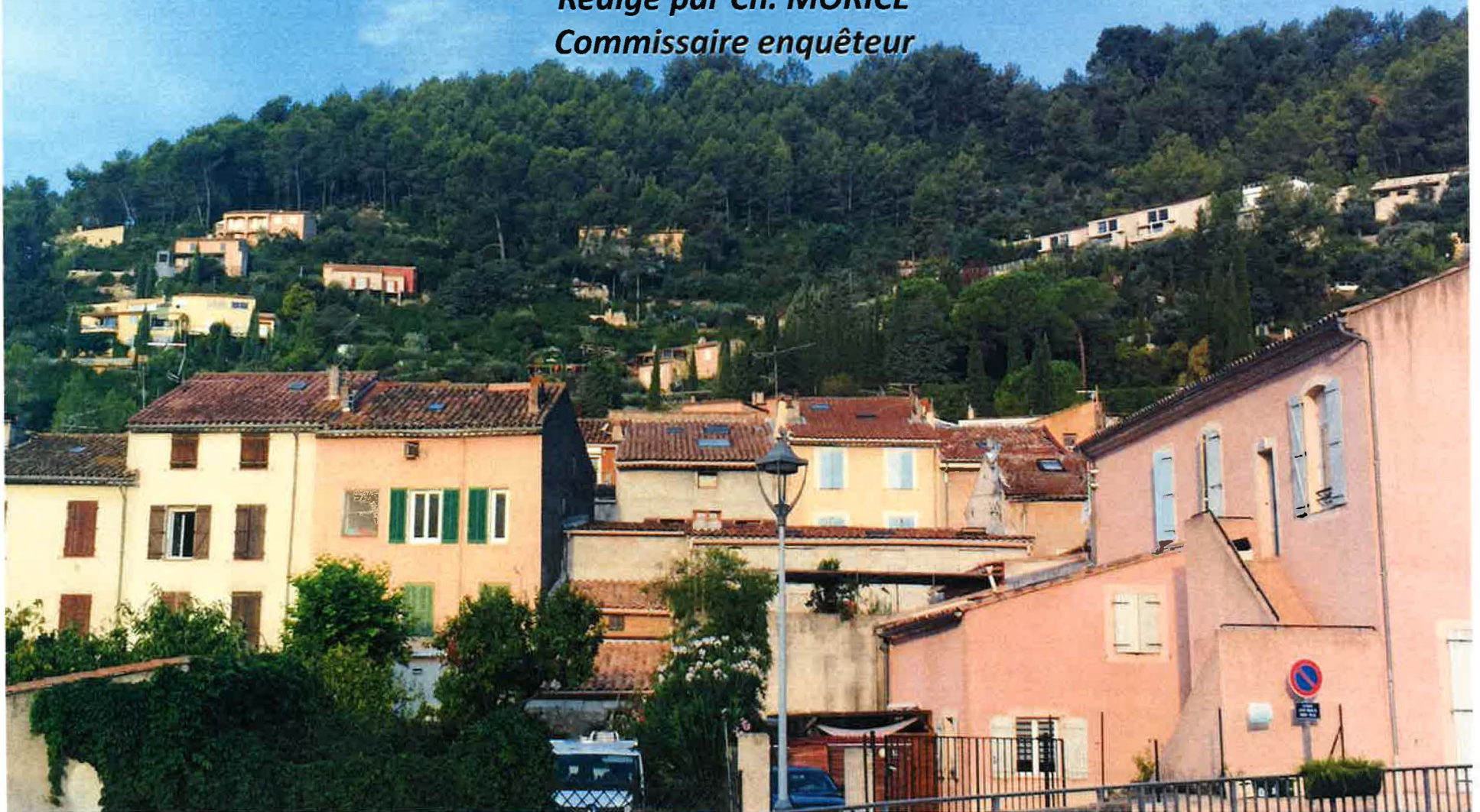


**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLU DE LA  
COMMUNE  
DE SOLLIES-TOUCAS  
DEPARTEMENT DU VAR  
Septembre/octobre 2018**



**AVIS MOTIVE  
Rédigé par Ch. MORICE  
Commissaire enquêteur**





## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

### Préambule

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-joint, l'enquête publique relative à la révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à la demande de la ville de Solliès-Toucas, a été conduite par mes soins en application de la décision du Tribunal Administratif de Toulon enregistrée sous le numéro E 18000039/83 prise le 7 juin 2018, me désignant en qualité de commissaire enquêteur.

Cette enquête prescrite par Monsieur le Maire, par arrêté du 25 juillet 2018, s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du lundi 10 septembre 2018 au mercredi 10 octobre 2018 inclus, conformément à l'article L.123-9 du code de l'environnement. Sept permanences d'une demi-journée chacune, se sont tenues dans les locaux de l'hôtel de ville.

Le projet porte sur une révision générale du PLU.

### **Avis motivé**

VU la décision du Tribunal Administratif de Toulon, en date du 7 juin 2018, me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique,

VU l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Solliès-Toucas, en date du 25 juillet 2018, prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU,

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

VU la délibération du Conseil municipal du 17 septembre 2015 prescrivant la révision du Plan local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal du 16 octobre 2017 relative au débat sur les orientations du PADD,

VU la délibération du Conseil municipal du 9 avril 2018 prise sur l'application du décret du 28 décembre 2015 (N°2015-1783) relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme, réformant le contenu du plan local d'urbanisme en réaffirmant "le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification",

VU la délibération du Conseil municipal du 14 Mai 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision N°1 du PLU,

VU les documents justifiant de l'information au public, notamment les avis en annonces légales dans deux journaux locaux, les attestations d'affichage de l'avis d'enquête sur des panneaux positionnés sur l'ensemble du territoire toucassin et sur le site internet de la commune,

VU les lettres du 18 mai 2018 consultant les personnes publiques associées ou personnes consultées,

Vu la liste des personnes publiques associées ou consultées, n'ayant pas répondu dans les trois mois impartis, et dont l'avis est réputé favorable :

- Conseil Régional
- DREAL PACA
- Chambre des métiers
- Audat
- Syndicat mixte bassin versant du Gapeau
- Communauté de communes de la Vallée du Gapeau
- Métropole TPM



- Réseau de Transport d'Electricité
- Service d'infrastructure défense de Toulon 1
- Mairie de Solliès Ville
- Mairie de Belgentier
- Mairie de Cuers
- Mairie de Signes
- Mairie de La Farlède,

VU les avis des personnes publiques associées ou des personnes consultées qui ont fait part de leurs observations :

- Office Nationale des Forêts
- Chambre d'Agriculture du Var
- Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Syndicat mixte du SCOT Provence Méditerranée
- Direction Départementale des Sapeurs- Pompiers du Var
- Maire de Solliès Pont
- Maire de Méounes Les Montrieux
- Maire du Revest Les Eaux
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Var (DDTM)
- Chambre de Commerce et d'Industrie VAR
- Département du Var
- Centre Régional de la Propriété Forestière Provence Alpes Côte d'Azur
- Parc Naturel Régional de la Sainte Baume

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer, service aménagement durable
- Direction des Affaires Culturelles Provence Alpes Côte d'Azur
- Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA,

VU mon entretien avec le chargé de mission du SCOT,

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

VU le PV de synthèse des observations écrites et orales transmis à la ville le 16 octobre 2018,

VU la réponse du maître d'ouvrage en date du 30 octobre 2018,

VU mon rapport en date du 10 novembre 2018,

#### Analyse du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique comporte tous les documents exigés par le code de l'environnement.

#### Sur la forme

CONSIDERANT que les trois plans de zonage sont parfaitement lisibles et que le fait d'avoir indiqué les lieudits facilite le repérage des parcelles des requérants. Toutefois, le périmètre « site classé », matérialisé à titre indicatif, est parfois occulté par le trait de zonage, le périmètre de mixité sociale ou la trame des emplacements réservés. Il est à noter que sur les plans de zonage 4A1 et 4A3, la zone du périmètre « Le Haut Haubertin » est insuffisamment indiquée,

CONSIDERANT que la lecture du règlement ne présente pas de difficulté particulière et le nombre réduit de zones facilite la compréhension du

PLU. Cependant une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction de l'article DG2 4.2 qui fixe le pourcentage de logements sociaux à créer dans les périmètres de mixité sociale des zones UA, UB, UC et 2AU. Il convient de l'uniformiser à 50%,

CONSIDERANT qu'il convient de mettre en cohérence l'ensemble des chiffres de production de logements sociaux entre les divers documents notamment avec les modifications qui vont être apportées,

CONSIDERANT que le rapport de présentation étant très dense, une synthèse non technique annexée au dossier, aurait facilité la lecture pour le public,

CONSIDERANT que le rapport de présentation contient l'évaluation environnementale comme le précise les textes,

CONSIDERANT que les autres documents sont clairs,

CONSIDERANT que le PLU, dans son ensemble, reste cohérent avec les orientations du PADD et privilégie l'intérêt général sur l'intérêt particulier notamment dans la délimitation et la réduction des zones constructibles, dans la protection des espaces naturels et dans le développement des zones agricoles en adéquation avec les enjeux communaux affichés,

CONSIDERANT que la concertation a été très large et est allée au-delà des modalités définies par la délibération du 17 septembre 2015. Elle s'est déroulée de la façon suivante :

- réunions publiques (10 septembre 2017 et le 29 mars 2018)
- ouverture dès octobre 2015, d'un registre d'observations mis à disposition du public
- exposition à partir de septembre 2017
- articles dans la presse locale (octobre 2017 et mars 2018) et dans le bulletin municipal annuel (janvier et octobre 2017 et avril 2018)
- mise en ligne des documents validés

- permanences assurées par l'adjoint à l'urbanisme et les services techniques (mars et avril 2018) pour recevoir le public désireux de s'exprimer
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD (16 octobre 2017),

CONSIDERANT que le bilan de la concertation et la synthèse des avis et débats ont été annexés à la présente enquête et font ressortir une adhésion des habitants pour le projet respectueux du respect du cadre de vie et de l'identité villageoise toucassine,

CONSIDERANT que la concertation a été adaptée à l'importance du projet,

CONSIDERANT que les remarques des personnes publiques associées ou consultées sont très constructives et portent notamment sur la mise en conformité des documents entre eux, sur les modifications et précisions à apporter au dossier, sur les espaces boisés classés, sur le projet de parc éolien, sur le régime forestier, sur les chiffres relatifs aux logements sociaux, sur le positionnement de la trame bleue et verte sur le zonage, sur les prescriptions relatives aux communications électroniques, sur les zones agricoles, sur la complétude de l'étude environnementale, sur les risques, sur les éléments patrimoniaux, sur le zonage du site classé du Coudon...,

CONSIDERANT qu'à la lecture des remarques de la commune portées dans le PV de synthèse, cette dernière prendra en compte la grande majorité des observations des personnes publiques associées ou consultées et lorsque ce n'est pas le cas, sa position a été justifiée,

CONSIDERANT que le procès-verbal de synthèse des observations a été envoyé à la commune par courrier électronique le 16 octobre 2018, dans le délai réglementaire de huit jours consécutifs à la clôture de l'enquête,

CONSIDERANT que les observations en réponse du maître d'ouvrage, datées du 30 octobre 2018, m'ont été notifiées dans le délai réglementaire de quinze jours après réception du PV de synthèse,

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

## CONCLUSIONS MOTIVEES



l'Environnement,

CONSIDERANT que l'enquête publique a été régulièrement menée conformément aux articles du code de l'Environnement et à l'arrêté de Monsieur Le Maire et que le dossier soumis à enquête publique contient les informations et les documents indispensables à une parfaite compréhension du projet de révision, ce qui a permis au public de venir s'exprimer,

#### Sur le fond

Suite au diagnostic effectué dans le cadre des études préalables à la révision du document d'urbanisme, la commune a identifié une croissance démographique en forte évolution, des équipements et logements sociaux insuffisants au regard des nouveaux besoins des administrés, un développement de l'urbanisation éloigné du centre, un environnement riche mais complexe en termes de gestion (risques, site classé, biodiversité...), une agriculture trop discrète,

CONSIDERANT que le PADD pose comme fondement de projet la protection, la recomposition et la valorisation du territoire ainsi que la modération de la consommation d'espaces qui sont le socle du maintien de la qualité du cadre de vie dans une aire géographique où la pression foncière est importante par la proximité de la métropole toulonnaise,

CONSIDERANT que pour y parvenir, le scénario retenu par la commune est de maîtriser la croissance démographique pour la stabiliser à 0,5% par an en limitant la construction à 600 logements supplémentaires à l'horizon 2030. Cette politique de développement urbain a bien été identifiée par le recentrage de l'urbanisation au sein de l'enveloppement urbaine ou en périphérie très proche, pour tenir compte des objectifs du SCOT. Cette réduction des objectifs par rapport au PLU approuvé, permettra à la commune d'adapter ses équipements et services en fonction des nouvelles perspectives d'évolution. Toutefois le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA demande de clarifier les hypothèses démographiques et les besoins en logements et d'ajuster en conséquence les objectifs de production. La commune s'est engagée à apporter ces éléments. Ainsi, le projet vise à redessiner la ville sur la ville et le potentiel de densification au sein du tissu urbain ou à urbaniser de la commune (U et AU) est estimé à 343 hectares (contre 421H dans le PLU approuvé). Le projet de PLU présente donc une

volonté marquée de maîtriser l'urbanisation se traduisant par un zonage adapté, des règles de constructibilité privilégiant la densification des zones viabilisées et plus proches du centre ancien,

CONSIDERANT que l'instauration de deux zones à urbaniser (AU) montre la volonté de la commune de phaser son développement pour maîtriser la croissance démographique et l'organiser dans des projets de qualité et sous contrôle public. Ces deux zones auront une ouverture à l'urbanisation décalée dans le temps. La zone 1AU qui fait l'objet d'une OAP pourra se réaliser à court terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, la zone 2AU s'ouvrira à la construction par une modification ou une révision du PLU à moyen terme,

CONSIDERANT que la commune doit répondre aux obligations législatives en termes de création de logements locatifs sociaux et aux objectifs quantitatifs triennaux pour la période 2017-2019, et qu'à ce titre elle a signé avec l'Etat, un contrat de mixité sociale. Le PLH en révision prévoit la création de 20 logements sociaux sur les 32 projetés par an soit 120 sur la durée du document. La commune doit aller au-delà et pour y parvenir a mis en place 11 emplacements réservés (dont 1 à supprimer MS04) pour de la mixité sociale localisés essentiellement près du centre ancien et dans les zones U longeant le Gapeau. En complément, des périmètres de mixité sociale dans les zones UA, UB, UC et AU sont prévus,

CONSIDERANT le développement important des zones agricoles qui passent de 21 H à 174 H et qui a reçu un avis favorable de la Chambre d'Agriculture qui salue également la mise en place du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Ces zones auront plusieurs fonctions, coupe-feu entre les quartiers d'habitat et la forêt, protection de la trame jaune et verte, redynamisation d'une activité économique de proximité, zone de respiration pour la ville et reconnaissance du patrimoine paysager,

CONSIDERANT que la commune fait de la préservation des paysages et du patrimoine écologique un des piliers de son document. Le projet de PLU préserve de façon efficace les cœurs de nature d'intérêt écologique (Coudon, trame bleue et verte, continuité écologique, Natura 2000, arrêté de biotope, Parc National de la Sainte Baume...) par le classement en zone N. Des espaces boisés classés viennent renforcer cette protection. A ce sujet, l'ONF demande d'être plus souple sur les espaces boisés relevant du régime forestier, la DDTM demande le réexamen des EBC en les justifiant, le Département rappelle qu'ils ne devront pas être un obstacle à la mise en œuvre du schéma d'accès à la ressource forestière. Cependant la commune souhaite les conserver pour appuyer la volonté de protection,

## CONCLUSIONS MOTIVEES

CONSIDERANT que la commune a apporté une attention particulière aux bâtiments remarquables situés sur son territoire qui ont été répertoriés, identifiés et localisés au titre de l'article L.151-19, et font l'objet d'une protection,

CONSIDERANT que la commune présente deux sectorielles :

- L'OAP 1 (Village) qui a pour objectif de réaffirmer la centralité économique du secteur, de donner un écho réglementaire au plan de circulation et d'afficher la volonté de faire « la ville sur la ville » (ER de mixité sociale) tout en préservant la qualité paysagère et la gestion de la zone inondable. Secteur dans lequel les enjeux importants nécessitent une intervention publique,
- L'OAP 2 (Font de Pouille) sur un des deux secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'équipements communs. Une partie est en zone de basse hydrographie repérée sur le zonage. Ce secteur sera aménagé sous forme d'éco quartier (architecture bioclimatique, gestion des eaux de pluie, aire de stationnement mutualisée, déplacements doux, jardins partagés...) et sera la vitrine de l'éco construction de l'intercommunalité. A ce titre l'application de la mixité sociale semble difficilement réalisable et sera réduite à 50%.

CONSIDERANT que la commune n'est pas soumise à une obligation de réaliser un plan de déplacement urbain, cependant pour construire son document d'urbanisme et avoir une vision juste des déplacements sur son territoire, elle a réalisé une étude de circulation permettant d'améliorer les conditions de mobilité et de stationnement. Pour répondre à la réalisation des projets publics, la commune présente une liste de 28 emplacements réservés qui ont pour objectifs :

- La création de voirie
- L'élargissement et prolongement de voiries existantes
- L'aménagement de piétons
- La création d'espaces verts
- La création d'aires de stationnement
- L'extension d'équipements publics,

CONSIDERANT que des erreurs matérielles se sont glissées sur le zonage et sur la liste des emplacements réservés qu'il convient de corriger

par :

- la suppression des ER N°8 et 26 car les projets ont été abandonnés
- la réduction de l'ER N°9 car les travaux ont été réalisés,

CONSIDERANT que les avis des personnes publiques associées ou consultées, s'ils présentent pour certains des réserves ou des prescriptions, sont favorables au projet,

CONSIDERANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les documents supra communaux, le Schéma de Cohérence Territorial Provence Méditerranée, le Plan Local de l'Habitat, les plans de prévention des risques, le SDAGE Rhône Méditerranée, le SAGE du Gapeau, le PPA de l'agglomération de Toulon, le réseau Natura 2000, le SRCE, le PCAET et les plans de prévention du bruit du réseau routier national du Var et de l'agglomération TPM,

CONSIDERANT que le PLU s'inscrit dans une démarche de développement durable en organisant une ville accueillante, en développant l'attractivité économique, en créant des logements pour tous, en réorganisant les déplacements et en protégeant les terres agricoles et les espaces remarquables composés d'une biodiversité riche,

CONSIDERANT que l'ensemble des documents composant le dossier de PLU sont cohérents,

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

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

Sur les observations du public

CONSIDERANT que le projet a suscité des observations sans opposition majeure, sur le projet de PLU qui n'est globalement pas remis en cause par la population,

CONSIDERANT que les observations générales saluent la volonté de protéger l'environnement et le cadre de vie toucassins, ainsi que le développement des énergies renouvelables,

CONSIDERANT que le PLU pour atteindre les objectifs synthétisés ci-dessus, restreint les droits à construire et les zones ouvertes à l'urbanisation (- 30H), touchant des intérêts particuliers motivant une grande majorité de personnes qui a souhaité me rencontrer en entretien ou qui s'est exprimée par courrier ou courriel,

CONSIDERANT donc que les observations formulées relèvent essentiellement de demandes personnelles et ponctuelles qui portent sur :

Favorable au projet de révision ou au classement	13
Changement de zonage afin d'obtenir des droits à construire	54
Augmentation de l'emprise au sol de la zone UCc	16
Réduction des zones protégées au titre du patrimoine paysager (bois/espaces verts-jardins/restanques/ripisylves) ou EBC	22
Mixité sociale	16
Emplacements réservés	18
Coefficient espace vert	2
Projet économique, agricole ou culturel	9
Parc éolien	2
Autres	7



Et d'une manière générale après analyse de l'ensemble des doléances et lecture des avis des personnes publiques associées et consultées :

**J'ai pris acte :**

. Des avis favorables au projet de PLU ou relatifs à un projet public. Il s'agit des demandes N°E7, E10, E13, E24, E26, E27, E30, E42, E47, E50, E56, E64, L34, L37

. Des demandes de renseignements. Il s'agit des demandes N° : E17, E45, L47, L69

**J'ai émis un avis défavorable aux :**

. Demandes non conformes à la réglementation en vigueur. Il s'agit de la demande N° : E18

. Demandes d'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées en zone N, couvertes par un espace boisé classé dans le périmètre de protection du site classé du Coudon, ou dans celui du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume. En effet, les dispositions relatives aux sites classés constituent une mesure nationale mise en œuvre pour protéger un paysage de qualité exceptionnelle. Par cette mesure, l'Etat est responsable de sa protection. A ce titre, les sites classés constituent des **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol et sont opposables au tiers. Les sites classés doivent être protégés au travers du zonage des documents d'urbanisme par un règlement compatible avec cette protection. Par ailleurs, les trames boisées structurants le site, doivent être portées au document d'urbanisme, identifiées et protégées comme espaces boisés classés ou éléments paysagers remarquables. Quant aux enjeux de la préservation du caractère du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume, ils sont inscrits dans la Charte et entraînent la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et des paysages. Le document d'urbanisme doit empêcher toute atteinte à ces sites et énoncer des règles conformes aux intérêts patrimoniaux en présence, cette réglementation justifie mon avis. Il s'agit des demandes N° : E4, E8, E9, E15, E28, E50, E60, E64, E80, E82, L68, R1

. Demandes relatives au changement de zonage (passage en zone urbaine) de terrains non bâtis, lorsqu'ils se situent à l'intérieur d'un

ensemble cohérent naturel, agricole ou à urbaniser, qu'ils protègent une trame verte ou jaune, qu'ils préservent les abords du site classé du Mont Coudon, ou un corridor écologique, qu'ils soient insuffisamment desservis, ou classés dans une zone N de loisirs. En effet, ces espaces éloignés du centre urbain et des équipements, contribuent à développer l'étalement urbain qui est proscrit par la loi ALUR. Cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles serait en opposition avec le projet développé par la commune dans les divers documents largement énoncés ci dessus. Elles ne répondraient pas à la définition du PLU qui est un document stratégique et réglementaire répondant aux enjeux du territoire à travers un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement. Il s'agit des demandes N° E1, E6, E11, E16, E20, E22, E23, E28, E34, E37, E40, E41, E43, E48, E52, E68, E69, E70, E71, E72, E84, L27, L29, L43, L49, L58, L59, L66

. Demandes opposées à un projet d'intérêt général réalisé en accord avec les personnes publiques associées, conformes au PLH et au SCOT ou à tout autre document supra communal. Il s'agit des demandes N° : E73, L71, L72, L73, L74, L75

. Demandes de rattachement à la zone 2 AU, lorsqu'elles ne sont pas identifiées comme des secteurs prioritaires, ou qui iraient à l'encontre des enjeux paysagers ou liés aux risques. Il s'agit des demandes N° : E2, E53, E61, E66, E75, E79, E81, L3

. Demandes d'inscription, de réinscription, de suppression, ou de modification du tracé d'un emplacement réservé, lorsqu'elles ne sont pas justifiées par l'intérêt général ou parce que le projet proposé va à l'encontre d'un projet communal. Il s'agit des demandes N° : E22, E28, E51, E59, E63, E72, L41

. Demandes relatives à l'augmentation de l'emprise au sol ou à la diminution du coefficient d'espaces verts en pleine terre de la zone UCc, ou au rattachement à une zone UCb ou UA pour obtenir une augmentation des droits à construire qui aura pour effet d'engendrer un nombre supplémentaire de logements allant à l'encontre de la réduction de la croissance démographique et à la préservation de la qualité du cadre de vie. Il s'agit des demandes N° : E28, E31, E48, E49, E62, E66, E67, E78, E83, E86, L34, L47, L60, L62

. Demande relative à la matérialisation sur le plan de zonage du projet de grand éolien. En effet, ce dernier n'étant pas suffisamment avancé, il n'a pas été reporté sur le SCOT. Il s'agit de la demande N°: R1

**J'ai émis un avis favorable aux :**

. Demandes d'adaptation du règlement pour l'extension d'une activité économique existante en plein développement et pour être en harmonie avec les constructions déjà réalisées : Il s'agit de la demande N° : E77

. Demandes jouxtant une zone urbaine et dont les propriétés ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme qui n'ont pas encore pu être mises en œuvre et qui ne remettent pas en cause le projet de PLU ou son économie générale. Il en est de même pour intégrer des constructions qui ne figurent pas sur le fond de plan mais qui ont été légalement édifiées. Il s'agit des demandes N° : E1, E3, E19, E21, E36, E39, E46, E57/L18 E85,

. Demandes de repositionnement ou de réduction d'un espace protégé au titre du patrimoine paysager/espaces verts. Elles viennent réduire les possibilités d'implantation des constructions sans réduire les droits à construire. La commune a souhaité réexaminer chaque demande pour tenir compte de la topographie, de la configuration des lieux, de l'intérêt paysager..... J'adhère à cette proposition. Il s'agit des demandes N° : E12, E14, E18, E19, E28, E33, E47, E50, E51, E55, E57, E58, E65, E67, E74, E87, L18, L39, L47, L60

. Demandes de réduction, de suppression ou de modification d'emplacements réservés dédiés aux infrastructures et aux superstructures, lorsque les caractéristiques après modification sont conformes aux prescriptions sécuritaires du SDIS et aux besoins en terme de circulation, ou lorsque leur inscription est une erreur matérielle ou que le projet a été abandonné ou réalisé. Dans tous les cas l'avis de la commune a été déterminant. Il s'agit des demandes N° : E5, E12, E21, E28, E44, E46, E51, L61, L64

. Demandes d'extension des emplacements réservés pour mixité sociale, lorsqu'elles répondent aux enjeux réglementaires et qu'elles contribuent à atteindre l'objectif recherché par la commune. Il s'agit de la demande N° : E32

. Demande de suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale 04. L'Etat estime que sa position géographique à proximité immédiate du site classé du Massif du Coudon risque de porter atteinte aux paysages environnants et aux abords du site classé. La commune a fait le choix de l'abandonner, sachant que l'extension d'un autre ER pour le même objet est possible. Il s'agit des demandes N° : E46, E57, L18

. Demandes de classement en zone agricole de terres cultivées répondant au projet communal expliqué dans le PADD et le rapport de présentation. Il s'agit des demandes N° : E26, E29, E 43, E54, E76

. Demandes de prise en compte d'éléments patrimoniaux bâtis d'intérêt historique. Il s'agit des demandes : E48

Pour l'ensemble des motifs énoncés ci-dessus, en l'état du projet de PLU, de l'examen des observations émises, après informations recherchées et obtenues, visite des lieux, après la période d'enquête ouverte au public et après l'analyse complète du dossier et en me basant sur les avis des personnes publiques associées ou consultées et les observations de la ville,

#### ***J'EMETS UN AVIS FAVORABLE***

**Au projet de révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Solliès Toucas**, tel qu'il a été présenté à l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 septembre 2018 au 10 octobre 2018,

#### ***SOUS RESERVE DE***

. **Corriger** l'article DG2 4.2a du règlement en remplaçant 30% par 50% dans la phrase « Périmètre de mixité sociale à **50%** reporté sur les documents graphiques »

. **Rajouter** sur les plans de zonage 4A1(Général) et 4A3 (Valaury), la zone du périmètre « Le Haut Haubertin »

. **Renforcer** sur les plans de zonage 4A1(Général) et 4A3 (Valaury), le trait pour délimiter le site classé du Mont Coudon lorsqu'il est occulté par

ceux du zonage, du périmètre de mixité sociale ou par la trame des emplacements réservés

. **Adapter** le règlement de la zone UT pour permettre l'extension de l'activité touristique (E77), afin qu'elle soit en harmonie avec le bâti existant et pour tenir compte de la configuration des lieux. La modification portera sur :

- l'emprise au sol
- la hauteur
- le coefficient d'espaces verts de pleine terre
- le nombre de pentes autorisé pour les toitures

. **Prendre en compte** les réserves des personnes publiques associées ou consultées suivant les engagements de la ville énoncés dans ses remarques en réponse au PV de synthèse

. **Affiner** dans les documents la production de logements sociaux notamment en intégrant la suppression de l'ERM04, l'extension de l'ER MS05 et la diminution du pourcentage de mixité sociale dans l'OAP 2

. **Inclure** dans la zone urbaine la plus proche et à condition que les constructions puissent être desservies par les réseaux les parcelles suivantes :

**UCc :**

- Les Sénés de Valaury, parcelle 78 pour la partie bâtie (E1)
- Peyranne, parcelle 211 partie sud (E3)
- Les Lingoustes, parcelle E 1468 pour la partie bâtie (E19)
- La Plaine, parcelle 47 pour la partie correspondant à l'autorisation d'urbanisme (E21)
- La Plaine, parcelle 146 pour la partie correspondant à l'autorisation d'urbanisme (E36)



- Le Haut Haubertin, parcelle AN 70 pour la partie correspondant à la MS04 supprimée (E46)
- Le Haut Haubertin, parcelles AN 66, 67, 68 pour la partie correspondant à la MS04 supprimée (E57 et L18)

**UCb :**

- Les Claux, parcelle AD 39 pour la partie sud (E39)
- Les Bas Guerans, parcelle 110 classée en zone UCc (E85)

. **Supprimer** les emplacements réservés N° 8 et 26

. **Réduire** l'emplacement réservé N°9 pour tenir compte de la cession déjà réalisée, chemin de Pont de Table au droit de la parcelle 128

. **Réduire** à 4 mètres la largeur des emplacements N° 18, 19a et 16 à condition de répondre à une desserte suffisante du quartier et aux normes de sécurité incendie

. **Adapter** le tracé de l'emplacement réservé N° 16 dans les virages en lacets (Parcelles AP 60 et 117/Les Hubacs) à condition de répondre à une desserte suffisante du quartier et aux normes de sécurité incendie

. **Repositionner** l'emplacement réservé N°17 sur le chemin existant (Parcelle AP 101/Les Salles) à condition de répondre à une desserte suffisante du quartier et aux normes de sécurité incendie

. **Supprimer** l'emplacement réservé pour mixité sociale 04 comme souhaité par la commune suite aux réserves sur l'impact paysager émises par l'Etat

. **Etendre** l'emplacement réservé pour mixité sociale MS 05 pour compenser en partie, la suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale MS 04

**. Classer en zone agricole :**

- Les Esplanes, parcelles 860 et 865 (E26)
- Les Colles, parcelles B 545 et 1469 (E29)
- Les Pieds Redons, parcelles 1008 et 1009 (E43)
- Les Esplanes Nord, parcelles 352, 353, 354 et 355 (E54)
- Les Esplanes, parcelles 2362 et 340 (E76)

**. Compléter** l'annexe 2 Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en introduisant le puits, la fontaine, le lavoir, la borne (entrée sentier de la Calade) au lieudit Valaury

**. OAP 2 Les pouilles :**

- . **Mettre** en cohérence l'OAP et le règlement de la zone 1AU sur l'habitat mobile
- . **Réduire** à 50% la part de logement locatif pour tout programme de logements créés, (contre 80%)

**ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :**

**. Réexaminer pour affiner** le positionnement des trames « patrimoine paysage/Espaces verts Protégés » sur les parcelles relevant des entretiens ou des lettres suivantes : N° : E12, E14, E18, E19, E28, E33, E47, E50, E51, E55, E57, E58, E65, E67, E74, E87, L18, L39, L47, L60

**. Mettre à jour** le plan des réseaux publics d'assainissement desservant la parcelle 137 Les Gréoudrières (E58) à condition que le réseau soit public

*Fait à Le Pradet, le 10 novembre 2018*

**Christine MORICE**

**Commissaire enquêteur**

Commissaire Enquêteur  
Christine MORICE



**CONCLUSIONS MOTIVEES**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**