

Jean-Michel PORCHER
Commissaire enquêteur

DÉPARTEMENT DU VAR COMMUNE DE SOLLIÈS-TOUCAS

Enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SOLLIÈS-TOUCAS (83210), du 15 septembre 2025 au 15 octobre 2025.

Arrêté municipal n° 2025/173 du 5 août 2025.

1ère Partie

Rapport du commissaire enquêteur

Dossier N° E25000058 / 83 du 11 juillet 2025 Tribunal Administratif de TOULON.

Sommaire

1ère Partie	1
Rapport du commissaire enquêteur	1
1 - Généralités:	5
11 - Cadre général de l'enquête:	5
12 - Objet de l'enquête:	5
13 - Cadre juridique:	6
14 - Nature et caractéristiques de la modification n°2 du plan local d'urbanisme:	6
15 - Composition du dossier:	9
2 - Organisation et déroulement de l'enquête:	10
21 - L'organisation de l'enquête:	10
211 - Désignation du commissaire enquêteur:	10
212 - Contact et étude préalable:	11
213 - Autres consultations et ajouts apportés au dossier d'enquête:	12
22 - Le déroulement de l'enquête:	13
221 - Le déroulement des permanences:	13
222 - Conditions de la consultation:	14
224 - L'information du public:	15
225 - Clôture de l'enquête:	15
226 - Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse:	16
3 - Analyse des observations, consultations et réponses du responsable du projet:	16
31 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et mémoire en réponse de la commune:	16
L'article R123-8-I-c) du Code de l'Environnement fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe.	17
32 - Avis des personnes publiques associées (PPA):	20
321 - État:	20
322 - Le département du Var:	21
323 - Parc naturel régional de la Sainte-Baume:	21
324 - Chambre d'agriculture du Var:	21
325 - Service Départemental d'Incendie et de Secours:	22
33 - Relation comptable des observations du public et analyse:	22
34 - Analyse des observations du public:	23
4 - Conclusions sur le déroulement de l'enquête:	27
2nd Partie	29
Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur.	29
Dossier N° E25000058 / 83 TA Toulon	3 sur 39

1 - Objet de l'enquête publique:	30
2 - Le dossier d'enquête et la concertation préalable:	31
3 - L'information du public:	31
4 - Le déroulement et le climat de l'enquête:	31
5 - Les contributions et le mémoire en réponse du maire:	32
6 - Avis du commissaire enquêteur:	35
ANNEXES: 3 PIÈCES	39

1 - Généralités:

11 - Cadre général de l'enquête:

La commune de Solliès-Toucas, située dans le département du Var, comptait une population de 6 087 habitants en 2022 (recensement INSEE) sur une superficie de 30,1 km². La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé en septembre 2019 et appartient à la communauté de communes de la Vallée du Gapeau.

Le Plan Local d'Urbanisme a été révisé et approuvé le 11 décembre 2018. Une procédure de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme a ensuite été approuvée le 12 juin 2023. Enfin, le PLU fait actuellement l'objet d'une première modification du PLU en cours et prescrite par arrêté en date du 13 juin 2022 visant à renforcer les centralités de son centre-villageois, afin d'assurer la montée en gamme de ses équipements tout en garantissant une offre de logement adaptée à l'ensemble de la population.

En poursuivant l'objectif de rattrapage de l'offre sociale, la présente modification entend apporter des ajustements réglementaires afin d'assurer la pleine cohérence de ses objectifs fixés au sein du PADD.

12 - Objet de l'enquête:

La modification n°2 du PLU concerne deux secteurs de la commune:

- Le secteur « La Font de Pouille » au sud de la commune :

Le reclassement de la zone 1AU en zone N, sur une superficie de 1,59 ha, et en zone UCc (quartiers d'habitat périphériques, à dominante pavillonnaire) où une construction est édiflée sur une superficie de 0,48 ha.

Ce reclassement a pour conséquence la suppression de facto de l'OAP « La Font de Pouille », opération d'aménagement d'ensemble destinée à l'accueil d'habitations et d'activités économiques.

- Le secteur au nord de la commune, susceptible d'avoir des incidences environnementales :

Le reclassement de la zone UTa, d'une superficie de 1,74 ha, en zone UCd, nouvellement créée, dédiée à des aménagements mixtes, portant sur la production de 135 logements notamment sociaux, avec un coefficient d'espaces verts de 40 % de l'unité foncière.

13 - Cadre juridique:

Le projet est soumis à enquête publique en application des dispositions des codes suivants:

- code de l'urbanisme: articles L.101-1, L.101-2, L.102-2-1, L.104-1, L.132-7 et L.132-9; L.151-1 à L.153-60, et R.151-1 à R.153-22.
- code de l'environnement: articles L.123-1 à L123-19; R.123-1 à R123-33;

Par arrêté en date du 5 août 2025, monsieur le Maire de Solliès-Toucas a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

14 - Nature et caractéristiques de la modification n°2 du plan local d'urbanisme:

- Le **rapport environnemental** visés à l'article R.104-18 du code de l'urbanisme constitue par ailleurs une présentation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme qui en précise les objectifs et motivations.

1) Un rééquilibrage des enveloppes urbanisées

La zone 1AU est reclassée en zone N et en UCc en impliquant dans le même temps la suppression de l'OAP « La Font de Pouille » du fait :

- de la saturation de l'axe desservant le quartier. Un risque d'engorgement des voiries à proximité du site apparaît. Cela ressort d'une étude de mobilité réalisée sur le secteur par le bureau d'études Horizon Conseil en 2023.
- du besoin de protéger les différents espaces boisés communaux, d'autant que ce secteur ressort en tant que site à ne pas artificialiser dans le cadre de la mise en place du ZAN.
- de l'insuffisance de capacité des réseaux.

2) Un renforcement de l'offre de logements sociaux

La zone UTa correspondant à un site d'accueil au Nord de la commune sur laquelle se situe actuellement le restaurant La Bastide enchantée, est reclassée en zone UCd qui est un secteur mixte permettant notamment la mise en place de logements notamment sociaux ainsi que de places de stationnement tout en conservant la résidence hôtelière Les Bastides du Gapeau.

- **Compatibilité des plans et programmes:**

1) **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

La modification n°2 du PLU s'inscrit dans les orientations et actions du PADD, notamment celles analysées ci-après:

- **Orientation 1, objectif 1: Maintenir les grandes entités écologiques :**

La suppression du projet d'OAP « La Font de Pouille », située à proximité du réseau hydrographique du territoire, garantit la préservation du Vallon de Valaury.

Le reclassement de la zone UTa en zone UCd a été étudié pour limiter son incidence sur le réseau hydrographique de la vallée du Gapeau via le respect du zonage du PPR inondation en cours d'élaboration.

- **Orientation 1, objectif 2: Préserver et restaurer des connexions écologiques :**

Le reclassement de la zone 1AU en zone N et UCc permet de maintenir la mosaïque agreste et naturelle du vallon des Routes.

Le reclassement de la zone UTa en zone UCd ne viendra pas impacter le corridor aquatique du Gapeau, en cela qu'aucune construction ne sera autorisée dans la zone rouge du PPR inondation et un recul de 10 m à compter du haut des berges est prévu dans le projet. Ces mesures permettent de préserver la continuité du cours d'eau et évite tout obstacle sur l'écoulement de ce dernier.

- **Orientation 1, objectif 3: Intégrer la prise en compte des risques et des nuisances :**

Le reclassement de la zone UTa en zone UCd définit des mesures de prise en compte du risque inondation précisées ci-dessus. Il prévoit également un coefficient des espaces verts de 40% de l'unité foncière.

Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) seront respectées au même titre que les normes de constructibilité en lien avec le risque sismique faible et le risque de retrait- gonflement des argiles moyen.

Concernant les nuisances, les futurs bâtiments devront respecter des normes d'isolations acoustiques en lien avec la proximité de la RD554, classée en voie bruyante de catégorie 3.

- **Orientation 2, objectif 2: Maitriser les développements urbains:**

Le projet de construction permet, grâce au reclassement de la zone UTa en zone UCd, de répondre aux besoins en logements sociaux au sein du tissu urbain déjà existant de la commune.

- **Orientation 3, objectif 1:** Préserver le cadre paysager à toutes les échelles et améliorer sa perception :

Le reclassement de la zone 1AU en zone N et UCc permet de préserver le caractère végétalisé du site et les reliquats de restanques et de vergers.

Le projet de construction prévu via le reclassement de la zone UTa en zone UCd s'attachera à préserver un écrin paysager et verdoyant autour des futures constructions qui respecteront l'harmonie architecturale du site, comme imposé dans le règlement de la zone.

2) Au regard du contexte territorial local, la compatibilité du PLU de Solliès-Toucas doit également être assurée avec les documents d'urbanisme ci-après qui lui sont supérieurs, ou servitudes d'utilité publique:

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Provence Méditerranée - septembre 2019;

- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) - 15 octobre 2019;

- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de la vallée du Gapeau ;

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée ;

- le plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI), de la vallée du Gapeau - 26 juin 2025;

- le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) du Var.

La compatibilité avec l'ensemble de ces documents est analysée dans le cadre de l'évaluation environnementale de la présente modification du PLU.

• Dans le cadre de **l'évaluation environnementale**, les incidences des modifications apportées au PLU sont examinées selon 5 thématiques:

- Le milieu physique et espaces de biodiversité

- Le paysage et le patrimoine

- Les risques naturels et technologiques

- Les ressources naturelles et la gestion des eaux potables et usées

- Nuisances, déchets et pollutions

La modification sur le secteur « La Font de Pouille » a une incidence positive sur les composantes environnementales du territoire, en cela qu'elle diminue la consommation foncière et permet le reclassement de 1,6 ha de zone à urbaniser en zone naturelle.

Le reclassement de la zone UTa vers la zone UCd cumule quant à lui des incidences négatives dans toutes les thématiques.

Néanmoins, selon l'étude et après l'application des mesures ERC, le maître d'ouvrage évalue les incidences résiduelles comme « modérées à fortes » face aux risques naturels et technologiques.

S'agissant des quatre autres thématiques, les incidences résiduelles sont qualifiées de « faibles à modérées ».

15 - Composition du dossier:

Le registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé, pour recueillir les observations du public, est accompagné du **dossier d'enquête** qui se compose des pièces suivantes:

Les pièces constitutives du dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme:

- **Pièce N°1:** Notice de présentation de la procédure de modification.
- **Pièce N°2:** Évaluation environnementale qui comprend:
 - A.** Cadre réglementaire de la modification n°2 et du rapport d'évaluation environnementale;
 - B.** Présentation du projet de modification soumis à évaluation environnementale;
 - C.** Compatibilité des plans et programmes;
 - D.** Évaluation environnementale;
 - E.** Indicateurs de suivi;
 - F.** Résumé non technique.
- **Pièce N°3:** Orientation d'aménagement et de programmation après modification.
 - **Pièce N°4A1:** Plan de zonage général.
 - **Pièce N°4A2:** Plan de zonage Vallée du Gapeau.
 - **Pièce N°4A3:** Plan de zonage Valaury.
 - **Pièce N°5:** Règlement du PLU (les éléments modifiés par le projet de modification n°2 figurent en caractères rouges).
- Étude de mobilité des quartiers allant de la font du Thon vers les Andoulins, route forestière, route de Valaury et quartier du Pied de Lègue: **Diagnostic** (ajouté le 18 septembre 2025);
 - Étude de mobilité des quartiers allant de de la font du Thon vers les Andoulins, route forestière, route de Valaury et quartier du Pied de Lègue: **Propositions** (ajouté le 2 octobre 2025)

Le dossier administratif d'enquête publique:

- L'arrêté du Maire portant prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme en date du 10 octobre 2024;

- La délibération du conseil municipal fixant les modalités de la concertation publique en date du 21 octobre 2024;
- La délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation publique en date du 17 mars 2025;
- La décision du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur en date du 11 juillet 2025;
- L'arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique relative à la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme en date du 5 août 2025;
- Les avis d'enquête publique parus dans la presse les 27 août et 16 septembre 2025;
- Le rapport de constatation d'affichage dressé par la police municipale le 1er septembre 2025;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique.

Avis exprimés des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PC):

- Monsieur le Préfet du Var (**PPA**)
- La Chambre d'Agriculture du Var (**PPA**)
- Le département du Var (**PPA**)
- Le Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume (**PPA**)
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (**PC**)

Mémoire en réponse de la commune à l'avis de l'Autorité Environnementale

2 - Organisation et déroulement de l'enquête:

21 - L'organisation de l'enquête:

211 - Désignation du commissaire enquêteur:

Par décision N° E25000058 / 83 du 11 juillet 2025, la Magistrate en charge des enquêtes publiques au Tribunal Administratif de Toulon (83) m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Solliès-Toucas.

L'arrêté n° 144/2025 en date du 5 août 2025 de monsieur le Maire de Solliès-Toucas prescrit l'enquête publique relative à la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

212 - Contact et étude préalable:

À l'invitation de Monsieur le Maire, le mardi 5 août 2025 de 10H00 à 12H00, je me suis rendu en mairie pour une réunion de travail en présence de Mme Alexandra HUARD, Directrice de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Après une présentation sommaire du projet de modification du PLU de Solliès-Toucas, nous avons échangé sur la composition du dossier d'enquête publique afin qu'il soit conforme aux exigences réglementaires, et complété en conséquence.

Monsieur le Maire détaille le contexte communal et les enjeux que le projet de modification contribue à relever.

Nous sommes convenus de la période de l'enquête publique et avons arrêté les dates et horaires où je me tiendrai à disposition du public à l'occasion de permanences assurées dans les locaux de la mairie.

Je me suis fait préciser les modalités de publicité envisagées pour informer le public, à savoir une information sur le site internet de la commune, un affichage sur les lieux habituels de communication des informations municipales disséminés sur le territoire communal, ainsi qu'à proximité des secteurs objet de la modification n°2 et quatre publications réglementaires dans la presse écrite quotidienne régionale.

J'ai validé ces modalités d'information qui m'ont parues suffisantes et adaptées.

La rencontre s'est terminée par une visite des sites de la modification n°2 du PLU.

Dans son avis du 29 juillet 2025, Monsieur le Préfet du Var s'appuie sur "des éléments de connaissance utiles à une appréciation complète du risque inondation dans l'aménagement du territoire communal, notamment pour l'identification des secteurs potentiellement exposés » qui ont été transmis par l'État et qui font donc partie intégrante de l'avis du Préfet - DDTM. Dès lors, j'ai demandé le 27 août 2025 à ce que ces éléments figurent dans le dossier d'enquête publique.

Le 28 août, j'ai reçu copie de l'arrêté préfectoral en date du 26 juin 2025 portant approbation du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) applicable à la commune de Solliès-Toucas qui est désormais annexé au PLU au titre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sur la commune.

Le mercredi 3 septembre 2025, je me suis rendu en mairie pour que Mme Alexandra HUARD me commente et me remette une version complète du dossier papier qui sera soumis à l'enquête publique, ainsi que le cahier à reliure qu'il m'appartiendra de transformer en registre destiné au recueil des observations du public et de le coter et parapher.

Nous nous sommes ensuite transportés sur le terrain afin de contrôler l'affichage de l'avis d'enquête publique réalisé quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique. Les emplacements choisis m'ont paru judicieux et adaptés à une bonne information du public.

Enfin, le vendredi 12 septembre 2025 j'ai reçu la version numérique du dossier d'enquête publique en même temps qu'il était mis en ligne sur le site internet de la mairie comme j'ai pu le vérifier.

213 - Autres consultations et ajouts apportés au dossier d'enquête:

- Le 17 septembre 2025, j'ai demandé l'insertion de l'étude de mobilité réalisée sur le secteur de l'OAP 2 « La Font de Pouille » en 2023 par le bureau d'études Horizon Conseil, dans le dossier d'enquête. En effet, c'est la saturation de l'axe mis en évidence par cette étude qui justifie en partie la suppression de l'OAP.

La version papier de l'étude a été insérée dans le dossier d'enquête dès le 18 septembre, suivi de la version électronique le 19 septembre par insertion d'un lien vers son emplacement sur le site de la commune.

- Le 24 septembre 2025, j'ai rappelé que l'arrêté de Monsieur le Maire de Solliès-Toucas précisait que les contributions parvenues à l'attention du commissaire enquêteur sur l'adresse électronique dédiée seraient publiées sur le site internet de la commune à la rubrique de l'enquête publique afin que chacun puisse en prendre connaissance.

Le 25 septembre 2025, divers mails réceptionnés du 16 au 25 septembre ont été publiés sur le site de la commune.

- À sa demande, j'ai rencontré Monsieur le Maire le 2 octobre en préalable de ma 2ème permanence qui souhaitait s'exprimer sur la suppression de l'OAP 2 et le reclassement de la zone 1AU vers la zone N.

Il a développé les motivations de cette modification liées au risque d'engorgement des voiries à proximité du site mis en évidence par une étude de mobilité et l'intense travail de démocratie participative que la municipalité a mené débouchant sur de nombreuses propositions de la population, dont la nécessité de limiter très fortement la poursuite de l'urbanisation dans le secteur d'étude.

Le compte rendu de cette démarche est accessible sur le site de la commune et il a en conséquence été ajouté au dossier papier d'enquête publique le jour même de ma rencontre.

Commentaire du CE

Le rapport de présentation et le dossier d'enquête publique sont dans l'ensemble clairs, bien illustrés et compréhensibles pour les personnes désireuses de s'informer sur le projet.

Néanmoins, les motivations de la modification sur le secteur « La Font de Pouille » auraient pu être plus précisément exposées dans la présentation du projet mis à disposition du public. Si elles sont parfaitement compréhensibles par ceux qui sont très au fait du dossier, il faut comprendre qu'elles doivent être accessibles à tous ceux qui s'intéressent aux projets communaux. L'ajout en cours d'enquête de documents complets aurait pu être évité.

22 - Le déroulement de l'enquête:

221 - Le déroulement des permanences:

L'arrêté municipal prescrivant la mise à l'enquête publique du dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoyait que le commissaire enquêteur se tiendrait à la disposition du public afin de répondre aux demandes d'information et de recueillir personnellement les observations du public à l'occasion de 3 permanences les:

- Lundi 15 septembre 2025 de 09H00 à 12H00 (jour d'ouverture de l'enquête);
- Jeudi 2 octobre 2025 de 9H00 à 12H00;
- Mercredi 15 octobre 2025 de 14H00 à 17H00 (jour de clôture de l'enquête).

J'ai tenu scrupuleusement les permanences selon le calendrier arrêté et les citoyens ont été accueillis dans le bureau de plain pied mis à ma disposition permettant d'assurer la discrétion de l'entretien et disposant d'une table de consultation des documents, de sièges d'attente, ou d'accueil au bureau du commissaire enquêteur.

Lundi 15 septembre 2025: Visite de:

1. M GOMBOLI Jules, demeurant 80 impasse des Basses Tourettes;
2. Famille NACCI/SANTONI;;
3. M. et Mme AUGER, propriétaires des terrains de l'OAP 2 au Font de la Pouille;
4. M CALONGE Jean-Pierre;
5. M BOTTA Jean-Claude.

Mardi 2 octobre 2025: Visite de:

6. M CERTA Gérard;
7. M et Mme ROSSET;
8. Mme Jennifer LANTER;
9. M MOREL Jacques;
10. Mme CHEVALIER;
11. M LEVY.

Mercredi 15 octobre 2025: Visite de:

- 12 M et Mme FILOSA.
- 13 M CASAS;
14. M CANO;
15. M et Mme AUGER;
16. M DUSSART Laurent;
17. Mme Valérie MATHIEU;
18. Mme POITEVIN Martine née CASTEL;
19. M CHEVILLARD Henri, demande que les 3 pièces jointes à son mail du 9 octobre qui ont été « modérées » soient néanmoins annoncées en pièces jointes.

Aucun incident n'a été constaté pendant la durée de l'enquête qui s'est déroulée de façon agréable et courtoise. Le public s'est montré satisfait de la consultation.

222 - Conditions de la consultation:

En dehors des permanences, le public était reçu à l'accueil de la commune et dirigé vers un bureau en rez-de-chaussée pour consulter le dossier d'enquête et noter ses éventuelles observations sur le registre tenu à sa disposition.

Dématérialisation de l'enquête publique:

- L'ensemble du dossier était consultable sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante: <https://www.ville-solliestoucas.fr>.
- Un poste informatique a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un triple dispositif a été mis en place pour permettre au public de déposer ses observations:

- soit en les consignant sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles;
- soit en les adressant par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à la mairie de Solliès-Toucas;

- ou par voie électronique à l'adresse dédiée suivante: urba@mairie-solliès-toucas.fr (à l'attention du commissaire enquêteur) afin d'être consultables sur le site internet de la commune et qui pourront être annexées au registre d'enquête. Cette adresse électronique figure sur tous les documents d'information, affiches et arrêté municipal.

224 - L'information du public:

Elle a été réalisée selon les prescriptions de l'article 10 de l'arrêté municipal n°144/2025 en date du 5 août 2025 sous trois formes:

- Sur le site internet de la commune:
<https://www.ville.solliès-toucas.fr>

- Par affichage:

Les affiches ont été mises en place le 29 août 2025

J'ai vérifié la présence des affiches et leur maintien à l'occasion de mes permanences jusqu'au 15 septembre 2025. Réalisées sur papier format A2 de couleur jaune vif, elles attirent l'oeil d'un passant distrait et ne sauraient passer inaperçues. Elles ont été apposées sur 6 panneaux d'affichage disséminés sur le territoire communal, ainsi qu'à proximité des secteurs objet de la modification n°2.

- Par publication dans la presse écrite régionale:

Dans deux journaux diffusés dans le département du Var, édition locale, rubrique annonces légales.

Ces parutions ont eu lieu plus de 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 premiers jours de l'ouverture de l'enquête, soit:

- Var Matin les 27 août et 17 septembre 2025;
- La Provence les 27 août et 17 septembre 2025.

Nota: L'ensemble des mesures de publicité rendu obligatoire par l'article R. 123-11 du code de l'environnement a été respecté et paru dans les délais réglementaires.

225 - Clôture de l'enquête:

Le mercredi 15 octobre 2025 à 17H00, le registre d'enquête a été clos par mes soins, conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement. J'ai conservé le dossier ainsi que le registre et les pièces qui y étaient annexées afin de rédiger, dans les huit jours, le procès verbal de synthèse des observations écrites et orales que j'ai pu recueillir par les différents moyens mis à disposition du public et à l'occasion de mes permanences.

226 - Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse:

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, j'ai rédigé un procès verbal des observations du public. Afin de recevoir les observations éventuelles du responsable du projet, le mercredi 22 octobre 2025 à 11H00, j'ai rencontré en mairie de Solliès-Toucas Monsieur Jérémie FABRE, Maire de la commune. Je lui ai commenté mon procès verbal de synthèse et lui ai remis en mains propres deux exemplaires. Un exemplaire m'a été rendu après visa par Monsieur FABRE.

Le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Solliès-Toucas m'est parvenu par courrier électronique le 6 novembre 2025.

3 - Analyse des observations, consultations et réponses du responsable du projet:

31 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et mémoire en réponse de la commune:

- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale:

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) doit donner son avis sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme qui est soumise à évaluation environnementale et elle le publie. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Synthèse de l'avis:

« Le secteur Nord UCd se situe dans un environnement à forts enjeux écologiques, caractérisé par la présence d'une zone humide et d'un réservoir de biodiversité identifié dans la trame verte et bleue, à proximité immédiate du site Natura 2000 « Mont Caume – Mont Faron – forêt domaniale des Morières ». La MRAe souligne l'insuffisance de l'évaluation environnementale concernant la biodiversité.

Selon le dossier lui-même, « l'évaluation environnementale de la présente modification du PLU estime que ce secteur reste très exposé aux risques naturels et qu'il est par conséquent nécessaire d'étudier l'opportunité de développer le projet sur un autre secteur ou bien réaliser les études techniques complémentaires pour démontrer l'absence de risque avec l'aménagement envisagé. »

Le secteur Nord est exposé à un aléa très fort pour le risque d'incendie de forêt. La MRAe estime que les mesures présentées ne relèvent pas de la séquence Éviter-Réduire-Compenser et que les effets du projet sur ce risque ne sont pas suffisamment analysés.

S'agissant du risque inondation, la MRAe note que l'évaluation des incidences ne repose pas sur le PPRi approuvé le 26 juin 2025, mais sur des cartes de zonages réglementaires du PPRi approuvé par anticipation en 2016. La MRAe constate qu'une partie plus importante du site se situe en zone rouge du nouveau PPRi ; zone dans laquelle toute construction nouvelle est interdite.

La MRAe recommande de revoir l'évaluation environnementale sur le risque inondation en intégrant le dernier plan de prévention des risques inondation approuvé et de redéfinir l'emplacement du secteur de projet en fonction de ce dernier.

Le secteur de modification Nord, situé en zone UCd, est concerné dans sa totalité par la zone d'influence de la route départementale RD554, classée en voie bruyante de catégorie 3 (soit un trafic supérieur à 5 000 véhicules par jour). Les enjeux concernant les thématiques nuisances sonores et qualité de l'air sont considérés comme modérés à forts dans le dossier.

Les mesures proposées (végétation, isolation) sont jugées insuffisantes par la MRAe, car non traduites réglementairement et sans prise en compte des besoins d'aération en climat méditerranéen. »

Les 8 recommandations formulées par la MRAe ont fait l'objet d'une réponse de la part de la commune.

- Mémoire en réponse de la commune:

L'article R123-8-I-c) du Code de l'Environnement fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe.

Recommandation n°1: La MRAe recommande de consolider l'évaluation environnementale sur plusieurs thématiques telles que la biodiversité y compris incidences Natura 2000, les risques naturels et les nuisances (sonores et qualité de l'air) sur le secteur Nord.

Réponse de la commune:

La commune détaille les difficultés à retenir un site pour son projet d'urbanisation qui conduisent à décider de proposer le classement de la zone UCd. Les contraintes environnementales évoquées par la MRAe trouveront leur réponse ci-après.

Enfin, la commune insiste sur le fait que le site retenu est couvert par un permis de construire délivré le 4 mai 2023 pour des constructions à vocation de résidence de tourisme.

Appréciation du CE:

Dont acte. L'existence d'un permis de construire sur le site ne saurait en aucune façon justifier l'acceptation d'un projet de nature et d'ampleur bien différente avec une exposition aux risques permanente et non occasionnelle et de quelques jours pour une réalisation pour vacanciers.

Recommandation n°2: La MRAe recommande de justifier la cohérence de la modification du PLU sur le secteur Nord avec les objectifs du SCoT Provence Méditerranée et les objectifs de protection de la population exposée au risque de feux de forêt du PADD du PLU.

Réponse de la commune:

Le projet est compatible avec le SCoT. L'intégration des risques et nuisances ainsi que la prise en compte des richesses environnementales garantissent la comptabilité au PADD.

Appréciation du CE:

Dont acte.

Recommandation n°3: La MRAe recommande de reprendre l'analyse des incidences de la modification n°2 du PLU sur les habitats naturels et les espèces protégées présentes, qui restent à caractériser à l'appui d'un inventaire sur site.

Réponse de la commune:

L'analyse environnementale sera complétée sur la base des éléments disponible dans le DOCOB Natura 2000.

Appréciation du CE:

La recommandation est prise en compte et des mesures seront ajoutées.

Recommandation n°4: La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences résiduelles du projet de modification sur les fonctionnalités écologiques locales, de requalifier le niveau d'incidences et de traduire les mesures de protection au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Réponse de la commune:

Une OAP n'est pas pertinente.

Appréciation du CE:

Dont acte.

Recommandation n°5: La MRAe recommande de compléter le dossier par une évaluation argumentée des incidences Natura 2000.

Réponse de la commune:

L'évaluation des incidences Natura 2000 va être complétée sur les sites Natura 2000 situés à proximité (maximum 5 km).

Appréciation du CE:

La recommandation est prise en compte.

Recommandation n°6: La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets (induits et subis) de la modification du PLU dans le secteur Nord sur le risque d'incendie de forêt, d'évaluer le niveau d'impact dans un contexte de changement climatique et, le cas échéant, de rechercher un secteur alternatif.

Réponse de la commune:

La commune ne dispose pas de PPRIF, mais la carte d'aléa feu de forêt est prise en considération et les prescriptions du SDIS seront respectées.

L'étude des effets de la modification du PLU sur le secteur Nord sera complétée afin d'intégrer les incidences du site sur la vulnérabilité des massifs boisés.

Appréciation du CE:

La recommandation est prise en compte.

Recommandation n°7: La MRAe recommande de reprendre l'analyse des incidences de la modification du PLU dans le secteur Nord en intégrant le dernier plan de prévention des risques inondation approuvé et de redéfinir l'emplacement du secteur de projet en fonction de ce dernier.

Réponse de la commune:

Même si les documents de l'enquête publique devaient s'appuyer sur le PPRi approuvé en 2016, exécutoire lors de leur rédaction, les dispositions du PPRi finalement approuvé le 26 juin 2025 ont été anticipées grâce aux documents mis en consultation lors de l'enquête publique de début d'année sur le nouveau PPRi.

Le projet respectera la marge de recul nécessaire de 10m compté de part et d'autre du haut de berge pour le Gapeau du fait de la confirmation de la stabilité de la berge suffisante fondée sur la fourniture d'une étude géotechnique qui a été réalisée, transmise et analysée par le pôle risque des services de l'État. L'autorisation d'urbanisme à venir fera l'objet d'un contrôle de légalité réalisé par les services de l'État.

Appréciation du CE:

Dont acte. En dépit de mes demandes tant auprès des services de l'État que de la commune, je n'ai pu obtenir l'accord revendiqué sur un recul dérogatoire compté du haut de berge. L'existence d'un contrôle de légalité des actes des collectivités locales ne saurait exonérer l'autorité compétente en matière d'urbanisme de sa responsabilité pénale en cas de sinistre.

Recommandation n°8: La MRAe recommande de préciser l'état initial des nuisances sonores et d'évaluer les niveaux d'exposition de la population future, en intégrant le besoin d'ouverture des fenêtres lié contexte climatique méditerranéen, et de proposer des mesures adéquates pour les éviter ou les réduire à des niveaux acceptables.

Réponse de la commune:

L'étude relative aux nuisances sonores et à la qualité de l'air sera approfondie afin de mieux évaluer les incidences environnementales du projet. Des mesures adaptées seront proposées afin de réduire au maximum les impacts négatifs sur l'environnement.

Appréciation du CE:

La recommandation est prise en compte.

32 - Avis des personnes publiques associées (PPA):

L'absence de réponse des PPA dans le délai de trois mois de la date de leur saisine correspond à un avis tacite réputé favorable. Il s'agit des PPA et PPC ci-après:

- la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau
- la commune de Solliès-Pont
- le conseil régional PACA
- le syndicat mixte du bassin versant du Gapeau
- la métropole TPM
- la chambre de métier et de l'artisanat
- la chambre de commerce et de l'industrie
- la commune de Belgentier
- la commune de Méounes
- la Commune de Signes
- la Commune d'Evenos
- la Commune du Revest
- l'ARS PACA
- la Communauté de communes Porte des Maures
- la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume
- la Commune de Solliès-ville
- la commune Cuers

321 - État:

Les observations du Préfet du Var en date du 29 juillet 2025 concernent exclusivement la gestion du risque inondation sur la nouvelle zone UCd.

Il indique qu'il est impératif que la commune tienne compte des éléments de connaissance utiles à une appréciation complète du risque inondation dans l'aménagement du territoire communal, notamment pour l'identification des secteurs potentiellement exposés, qui lui ont été transmis.

Cela implique de se conformer aux prescriptions du règlement du futur PPRi (*Note du CE: opposable depuis le 26 juin 2025*), notamment en ce qui concerne les usages autorisés dans les différentes zones et le respect des marges de recul.

Enfin, il est préconisé de supprimer le tracé du PPRi anticipé sur les plans de zonage.

Réponse de la commune:

La commune reprend l'argumentation développée dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, notamment pour la recommandation n°8. Le tracé du PPRi sera supprimé des éléments graphiques du PLU et le PPRi a été annexé au PLU par arrêté municipal de mise à jour.

Appréciation du CE:

Dont acte.

322 - Le département du Var:

Le Président du conseil départemental du Var émet un avis favorable à la modification n°2 du PLU.

Eu égard au volume de véhicules susceptible d'être généré par l'implantation de 135 nouveaux logements sur la zone UCd avec un accès direct sur la RD554, il demande à ce que le département soit consulté en amont des demandes d'urbanisation et des permissions de voirie correspondantes pour étudier l'aménagement du tourne-à-gauche.

Réponse de la commune:

Le dossier de permis de construire sera soumis pour avis au conseil départemental avant octroi de l'autorisation d'urbanisme.

Appréciation du CE:

Dont acte.

323 - Parc naturel régional de la Sainte-Baume:

Les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU étant localisés en dehors du périmètre de classement du parc naturel régional de la Sainte Baume, le Président du PNR décline sa compétence pour émettre un avis sur le projet.

324 - Chambre d'agriculture du Var:

Le projet de modification n°2 du PLU n'ayant pas d'impact agricole, il n'appelle pas d'observations et la chambre d'agriculture du Var émet en conséquence un avis favorable.

325 - Service Départemental d'Incendie et de Secours:

Au vu du classement en aléa fort à très fort pour l'aléa incendie de forêt et des conditions de défendabilité insuffisantes au regard de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI), le reclassement de la zone 1 AU en zone N semble judicieux.

Concernant les annexes et extensions prévues en zone N pour les habitations existantes, le SDIS n'est pas favorable à une extension ou annexe supérieure à 20 m² (une fois seulement).

La zone UCd, qui serait nouvellement créée, est exposée à deux risques bien identifiés qui génèrent des contraintes pour son urbanisation.

Le risque inondation est soumis aux règles édictées par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) approuvé le 26 juin 2025 en matière de mesures constructives qui devront être intégrées dans les projets.

La zone UCd, qui est classée en aléa fort à très fort pour l'aléa incendie de forêt, est soumise aux obligations légales de débroussaillage (OLD), à des dispositions constructives spécifiques, à une DECI suffisante et une garantie de l'accès des secours aux habitations rappelés par le SDIS.

Réponse de la commune:

La zone N ne fait pas l'objet de la présente procédure de modification du PLU. Cette demande pourra être étudiée lors d'une prochaine révision générale du PLU.

Les incidences de la modification du PLU dans le secteur Nord (réalisation de logements sur le site de la Bastide enchantée) ont été examinées au regard des deux PPRI successifs dans la mesure où le PPRI a été approuvé le 26 juin 2025, avant le début de l'enquête publique de la modification du PLU. La future approbation du PPRI a été anticipée.

Le projet devra effectivement prévoir une défense incendie de préférence à l'entrée du site conformément au RDDECI. En tout état de cause, le dossier de permis de construire sera soumis pour avis au SDIS avant octroi de l'autorisation d'urbanisme.

Appréciation du CE:

Dont acte.

33 - Relation comptable des observations du public et analyse:

Au cours de l'enquête publique, j'ai pu dénombrer la réception de 14 lettres et documents dont une pétition ayant recueilli 179 signatures, de 61 courriels accompagnés parfois de volumineux dossiers et enregistrer 19 visites pour consulter le dossier à l'occasion des trois permanences que j'ai assurées.

Au total, 5 observations ont été consignées au registre.

L'enquête publique s'est déroulée dans un bon climat de nature à favoriser la participation du public.

34 - Analyse des observations du public:

Sur l'ensemble de ces 99 contacts, quelqu'en soit le mode, 13 ne concernaient pas l'objet de l'enquête publique mais des demandes en matière d'urbanisme dans d'autres secteurs couverts par le PLU.

Les observations recueillies au cours de l'enquête publique ne concernent chaque fois qu'un seul des deux objets de la modification n°2 du PLU et totalement distinctes en terme de volume ce qui m'amène à présenter les observations regroupées par objet de la modification n°2.

1) Le renforcement de l'offre de logements sociaux: (le reclassement du secteur UTa en secteur UCd)

- M CALONGE Jean-Pierre lors de sa visite durant la permanence fait part de son intérêt pour cette modification et donne un avis favorable.

- M CANO Michel, propriétaire de « La Bastide enchantée », est venu s'assurer de la bonne réception de son courrier en date du 9 octobre 2025 (L.7 annexée au registre) en complément de son mail et a souhaité le commenter. Il propose des modifications au règlement du PLU dans la zone UCd à créer concernant les excavations, les murs de soutènement, la hauteur des excavations et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Compte tenu du caractère technique des propositions, son courrier est joint en intégralité au procès verbal de synthèse pour que le maître d'ouvrage puisse y répondre précisément.

Réponse de la commune:

Les propositions de modification du règlement sont acceptées. La création d'excavations permettant l'ouverture d'accès vers des parkings en sous-sols pourra être autorisée, la hauteur des murs de soutènement sera limitée à 3m et dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale des excavations ne pourra excéder 3,5m pour les logements locatifs sociaux.

Le recul minimum de 10m de l'alignement par rapport à l'axe de la RD554 sera soumis au département, gestionnaire de la voirie.

Appréciation du CE:

Dont acte.

2) Le rééquilibrage des enveloppes urbanisées: (le reclassement de la zone 1AU vers la zone N et la suppression conséquente de l'OAP 2 « La Font de Pouille »)

Cet objet de la modification n°2 est celui sur lequel la grande majorité des avis formulés se sont concentrés sous des formes individuelles ou collectives.

- Les observations et contributions présentées individuellement par le public sont regroupées et exposées synthétiquement dans l'appendice joint au PV de synthèse.

La commune a en général décidé de les rattacher à diverses contributions collectives dès lors que cela permettait d'y répondre compte tenu de la teneur de l'avis. Trois contributions individuelles subsistent.

- M et Mme AUGER Michel, par deux inscriptions au registre, une lettre et un mail émettent un avis **défavorable** à la modification n°2 du PLU. Ils déplorent le manque de communication et de concertation sur ce dossier. Ils déposent une lettre d'observation et contestent la procédure suivie, le classement et la suppression de l'OAP, la cohérence écologique, l'intérêt général, la participation citoyenne et la concertation, la transparence et l'impartialité de cette modification n°2 du PLU. Ils communiquent également une lettre de signalement de vice de procédure ainsi que leur contribution en date du 15 décembre 2024 à la concertation préalable.

Réponse de la commune:

Le volume des documents et l'argumentaire détaillé de M et Mme Auger nécessitent une réponse complète que l'on trouvera dans la réponse au PV de synthèse en annexe au présent rapport.

Appréciation du CE:

La réponse de la commune aux administrés est complète.

- Me Christine SPOZIO appelle l'attention sur les conséquences personnelles de la modification n°2 du PLU pour son client M AUGER et s'inquiète des propos et documents divulgués par M Henri Chevillard dans sa contribution à l'enquête publique.

Réponse de la commune:

La commune n'entend pas développer ce point, étant donné qu'il s'agit d'une procédure pendante devant les juridictions judiciaires. Elle précise uniquement que, comme Maître Spozio le fait remarquer dans son courriel, l'intérêt général uniquement (et non l'intérêt particulier) « entre en compte pour motiver les modifications envisagées du PLU ».

Appréciation du CE:

Dont acte. Je précise que j'ai demandé à ce que la contribution de M Henri Chevillard soit « modérée » lors de sa publication sur le site internet de la commune et que en conséquence les trois pièces jointes sont annoncées, mais inaccessibles pour le public. Comme il se doit cette « modération » de la contribution est signalée.

- M Jean-Claude GONI, demeurant 2 place Gambette à Solliès-Toucas émet un avis **défavorable** et apporte son soutien au projet d'éco hameau. Il témoigne de sa participation à plusieurs évènements associatifs et rencontres organisées sur le site et considère que la suppression de l'OAP 2 serait un recul pour l'innovation sociale et écologique. Il demande le maintien de l'OAP ou la mise en place d'une solution permettant la poursuite du projet et la préservation d'un espace dédié à l'accueil du public et aux activités sociales.

Commentaire du CE:

La commune n'a pas répondu à la lettre détaillée de M Goni.

- La pétition est **favorable** à la modification n°2 du PLU en s'appuyant sur la circulation automobile à limiter et la sécurité routière, l'insuffisance des réseaux, l'écologie et les risques d'incendie. Elle a recueilli 179 signatures. Les contributions suivantes y ont été rattachées: Stéphanie Sicoli, Thierry Bertolotti et Anne Kaura, Les époux Breton, Jennyfer Lanter et Monsieur Schweiger, l'association du Hameau de Valaury, Frédéric Nunes, Anonyme (Hinano), Christian La Rosa, les époux Targat, Antoine Briatte, Stéphane Cordeil, Eric Hénot, Sophie François, Gaëlle Tedone, Monsieur Sohn, Florian Zorzin, Joss et Jocelyne Davis-Trabut ;

Réponse de la commune:

Elle partage le point de vue des administrés et maintient sa position visant à supprimer l'OAP Font de Pouille et à reclasser le site en zone N, à l'exception de la construction d'habitation de Monsieur Auger, reclassée en zone UCc. Elle convient que les 2 buses au niveau du chemin de Valaury et du chemin des Hubacs ne sont pas assez grosses, de sorte que les ruisseaux débordent rendant impossible l'accès au chemin des Hubacs, mais que les travaux nécessaires ne sont pas réalisables financièrement.

Appréciation du CE:

Dont acte.

- La contribution portée par M Jean-Pierre LUQUAND est **défavorable** à la modification n°2 du PLU en s'appuyant sur l'innovation sociale et écologique permise par l'éco-lieu dans l'OAP 2. Elle est soutenue par deux personnes.

Réponse de la commune:

La commune souhaite rester factuelle et se fier aux caractéristiques des terrains, des réseaux, des infrastructures, puisque telle est la finalité du zonage d'un PLU.

Par ailleurs, aucune activité n'est plus réalisée sur le site compte tenu de la situation juridique de l'association.

Appréciation du CE:

Dont acte.

- L'association « Partager la Terre » émet un avis **défavorable**. Elle est impliquée dans le projet d'éco hameau qu'elle souhaite développer, proposer des formations et animations pour faire vivre l'écologie.

Réponse de la commune:

Ce projet ne ferait qu'amener de nombreuses personnes dans un lieu déjà saturé, non adapté du fait de la qualité médiocre des infrastructures routières, du danger pour la sécurité des personnes, des nuisances importantes pour le voisinage, ce qui est contraire aux orientations du PADD et au règlement de la zone 1AU.

Appréciation du CE:

Dont acte.

- Le mémoire de soutien au projet d'éco-hameau « La Font de Pouille » est **défavorable** à la modification n°2 du PLU et propose à défaut la création d'une zone dédiée à un projet écologique et participatif garantissant la continuité des usages pédagogiques et collectifs du site. Il a été transmis par 19 personnes: Franck Nouzies, Virgil Prudhomme, Aurélien Prudhomme, Catherine Daviet, Marie Frémont, Lucie Grosclaude, Blandine Basmaison, Céline Fourniquet, Marion Launay, Carine Chevrier, Jean-Pierre Luquand, Sophie Kraus, Claude Gouzer, Christine Ravel, Christine Sandel, Colette Moretti, Sandrine Colas, Sylvie Warnier, Odile Jacquemin.

Réponse de la commune:

Aucun projet concret n'a été proposé aux différentes municipalités depuis 2018 sur le site de l'OAP, alors que la CAF et la municipalité ont soutenu pendant de nombreuses années ce projet.

Appréciation du CE:

Dont acte.

- Le mémoire de soutien des acteurs de la vie culturelle et éducative du territoire est **défavorable** à la modification n°2 du PLU en mettant en avant un projet localement ancré et déjà expérimenté, un besoin d'équipement adapté, une opportunité d'intérêt général à préserver écologiquement vertueuse et socialement exemplaire. Il a été soutenu par 8 personnes: Sophie Kraus, Marion Launay, Marie Frémont, Sandrine Colas, Aurélia de l'association Art, Edwige Roux Deleglise, Franck Nouzies.

Réponse de la commune

La commune n'est pas défavorable au principe de tiers lieux mais cet endroit ne se justifie pas au regard de la configuration des lieux (qualité médiocre des infrastructures routières, danger pour la sécurité routière, risque d'aggravation d'incendies, ...).

Appréciation du CE:

Encourageant.

- Le mémoire de soutien citoyen, porté par les membres des Colibris de la région est **défavorable** à la modification n°2 du PLU en s'appuyant sur l'utilité collective du projet développé sur l'OAP 2 et la conteste en droit. Il a été signé par 3 personnes.

Réponse de la commune:

Le développement urbain communal est dicté par l'intérêt général et les besoins des habitants, c'est-à-dire les toucassins. En l'occurrence, la commune a présenté un projet ambitieux à l'Etat dès 2020 avec la signature d'un contrat de mixité social qui prévoit 5 grands projets majeurs dont ne fait pas partie l'OAP Font de Pouille (incohérent au vu des besoins de la commune) et dont fait partie le projet de la Bastide enchantée, objet de la présente modification du PLU.

Appréciation du CE:

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, annexé au présent rapport, la commune répond en détail et point par point aux observations des Colibris y compris au regard de ses politiques culturelle, sociale et économique.

4 - Conclusions sur le déroulement de l'enquête:

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément à la réglementation et n'a donné lieu à aucun incident.

La mise à disposition d'un bureau pour les permanences a permis de présenter clairement au public les pièces essentielles du dossier.

Les réponses apportées par Monsieur le Maire de Solliès-Toucas ont été prises en compte pour conduire mon analyse, et me permettre ainsi de rendre mes avis et conclusions motivées en toute connaissance de cause et qui seront présentées dans le document ci-dessous:

- 2nd Partie: Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme;

Fait à Brignoles, le 15 novembre 2025

Le commissaire enquêteur

Jean-Michel PORCHER

Jean-Michel PORCHER
Commissaire enquêteur

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SOLLIÈS-TOUCAS

Enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SOLLIÈS-TOUCAS (83210), du 15 septembre 2025 au 15 octobre 2025.

Arrêté municipal n° 2025/173 du 5 août 2025.

2nd Partie

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur.

Dossier N° E25000058 / 83 du 11 juillet 2025 Tribunal
Administratif de TOULON.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - Objet de l'enquête publique:

Le Maire a prescrit la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Solliès-Toucas par arrêté en date du 10 octobre 2024.

Cette modification poursuit les objectifs suivants:

- Nécessité de poursuivre l'objectif de rattrapage de l'offre sociale et donc d'apporter des ajustements réglementaires afin d'assurer la pleine cohérence des objectifs fixés dans le PADD en reclassant la zone UTa, site d'accueil au Nord de la commune et sur lequel se situe la résidence hôtelière Les Bastides du Gapeau (non impacté par le projet) en zone UCd, et ainsi permettre la réalisation d'une opération d'aménagement.

- Le besoin de reclasser la zone 1AU en zone N, impliquant dans le même temps la suppression de l'OAP « La Font de Pouille » du fait de:

- La saturation de l'axe desservant le foncier. Un risque d'engorgement des voiries à proximité du site. apparaît;

- L'impossibilité d'équilibrer financièrement l'opération;

- Du besoin de protéger les différents espaces boisés communaux

L'atteinte de ces objectifs impose d'apporter des ajustements réglementaires afin d'assurer la pleine cohérence des objectifs de rattrapage de l'offre sociale fixés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- La modification des Orientations d'aménagements et de Programmation: suppression de l'OAP n°2 « La Font de Pouille »;

- La modification du règlement écrit au regard de la création du secteur UCd, la suppression des mentions relatives au secteur UTa, l'ajustement des dispositions réglementaires applicables à toutes les zones relatives:

- Aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières;

- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères;

- Aux conditions spécifiques dans le cas de terrain en pente.

- La modification du règlement graphique: reclassement de la zone 1AU vers la zone N et UCc, la suppression de l'OAP 2 « La Font de Pouille », le reclassement de la zone UTa en zone UCd.

Ce sont ces modifications qui sont soumises à la présente enquête publique.

Par arrêté en date du 5 août 2025, monsieur le Maire de Solliès-Toucas a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Au terme de l'enquête, après avoir étudié le dossier de projet de modification n°2 du PLU, tenu 3 permanences en mairie, entendu le public, avoir fait plusieurs visites sur le terrain, recueilli et analysé le mémoire en réponse de la commune, j'estime que, du 15 septembre 2025 au 15 octobre 2025, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions générales.

Les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

2 - Le dossier d'enquête et la concertation préalable:

Le dossier comprenait les pièces prévues par l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il est complet, explicite et bien documenté.

Conformément à la réglementation en vigueur, le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une concertation auprès du public dont les modalités ont été fixées par délibération du conseil municipal le 21 octobre 2024.

Un registre a été mis à la disposition du public, ainsi qu'une note de synthèse et la publication d'un article sur le site internet de la commune a informé la population de la procédure tout comme l'article paru dans le journal Nice Matin le 2 novembre 2024 comme le rappelle la délibération du 17 mars 2025 tirant le bilan de la concertation qui a pris fin le 20 décembre 2024.

Plusieurs réunions ont été organisées avec les PPA et la notification aux PPA a effectivement été faite avant le début de l'enquête comme en témoignent les pièces jointes au dossier.

Le dossier mis à la disposition du public a été réglementairement constitué et a été totalement téléchargeable, sur le site de la mairie.

3 - L'information du public:

Les moyens d'information relatifs à la tenue de l'enquête publique ont été mis en place selon les prescriptions de l'article 10 de l'arrêté municipal n°144/2025 en date du 5 août 2025 sous trois formes. L'ensemble des mesures de publicité rendu obligatoire par l'article R. 123-11 du code de l'environnement a été respecté et paru dans les délais réglementaires.

4 - Le déroulement et le climat de l'enquête:

Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur permettaient de recevoir le public dans le confort, la sécurité sanitaire et la discrétion nécessaires.

Les élus et le personnel communal se sont mis à la disposition du commissaire enquêteur chaque fois que leur intervention se justifiait, et je les en remercie.

Le projet a suscité un certain intérêt au sein de la population. Au total, durant les trois permanences, j'ai reçu la visite de **19 personnes** pour consulter le dossier de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune, s'entretenir avec le commissaire enquêteur et transcrire leurs observations sur le registre mis à leur disposition, qui a enregistré **5 contributions**.

Par ailleurs, j'ai pu dénombrer la réception de **14 lettres** dont une pétition ayant recueilli 179 signatures et de **61 courriels** accompagnés parfois de volumineux dossiers.

L'enquête publique s'est déroulée dans un bon climat de nature à favoriser la participation du public qui s'est traduite par 99 contacts.

5 - Les contributions et le mémoire en réponse du maire:

Conclusions sur les observations et les réserves émises

Les observations des personnes publiques associées et consultées se concentrent de façon quasi exclusive sur la modification qui consiste à reclasser le secteur UTa en secteur UCd dans le Nord de la commune.

Le reclassement de la zone 1AU en zone N et la suppression de l'OAP « La Font de Pouille » mobilise par contre toutes les contributions du public.

1) Conclusions sur les réponses aux PPC et PPA:

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale souligne l'insuffisance de l'évaluation environnementale concernant la biodiversité, que l'analyse du risque incendie de forêt est insuffisante, que l'évaluation des incidences du risque inondation ne repose pas sur le PPRi approuvé le 26 juin 2025 et que les mesures proposées au regard des enjeux concernant les thématiques nuisances sonores et qualité de l'air sont insuffisantes face aux nuisances de la RD554.

En conclusion, la MRAe recommande de rechercher un site alternatif au vu de l'ensemble de ces considérations.

Les recommandations de la MRAe ont fait l'objet d'une réponse complète et détaillée de la commune sur chacun des points soulevés.

- Les observations du Préfet du Var en date du 29 juillet 2025 concernent exclusivement la gestion du risque inondation sur la nouvelle zone UCd.

Il indique qu'il est impératif que la commune tienne compte des éléments de connaissance utiles à une appréciation complète du risque inondation dans l'aménagement du territoire communal, notamment pour l'identification des secteurs potentiellement exposés, qui lui ont été transmis.

La commune y répond avec le même argumentaire que celui développé dans sa réponse à la MRAe et affirme que les dispositions du Plan de Prévention du Risque inondation approuvé et opposable depuis le 26 juin 2025 seront scrupuleusement respectées.

- Le directeur départemental du service d'incendie et de secours souligne que la zone UCd, qui serait nouvellement créée, est exposée à deux risques bien identifiés qui génèrent des contraintes pour son urbanisation: inondation évoqué ci-dessus et incendie.

La zone UCd, qui est classée en aléa fort à très fort pour l'aléa incendie de forêt, est soumise aux obligations légales de débroussaillage (OLD), à des dispositions constructives spécifiques, à une DECI suffisante et une garantie de l'accès des secours aux habitations rappelés par le SDIS.

La commune, consciente de ces risques, répond aux observations en précisant que les projets d'aménagement sur la zone seront bien évidemment soumis pour avis au SDIS.

2) Conclusions concernant les réponses aux particuliers

- Le propriétaire de « La Bastide enchantée » propose des modifications au règlement du PLU dans la zone UCd à créer de nature à faciliter l'urbanisation future de la zone.

La commune est favorable à ces propositions et se propose de modifier le règlement en conséquence, tout en veillant à ce que cela n'entraîne pas de dérives sur le secteur. S'agissant des conditions de recul par rapport à la RD554, la commune se rapprochera du département.

- M et Mme Michel AUGER émettent un avis défavorable au reclassement de la zone 1AU en zone N. Ils déplorent le manque de communication et de concertation sur ce dossier. Ils déposent une lettre d'observation et contestent la procédure suivie, le classement et la suppression de l'OAP, la cohérence écologique, l'intérêt général, la participation citoyenne et la concertation, la transparence et l'impartialité de cette modification n°2 du PLU.

La commune rejette tous les griefs exposés par les époux AUGER, mais elle s'attache surtout à démontrer que le projet suivi est en parfaite adéquation avec les différentes orientations et objectifs identifiés dans le PADD communal. Le reclassement en zone naturelle s'explique par les caractéristiques des parcelles concernées, mais également par :

- La mauvaise qualité des infrastructures routières;
- Les risques Feu de Forêt, connus déjà lors de l'élaboration du PLU, lesquels se sont aggravés au fil du temps et débouchant sur des exercices réguliers du SDIS et de l'ADCFF dans le cirque de Valaury où se situe l'OAP;
- La mise en œuvre du projet rajouterait une soixantaine de véhicules en circulation dans le secteur, sans compter les véhicules pour les activités annexes accueillant du public. Ce réseau routier s'est également aggravé au fur et à mesure de la constructibilité du site regroupant aujourd'hui un tiers de la population de Solliès- Toucas;
- Le risque de saturation des réseaux divers.

- Le recueil des observations et contributions sur l'adresse mail dédiée à l'enquête favorise l'expression des citoyens qui peuvent simplement se déclarer soutenir une contribution déjà exprimée. C'est le cas pour la contribution portée par M Jean-Pierre LUQUAND, celle de l'association « Partager la Terre », le mémoire de soutien au projet d'éco-hameau « La Font de Pouille », le mémoire de soutien des acteurs de la vie culturelle et éducative du territoire, ou le mémoire de soutien citoyen, porté par les membres des Colibris de la région.

Elles ont pour ambition commune de défendre un projet de société qui aurait pu se développer sur le site de OAP2, dont ils ne disposent ni de la disponibilité du foncier, ni semble-t-il des moyens financiers nécessaires au financement des investissements et du fonctionnement pour cet ambitieux projet. De fait, à l'exception de quelques « événements » qui auraient marqué les esprits, tout est à l'arrêt et aucune initiative concrète ne semble avoir été prise depuis l'ouverture de l'OAP2 dans le PLU de Solliès-Toucas en 2018.

La commune a pris en compte l'ensemble des demandes exprimées, les a analysées en détail et s'est attachée à y répondre point par point. Elle rappelle ses engagements et les actions qu'elle mène dans chacun des domaines évoqués par les contributions que cela soit en faveur de prise en compte de l'écologie, de la vie culturelle, éducative et sociale des citoyens, mais au cas particulier, elle se résout à prendre acte de ce que rien de concret ne s'est développé sur le site de l'OAP2. Elle défend que son projet s'inscrit bien dans les orientations du PADD et qu'il a pour but de répondre aux difficultés d'aménagement du territoire communal dans ce secteur.

- La pétition qui a été signée par 179 citoyens est favorable au reclassement du secteur 1AU en zone N. Elle reprend tous les éléments du constat qui a été dressé lors de la démarche de démocratie participative qui a été mise en oeuvre à l'occasion de l'étude de mobilité réalisée sur le quartier.

La commune en prend acte tout comme les contributions individuelles favorables au projet qui ont été recueillies durant l'enquête publique.

6 - Avis du commissaire enquêteur:

De l'étude du projet et de l'examen des avis formulés, et après m'être déplacé sur le site pour en mesurer les enjeux, avoir procédé à tous les questionnements, vérifications et investigations nécessaires,

Je constate

- que le projet de modification du PLU a été prescrit par Monsieur le Maire de Solliès-Toucas en application de la loi.
- que le projet de modification du PLU s'inscrit dans le respect des textes de niveau supérieur (PADD, SCOT, Schémas directeurs, NATURA 2000, etc.).
- que la Mission Régionale d'Autorité environnementale consacre son avis exclusivement au reclassement la zone UTa, site d'accueil au Nord de la commune, en zone UCd et qu'elle recommande de rechercher un site alternatif, mais que la commune répond aux points soulevés et les prendra en compte.
- que les personnes publiques associées ont été informées en temps utile du projet et qu'ils y sont globalement favorables tout en formulant les recommandations nécessaires.
- que les préconisations et recommandations émises par le SDIS du Var qui concernent les moyens d'alerte du SIS, l'accessibilité au site et aux constructions futures, les obligations légales de débroussaillage, les moyens de lutte contre l'incendie et les conditions liées à l'intervention des sapeurs-pompiers seront prises en compte lors de la délivrance des autorisations de construire.
- que le public a été informé de cette enquête par l'ensemble des voies et moyens prévus par la réglementation et que sa participation témoigne de ce qu'ils ont été suffisants.
- que le maire de Solliès-Toucas a dans son mémoire en réponse :
 - pris en considération les observations des PPA,
 - expliqué les choix de la commune concernant certaines réserves des forces associatives de la région,
 - et donné son avis sur les demandes des particuliers recueillies par le commissaire enquêteur durant l'enquête publique.

- que le maire de Solliès-Toucas a par ailleurs répondu au PV de synthèse des observations du public en rejetant de façon argumentée certaines des demandes des particuliers et en acceptant d'autres, compatibles avec le PADD, lesquelles seront intégrées dans le PLU avant sa validation.

J'estime que:

- Ce projet poursuit bien un intérêt collectif puisqu'il vise à rééquilibrer les zones urbanisées de la commune et à favoriser la construction de logements sociaux dans les secteurs urbanisés;

- Ce projet prend bien en compte les obligations légales;

- Ce projet est en accord avec le développement de l'urbanisation prévu par le PLU, il s'inscrit dans les prescriptions des documents de planification de norme supérieure (SCoT), il conforte les objectifs identifiés dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune;

- S'agissant du reclassement du secteur UTa au Nord de la commune en secteur UCd, il n'est pas possible de contester que ce secteur dédié à l'urbanisation, dont la densité est appelée à progresser, cumule la proximité de risques de différentes natures qui impacteront la qualité de vie des futurs habitants et la capacité d'accueil de nouvelles constructions;

- Néanmoins, compte tenu du caractère très contraint des espaces sur la commune, il est possible d'imaginer sur ce site un chemin qui permette à la commune de progresser en direction des obligations que lui oppose la loi ALUR existe, mais il n'est pas certain qu'elle réussisse, sans solliciter exagérément les dérogations ouvertes par les règlements, à réaliser le projet ambitieux qui transpire dans les réponses qu'elle a faites aux différentes observations. Ceci justifie que j'accompagne mon avis d'une recommandation*;

- Le reclassement de la zone 1AU en zone N, impliquant dans le même temps la suppression de l'OAP « La Font de Pouille », est justifié tant pour des raisons de protection du massif forestier et de la zone urbanisée objet de l'attention des services d'incendie et de secours qui devront la protéger que de l'insécurité qui pèse sur la population eu égard à la saturation des VRD et des difficultés de circulation que j'ai tenu personnellement à expérimenter lors de déplacements sur site que j'ai spécialement effectués;

- La démarche engagée d'effectuer un diagnostic sur le secteur, suivi d'une réflexion avec la population communale est à saluer et les conclusions partagées s'imposent dès lors qu'elles sont réalisables.

*** Recommandation: La commune devra apporter un soin tout particulier à l'instruction et à l'examen des projets d'urbanisation qui lui seront proposés sur le nouveau secteur UCd. Les dispositions du PPRi, le respect des zones environnementales fragiles, l'éloignement d'une voirie de catégorie 3, les conditions de défense du site et des habitants par les services de secours devront présider à tous instants à la prise de décision.**

En conséquence, j'émet un avis favorable à l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SOLLIÈS-TOUCAS.

Fait à Brignoles, le 15 novembre 2025
Le commissaire enquêteur

Jean-Michel PORCHER

ANNEXES: 3 PIÈCES

- **Annexe 1:** Arrêté du Maire de Solliès-Toucas en date du 5 août 2025 prescrivant l'enquête publique.

- **Annexe 2:** Procès verbal des observations recueillies en date du 22 octobre 2025.

- **Annexe 3:** Mémoire en réponse du Maire de Solliès-Toucas au PV d'observations reçu le 6 novembre 2025.