

N° Entretien (E)	Demandeur	Objet de la demande
<p>E 19 22 septembre Lettres N°4 et 19 (déposée le 28 septembre)</p>	<p>M. BOURGEOIS Léon Parcelle E 1468 LES LINGOUSTES</p>	<p>Demande le retour à la zone constructible ainsi qu'une réduction partielle de la servitude relative à la protection du patrimoine paysager/espaces verts protégés /restanques, afin d'édifier une construction à usage d'habitation.</p> <p><u>Informations complémentaires</u> : la construction envisagée n'aura pas pour effet d'abattre des oliviers remarquables ni de supprimer les restanques. .Parcelle desservie.</p> <p>Eléments versés au dossier : plan de la parcelle et photos aériennes.</p>

N° Entretien (E)	Demandeur	Objet de la demande
L 19 RAR remise le 28 septembre	M. BOURGEOIS Parcelle E 1468 VILLAGE	A rapprocher de l'entretien EN°19

Lettre n° 19

Mairie de Solliès-Toucas
COURRIER ARRIVÉE

26 SEP. 2018 3305

Destinataire : DST

Copies : DST Cab JPCalonge

BOURGEOIS LIONEL
235 IMPASSE DES BRUYERES
83210 SOLLIES TOUCAS
TE : 06 87 40 20 45

S. Javellet

Mail/ crismao@wanadoo.fr

Lettre recommandé du 25/09/2018

Objet : **Modification du projet du Plan Local d'Urbanisme**

Commissaire Enquêteur
Christine MORIC
28.09.

18
[Signature]

Demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée section E. N°1468

Monsieur le Maire,

Je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section...E .N°1468

En effet, cette parcelle est à ce jour classée en zone constructible pour moitié selon le plan cadastrale ci-joint.

Le projet actuel me semble prévoir de classer l'ensemble de la parcelle en zone non constructible. Or, nous avons acquis cette parcelle en 2015 avec pour objet de construire une maison sur la partie constructible en 2020.

Je pense que la construction d'une seule maison à cet endroit est conforme aux critères de classement tels que prévus par le Code de l'urbanisme, puisque le terrain est entouré de 5 maisons toutes reliés aux réseaux eau, assainissement et EDF. Cette zone est donc forcément assimilée à une zone urbanisée.(Art L111.1.2 sont urbanisés les partie supportant déjà des constructions et en principe suffisamment équipés pour en admettre des nouvelles).

L'accès se fera par notre terrain existant comme les maisons d'en dessous ont fait, ce qui ne dénaturera pas l'endroit et ne gênera personne. La maison sera d'ampleur limité, passive et sans fondations lourdes donc avec un impact environnementale faible.

La partie constructible est actuellement d'environ 3200m2, la construction d'une maison ne gênera pas le voisinage. Nous avons prévu comme pour notre maison existante de conserver les restanques et oliviers. J'ai d'ailleurs moi-même remonté les restanques écroulés sur le terrain.

Je suis à Solliès Toucas depuis 1983 et je suis soucieux de ne pas faire n'importe quoi, mon frère habite à Toucas, ainsi que ma mère et mon père y est malheureusement enterré.

Je vous joins des photos détaillant les lieux pour une meilleure compréhension.

J'espère vraiment recevoir un avis favorable de la part de l'enquêtrice publique que j'ai rencontré ainsi que le votre, en effet les enjeux financiers sont très important pour ma famille, nous avons souscrit un crédit sur 15 ans pour ce projet de vie.

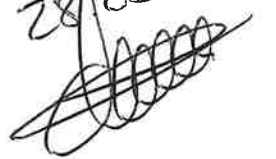
Je souhaite bénéficier à l'amiable de la modification du projet sur le morceau de ma parcelle et ne pas devoir recourir à une procédure plus compliqué par la suite.

Je vous remercie pour votre compréhension et je suis désolé de ma requête mais la situation est trop importante sur le plan financier et émotionnel.

Cordialement,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JMS'.

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE

28.09.2018


E n°207

E n°1410

Commissaire
Christine MORICE

28.09.2018
[Signature]

E n°1409

E n°1228

E n°1396

Limite de zone et de secteur

Zone N

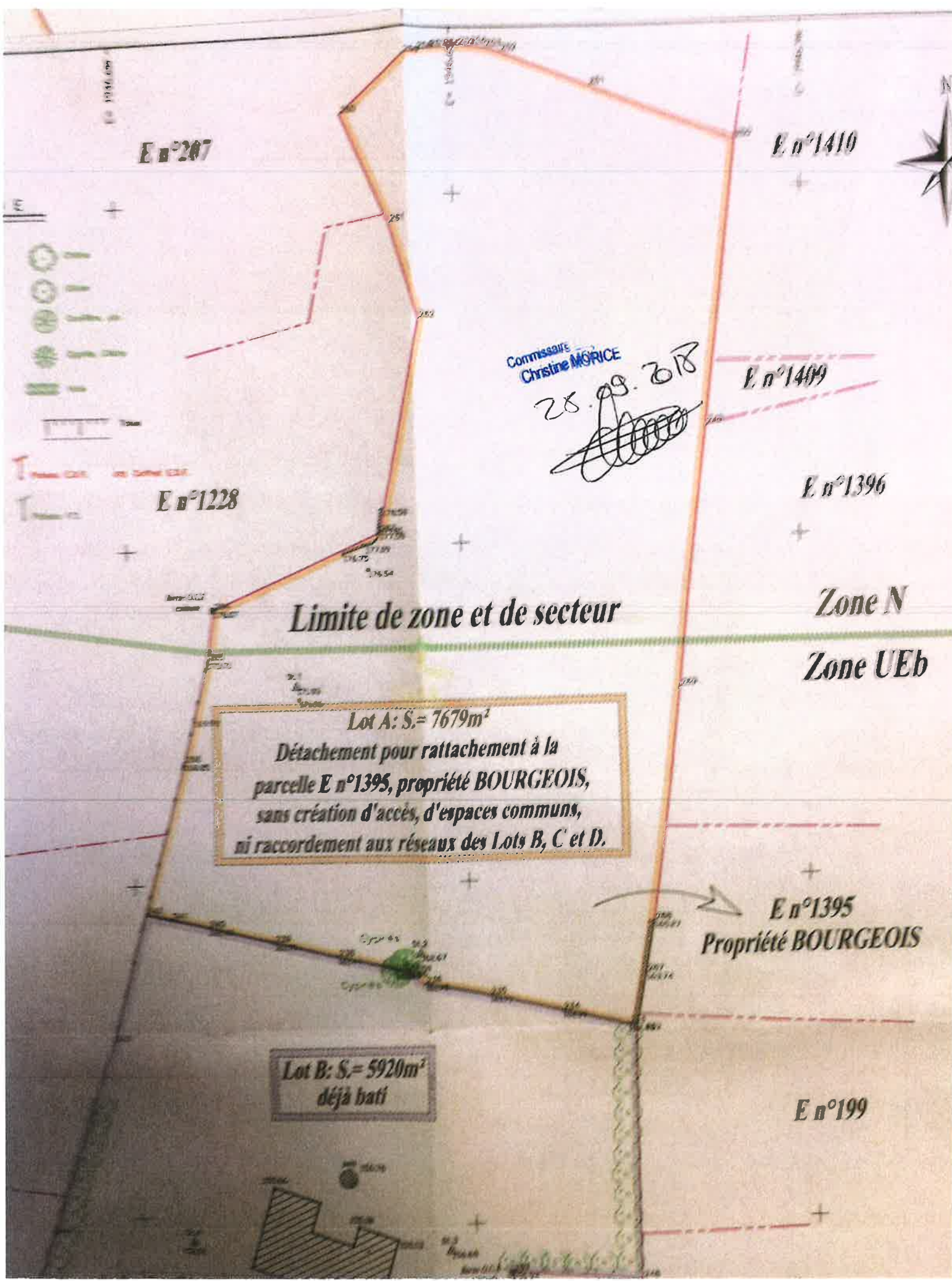
Zone UEb

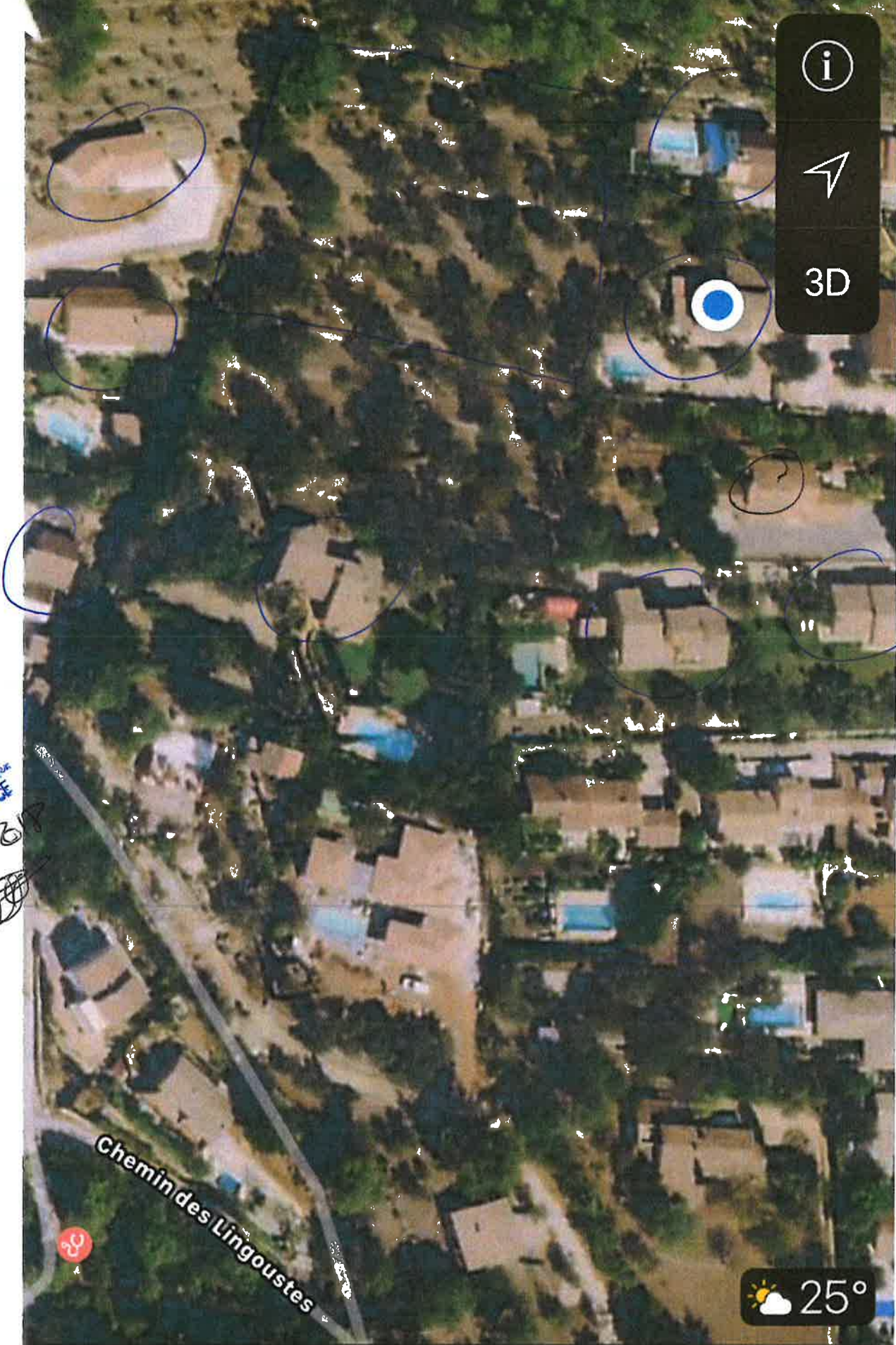
Lot A: S.= 7679m²
Détachement pour rattachement à la
parcelle E n°1395, propriété BOURGEOIS,
sans création d'accès, d'espaces communs,
ni raccordement aux réseaux des Lots B, C et D.

E n°1395
Propriété BOURGEOIS

Lot B: S.= 5920m²
déjà bâti

E n°199





i
 ↗
 3D

Commissaire Enquêteur
 Christine MORICE
 28.09.2018

Chemin des Lingoustes

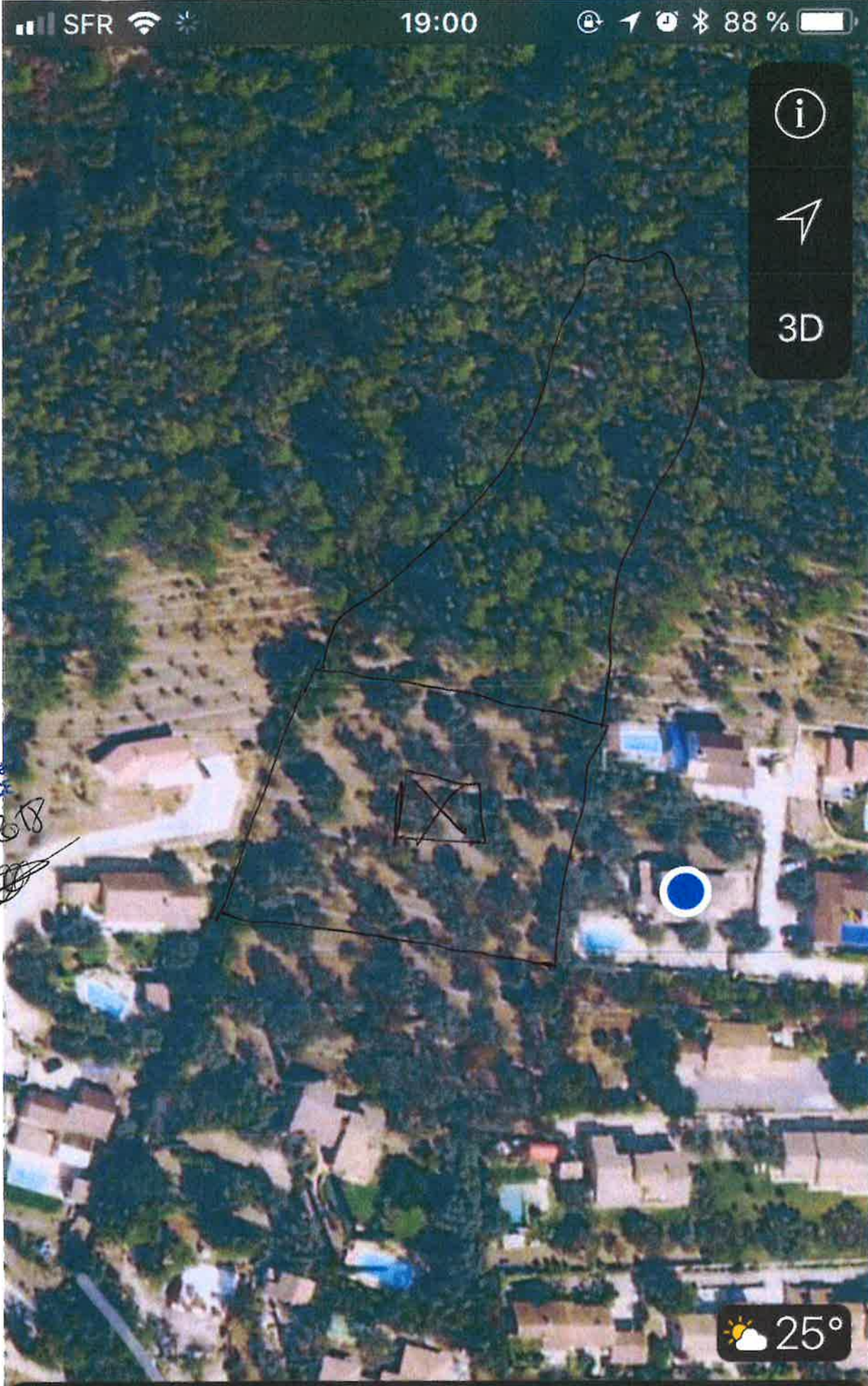
☀️ 25°

🔍 Rechercher un lieu ou une adresse



3D

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE
28.09.2018
[Signature]



25°

Rechercher un lieu ou une adresse

N° Entretien (E)	Demandeur	Objet de la demande
L 20 Remise le 28 septembre Lettre N°7	M. FRANÇOIS	Voir entretien EN°5

Attelle 2

FRANCOIS Patrick
170 Impasse des Rouves
83210 Sollies-Toucas

0681938882

4 Feuilles
Commissaire Enquêteur
Christine MORICE

28.09.2018



Suite à notre entrevue en Mairie, je vous fais parvenir comme convenu le plan PLU comme c'était prévu avec l'ancien Maire Mr MENUT Guy.

Je ne comprends pas pourquoi il y a un chemin de liaison pour desservir quoi ? Il est prévu par les pompiers pour le PLU un certain nombre de villas à desservir pour établir un accès et sur le chemin des Salles, à ce niveau il n'y a qu'une villa à desservir, les 2 autres sont au début du chemin des Salles dont l'accès se fait route des Hubacs.

Il y avait un chemin qui devait se faire entre le chemin des Salles et les Hubacs. Pourquoi a t'il été enlevé puisqu' il desservait beaucoup plus de 10 villas ?

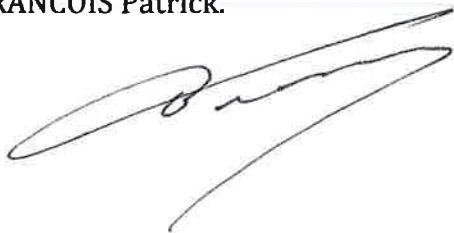
Donc je demande le retrait du chemin de liaison N° 18 qui est sans fondement pour la sécurité et pour une liaison car le chemin des Salles est prévu à 6 mètres pour desservir 3 villas et on pourra y croiser 2 camions.

L'extension du chemin N° 18 était à l'origine, prévu comme accès pompiers de 4 mètres fermé par des barrières et non comme chemin de liaison.

-Pourquoi entre le chemin des Farraches et les Rouvières N°19 A, il n'est que de 5 mètres.

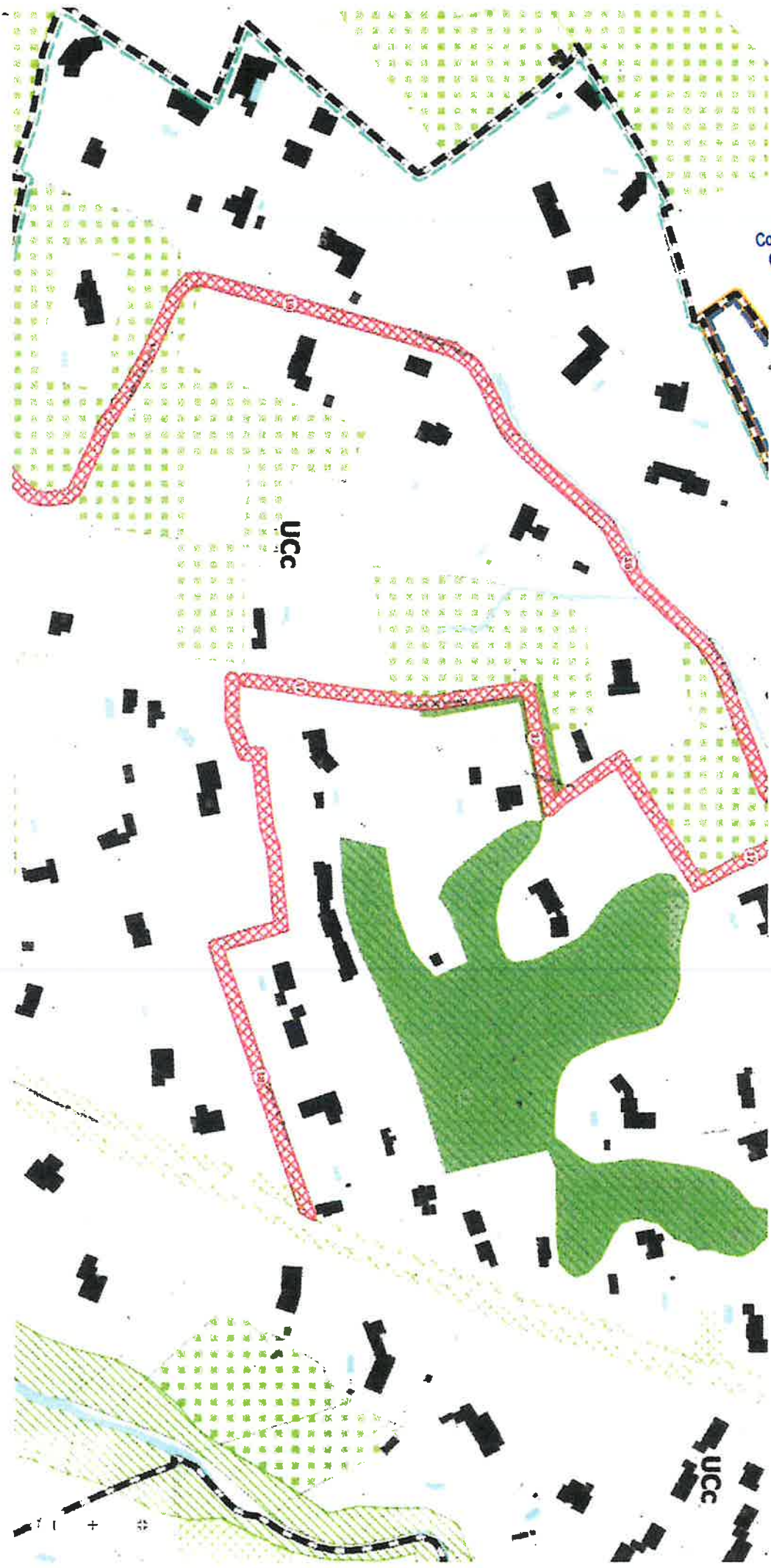
-Pourquoi dans le village on fait des voies de liaison de 4 mètres sur les N° 2, 3 et 4

FRANCOIS Patrick.



Copies : 3 plans dont 2 modifiés.

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE
28.09.2018
[Signature]



PLAN PLU
COPIE N° CALONBE

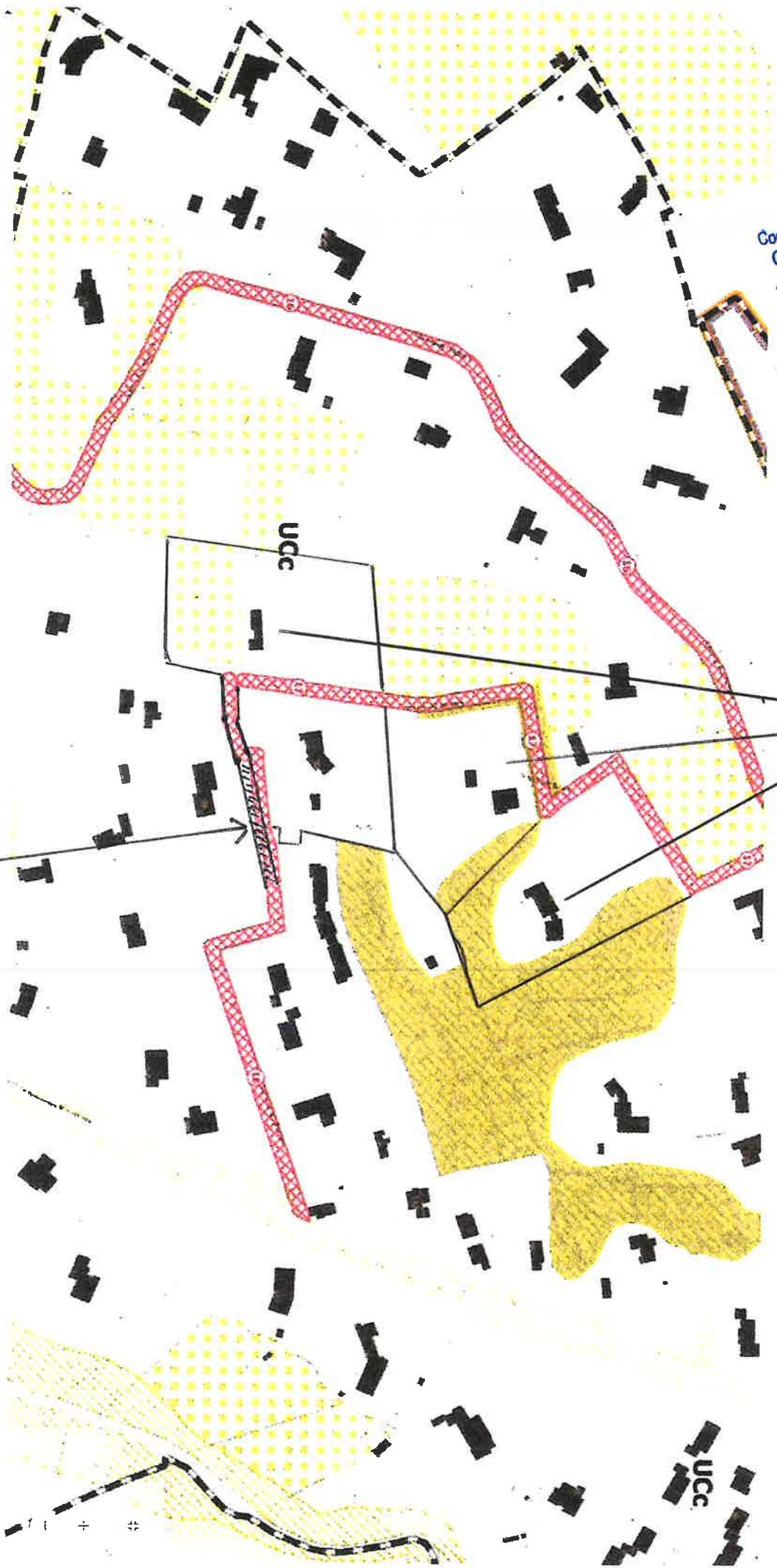
7

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE

28.09.2018

3

VILLAS DESERVIES PAR LE CHEMIN DES SALLES
(CHEMIN N° 17)



PLAN PLU

COPIE N° CALONÉE
CHEMIN PREVU A L'ORIGINE
D'UN AVANT M^{re} GUY MENUT

UCC

UCC

UNION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

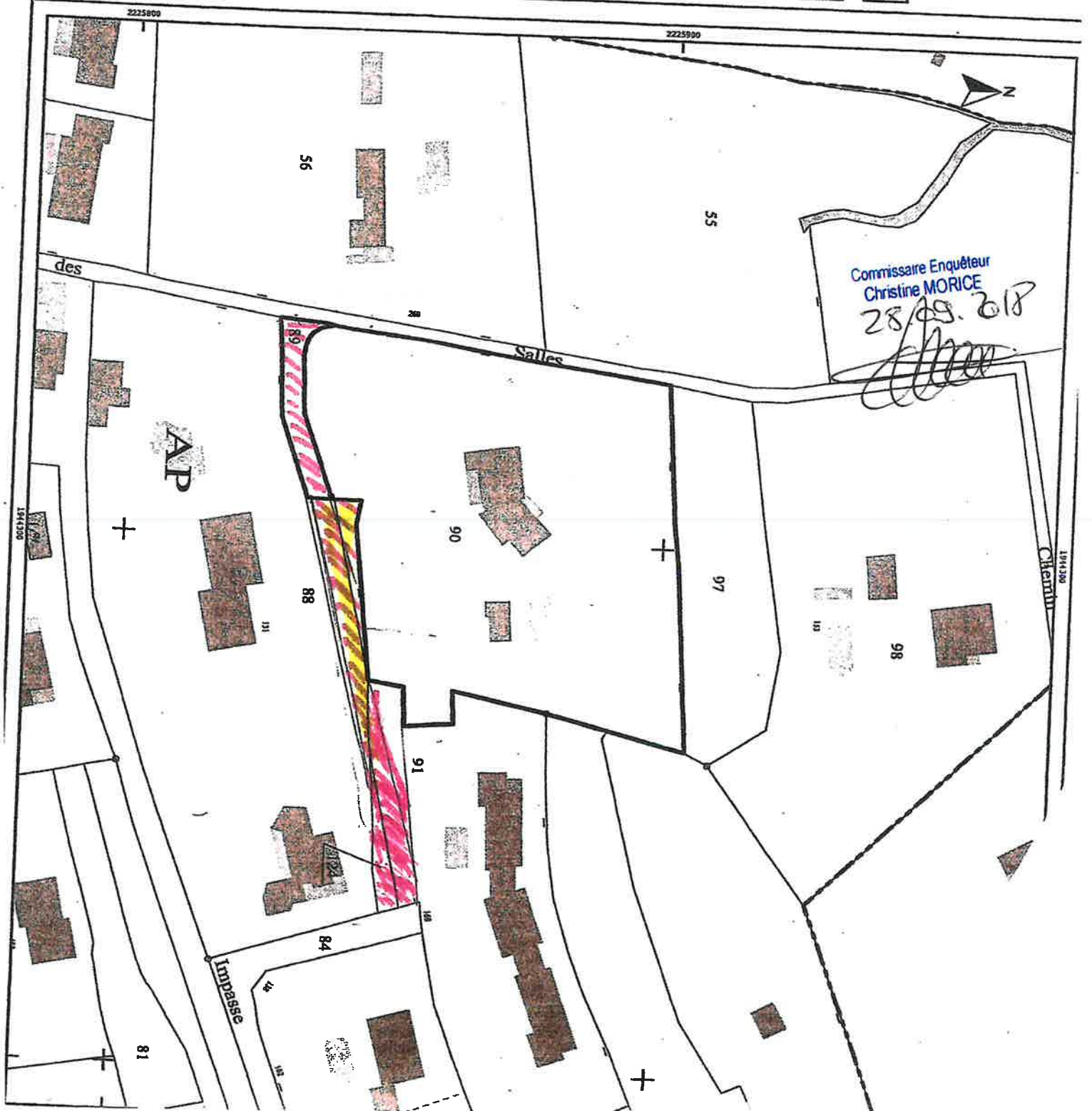
Departement :
VAR
Commune :
BOLLIES-TOUCAS

Section : AP
Feuille(s) : 000 AP 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édiction : 1/1000
Date de l'édiction : 05/10/2018

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :
Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
TOULON
171 Avenue de Vert Colbeau
CS 20127
83071 TOULON CEDEX
Téléphone : 04 94 03 95 01
cdt@toulon.dgfiip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : / /

A _____
le _____
L' _____



N° Entretien (E)	Demandeur	Objet de la demande
L 21 28 septembre Lettre N°5	M. GAU	Remise du jugement du TA en date du 2 mars 2015 en complément de la demande N°E11

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LES MINUTES DU GREF DU
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE L'ARRONDISSEMENT DE
TOULON
DEPARTEMENT DU VAR
REPUBLIQUE FRANCAISE

MINUTE N° : 15/00040
Même Chambre Contentieux
R.G. N° : 13/06054

En date du : 02 mars 2015
Jugement de la 4ème Chambre en date du deux mars deux mil quinze

COMPOSITION DU TRIBUNAL

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 05 janvier 2015 devant Mohamed MAHOUACHI, Vice-Président, statuant en juge unique, assisté de Sonia CAILLAT, greffier.

A l'issue des débats, le président a indiqué que le jugement, après qu'il en ait délibéré conformément à la loi, serait rendu par mise à disposition au greffe le 02 mars 2015.

Signé par Mohamed MAHOUACHI, président et Marie-France DERUT, greffier présent lors du prononcé.

DEMANDEURS :

Monsieur Francis, Julien, Noël BROUCHIER
né le 22 mars 1934 à MARSEILLE (13), de nationalité Française, retraité
ET

Madame Jocelyne, Césarine, Léoncie GALIN épouse BROUCHIER
née le 10 avril 1936 à MARSEILLE (13), de nationalité Française, retraitée

demeurant tous deux 176 impasse de la Bergeronnette - 83210 LA FARLEDE
représentée par Me Florence RENOUX-LE GOFF, avocat au barreau de TOULON

DEFENDEURS :

S.A.R.L. Marcel PAGNOL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° 342 837 465, société en liquidation dont le siège social est sis chez Sarl Immobilière Sud Azur, 146 rue de la République - 83210 LA FARLEDE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié de droit audit siège représentée par la SELARL CARRY & Associés, représentée par Me Jean-Michel GARRY, substitué par Me D'ACQUI, avocat au barreau de TOULON

ASL Marcel PAGNOL
dont le siège social est sis 9 lotissement Marcel Pagnol - 83210 SOLFIES-TOUCAS, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié de droit audit siège représentée par la SELARL MAUDIT - LOPASSO & Associés, représentée par Me Patrick LOPASSO, avocat au barreau de TOULON

Grosses délivrées le : **02 MARS 2015**
à : Me Jean-Michel GARRY - 1011
Me Eric GOIRAND - 0115
Me Patrick LOPASSO - 1006
Me Florence RENOUX-LE GOFF - 0219

Lettre 21
M. J. J. J.

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE
28.03.2015

*à compléter
de 41 E no 11*

Madame Claude PIGNOL épouse GAU
 née le 17 février 1948 à TOULON (83), de nationalité Française, enseignante
 demeurant Les Baumes - 206 corniche Joseph Toucas - 83210 SOLLIES
 TOUCAS
 représentée par Me Eric GOIRAND, avocat au barreau de TOULON

Madame Elisabeth, Françoise CHASSAGNE
 née le 25 février 1961 à ANTONY (92), de nationalité Française
 demeurant 12 rue de la Bruillère - 83790 PIGNAN
 représentée par Me Eric GOIRAND, avocat au barreau de TOULON

Monsieur Laurent, Claude CHASSAGNE
 né le 14 février 1965 à CHALONS EN CHAMPAGNE (51), de nationalité
 Française
 demeurant 1 rue Sartoris - 92250 LA GARENNE COLOMBES
 représenté par Me Eric GOIRAND, avocat au barreau de TOULON

Madame Cécile CHASSAGNE épouse BRIEAU
 née le 16 décembre 1967 à TOULON (83), de nationalité Française
 demeurant 245 avenue du Collet Redon - 83220 LE PRADET
 représentée par Me Eric GOIRAND, avocat au barreau de TOULON

Commissaire Enquêteur
 Christine MORICE
 28.03.2018


FAITS MOYENS ET PROCEDURES

Les époux BROUCHIER sont propriétaires des parcelles B 383, B 384 et B 385 sur la commune de SOLLIES-TOUCAS, lieudit les Baudrolles. Ils ont déposé une demande de certificat d'urbanisme pour ces trois parcelles. La Mairie a délivré un certificat d'urbanisme le 09 juillet 2009 aux termes duquel il résulte que la propriété est concernée par l'emplacement réservé n°9a/6 en vue de la création d'une voie de liaison entre le lotissement les Claux et le chemin des guiran. En outre le terrain est classé, en partie, en zone AUv, c'est-à-dire qu'il sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement de la voirie.

L'article AU3 du PLU du 3 octobre 2007 applicable précise que pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Leur terrain est distant d'environ 80 mètres du lotissement les CLAUX, dit également Lotissement Marcel PAGNOL, constitué en ASL et comprenant 20 lots. Il est séparé du lotissement par le fonds attenant au consorts CHASSAGNE PIGNOL, propriétaires indivis, cadastré B 406, étant précisé que ledit fond est également concerné par l'emplacement réservé.

Les époux BROUCHIER ont cité les consorts CHASSAGNE/PIGNOL, la SARL MARCEL PAGNOL et l'ASL du lotissement Marcel PAGNOL devant le Président du Tribunal de grande instance de Toulon statuant en référé en vue de la désignation d'un expert, conformément aux dispositions de l'article 145 du Code de procédure civile. Le rapport définitif de l'expert a été déposé le 12 février 2013.

Par assignation en date des 5 et 19 novembre 2013, les consorts BROUCHIER ont cité devant de ce tribunal les consorts CHASSAGNE/PIGNOL, l'ASL du lotissement « Marcel Pagnol » et la S.A.R.L. Marcel Pagnol, sur le fondement des dispositions de l'article 682 et suivants du Code civil. Dans leurs conclusions récapitulatives en date du 31 juillet 2014, ils demandent au Tribunal de :

- Dire et juger que les parcelles sises à SOLLIES TOUCAS lieu dit les Baudrolles B 383, B384 et B 385 seront désenclavées par un chemin de 76 mètres de longueur de 6 mètres de large sur la parcelle B 406 appartenant aux consorts PIGNOL-CHASSAGNE, tel que figurant du point A au point B sur le plan, annexe 1 du rapport BUET,
- Dire et juger que lesdites parcelles seront également désenclavées par les parcelles B2353 et 2355 appartenant à l'ASL Marcel Pagnol tel que figurant partiellement en jaune sur le plan annexe 1 du rapport BUET,
- Dire et juger qu'en conséquence, il sera constitué une servitude de passage de 76 mètres de long et de 6 mètres de large au profit des fonds BROUCHIER cadastrés à SOLLIES TOUCAS lieu dit les Baudrolles Section B n° 383, section B n° 384, Section B n° 385 fonds dominant sur la parcelle cadastrée à SOLLIES TOUCAS lieu dit Les Claux Section B n° 406, fonds servant,
- Dire que ladite servitude de passage s'exercera de façon la plus étendue pour gens, animaux, véhicules, câbles, canalisations, conduites et réseaux divers, y compris souterrains,
- Dire et juger qu'en conséquence il sera constitué une servitude de passage au profit des fonds BROUCHIER cadastrés à SOLLIES TOUCAS lieu dit les Baudrolles, section B n° 383, B n° 384, Section B n° 385 fonds dominants sur la parcelle cadastrée à SOLLIES TOUCAS lieu dit les CLAUD Section B n° 2353 et n° 2355 fonds servant,
- Dire que ladite servitude de passage s'exercera de façon la plus étendue pour gens, animaux, véhicules, câbles, canalisations, conduites et réseaux divers, y compris souterrains,
- Débouter les consorts PIGNOL-CHASSAGNE de leur demande d'indemnité de 22800 euros,
- Dire n'y avoir lieu à indemnité à leur profit en l'absence de dommages et en présence d'une plus-value apportée par le désenclavement BROUCHIER,
- Condamner conjointement et solidairement les consorts PIGNOL-CHASSAGNE à prendre en charge la moitié des frais de création de la voie de désenclavement,
- Condamner conjointement et solidairement les consorts PIGNOL-CHASSAGNE à payer la moitié des frais d'expertise BUET,
- A titre subsidiaire, en l'hypothèse où ils sont condamnés à payer une indemnité aux consorts PIGNOL-CHASSAGNE, fixer la plus-value apportée aux fonds PIGNOL-CHASSAGNE grâce aux travaux de voirie et de désenclavement,
- Ordonner la compensation entre ces sommes dans la limite de l'indemnité due par les époux BROUCHIER,
- Déclarer irrecevables les demandes reconventionnelles de l'ASL faute de qualité pour agir,
- Sur le fond, la débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- Mettre hors de cause la S.A.R.L. MARCEL Pagnol suite à la cession des voies du 19 juin 2014 et ordonner qu'elle conservera ses dépens à sa charge,
- Condamner tout succombant à payer aux époux BROUCHIER la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, et aux dépens, en ce compris les honoraires de l'Expert, distribués au profit de Maître Florence RENOUX-LE GOFF sur son affirmation de droit.

A l'appui de leurs demandes, ils font valoir que contrairement à ce que soutient l'ASL « Marcel Pagnol », l'état d'enclavement dans lequel ils se trouvent est principalement dû à l'opposition de cette dernière.

Ils ajoutent que la mise en cause des propriétaires concernés par des tracés possibles est inutile dans la mesure où l'expert a estimé que les variantes concernées seraient plus dommageables pour les fonds servants.

Ils estiment en conformité avec ce qui a été indiqué par l'expert, que la voie desservant le lotissement est destinée à assurer la continuité de l'emplacement réservé 9a du PLU. Ouverte à la circulation publique, elle doit donc être considérée comme une voie publique. En tout état de cause, la voirie du lotissement est destinée à être intégrée à la voie communale.

21.09.2015


Ils ajoutent que les lots de l'ASL sont déjà impactés par le passage des véhicules en sorte que la variante AB n'est pas la plus dommageable. Selon eux, les voies du lotissement grevées d'une servitude de passage au profit des riverains, sont le point de départ de la voie de 6 mètres de l'emplacement réservé n° 09a du PLL destiné à desservir tout le quartier et sont destinées à être cédées gratuitement à la commune pour être intégrées à la voie communale.

Ils estiment que le statut de l'ASL ne lui permet pas de prétendre à demander des dommages et intérêts, tout comme d'ailleurs sa demande faite au nom des co-lotis. Ils prétendent qu'il n'existe plus de shon attribuable aux parties collectives du lotissement.

Ils soutiennent que le fonds PIGNOL profitera de la variante AB de désenclavement, en sorte qu'elle ne leur crée pas un préjudice, car elle est située sur le tracé emplacement réservé par la commune à la création d'une future voie.

En réponse et dans leurs conclusions du 1^{er} août 2014, Claude PIGNOL épouse GAU, Cécile CHASSAGNE épouse BRIEAU, Elisabeth CHASSAGNE et Laurent CHASSAGNE ont demandé au Tribunal, dans leurs conclusions en date du 01 août 2014, de :

- Leur donner acte de ce qu'ils ne s'opposent pas au désenclavement des parcelles appartenant aux époux BROUCHIER par la parcelle B 406,
- Condamner les époux BROUCHIER à leur régler une indemnité d'un montant de 22.800,00 euros,
- Constaté, sur le fondement du rapport BUET du 12 février 2013 que la parcelle B406, sise lieu-dit les Baudrolles sur la commune de Solliès Toucas est enclavée,
- Dire que cette parcelle B 406 (fonds dominant) sera désenclavée en passant par les parcelles cadastrées section B2353 & 2355 (fonds servant), l'assiette de la servitude étant figurée en teinte jaune sur le plan cadastral complété par Monsieur BUET et constituant l'annexe 1 du rapport d'expertise,
- Dire que ladite servitude de passage s'exercera de façon la plus étendue possible pour gens, animaux, véhicules, câbles, canalisations, conduites et réseaux divers, y compris souterrains,
- Dire n'y avoir lieu à indemnité au profit de l'ASL Marcel Pagnol,
- Condamner tous succombants à leur payer une somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, avec distraction au profit de Maître GOIRAND, avocat sur son affirmation de droit.

Les consorts PIGNOL/CHASSAGNE font essentiellement valoir que la variante AB, préconisée par l'expert doit être retenue. Selon eux, l'expert estime que la voie du lotissement est ouverte à la circulation publique et qu'elle doit d'autant plus être considérée comme une voie publique qu'elle est destinée à assurer la continuité de l'emplacement 9a du PLL.

Ils considèrent que la nouvelle assiette de la servitude sur leur parcelle va profiter aux époux BROUCHIER qui pourront ainsi accéder à leur parcelle. C'est la raison la raison pour laquelle ils estiment devoir être retenue une indemnité égale à la moitié de la valeur vénale à 50 Euros le mètre carré.

Ils ajoutent enfin que le chemin à créer sur leur propriété profitera exclusivement aux époux BROUCHIER qui doivent par conséquent en conserver exclusivement la charge.

Ils prétendent ne devoir aucune indemnité à l'ASL Marcel Pagnol au motif que l'assiette du chemin lui appartenant constitue d'ores et déjà une voie publique ouverte à la circulation.

En réponse, et dans leurs conclusions récapitulatives, notifiées par RPVA le 05 décembre 2014 l'association syndicale libre « Marcel Pagnol » demande au Tribunal de :

- débouter à titre principal les époux BROUCHIER et les consorts PIGNOL/CHASSAGNE de toutes leurs prétentions, fins et conclusions,

- dire et juger à titre subsidiaire que le tracé le plus court et le moins dommageable est la variante EF, telle que décrite dans le rapport d'expertise judiciaire,
- condamner à titre infiniment subsidiaire in solidum les époux BROUCHIER ainsi que les consorts PIGNOL/CHASSAGNE à lui payer la somme de 63600 euros à titre d'indemnité pour constitution de servitude et à la somme de 20000 euros à titre de dommages et intérêts à son profit, en raison d'un préjudice collectif subi,
- dire et juger, en toutes hypothèses, que les toutes les condamnations prononcées porteront intérêt au taux légal à compter de la date de dépôt du rapport définitif de l'Expert soit le 12 février 2013 avec capitalisation annuelle dans les conditions prévues par l'article 1154 du Code civil,
- dire et juger qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées, l'exécution forcée pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un huissier, le montant des sommes retenues par l'huissier chargé de l'exécution forcée en application de l'article 10 du décret du 08 mars 2001 (portant modification du décret n° 96-1080 du 16 décembre 1996 sur le tarif des huissiers) sera supporté par tout succombant, en sus des frais irrépétibles et des dépens,
- condamner solidairement les époux BROUCHIER et les consorts PIGNOL/CHASSAGNE au paiement de la somme de 3000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître LOPASSO, de la SELARI MAUDUIT LOPASSO & Associés, du barreau de Toulon, sur leur due affirmation de droit ;

Elle estime que les époux BROUCHIER et consorts PIGNOL/CHASSAGNE ne remplissent pas les conditions en vue de bénéficier d'un désenclavement au sens de l'article 682 du Code de civil et qu'en tout état de cause, ils ne justifient pas de réalisation d'opération de construction ou de lotissement. Elle ajoute que la connaissance du projet permettrait d'indemniser valablement le ou les propriétaires du ou des fonds servants car les nuisances pourraient être déterminables.

Elle remet en cause le caractère contradictoire de la procédure d'expertise estimant que seules les personnes concernées par les tracés AB et GH ont assisté aux opérations d'expertise. Elle reproche à l'expert de s'être substitué au Tribunal en appréciant l'opportunité de rendre opposable les opérations techniques aux seules parties concernées par les tracés.

Elle conteste le choix proposé par l'expert consistant à retenir le tracé AB et souligne, que contrairement à ce qui est indiqué, la parcelle B 406, appartenant aux consorts PIGNOL/CHASSAGNE, n'est pas la seule concernée puisque les candidats au désenclavement ne justifient d'aucune servitude de passage sur la voie de lotissement, impactant de ce fait 20 lots. A ce titre, il aurait fallu appeler l'ensemble des propriétaires à la cause.

Elle propose en revanche de retenir le tracé EF qui est, selon elle, plus court que la variante AB et qui n'impacte qu'une parcelle contrairement au tracé AB, où 20 propriétaires sont concernés.

Concernant l'indemnité à lui allouer, elle propose de retenir la même méthode de calcul que celle pour les consorts CHASSAGNE/PIGNOL., sauf à revoir à la hausse le taux d'abattement, s'agissant d'un terrain constructible.

LA SARL MARCEL PAGNOL, dans des conclusions en date du 27 juin 2014 fait valoir qu'elle a cédé l'ensemble des voies dont elle était demeurée propriétaire à l'ASL MARCEL PAGNOL, en sorte qu'il y a lieu de prononcer sa mise hors de cause. Elle demande en outre de statuer ce que de droit en ce qui concerne les dépens avec distraction au profit de la SELARI GARRY & ASSOCIES sur son affirmation de droit.

La procédure a été clôturée au 05 décembre 2014 par ordonnance du juge de la mise en état du 1^{er} septembre 2014, fixée à plaider au 05 janvier 2015 à 14 H 00 et mise en délibéré au 02 mars 2015.

MOTIFS

SUR L'ETAT D'ENCLAVE DES PROPRIETES DES EPOUX BROUCHIER

L'article 682 du code civil dispose que *le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée aux dommages qu'il peut occasionner.*

En vertu de l'article 682 du code civil, un fonds est considéré comme enclavé s'il n'a pas sur la voie publique une issue suffisante notamment pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement.

En l'occurrence, il existe bien un chemin permettant aux époux BROUCHIER d'accéder à leur propriété, par un sentier à partir du chemin des Guirans. L'existence de cette voie ne permet pas de rendre constructible leur terrain au regard des règles d'urbanisme et plus particulièrement de l'article AU3 du PLU du 3 octobre 2007.

L'état d'enclave est confirmé par l'expert judiciaire qui relève son origine dans le changement de l'usage fait de ces parcelles agricoles qui deviennent urbaines mais surtout dans l'opposition au passage exprimé par les propriétaires des fonds servants éventuels (B2353 et B353) d'une part et (B2582) d'autre part.

Par conséquent, les consorts BROUCHIER n'ont pas sur la voie publique une issue suffisante pour la réalisation d'opération ou de construction. Conformément à l'article 682 du Code civil, ils sont en droit de réclamer un passage suffisant pour assurer la desserte complète de leur parcelle.

Contrairement à ce qui est soutenu par l'ASL du lotissement « Marcel Pagnol », les propriétaires des fonds enclavés n'ont pas à établir qu'ils ont commencé des démarches pour construire puisque de telles démarches se heurteraient nécessairement à une absence de desserte suffisante. Il leur suffit d'apporter la preuve que leurs fonds sont situés en zone constructible et ont une superficie suffisante pour être construits. Les défendeurs ne peuvent donc valablement contester, au regard de ses éléments l'état d'enclave des parcelles B 383, B 384 B et 385.

Il convient de faire droit à la demande des consorts BROUCHIER et de constater que les parcelles B 383, B 384 B et B 385, sises sur la commune du SOLLIES TOUCAS, lieu dit les Baudrolles sont enclavées.

SUR L'ETAT D'ENCLAVE DES CONSORTS PIGNOL/CHASSAGNE

Il résulte du rapport d'expertise judiciaire que la parcelle B 406 appartenant aux consorts CHASSAGNE/PIGNOL est enclavée pour les mêmes raisons d'ailleurs que celles formulées concernant les parcelles appartenant aux époux BROUCHIER.

Il convient par conséquent de faire droit à la demande des consorts CHASSAGNE/PIGNOL et de constater que la parcelle B 406, sise sur la commune du SOLLIES TOUCAS, lieu dit les Baudrolles est enclavée.

Sur la création d'une servitude grevant les fonds de l'ASL Marcel PAGNOL et des consorts CHASSAGNE/PIGNOL au profit des époux BROUCHIER

Selon l'article 683 du code civil, le passage suffisant pour assurer la desserte complète d'un fonds enclavé doit être pris du côté où le trajet est le plus court de ce fonds et fixé à l'endroit le moins dommageable.

Les consorts CHASSAGNE sollicitent le désenclavement de parcelles dont ils sont propriétaires sur les fonds appartenant à l'ASL Marcel PAGNOL et aux consorts CHASSAGNE. Ils versent aux débats le rapport d'expertise judiciaire déposé le 12 mars 2013 par M. BUET désigné à la suite de l'ordonnance de référé du 15 juin 2011 et l'ordonnance du 07 février 2012 de remplacement d'expert.

L'expert judiciaire a retenu 5 variantes possible en vue du désenclavement du fonds BROUCHIER.

La variante AB prolongeant la voie du lotissement Marcel PAGNOL et traversant la parcelle B 406 appartenant aux consorts CHASSAGNE PIGNOL

La variante CD empruntant depuis le chemin de Guiran le chemin d'accès à la maison GIANATI puis un sentier

La variante EF traversant B2723 COQUILLAT et B 3031 QUILICHINI

La variante GH traversant B2721, B2722 et B 406

La variante CJK traversant B387 et 388

Il propose d'éliminer les variantes CD et CJK en raison du certificat d'urbanisme qui leur est défavorable. Sur les trois variantes restantes, il propose d'éliminer la variante EF et la variante GH au motif que la servitude serait à l'origine d'une moins-value respective de 15 et 25 % de la valeur vénale des propriétés concernées en raison du passage à proximité immédiate des maisons.

Au final il propose de retenir la variante de désenclavement AB qui est la voie la plus courte du fonds enclavé à la voie publique et la moins dommageable.

Force est de relever que l'analyse de la variante proposée concerne un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme et recueille d'ailleurs l'adhésion des consorts CHASSAGNE/PIGNOL.

La servitude sollicitée sur la voirie du lotissement Marcel PAGNOL est une voie de circulation grevée d'une servitude de passage au profit des riverains. Elle est le point de départ de la voie de 6 mètres de l'emplacement réservé 9a du PLU.

L'impact sur les 20 lots composant le lotissement est de ce fait inexistant en raison de l'existence même de ladite servitude de passage, qui a vocation, au regard de l'arrêté de lotir, à être cédé gratuitement à la commune et même à être intégrée à la voie communale, en application de l'article 2 de l'arrêté de lotir du 23 juin 1987.

Dans ces conditions, la variante AB n'apparaît pas plus dommageable que les variantes EF et GH, qui en plus connaîtraient une dépréciation de leur propriété. Pour le reste, il n'apparaissait pas utile d'appeler l'ensemble des propriétaires concernées, dans la mesure où les variantes sont à la fois plus longues et dommageables. En tout état de cause, l'ASL n'a pas opposé d'irrecevabilité et il lui appartenait de mettre en cause les propriétaires des parcelles sur lesquelles elle souhaitait voir prononcer la servitude.

Dans ces conditions, la variante de désenclavement AB proposée par l'expert judiciaire et sollicitée à titre principal par les consorts BROUCHIER, à laquelle ne s'opposent d'ailleurs pas les consorts CHASSAGNE/PIGNOL apparaît donc comme conforme aux exigences légales.

En considération des dispositions de l'article 683 du code civil et des constatations de l'expert judiciaire, il convient d'ordonner le désenclavement des parcelles sises à SOLLIES TOUCAS, lieudit les Baudrolles B383, B384, B385 par un chemin de 76 mètres de longueur et de 6 mètres de largeur sur la parcelle B 406 appartenant aux consorts PIGNOL-CHASSAGNE, tel que figurant du point A au point B sur le plan proposé en annexe 1 du rapport BUET.

Les dites parcelles seront également désenclavées par les parcelles B 2353 et B 2355 appartenant à l'ASL Marcel PAGNOL tel que figurant partiellement en jaune sur le plan annexe 1 du rapport BUET.

Sur la création d'une servitude grevant les fonds de l'ASL Marcel PAGNOL et des consorts CHASSAGNE/PIGNOL au profit des époux BROUCHIER

En raison de la solution retenue par le Tribunal, il y a lieu de dire que la parcelle appartenant aux consorts CHASSAGNE/PIGNOL sera désenclavée les parcelles B 2353 et B 2355 appartenant à l'ASL Marcel PAGNOL tel que figurant partiellement en jaune sur le plan annexe 1 du rapport BUET.

SUR LES DEMANDES EN PAIEMENT D'INDEMNITE

S'agissant de l'indemnité devant revenir aux propriétaires des fonds servants en contrepartie du droit de passage, l'article 682 du code civil prévoit qu'elle doit être proportionnée aux dommages que le passage peut occasionner.

Elle est indépendante du profit procuré au propriétaire du fonds enclavé et doit être fixée en considération du seul dommage occasionné, ne pouvant se monter à la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage.

SUR LA DEMANDE EN PAIEMENT D'INDEMNITES DE L'ASL MARCEL PAGNOL

Il ressort des statuts de l'ASL que son objet consiste en l'acquisition, la gestion et l'entretien du lotissement, particulièrement des voies créées, installations, ouvrages réseaux et espaces communs jusqu'à leur classement éventuel dans la voirie communale.

L'ASL Marcel Pagnol ayant pour mission de gérer les voies et équipements du lotissement justifie de son intérêt au bénéfice du paiement d'une indemnité, sur le fondement de l'article 682, en dédommagement du droit de passage au bénéfice des époux BROUCHIER. Ces derniers ne sont donc pas fondés à soutenir qu'elle serait irrecevable en ses demandes pour défaut d'intérêt à agir.

Le tribunal observe que l'expert ne s'est pas prononcé sur la voie du lotissement de l'ASL, dont ils sont toujours propriétaires. Il s'agit manifestement d'un oubli, car contrairement à ce qui est relevé par l'expert, ladite voie ne constitue pas une voie publique ouverte à la circulation. D'ailleurs si tel avait été le cas, il n'y aurait pas de servitude de passage requise sur le fonds de l'ASL, tant pas les époux BROUCHIER que par les consorts CHASSAGNE/PIGNOL.

La valeur du terrain est estimée par l'expert à 100 € le mètre carré, ce qui n'est pas contesté par les défendeurs. Les indemnités devant être fixées en considération du seul dommage occasionné, et ne pouvant se monter à la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage, il y a lieu de retenir le coefficient de 0,25 proposé par l'expert. En effet, la voirie est déjà grevée d'une servitude de passage et il ne reste aucune SHON attribuable aux parties collectives du lotissement. Enfin, les parcelles sur lesquelles est demandé le passage sont toutes intégralement aménagées à usage de voirie et assurent la desserte des lots.

Les indemnités seront donc fixées sur la base de 25% de la valeur du terrain, soit 25 euros par mètre carré. La longueur de la voie est de 212 mètres, ce qui n'est pas contesté par les consorts BROUCHIER.

En considération de l'ensemble de ces éléments et du préjudice subi, l'indemnité allouée en contrepartie du droit de passage au profit des époux BROUCHIER doit être fixée à la somme de $212 \text{ m} \times 6 \text{ soit } 1272 \text{ m}^2 \times 25 \text{ soit } 31.800,00\text{€}$, sans qu'il y ait lieu d'allouer en outre, aux défendeurs l'indemnité de 20.000 euros supplémentaire réclamé faute pour elle de rapporter la preuve d'un préjudice.


Pour le reste, le Tribunal observe que l'ASL Marcel PAGNOL n'a formulé aucune demande d'indemnité aux consorts PIGNOL/CHASSAGNE en lien avec la servitude de passage qu'ils sollicitent. Cela ne peut être interprété comme valant renonciation par l'ASL de son droit à indemnisation, en sorte que la demande des consorts PIGNOL/CHASSAGNE tendant à dire qu'il n'est pas opportun de prévoir une indemnité sera rejetée.

SUR LA DEMANDE EN PAIEMENT D'INDEMNITES DES CONSORTS PIGNOL/CHASSAGNE

La valeur du terrain est estimée par l'expert à 100 € le mètre carré, ce qui n'est pas contesté par les défendeurs. Le Tribunal observe que la variante de désenclavement proposée par l'expert, retenue par le Tribunal et à laquelle d'ailleurs ils ne s'opposent pas est constitutive d'un préjudice limité dans la mesure où l'assiette est située sur le tracé emplacement réservé par la commune à la création d'une future voie, nécessaire à la constructibilité de leur fonds.

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE

28.09.2018



Les indemnités devant être fixées en considération du seul dommage occasionné, et ne pouvant se monter à la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage, il y a lieu de retenir le coefficient de 0,25 proposé par l'expert. Elles seront donc fixées sur la base de 25% de la valeur du terrain, soit 25 euros par mètre carré. La largeur de la servitude retenue sera de 6 mètres conformément à ce qui est exigé par le plan local d'urbanisme. D'ailleurs, il sera observé que les époux BROUCHIER demandent le bénéfice d'une servitude d'une largeur de 6 mètres et ne peuvent prétendre au paiement d'une indemnité qui concernerait l'assiette de 4 mètres de largeur.

En considération de ces éléments et du préjudice subi, l'indemnité allouée en contrepartie du droit de passage doit être fixée à la somme de 11400 euros (456 m²X25 €)

Pour le reste, la demande des époux BROUCHIER concernant les travaux de voirie à réaliser sur le terrain des consorts CHASSAGNE/PIGNOL est mal fondée. Contrairement à ce qui est indiqué l'opération profite de manière substantielle aux requérants car elle leur permet de rendre constructible leur terrain. Ce n'est pas la servitude créée au profit des époux BROUCHIER qui rendra constructible la parcelle des consorts CHASSAGNE/PIGNOL, mais le désenclavement par la voie de l'ASL Marcel Pagnol. Dans ces conditions, l'opération envisagée par les consorts BROUCHIER n'est pas constitutive d'une quelconque plus value, ni d'un enrichissement sans cause. Ils seront donc déboutés de leur demande de compensation ainsi que de celle portant sur la prise en charge par moitié des frais nécessaires à la réalisation de la voirie sur le fonds des consorts PIGNOL/CHASSAGNE.

SUR LES AUTRES DEMANDES

Sur le point de départ des intérêts

Aux termes de l'article 1153-1 du Code civil, « en toute matière, la condamnation à une indemnité emporte intérêt au taux légal même en l'absence de demande ou de disposition spéciale du jugement. Sauf disposition contraire de la loi, ces intérêts courent à compter du prononcé du jugement à moins que le juge n'en décide autrement.

Par conséquent, la somme de 31800,00 € portera intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

Sur l'application de l'article 1154 du Code civil

Aux termes de l'article 1154 du Code civil, les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus pour une année au moins.

Il convient donc d'autoriser la capitalisation des intérêts dus sur une année entière à compter du présent jugement.

Sur les demandes formulées au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, les dépens et l'exécution provisoire.

Il est inéquitable de laisser à la charge de la SARL Marcel PAGNOL et de l'ASL Marcel PAGNOL les frais et honoraires pour agir en justice non compris dans les dépens. En conséquence, il sera alloué la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Les époux BROUCHIER seront condamnés au paiement de cette somme.

Il sera alloué la somme de 2000 euros à l'ASL Marcel PAGNOL au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Les époux BROUCHIER et les consorts PIGNOL/CHASSAGNE seront solidairement condamnés au paiement de cette somme.

Les dépens engagés par la SARL Marcel PAGNOL seront supportés par les époux BROUCHIER tandis que ceux engagés par l'ASL Marcel PAGNOL seront supportés par moitié par les époux BROUCHIER et les consorts CHASSAGNE. Enfin, les consorts PIGNOL/CHASSAGNE et les époux BROUCHIER conserveront la charge de leurs propres dépens et supporteront à part égale les frais d'expertise judiciaire.

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE

28.03.2015


Il y a lieu enfin de rejeter la demande d'entendre le Tribunal dire qu'à défaut de règlement spontané des condamnations pécuniaires prononcées, l'exécution forcée pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un huissier, le montant des sommes retenues par l'huissier chargé de l'exécution forcée en application de l'article 10 du décret du 08 mars 2001 (portant modification du décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 sur le tarif des huissiers) sera supporté par tout succombant, en sus des frais irrépétibles et des dépens.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL, statuant en audience publique, par mise à disposition au Greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

MET hors de cause la SARL MARCEL PAGNOL dans la présente instance

CONSTATE que les parcelles sises à SOLLIES TOUCAS lieudit les Baudrolles B 383, B 384 et B 385 appartenant à Francis et Jocelyne BROUCHIER sont enclavées

DONNE acte à Claude PIGNOL, épouse GAU, Elisabeth CHASSAGNE, Laurent CHASSAGNE, Cécile CHASSAGNE épouse BRIEAU de leur absence d'opposition au désenclavement des parcelles appartenant aux époux BROUCHIER par la parcelle B 406

DIT ET JUGE que les parcelles sises à SOLLIES TOUCAS lieudit les Baudrolles B 383, B 384 et B 385 appartenant aux époux BROUCHIER seront désenclavées par un chemin de 76 mètres de longueur et 6 mètres de large sur la parcelle B 406 appartenant aux consorts PIGNOL-CHASSAGNE, tel que figurant du point A au point B sur le plan, annexe 1 du rapport BUET

DIT ET JUGE en conséquence qu'il sera constitué une servitude de passage de 76 mètres de long et 6 mètres de large au profit des époux BROUCHIER cadastrés à SOLLIES TOUCAS lieudit les Baudrolles Section B 383, Section B 384, Section B 385 fonds dominants sur la parcelle cadastrée à SOLLIES TOUCAS Lieudit les Claux Section B n°406, fonds servant.

DIT que la servitude de passage s'exercera de façon la plus étendue pour gens, animaux, véhicules, câbles, canalisations, conduite et réseaux divers, y compris souterrains

CONDAMNE Monsieur Francis BROUCHIER et Jocelyne GALIN épouse BROUCHIER à payer à Claude PIGNOL épouse GAU, Elisabeth CHASSAGNE, Laurent CHASSAGNE, Cécile CHASSAGNE épouse BRIEAU une indemnité d'un montant de 11400 euros (onze mille quatre cents euros)

DIT ET JUGE que lesdites parcelles B 383, B 384 et B 385 appartenant aux époux BROUCHIER seront également désenclavées par les parcelles B2353 et B 2355 appartenant à l'ASL Marcel Pagnol tel que figurant partiellement en jaune sur le plan annexe 1 du rapport BUET

DIT ET JUGE qu'en conséquence il sera constitué une servitude de passage au profit des fonds BROUCHIER cadastrés à SOLLIES TOUCAS lieudit les Baudrolles Section B n° 383, Section B n° 384, Section B n° 385 fonds dominant sur la parcelle cadastrée à SOLLIES TOUCAS Lieudit les Claux Section B n°2353 et n° 2355, fonds servant.

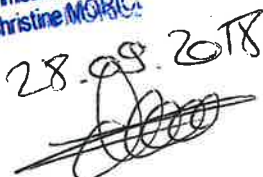
DIT que la servitude de passage s'exercera de façon la plus étendue pour gens, animaux, véhicules, câbles, canalisations, conduite et réseaux divers, y compris souterrains

CONDAMNE in solidum Francis et Jocelyne BROUCHIER à payer à l'ASL MARCEL PAGNOL la somme de 31800,00€ (trente et un mille huit cents euros) avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

DIT qu'il sera fait application de l'article 1154 du Code civil pour les intérêts dus pour au moins un année.

Commissaire Encl.
Christine MORIC

10

28.03.2018


CONSTATE que la parcelle B 406, sise lieudit les Baudrolles sur la commune de SOLLIES TOUCAS appartenant à Claude PIGNOL épouse GAU, Elisabeth CHASSAGNE, Laurent CHASSAGNE, Cécile CHASSAGNE épouse BRIEAU est enclavée

DIT que cette parcelle B 406 (fonds dominant) sera désenclavée en passant par les parcelles cadastrées Section B2353 & 2355 (fonds servant), l'assiette de la servitude étant figurée en teinte jaune sur le plan cadastral complété par Monsieur BUET et constituant l'annexe 1 du rapport d'expertise

DIT que ladite servitude de passage s'exercera de façon la plus étendue pour gens, animaux, véhicules, câbles, canalisations, conduites et réseaux divers, y compris souterrains

CONDAMNE Monsieur BROUCHIER et Jocelyne GALIN épouse BROUCHIER à payer la somme de 500 euros au titre des frais irrépétibles et non compris dans les dépens engagés par la SARL Marcel PAGNOL

CONDAMNE solidairement Monsieur BROUCHIER et Jocelyne GALIN épouse BROUCHIER et Mme Claude PIGNOL épouse GAU, Mme Elisabeth CHASSAGNE et Madame Cécile CHASSAGNE épouse BRIEAU au paiement de la somme de 2000 euros au titre des frais irrépétibles non compris dans les dépens engagés par l'ASL Marcel PAGNOL

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires

ORDONNE l'exécution provisoire

CONDAMNE Monsieur BROUCHIER et Jocelyne GALIN épouse BROUCHIER au paiement des dépens engagés par la SARL Marcel PAGNOL

CONDAMNE Monsieur BROUCHIER et Madame Jocelyne GALIN épouse BROUCHIER à supporter la moitié des dépens engagés par l'ASL Marcel PAGNOL

CONDAMNE Mme Claude PIGNOL épouse GAU, Mme Elisabeth CHASSAGNE et Madame Cécile CHASSAGNE épouse BRIEAU à supporter la moitié des dépens supportés par l'ASL Marcel PAGNOL

DIT que Monsieur BROUCHIER et Madame Jocelyne GALIN épouse BROUCHIER conserveront la charge de leur propre dépens

DIT que Mme Claude PIGNOL épouse GAU, Mme Elisabeth CHASSAGNE et Madame Cécile CHASSAGNE épouse BRIEAU conserveront la charge de leur propre dépens, en ce compris la moitié des frais d'expertise judiciaire.

AUTORISE la distraction des dépens au profit de Maître LOPASSO de la SELARL MAUDUIT LOPASSO et de la SELARL GARRY et associés

REJETTE la demande d'entendre le Tribunal dire qu'à défaut de règlement spontané des condamnations pécuniaires prononcées, l'exécution forcée pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un huissier, le montant des sommes retenues par l'huissier chargé de l'exécution forcée, en application de l'article 10 du décret du 08 mars 2001 (portant modification du décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 sur le tarif des huissiers) sera supporté par tout succombant, en sus des frais irrépétibles et des dépens

AINSI JUGE EN AUDIENCE PUBLIQUE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

LE GREFFIER

[Signature]

MANDEMENT

En vertu de la loi n° 91-647 du 21 juillet 1991 sur les libertés de communication et de la loi n° 91-648 du 21 juillet 1991 sur les libertés de communication, le Procureur de la République, en vertu de la loi n° 91-647 du 21 juillet 1991 sur les libertés de communication et de la loi n° 91-648 du 21 juillet 1991 sur les libertés de communication, a mandaté le Commissaire Enquêteur Christine MORISE pour procéder à l'audition de Monsieur BROUCHIER et Madame GALIN épouse BROUCHIER.



LE PRESIDENT

[Signature]

Commissaire Enquêteur
Christine MORISE

28.08.2018
[Signature]

*Demande 2J
Lettre n°6*

**L.M.
IMMO**

Espace Cadenet II
ZAC de la Poulasse
83 210 Solliès-Pont
Tél/Fax : 04 94 36 73 88
Mail : lm.immo@orange.fr
Site : www.immobilier-solliès.com

Monsieur le Maire
Mairie de SOLLIES TOUCAS

83 210 SOLLIES TOUCAS

Le 25 juin 2018

Objet : mise en œuvre du droit de délaissement.
Emplacement réservé N° 9a, chemin de la plaine.

Monsieur le Maire,

Mandaté par Mr et Mme HUYSMAN cosignataires du présent documents, afin de clarifier la situation des parcelles cadastrées section AC N° 147 et 148 avec d'éventuels acquéreurs.

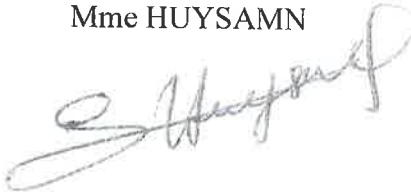
Par la présente et conformément aux articles (L. 230-1, al. 2) et (al. 1^{er} article L. 230-3), merci de bien vouloir procéder à l'acquisition desdites parcelles ou de bien vouloir renoncer audit emplacement dans le cadre de la révision du PLU.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à notre demande, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Mr HUYSMAN



Mme HUYSAMN



LM IMMO





▲ Hôtel de Ville

Place Clément Balestra
83210 Solliès-Toucas
Tél : 04.94.28.90.47
Fax : 04.94.33.35.32
www.ville-solliestoucas.fr

L.M. IMMO
Espace Cadenet II
ZAC de la Poulasse
83210 Solliès-Pont

Solliès-Toucas, le 9 juillet 2018

Objet : propriété HUYSMAN
Mise en œuvre du droit de délaissement.

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre courrier du 25 juin concernant la situation des parcelles cadastrées section AC N°147 & 148.

Dans le cadre de la révision du PLU en cours, la municipalité n'envisage pas de maintenir l'emplacement réservé N°9a, chemin de la Plaine.

Toutefois, cette nouvelle situation ne sera effective qu'à l'approbation du PLU par le Conseil Municipal avant la fin de cette année.

Nous sommes dans la phase des consultations, l'enquête publique devrait se dérouler courant septembre et je vous demande de bien vouloir inviter vos mandants, Monsieur et Madame HUYSMAN, à rencontrer l'enquêtrice en mairie.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Pierre CALONGE,

Adjoint au Maire, délégué urbanisme

N° Entretien (E)	Demandeur	Objet de la demande
L 22 7septembre Remis le 28 septembre	Mme LECHEVALIER Parcelle AN 42 LE HAUT HAUBERTIN	Courrier arrivé avant l'ouverture de l'enquête publique mais à rapprocher de l'entretien EN°23

Lettre n° 22

E. Joubert

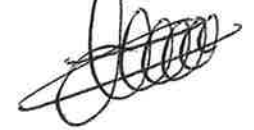
s.roa

De: enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr
Envoyé: vendredi 7 septembre 2018 09:31
À: s.roa@mairie-sollies-toucas.fr; Audrey Piffard Communication
Objet: TR: Doléances de Madame Lechevalier a lattention de Madame Christine MORICE
Pièces jointes: DSC_0084.JPG

De : Monique LECHEVALIER <mlechevalier438@gmail.com>
Envoyé : vendredi 7 septembre 2018 09:03
À : enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr
Objet : Doléances de Madame Lechevalier a lattention de Madame Christine MORICE

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE

28.09.2018



OK.

Samedi 22/09

à 10h - 10h30

Terrain situé à Solliés Toucas
Lieu dit: Le Haut Haubertin
Référence de la Parcelle 000 AN42
Contenance cadatrale 5 440 mètres carrés

Monique LECHEVALIER
1,rue Lamartine Le Parc Lamartine
83400 HYERES
Téléphone 06 14 09 65 77

Madame Christine MORICE,
Commissaire enquêtrice,

En référence à mon courrier envoyé le 16/08/2018 en recommandé avec accusé réception référencé :
N° 1A 154 152 1046 3
à Monsieur Le maire de Solliés Toucas Monsieur François AMAT,

je vous prie de prendre en compte ma demande expliquée dans le courrier cité en référence et de bien vouloir m'accorder un rendez vous.

Nous pourrons alors echanger sur ma requête.

Vous en remerciant, recevez, Madame, mes salutations les meilleures.
Monique Lechevalier

PJ. copie du courrier

Park Lamartine
83400 HYERES
Telephone 06 14 09 65 77
Mail : mlechevalier438@gmail.com

Monsieur le Maire,

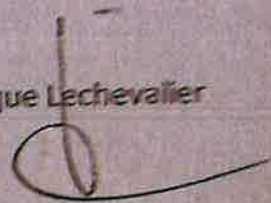
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, le dossier complet concernant mon terrain
Numéro parcellaire 000 AN 42, ceci afin de contester la décision prise par le Conseil
Municipal du 14 mai 2018, de rendre mon terrain non constructible.

Je vous demande de transmettre ce dossier à Madame l'enquêtrice public, qui sera présente
en Mairie au mois de septembre 2018, comme me l'a précisé Monsieur Calonge lors de
notre rendez-vous du lundi 09 juillet 2018.

Vous en remerciant, Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, mes salutations les
meilleures.

Fait à Hyères le 16/08/2018

Monique Lechevalier



8 pièces jointes.

Référence de la parcelle 000 AN 42

1^{er} mandat en date du 12/12/2017

2^{ème} mandat en date du 16 mars 2018

Offre d'achat reçue et acceptée

Financement validé par l'acquéreur du 17/03/2018

Certificat d'urbanisme de Maître ABBATE du 16 mai 2018 et réexpédié à Maître ABBATE

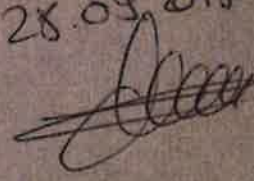
Le, 31/05/2018

Promesse de vente signé le 15/06/2018

Demande de permis de construire le 15/06/2018

Commissaire Enquêteur
Christine MORIC

28.09.2018



Lettre 100 JP

s.roa

De: enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr
Envoyé: jeudi 27 septembre 2018 08:42
À: s.roa@mairie-sollies-toucas.fr; 'Audrey Piffard Communication'
Objet: TR: mc79 - Nos Ref : 015329 - ASTESIANO /SOLLIES-TOUCAS
Pièces jointes: 20180828 JL COURRIER AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.pdf

De : Lexavoue AIX En PROVENCE <aix-en-provence@lexavoue.com>
Envoyé : mercredi 26 septembre 2018 16:26
À : 'enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr' <enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr>
Objet : mc79 - Nos Ref : 015329 - ASTESIANO /SOLLIES-TOUCAS

A l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice - enquête publique relative à la révision du PLU

Madame la Commissaire enquêtrice,

J'interviens dans les intérêts de Mesdames Jeanne LAURE et Marie-Thérèse ASTESIANO dont je suis le conseil habituel.

Je vous prie de trouver ci-joint mes observations concernant la révision du PLU de la commune de SOLLIES-TOUCAS.

Je vous informe d'ores et déjà que mes clientes et moi-même seront présents lors de votre permanence du 2 octobre prochain.

En vous souhaitant bonne réception de la présente,

Respectueuses salutations,

Maître Michel BOULAN



S.E.L.A.R.L
BOULAN-CHERFILS-IMPERATORE
3, Place des Prêcheurs
13100 Aix-en-Provence
T. 04 42 27 68 46
F. 04 42 38 50 22

AIX-EN-PROVENCE

14 jours OK
Commissaire Enquet:
Christine MORICI

28.09.2018



LEXAVOUÉ
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

AVOCATS ASSOCIÉS

FRANÇOISE BOULAN*

ROMAIN CHERFILS*

PIERRE-YVES IMPÉRATEUR*

Barreau d'Aix-en-Provence

OF COUNSEL

MICHEL BOULAN

Barreau d'Aix-en-Provence

AVOCATS

PAULINE BOUGI

CHLOÉ LANCESSEUR

GWENAÉLE DITCHE

GERMAIN LICCIONI

Barreau d'Aix-en-Provence

CORALIE PELLOQUIN

JENNIFER LUCCHINI

Barreau de Marseille

CONSULTANT

CYRIL NOURISSAT

Professeur agrégé

des Facultés de Droit

T. +33 (0)4 42 27 68 46

F. +33 (0)4 42 38 50 22

aix-en-provence@lexavoue.com

www.lexavoue.com

AIX EN PROVENCE

AMIENS

ANGERS

BESANCON

BORDEAUX

CAEN

CHAMBERY

COLMAR

DOUAI

GRENOBLE

LIMOGES

LYON

MONTPELLIER

NÎMES

PARIS

PAU

POITIERS

RENNES

RIOM

ROUEN

TOULOUSE

VERSAILLES

* spécialiste

en procédure d'appel

AIX-EN-PROVENCE

Madame la commissaire enquêtrice

Hôtel de ville

Place Clément Balestra

83210 SOLLIES-TOUCAS

Par mail : enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr

AIX EN PROVENCE, le 28 Août 2018

Références à rappeler :

Nos réf. : MB / / JL / 15329

Aff. : ASTESIANO / SOLLIES-TOUCAS

Madame la commissaire enquêtrice,

J'interviens dans les intérêts de Mesdames Jeanne LAURE et Marie-Thérèse ASTESIANO dont je suis le conseil habituel.

Ces dernières sont propriétaires de parcelles sur la commune de SOLLIES-TOUCAS impactées par la révision actuelle du Plan local d'urbanisme.

Madame Marie-Thérèse ASTESIANO est nue propriétaire et Madame Jeanne LAURE est usufruitière de trois parcelles situées LE HAUT HAUBERTIN :

- Parcelle AN 66

- Parcelle AN 67

- Parcelle AN 68.

Madame Jeanne LAURE est propriétaire de trois parcelles situées LES BAS GUIRANS :

- Parcelle AC 132

- Parcelle AC 133

- Parcelle AC 134.

Commissaire Enquête
Christine MORICI

28.09.2018

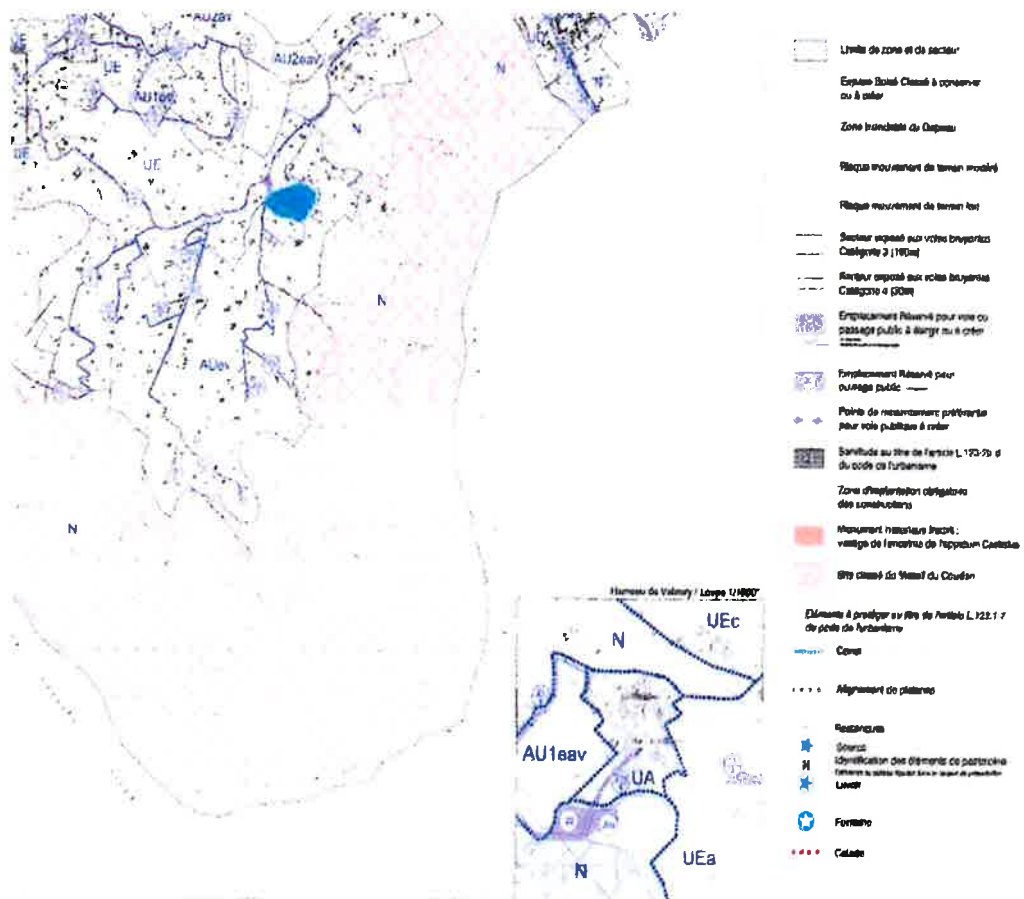
1 bis, rue Benjamin Abram, CS 10900, 13627 Aix-en-Provence Cedex 1 | 35, cours Pierre Puget – 13006 MARSEILLE

S.E.L.A.R.L. LEXAVOUÉ AIX-EN-PROVENCE, S.E.L.A.R.L. D'AVOCATS AU CAPITAL DE 40 000.00 EUROS

R.C.S AIX : 538 547 6471

1. LE HAUT HAUBERTIN

Concernant LE HAUT HAUBERTIN, les parcelles sont actuellement classées en zone UE.



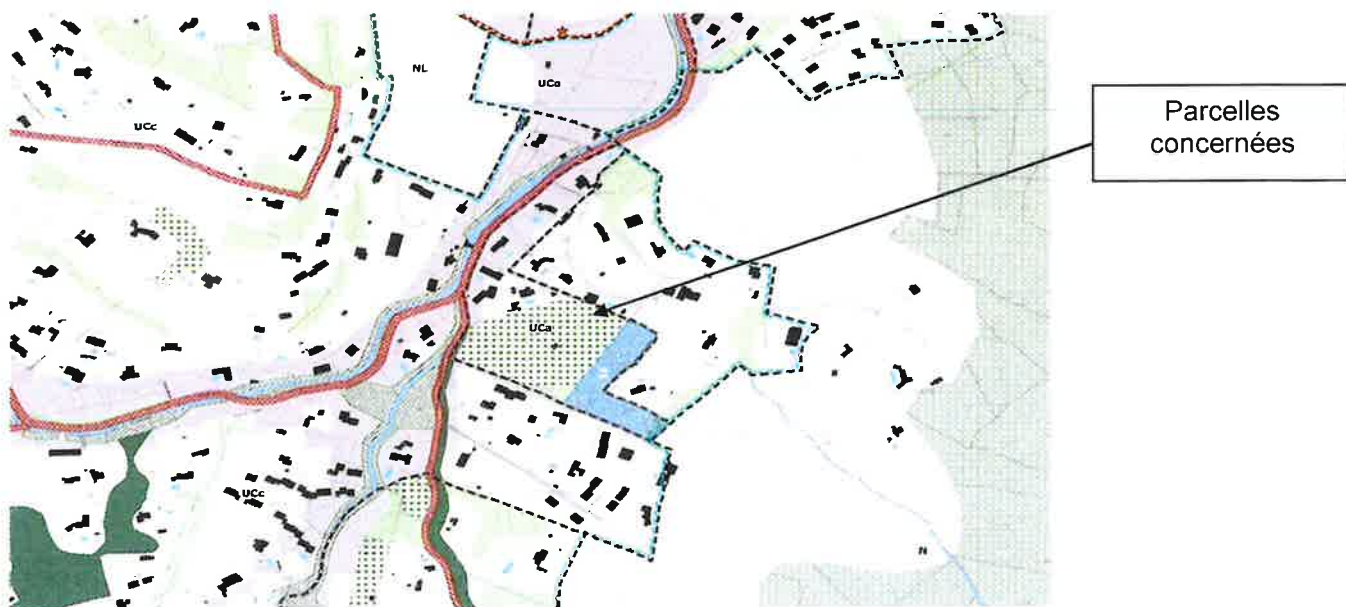
Plan de zonage - PLU actuellement en vigueur

Cette zone est constructible et accueille principalement des constructions à usage d'habitation.

Les parcelles de mes clientes sont parfaitement intégrées dans le quartier qui est pavillonnaire.

Le nouveau PLU prévoit pourtant que ces 3 parcelles vont passer en zone UCa.

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE
28.09.2018
[Signature]



Plan de zonage Valaury - PLU modifié

La zone UC correspond selon le futur règlement « aux quartiers d'habitat périphériques, à dominante pavillonnaire. Il s'agit d'un secteur mixte, principalement destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, mais aussi des équipements, commerces, services et activités sans nuisance pour le voisinage. Elle se décompose en trois secteurs UCa, UCb et UCc de densités dégradées ».

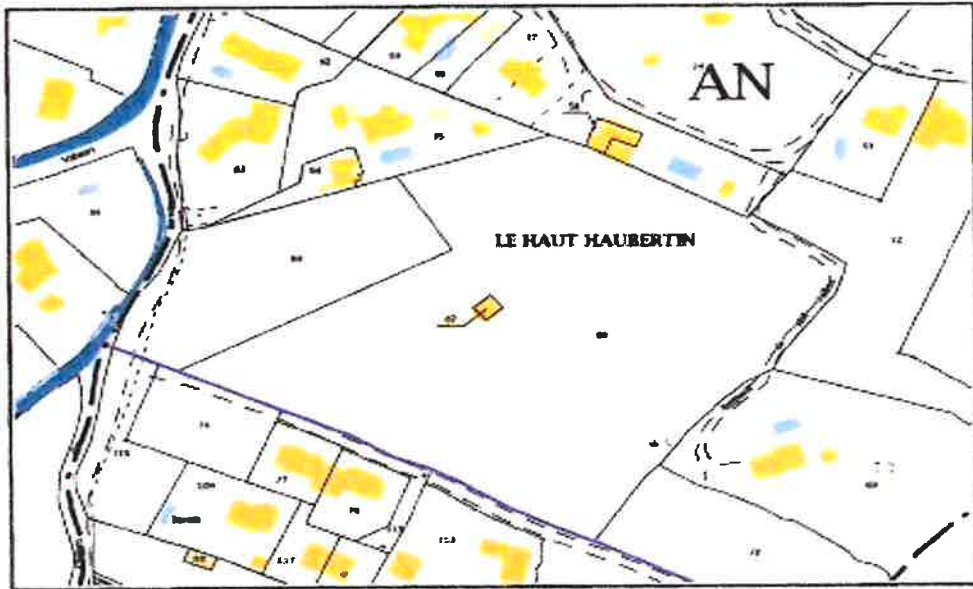
Dans la zone UCa l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie foncière dans le secteur UCa.

Cela signifie qu'avec le nouveau PLU la constructibilité des parcelles AN66, AN67 et AN68 sera fortement réduite.

Pourtant, il ressort du plan du cadastre et des photographies aériennes de la zone que rien ne justifie que la constructibilité soit limitée dans cette zone.

En effet, cette dernière est particulièrement construite dès lors qu'il s'agit d'une zone pavillonnaire se trouvant à proximité immédiate de la route de Valaury.

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE
28.09.2018



Plan cadastral site cadastre.gouv.fr

Parcelles des
demandresses

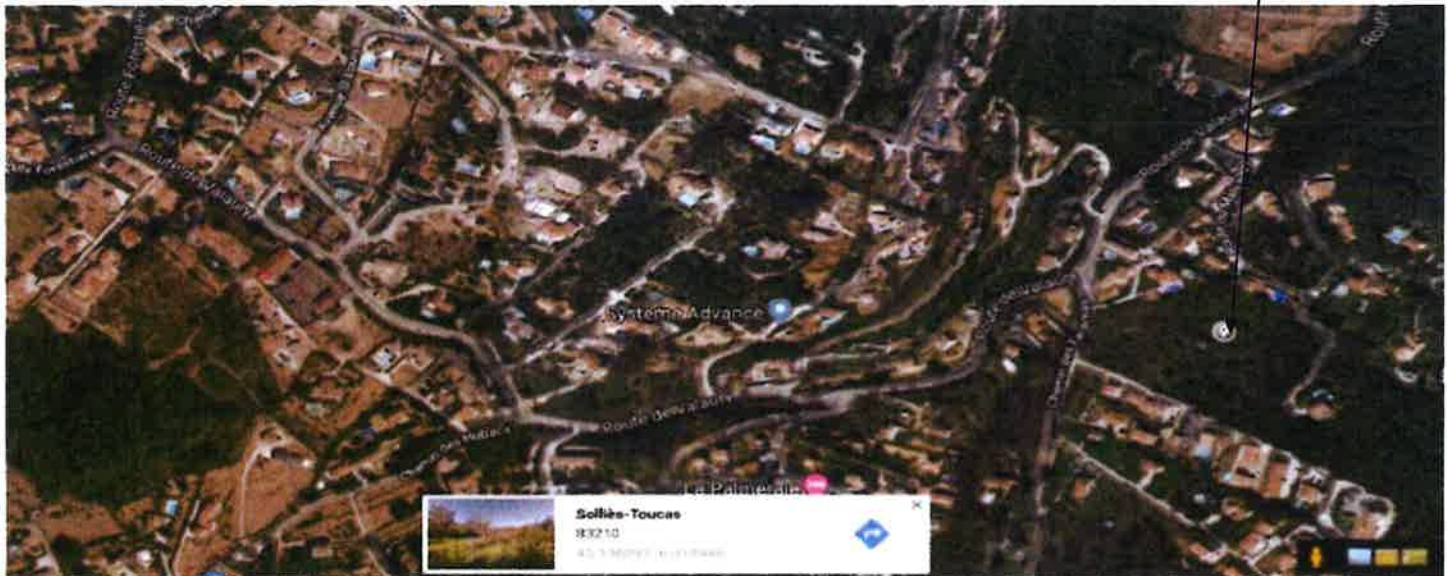


Photo google maps

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE
28.09.2018
[Signature]

Il ressort de ce plan et cette photo aérienne que les parcelles se trouvent dans la continuité du bâti existant et sont entourées de parcelles construites sur lesquelles se trouve un habitat pavillonnaire important.

Le choix de la commune de protéger la zone et de limiter la constructibilité est donc une erreur manifeste d'appréciation qui ne trouve sa justification dans aucun des documents d'urbanisme composant le PLU.

C'est la raison pour laquelle mes clients souhaitent le maintien de leurs parcelles situées LE HAUT HAUBERTIN en zone UE permettant la construction sans limitation.

De plus, la commune a également placée la partie des terrains la plus proche de la route dans la catégorie « espaces verts protégés ».

Selon le règlement, ce classement a pour but la protection du patrimoine naturel et paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le classement en espace protégé emporte les conséquences suivantes (Règlement PLU page 29) :

Les prescriptions s'appliquant à ces différents espaces sont les suivantes :

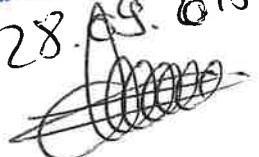
- Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture...);
- Au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- Un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 10 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics ;
- Nonobstant toute disposition contraire du règlement de la zone, les clôtures constituées de mur plein sont interdites.

Construire sur ce côté des parcelles sera donc quasiment impossible.

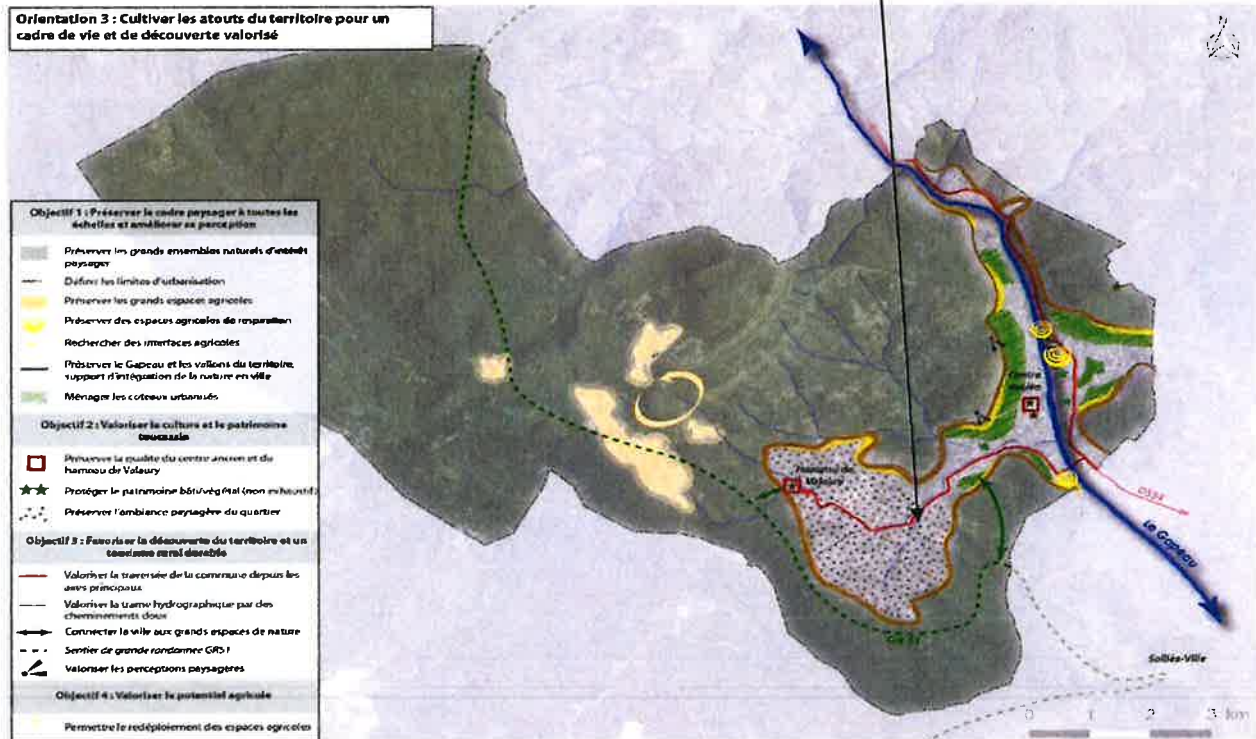
A ce stade, il est utile de préciser que ni les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ni le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'expliquent de façon claire ce choix.

Le PADD indique uniquement que dans la zone se trouvant au sud de la ville il faut « préserver l'ambiance paysagère du quartier » (Plan pages 41 et suivantes du PADD).

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE

28.09.2018


Parcelles des requérantes



Cette zone couvre presque la moitié du territoire communal « construit » et n'a donc pas vocation selon le PADD à s'appliquer de façon plus stricte sur les parcelles de mes clientes.

Il ressort des documents composant le PLU que la commune de SOLLIES-TOUCAS n'explique pas plus de façon précise et détaillée le parti d'urbanisme pris dans cette zone qui aurait conduit au changement de zonage, à la réduction de la constructibilité et à la création de ces espaces protégés.

Les documents d'urbanisme composant le PLU sont donc particulièrement taiseux sur ce point.

L'observation de la photo satellite fait même naître une autre interrogation. Pourquoi protéger le côté des parcelles proches de la route alors que la végétation est bien plus dense du côté où les parcelles restent constructibles ?

Il y a un réel problème de cohérence dans les choix pris par la commune qui ne s'expliquent par aucun document d'urbanisme.

Rien ne justifie la création de cet espace vert protégé dès lors que le simple passage d'une zone UE à une zone UCa permettait à la commune de « préserver l'ambiance paysagère du

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE
28.09.2018

quartier » (seul élément d'explication donné dans le PADD) en limitant la constructibilité à 30 % de la superficie.

De fait, en zone UCa l'ambiance paysagère sera forcément conservée. Il n'était pas utile de créer cet espace vert protégé et encore moins de ce côté des parcelles.

C'est la raison pour laquelle mes clients souhaitent la suppression de l'espace vert protégé sur le haut des parcelles précitées.

La dernière difficulté sur ces terrains est que la commune a créé un emplacement réservé sur le bas des parcelles au titre de l'article L-151-41-1 du code de l'urbanisme pour une « *opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 80% de la surface de plancher. Au moins 20% de PLAI* ».

Le propriétaire peut donc uniquement réaliser un programme de logements ou vendre son terrain pour qu'un tiers réalise ce programme. La commune pourra également récupérer cet emplacement réservé pour construire elle-même lesdits logements.

Les propriétaires voient donc la constructibilité réduite sur leur parcelle, puis réduite à néant sur la partie supérieure avec la création d'un espace vert protégé et enfin conditionnée sur la partie inférieure du terrain.

Tout d'abord ni les OAP ni le PADD n'expliquent la raison de la mise en place d'un tel emplacement réservé sur les parcelles de mes clientes.

A la lecture de ces documents, il est donc impossible de savoir que la commune met en œuvre la servitude de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, ni pour quelles raisons ni dans quelle zone.


Cet emplacement réservé est d'ailleurs en totale contradiction avec le nouveau classement de cette parcelle et la limitation du droit à construire par le jeu de l'espace protégé et par l'application de la réglementation applicable en zone UCa.

Dans un premier temps, la commune fait tout pour réduire à néant les constructions sur ces parcelles prétextant une protection de la nature puis elle y met un emplacement réservé afin d'y réaliser un programme de logement.

Se pose alors la question de savoir si la modification du classement de cette parcelle et la création de l'espace vert protégé n'a finalement pas pour seul objectif de réduire la valeur vénale du terrain.

En effet, cela permettrait à la commune d'en réduire le coût quand elle décidera de faire usage de l'emplacement réservé n° MS-04 créé sur le bas de la parcelle.

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE

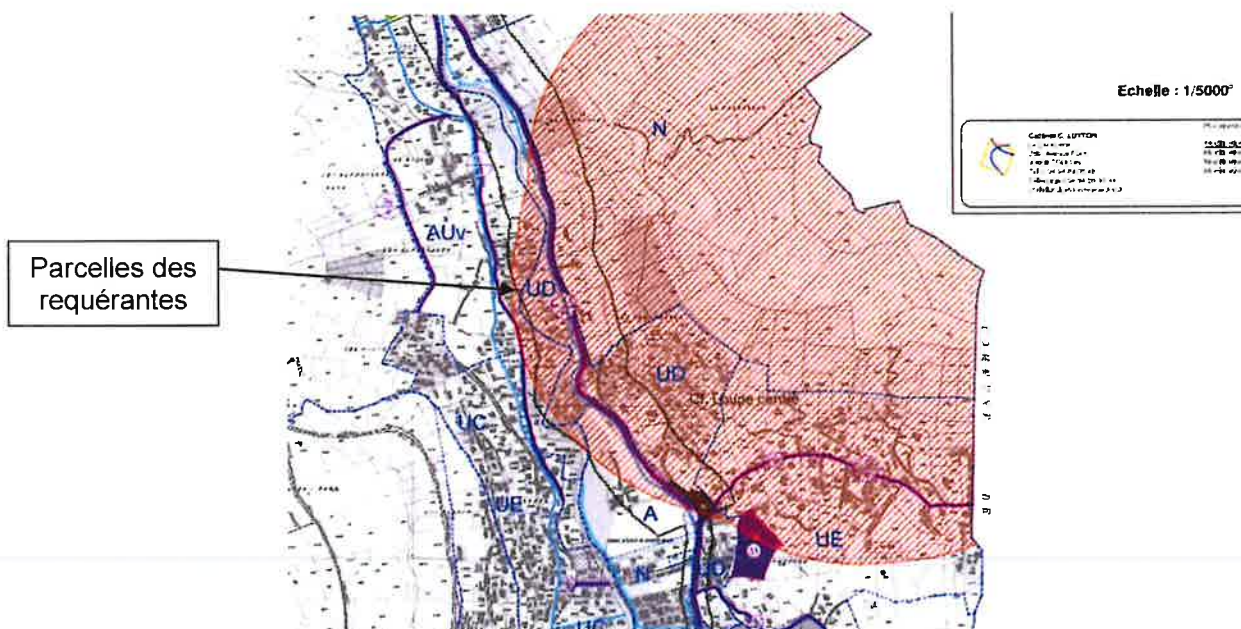
28.08.2018


Il existe une contradiction évidente entre la réalisation d'un programme de logements respectant les règles de la mixité sociale et fonctionnelle et la limitation importante des droits à construire sur les parcelles de mes clientes.

C'est la raison pour laquelle mes clients souhaitent la suppression de l'emplacement réservé n° MS-04.

2. LES BAS GUIRANS

Concernant LES BAS GUIRANS, les parcelles de mes clientes sont actuellement classées en zone UD.



Plan de zonage - PLU actuellement en vigueur

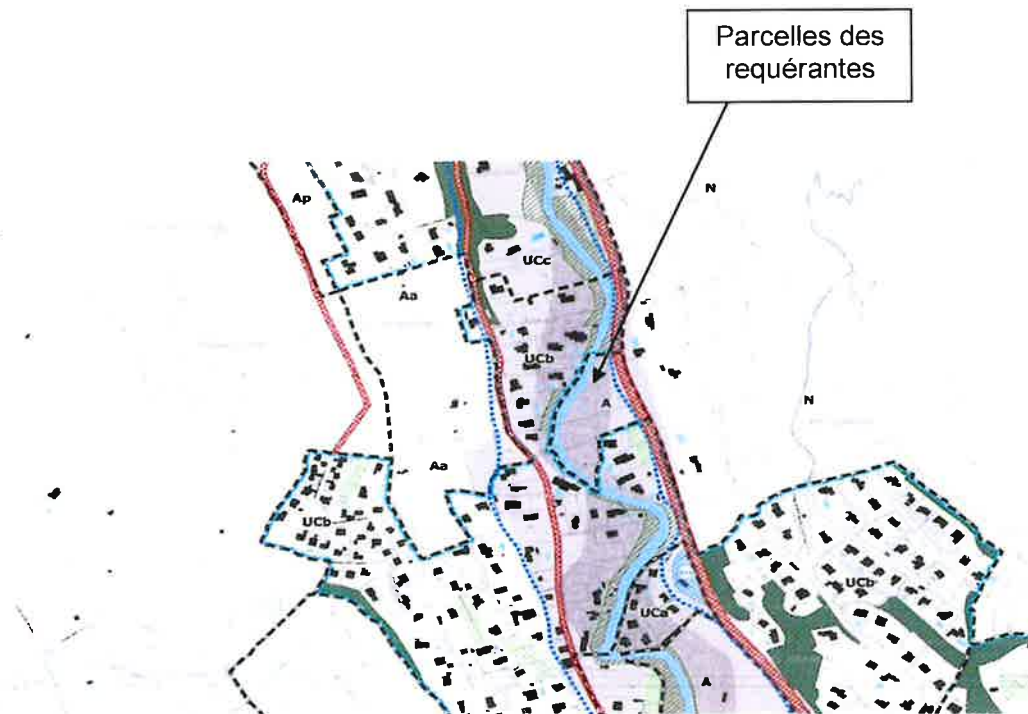
Cette zone est une « zone principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services » (Règlement PLU actuellement en vigueur).

Il s'agit donc d'une zone constructible.

Le nouveau PLU prévoit la modification de ce classement. Les parcelles AC 132, AC 133 et AC 134 vont être classés en zone agricole.

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE

28.09.2018
[Signature]



Plan de zonage Vallée du Gapeau - PLU modifié

Selon l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, « Les zones agricoles sont dites " zones A " et peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

L'article R.151-23 du code de l'urbanisme prévoit quant à lui que :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Ainsi, les parcelles se trouvant en zone agricole ne sont pas constructibles à l'exception de constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE
28.09.2018

Il suffit d'observer l'emplacement des parcelles pour constater que la commune a commis une erreur manifeste d'appréciation en réalisant cette modification de classement.

Les parcelles de mes clientes sont joutées soit par des constructions soit par la route.

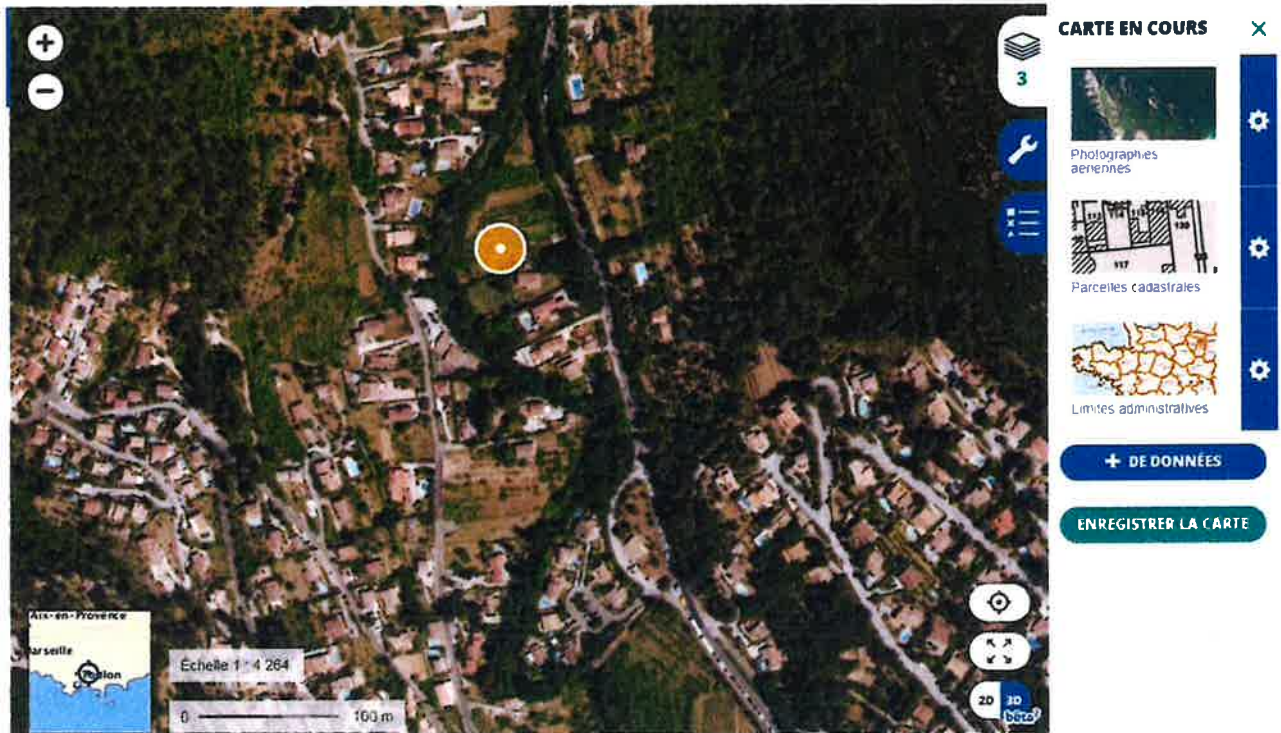
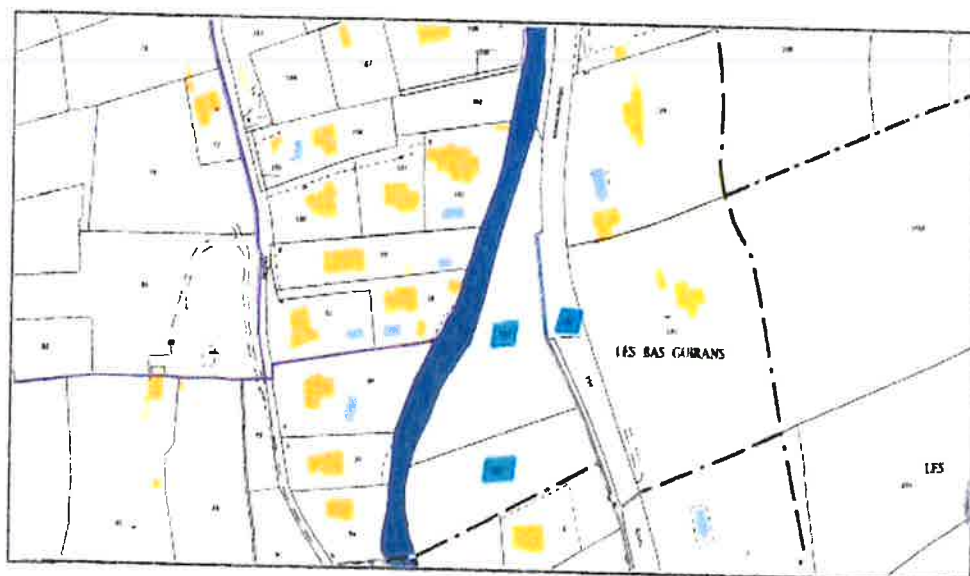


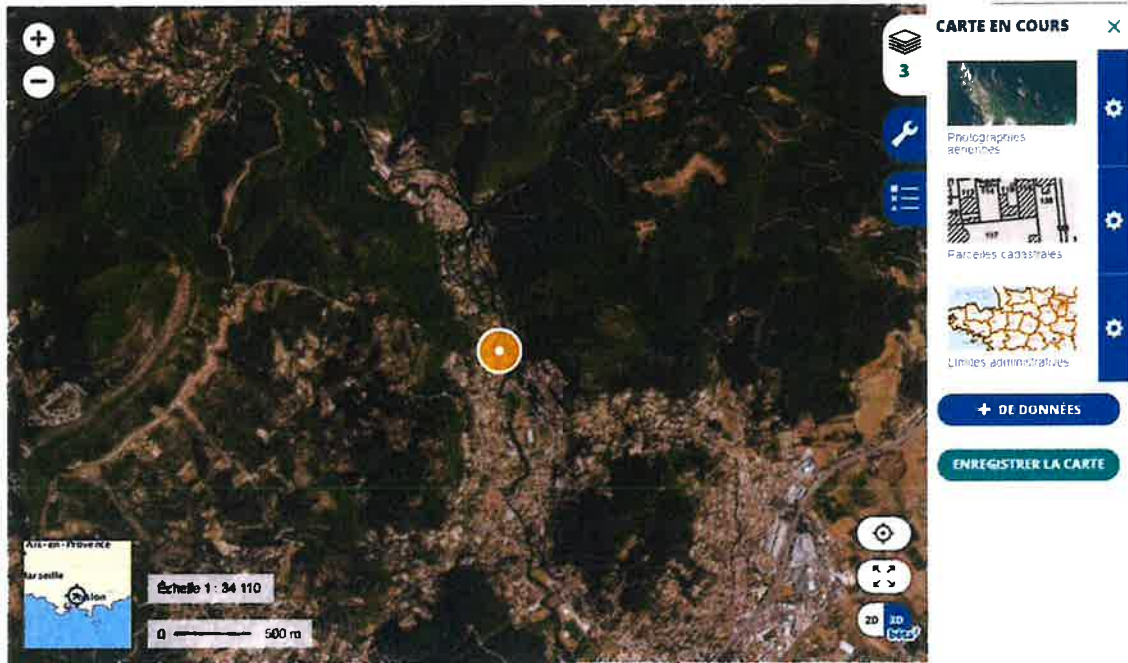
Image GEOPORTAIL



Plan cadastral site cadastre.gouv.fr

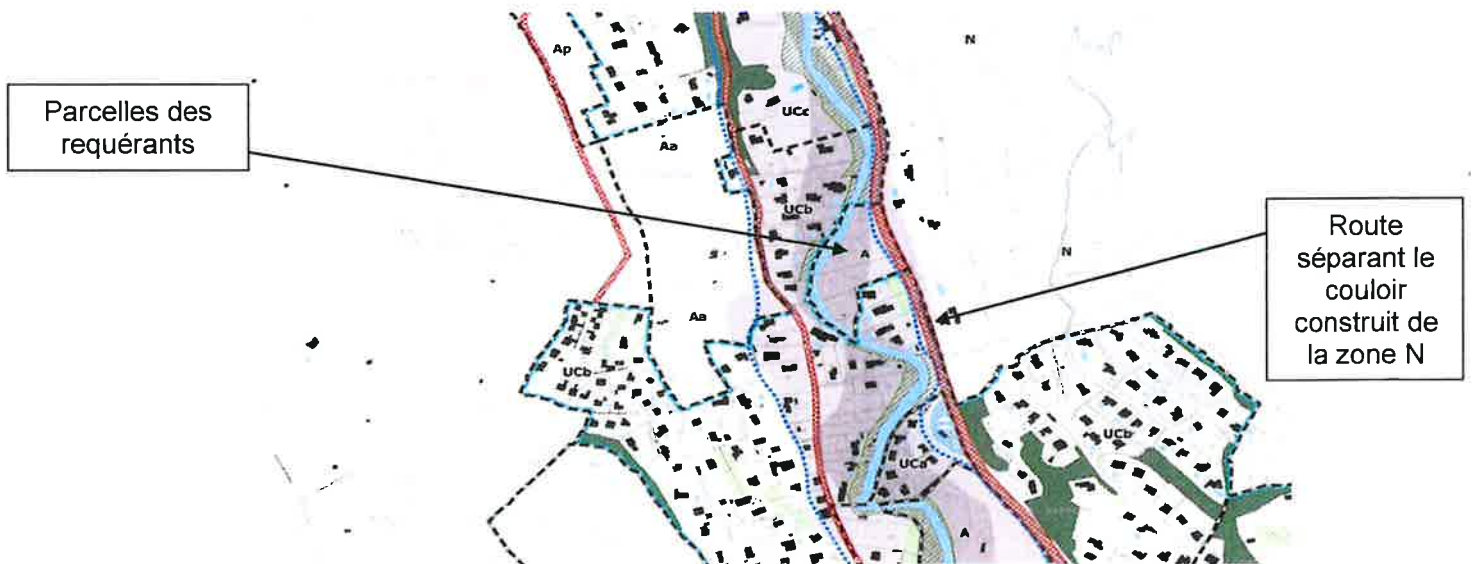
Commissaire Enquêteur
Christine MORICE
28.09.2018
[Signature]

Il ne ressort ni de cette localisation ni de l'environnement proche des parcelles un quelconque nécessité de protéger la zone en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.



Les parcelles se trouvent dans un couloir construit autour duquel se situent des zones plus vertes classées en zone N.

Les parcelles sont séparées de cette zone plus verte par une route qui marque clairement la fin du couloir de construction comme on peut le voir sur le plan de zonage du PLU modifié.



Commissaire Enquêteur
Christine MORICE
28.09.2018
[Signature]

Les parcelles de mes clientes sont donc résolument ancrées dans une zone pavillonnaire construite.

Par conséquent leur classement en zone urbanisée aurait dû être maintenu par la commune.

Rien ne justifie ce changement de classement. Aucune explication n'a été donnée dans les différents documents composant le PLU pour justifier en quoi cette zone présentait un intérêt agricole particulier.

L'exploitation actuelle des parcelles ne justifie pas plus ce classement en zone agricole.

Le Conseil d'Etat (CE 4 mars 2016 n°384795) a d'ailleurs déjà eu à se prononcer sur ce point et estime que :

« Est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, le classement en zone A d'une parcelle supportant déjà une construction, située à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune, qui ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole et dont il n'est pas établi qu'elle présente un potentiel particulier pour un tel usage ».

En l'espèce, les parcelles sont situées à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune et ne font pas l'objet d'une exploitation agricole présentant un potentiel particulier.

Aucun élément ne justifie donc ce changement de classement et le passage en zone agricole.

Le seul élément de réponse donné par le PADD est l'indication de la mise en place d'espaces agricoles de respiration (PADD Pages 41 et suivantes).

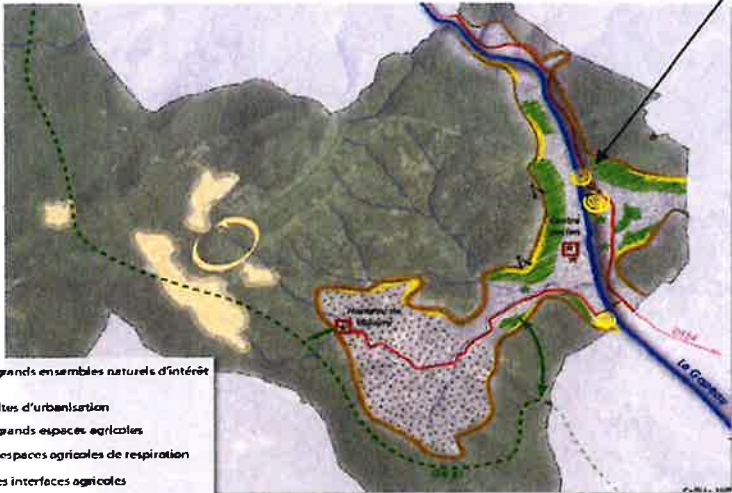
Objectif 1 : Préserver le cadre paysager à toutes les échelles et améliorer sa perception

Préserver la lisibilité des grandes entités paysagères de la vallée du Gapeau aux massifs forestiers, et leurs connexions

Prendre en compte les spécificités du paysage local dans les choix d'aménagement


Préserver ces paysages en assurant l'intégration des quartiers

Veiller à la qualité de l'urbanisme "du quotidien"

- 
- Préserver les grands ensembles naturels d'intérêt paysager
 - Définir les limites d'urbanisation
 - Préserver les grands espaces agricoles
 - Préserver des espaces agricoles de respiration
 - Rechercher des interfaces agricoles
 - Préserver le Gapeau et les vallons du territoire, support d'intégration de la nature en ville
 - Ménager les coteaux urbanisés

Parcelles des demanderes

Commissaire Enq.
Christine MORIC

28/09/2018


Aucune disposition du code de l'urbanisme ne prévoit que le classement en zone agricole a pour but la « respiration ».

Sous couvert de ce classement en zone A, la commune semble en réalité créer des espaces verts protégés.

Si sa vocation était réellement de créer de ce type d'espace de respiration, elle aurait dû maintenir le classement actuel et créer des espaces de protection qu'elle aurait justifié dans les documents d'urbanisme composant le PLU.

Elle ne peut pas détourner le but d'une zone agricole en totale méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme.

Soit les parcelles présentent un intérêt agricole particulier et le zonage est modifié soit ce n'est pas le cas et le zonage est maintenu.

Force est de constater qu'ici les parcelles AC 132, AC 133 et AC 134 ne présentent aucun intérêt agricole particulier.

Le zonage aurait donc dû être maintenu.

C'est la raison pour laquelle mes clients souhaitent le maintien de leurs parcelles situées LES BAS GUIRANS en zone UD.

* *

En conclusion, Madame la Commissaire enquêtrice, je vous remercie de bien vouloir répondre à mes observations dans le cadre de votre rapport.

Ces dernières remettent en doute le choix du classement retenu par la commune pour les parcelles de mes clientes à savoir :

- Trois parcelles situées LE HAUT HAUBERTIN : Parcelle AN 66 / Parcelle AN 67 / Parcelle AN 68
- Trois parcelles situées LES BAS GUIRANS : Parcelle AC 132 / Parcelle AC 133 / Parcelle AC 134.

Je reste à votre disposition pour la suite de cette procédure.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de mes sentiments distingués.

Michel BOULAN

Commissaire Enquêteur
Christine MORIC
28.08.2013


N° Entretien (E)	Demandeur	Objet de la demande
<p>L 18 arrivée par courriel et remise le 28 septembre</p>	<p>M.BOULAN conseil de Mesdames LAURE et ASTESIANO</p> <p>Parcelles AN 66-67 et 68</p> <p>LE HAUT HAUBERTIN</p> <p>Mme LAURE</p> <p>Parcelles AC 132-133 et 134</p> <p>LES BAS GUIRANS</p>	<p>Parcelles AN 66-67-68 . Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien en zone UE pour conserver les droits à construire autorisés dans le PLU approuvé, - la suppression de l'espace vert protégé sur le haut des parcelles qui ne correspond pas à la réalité du terrain et qui semble redondant avec la diminution de l'emprise au sol, - la suppression de la servitude de mixité sociale (MS04) qui ne semble pas réalisable avec la réduction des droits à construire, - . <p><u>Informations complémentaires</u> : propriété située dans un secteur pavillonnaire bâti.</p> <p>Les documents d'urbanisme composant le PLU n'explique pas de façon précise et détaillée le changement de zonage, la réduction de la constructibilité, la création des espaces protégés et la mise en place d'un emplacement réservé pour mixité sociale.</p> <p>Parcelles AC 132-1336134 : Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de la zone urbaine car la propriété fait partie intégrante de la zone pavillonnaire, ne comporte pas d'exploitation agricole et le classement en zone agricole ne peut en aucun cas être un espace

		de respiration
--	--	----------------