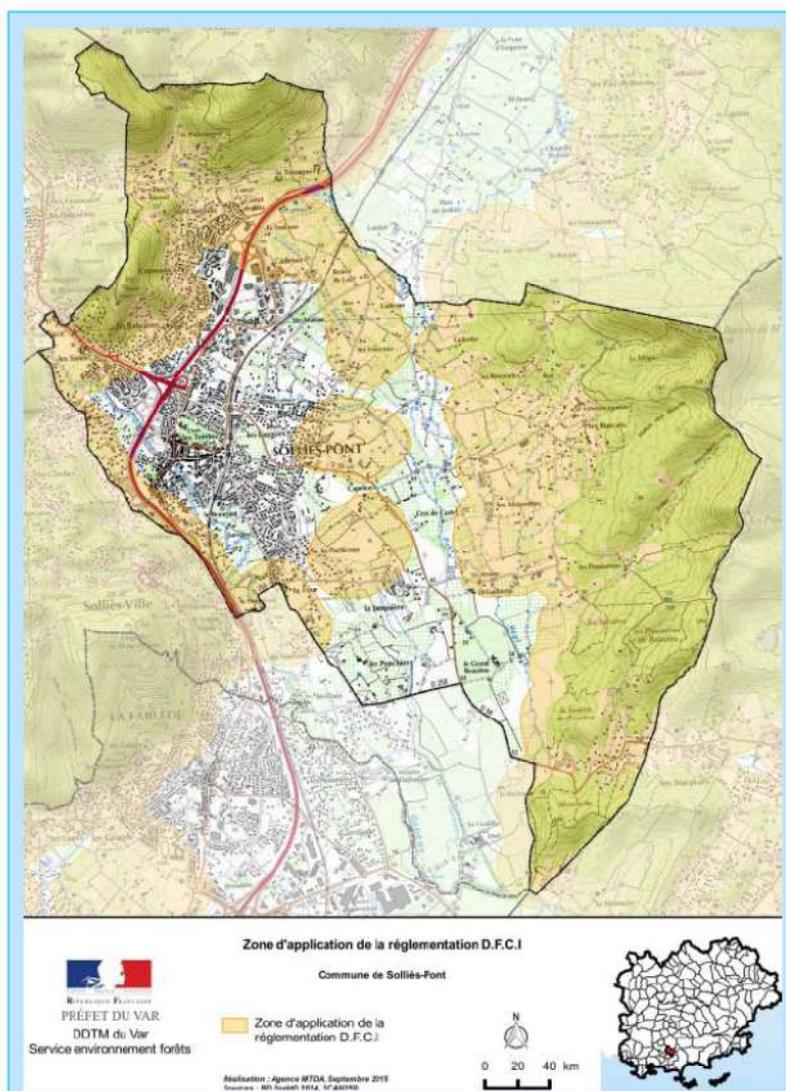
Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### A. Traitement de l'avis de la Préfecture du Var

#### **Demande de faire figurer en annexe du PLU, les périmètres des secteurs concernés par l'obligation de débroussaillage.**

Conformément au décret n°2024-295 du 29 mars 2024, les périmètres des secteurs concernés par des obligations légales de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du titre III du livre 1er du code forestier **doivent figurer en annexe** du PLU. Une mention **sera ajoutée** au sein de la notice pour stipuler la mise en annexe de la cartographie suivante.



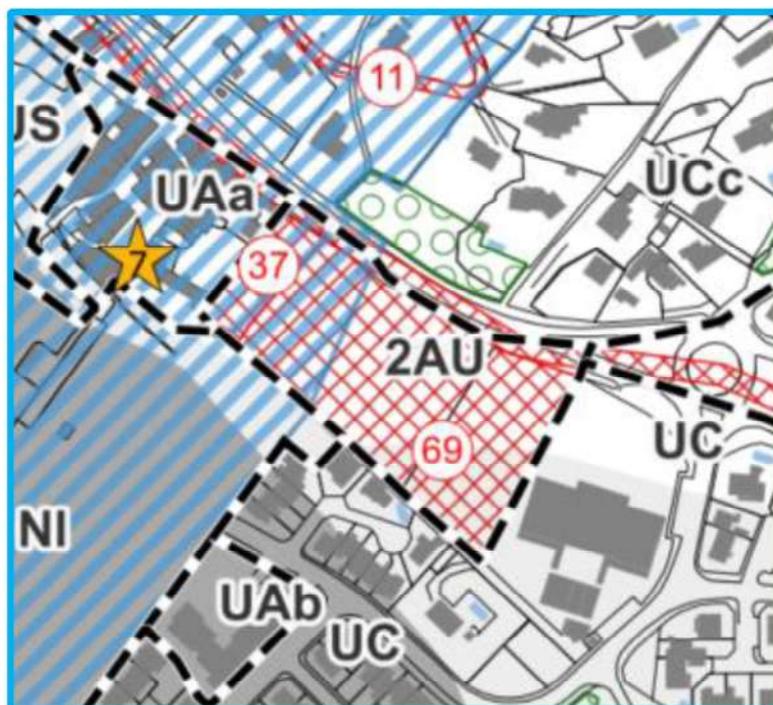
## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### B. Traitement de l'avis du Département du Var

**Demande que l'ER n°69 et l'ER n°37 ne soient pas accessibles depuis la route départementale.**

Afin de garantir la sécurité et la fluidité du trafic sur la RD554, le Département demande que les réalisations projetées sur ces deux emplacements réservés ne soient pas accessibles directement depuis la route départementale.

L'emplacement réservé n°37 vise la création d'une aire de stationnement, tandis que le n°69 est dédié à l'aménagement d'un équipement public. Bien que le PLU identifie ces emplacements réservés, **leur aménagement ne relève pas du document d'urbanisme**. De fait, la demande du Département ne pourra être prise en compte qu'une fois les réalisations de ces emplacements réservés projetées. L'avis du Département est donc **sans objet** dans le cadre de la présente procédure.



## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

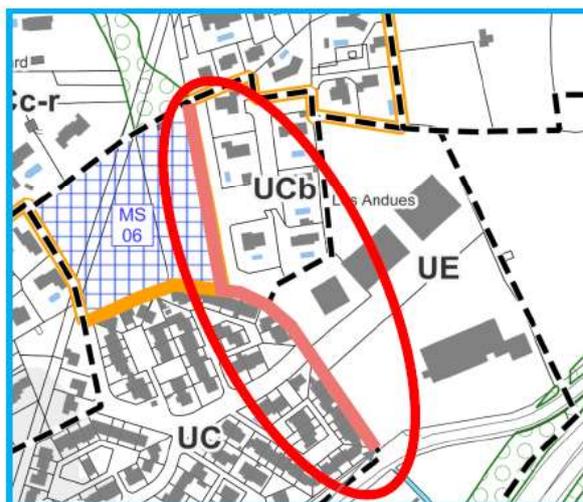
### C. Action visant à intégrer la modification du zonage du secteur des « ANDUES » et le projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain

**Le commissaire demande à savoir pourquoi il n'a pas été prévu un emplacement réservé (ER) et si cela pourrait être intégré dans la modification du PLU avant son approbation.**

L'un des principaux accès du secteur des Andues réside dans le chemin privé dénommé « Monté des Ecureuils », situé à l'intersection avec la route départementale n°97, qui dessert un quartier résidentiel composés d'une vingtaine de maisons, et une zone artisanale, positionnée plus en amont de la voie, à proximité de la départementale. Malgré un gabarit relativement important, de 5,50 à 6,50 mètres, le chemin ne permet pas un croisement optimal des véhicules, du fait notamment de la présence de plusieurs virages, situés avant le quartier pavillonnaire, et de la circulation de plusieurs poids lourds, desservant la zone artisanale. Positionné sur les parcelles, section AB, n°34, 347, 348 et 366 le chemin est la propriété de plusieurs propriétaires riverains.

Lors de la procédure de modification, aucun emplacement réservé (ER) n'a été prévu sur la Monté des Ecureuils, en raison de la présomption de la commune d'une servitude existante. Un ER est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée en vue d'une affectation prédéterminée.

Au niveau de la Monté des Ecureuils, la création d'un ER permettrait une acquisition par la commune de la voirie, afin d'engager sa réhabilitation et sa requalification, permettant une meilleure circulation, notamment piétonne, des différents usagers. Dans le cadre de la présente procédure, il est proposé **la création d'un ER supplémentaire (n°71)**, d'une largeur de 11 mètres, établi depuis la départementale jusqu'à la limite Nord de l'assiette du projet.



L'ER n°71 serait au bénéfice de la commune et destiné à l'élargissement et intégration dans le domaine public de la Montée des Ecureuils, dans le but de sécuriser les déplacements et d'assurer une accessibilité optimale du secteur des Anduès et du quartier pavillonnaire attenant, limitant les conflits d'usages.



25/11/2024 | 5

## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### C. Action visant à intégrer la modification du zonage du secteur des « ANDUES » et le projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain

**Le commissaire enquêteur demande à la commune d'apporter des éléments de réponse concernant le bon dimensionnement des voies de circulation à l'intérieur de la MS-06 et dans sa périphérie, y compris les débouchés sur la voie principale.**

Au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Les Lingoustes/La Peirouard », le secteur des Andues, concerné par la modification, est identifié comme une réserve foncière d'environ un hectare, permettant l'accueil d'une opération d'ensemble d'une trentaine de logements.

Plusieurs orientations en matière de fonctionnement sont inscrites au sein de l'OAP n°2, conditionnant l'accueil de nouveaux logements à un ensemble de création et de requalification de voirie.

Ainsi, il est spécifié que le réseau viaire devra s'appuyer « principalement sur le réseau existant » qui devra cependant « être requalifié en préservant l'ambiance rurale du secteur ». De plus, « des voies nouvelles pourront être aménagées ». « Une voie de desserte reliant la Montée des Ecureuils à la Montée des Fiées devra être réalisée : elle permettra de desservir une nouvelle opération de logements en créant un bouclage ». Par ailleurs, il est précisé que « les voies existantes comme les voies qui seront créées devront être adaptées à la desserte locale » tout en veillant à « ne pas être surdimensionnées ».

Bien que ces orientations puissent sembler suffisantes, il convient de les renforcer, afin d'encadrer et de conditionner davantage l'urbanisation future du secteur des Andues. Par ailleurs, dans le cadre de la mise à jour de l'OAP, il conviendra de modifier le nombre de logement attendu de 30 à 40, pour plus de cohérence.

Ainsi, il est proposé de revoir la formulation du premier paragraphe de l'OAP n°2 :

Le réseau viaire **devra** s'appuyer principalement sur le réseau existant qui devra être requalifié en préservant l'ambiance rurale du secteur. Ce quartier est déjà urbanisé. **De plus**, des voies nouvelles pourront être aménagées.

**La nouvelle opération de logements sera conditionnée par la requalification des réseaux existants. Le gabarit des voies devra permettre une desserte suffisante des terrains, des habitations et des activités existantes. La requalification des voies devra améliorer les conditions de circulations motorisées et piétonnes, dans une logique optimale en termes de sécurité routière. Une voie de desserte reliant la Montée des Ecureuils à la Montée des Fiées devra être réalisée : elle permettra de desservir une nouvelle opération de logements en créant un bouclage.**

[...]

Les voies existantes comme les voies qui seront créées devront être adaptées à la desserte locale et ne pas être surdimensionnées.

La Montée des Ecureuils donne également sur la RD n°97, avec une intersection faiblement aménagée. Bien que l'accès à la Montée des Ecureuils soit en retrait et profite d'un pan coupé, un aménagement complémentaire serait souhaité dans une logique de sécurité routière. Dans le cadre de l'ER cité précédemment, un aménagement de cette intersection devra être élaboré en collaboration avec le département.

Les voies de desserte des quartiers résidentiels voisins (avenue Clovis Hugues et avenue Charloun Rieu) ne sont pas concernées par la circulation de desserte du projet.

## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### C. Action visant à intégrer la modification du zonage du secteur des « ANDUES » et le projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain

**Le commissaire enquêteur demande à la commune d'apporter des éléments de réponse concernant le bon dimensionnement du stationnement sur la zone MS-06 et alentours pour améliorer la situation actuelle.**

L'article R151-44 du Code de l'urbanisme spécifie que le règlement d'un PLU peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans certaines conditions.

Ainsi, au sein de la zone UC, secteur UCb compris, le règlement impose un nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles selon la typologie des constructions. Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent, de fait, correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue. De plus, le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Concernant le nombre de place, il est imposé, pour l'habitat, 1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup> ou 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>. De plus, 1 place supplémentaire est également imposée par tranche de 5 logements, qui est destinée aux visiteurs. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une seule place maximum de stationnement par logement, conformément à la réglementation.

En effet, concernant les logements conventionnés, l'article L. 151-35, reprenant l'article L. 123-1-13, dispose qu'il « ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé » pour les constructions destinées à l'habitation visées à l'article L. 151-34 « la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ». Cette disposition tend à neutraliser, au stade de la décision prise sur une demande d'autorisation d'urbanisme, toute disposition d'un PLU qui imposerait plus d'une aire de stationnement par logement. Elle conduit donc, indirectement, à imposer au règlement du plan de ne pas dépasser ce plafond.

Outre le stationnement des véhicules automobiles, pour toute opération de constructions ou d'aménagement comportant au moins cinq logements, 1 place de stationnement deux-roues est exigée par logement.

**Le règlement du PLU ne peut exiger la réalisation de davantage d'espaces de stationnement.** La modification potentielle des normes de stationnement impacterait l'ensemble de la zone, voire du territoire, ce qui n'est pas envisageable.

Toutefois, sur l'emplacement réservé créé jusqu'au Nord de l'assiette du projet, il pourra être envisagé de créer du stationnement longitudinal.

En outre, afin d'assurer un bon dimensionnement et une certaine qualité des espaces de stationnement, il pourra être ajouté au sein de l'OAP n°2 « Les Lingoustes/La Peirouard » :

« les espaces de stationnement, suffisamment dimensionnés, seront paysagés et devront être éco-aménagé sur au moins 50% de leur surface, afin de favoriser la perméabilité et d'assurer ainsi l'infiltration des eaux pluviales ».

## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### C. Action visant à intégrer la modification du zonage du secteur des « ANDUES » et le projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain

**Le commissaire enquêteur demande à la commune d'apporter des éléments de réponse concernant le traitement des eaux pluviales dans sa capacité à être effectivement gérées à la parcelle comme le prévoit l'OAP puis dirigées vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux existant ou à créer.**

L'OAP n°2 « Les Lingoustes/La Peirouard » prévoit que les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (rétention et stockage des eaux ruisselées) puis dirigées, après régulation, vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux.

Parallèlement aux orientations des OAP, en zone UC, le règlement du PLU prévoit au sein de l'article 9.3 que :

#### 9.3... Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, la gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions Générales du présent règlement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

Bien que les pièces écrites du PLU semblent suffire à réglementer la gestion des eaux pluviales, il convient de subordonner davantage la nouvelle opération de logements à l'amélioration des conditions de ruissellement :

« Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (rétention et stockage des eaux ruisselées) puis dirigées, après régulation, vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux.

L'accueil de nouveaux logements est conditionné à une amélioration de la gestion des eaux pluviales au sein du secteur des Andues sur le Domaine public par l'aménagement d'un système de collecte, notamment au niveau de l'emplacement réservé »

Par ailleurs, en raison de la réglementation européenne, la nouvelle opération de logements sera soumise à la réalisation d'un dossier loi sur l'eau de déclaration voir d'autorisation en fonction la surface du bassin versant intersectée par le projet d'aménagement.

## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### C. Action visant à intégrer la modification du zonage du secteur des « ANDUES » et le projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain

**Le commissaire enquêteur demande à la commune d'apporter des éléments de réponse concernant les réseaux dans leur capacité à prendre en compte l'augmentation prévue de logements.**

L'OAP n°2 « Les Lingoustes/La Peirouard » conditionne l'accueil de nouveaux logements à la présence du réseau d'assainissement collectif auquel ils doivent être raccordés, ainsi qu'à la capacité du réseau électrique. Il est ainsi stipulé « l'accueil de nouveaux logements est subordonné à la présence du réseau d'assainissement ».

Parallèlement aux orientations des OAP, en zone UC, le règlement du PLU prévoit au sein des articles 9.1, 9.2, 9.4 et 9.5 une desserte suffisante par les réseaux :

#### **9.1... Eau potable**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

#### **9.2... Assainissement des eaux usées**

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies en annexe du PLU, en l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

#### **9.4... Energies – électricité**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

#### **9.5... Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

En raison des orientations prescrites dans l'OAP n°2 et des règles édictées au sein de la zone UC, **il n'apparaît pas pertinent de modifier les pièces réglementaires du PLU.**

## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### C. Action visant à intégrer la modification du zonage du secteur des « ANDUES » et le projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain

**Le commissaire enquêteur demande à la commune d'apporter des éléments de réponse concernant les structures communales dans leur capacité à prendre en compte l'augmentation prévisible de la population induite par le projet d'aménagement.**

La crèche Communale « Les petits pas ta pont » dispose de 75 places, nous comptons également sur notre territoire 3 micro crèches de 12 places, d'une MAM de 12 places et nous avons plus d'une cinquantaine d'assistantes maternelles privées (elles fréquentent notre relai petite enfance situé à l'espace Sainte-Christine).

Nous comptons 4 écoles maternelles (avec la possibilité d'ouvrir encore deux ou trois classes) et 4 écoles élémentaires (avec la possibilité d'ouvrir encore 4 classes) et une école privée. Deux collèges sont situés sur la Commune.

Les installations sportives dépendent de la CCVG, nous avons deux gymnases, un dojo et deux stades dont un avec aires de lancés et pistes d'athlétisme, une aire de jeu baseball. Il y a également un Pump Track, deux city stades et un skate park.

Concernant la partie des Andués, les rues citées dépendent de l'école Frédéric Mistral (qui dispose encore en réserve d'une classe en maternelle et une en élémentaire). Elles se trouvent à côté des trois centres de loisirs « La débrouille » pour les 3-6 ans qui comptent 80 places et qui va être agrandi, du centre de loisirs « Mistral » au sein de l'école qui compte 96 places pour les 6-10 ans, et de celui des ados à l'espace « Sainte-Christine qui compte 48 places.

Enfin, concernant la santé, la commune s'est tout récemment dotée d'une maison de santé dans laquelle se sont installés 3 médecins généralistes et plusieurs spécialistes, un centre de radiologie est en cours de construction et un permis de construire a été délivré pour un centre dentaire.

## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### C. Action visant à intégrer la modification du zonage du secteur des « ANDUES » et le projet d'aménagement de la MS-06 dans l'environnement urbain

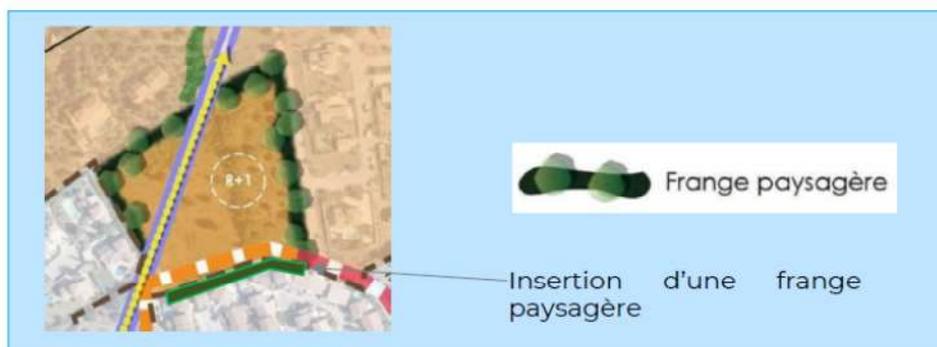
**Le commissaire enquêteur demande à la commune d'apporter des éléments de réponse concernant les espaces verts et notamment la préservation d'une frange paysagère suffisante en aval de la parcelle pour assurer une séparation entre le lotissement existant et les nouvelles constructions.**

Au sein du terrain concerné par la MS-06, plusieurs principes et orientations en matière de composition urbaine et de qualité paysagère ont été inscrits dans le cadre de l'OAP n°2 « Les Lingoustes/La Peirouard ».

Ainsi, il est spécifié que « les aménagements doivent concourir à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques paysagères du site », avec notamment le maintien d'espaces de respiration pour aérer le tissu urbain et la préservation de la végétation existante, autant que faire se peut.

Parallèlement, au sein du schéma de principes, plusieurs orientations sont mentionnées telles que la préservation des continuités végétales issues de la trame verte et la création de franges paysagères au Nord, Est et Ouest du terrain d'assiette du projet.

Afin d'assurer une séparation entre le lotissement existant et les nouvelles constructions, il est proposé **d'intégrer une frange paysagère en aval des terrains.**



Par ailleurs, il est rappelé qu'au sein de la zone UC, plusieurs prescriptions sont émises en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. Ainsi, 30% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts. De plus, les espaces verts communs devront représenter au moins 20% de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération.

De plus, ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention, ...). Ils peuvent également être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés avec des arbres de haute tige.

Par ailleurs, il est rappelé que tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### D. Questions diverses

**R05 :** Monsieur et Madame DI MAGGIO secteur Les ferrages souhaitent pouvoir faire évoluer leur bien malgré son classement en zone inondable au PPRI : cette demande ne peut être traitée dans le cadre de la modification 3 du PLU, Monsieur DI MAGGIO a eu un entretien téléphonique avec la directrice de l'urbanisme.

**R06 et C01 :** Mesdames PESCHI et PAGANI demandent un changement de zonage (zone naturelle à constructible) secteur LA PEIROUARD : cette demande ne peut être traitée dans le cadre de la modification 3 du PLU, ces personnes ont été reçues par la directrice de l'urbanisme pour de plus amples informations.

**M01 :** Monsieur ARNAUD demande le reclassement du secteur Maraval en zone constructible : cette demande ne peut être traitée dans le cadre de la modification 3 du PLU. Afin de développer sa demande et pouvoir apporter les réponses appropriées, le service urbanisme invite Monsieur ARNAUD à prendre un rendez-vous avec la directrice ou son adjointe pour de plus amples informations.

**M07 :** Monsieur BORG demande si le SAGE du Bassin versant du Gapeau aurait pu être intégré lors de la présente modification du PLU : Le SAGE du bassin versant du Gapeau a été approuvé, par arrêté préfectoral, le 28 juillet 2021. L'intégration des dispositions d'un document de planification, tel qu'un SAGE, au sein du PLU de Solliès-Pont nécessiterait la prescription d'une révision générale du document d'urbanisme, tant les modifications pourraient être substantielles (redéfinition du zonage, dispositions réglementaires supplémentaires, etc.). C'est pourquoi, l'intégration du SAGE du bassin versant du Gapeau n'a pas été prévue dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Par ailleurs, bien que le SAGE s'applique au PLU, c'est le SCoT qui est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs, tels que le SDAGE, le SAGE, le SRCE, ou encore le SRADDET. Le SCoT devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi de ne se référer juridiquement qu'à lui. Le SCoT Provence Méditerranée, auquel est soumis le territoire de Solliès-Pont, est en cours de révision depuis le 13 janvier 2020.

**M10 :** Pétition sur la zone des Bancaous et le secteur de mixité socilae MS 07 : Pour donner suite à la pétition dont l'objet est hors champ de la modification 3 du PLU, un courrier de réponse sera fait en dehors de la procédure d'enquête publique.

## CONTACTS

Julien FREMIOT

Mail : [jfremiot@citadia.com](mailto:jfremiot@citadia.com)

Adresse : 45 rue Gimelli  
83000 TOULON

Monsieur le maire, Docteur André GARRON

Mail : [mairie@solliespont.fr](mailto:mairie@solliespont.fr)

Adresse : 1 RUE DE LA REPUBLIQUE  
83210 SOLLIES-PONT