



MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DE LA POPULATION-

MODIFICATION N°2 DU PLU

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur doit rencontrer, dans un délai de huit jours, le responsable du projet de modification du PLU (le Maire en l'occurrence) et lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du PLU dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Dans ce contexte, le 22 octobre 2025, Monsieur le Commissaire enquêteur a transmis son procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire transmet donc à Monsieur le Commissaire enquêteur, Jean-Michel Porcher, dans ce délai de quinze jours, dans deux documents séparés :

- Le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées (sous forme de tableau).
- Le présent mémoire en réponse aux avis de la population.

La commune précise qu'en outre le mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été joint au dossier d'enquête publique.

Reprenons les observations de la population.

I-La requête des époux Auger :

Les époux Auger propriétaires du site Font de Pouille formulent un avis défavorable à la suppression de l'OAP Font de Pouille et à la suppression de la zone naturelle.

Les arguments soulevés sont les suivants :

1/La suppression de l'OAP Font de Pouille constituerait un changement majeur d'orientation de développement urbain.

Les grandes orientations en matière d'urbanisme ne sont aucunement remises en cause dans le cadre de cette présente procédure de modification du PLU dans la mesure où :

- La suppression de l'OAP vise notamment à intégrer la prise en compte des risques et des nuisances (orientation 1 "Préserver les richesses environnementales" /Objectif 3 "Intégrer la prise en compte des risques et des nuisances").

En effet, les risques sont multiples sur ce secteur : risque d'insécurité routière, risque Feu de forêt, aménagement défectueux des infrastructures, ... Ces risques ont été confirmés par une étude de mobilité concluant en la dangerosité du site. Il y est mentionné en conclusion : "*Mettre fin à l'étalement urbain : L'étude a mis en avant que les 2 routes de desserte du quartier étudié- route de Valaury et Route des Andoulins - tout comme les multiples voiries qui irriguent les zones d'habitat, présentent des contraintes fortes en matière de gabarit et la nécessité de partager des voies entre les différents modes de déplacement. L'insécurité routière permanente, les fortes contraintes physiques,*

réglementaires et financières sur l'aménagement des infrastructures, les limites d'accès à un secteur boisé, doivent limiter très fortement la poursuite de l'urbanisation dans le secteur d'étude" (cf. annexe n°1 du présent mémoire).

Par ailleurs, l'association départementale des réserves communales de sécurité civile et des comités communaux Feux de forêts du Var a adressé un courrier à la commune dans lequel elle indique organiser un exercice départemental sur le Cirque de Valaury (où se situe l'OAP Font de Pouille) en le justifiant par le fait que le celui-ci "a été, ces dernières années, le théâtre de nombreux incendies, et qu'il présente encore aujourd'hui un risque significatif en matière de feux de forêt. Cet exercice permettrait ainsi de renforcer la préparation et la coordination des différents services concernés face à ce type d'événement" (cf. annexe n°2 du présent mémoire).

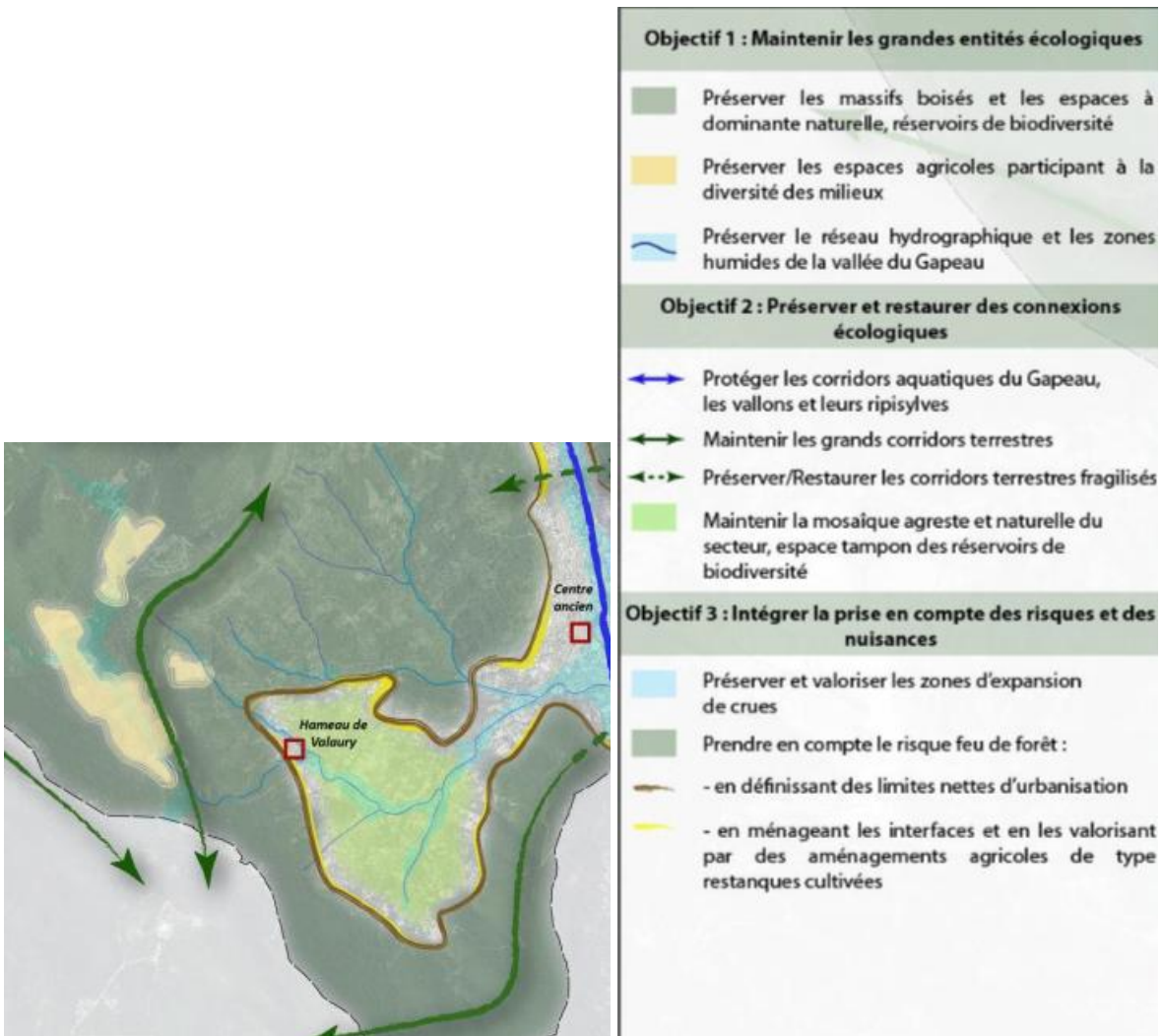
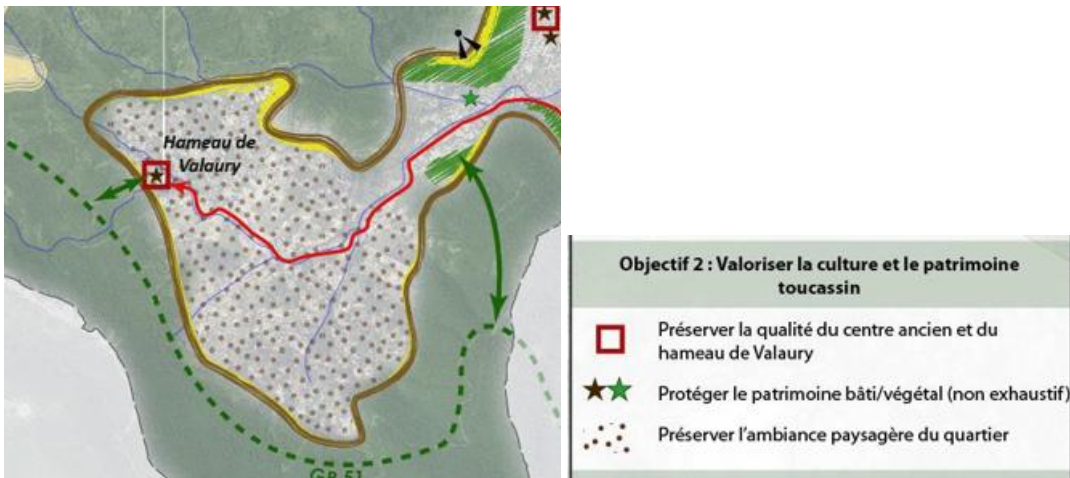
- La suppression de l'OAP vise à préserver les connexions écologiques fragilisés par le développement urbain (Orientation 1 « Préserver les richesses environnementales »/ Objectif 2 « Préserver et restaurer les connexions écologiques ») « en cherchant à préserver ou restaurer des continuités fragilisées par les développements urbains en conservant ou en réintroduisant la nature en milieu urbain » comme indiqué dans le PADD. Ceci est corroboré par l'orientation 3 « Cultiver les atouts du territoire pour un cadre de vie et de découverte valorisé »/objectif 1 « *Préserver le cadre paysager à toutes les échelles et améliorer sa perception* » en « *Protégeant les co-visibilités entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles, en prenant en compte notamment le relief dans la définition des limites urbaines. Il s'agira notamment de maintenir le caractère paysager du quartier du Vallon des Routes (densité végétale, restanques...)* ».

En l'occurrence, le site est à proximité d'espaces boisés significatifs et comporte également des boisements importants.

- ✓ L'OAP Font de Pouille n'apparaît pas dans le PADD du PLU. L'accent est davantage mis sur la nécessité de *replacer le centre-village au cœur d'une vie communale dynamique* » (Orientation 2 « recomposer le village au cœur de la vie communale et maîtriser les extensions urbaines » / « objectif 1 recomposer le village au cœur de la vie communale »). Cela se traduit notamment par le fait de « *réinvestir le site du dépôt de bus après son départ en créant une opération cœur du village associant commerces, services et logements : une nouvelle centralité* ».

A contrario, le choix a été fait de maîtriser les développements urbains aux alentours en « limitant l'urbanisation du hameau de Valaury et du quartier du Vallon des Routes » (Orientation 2 « recomposer le village au cœur de la vie communale et maîtriser les extensions urbaines » / objectif 2 « Maîtriser les développements urbains »).

- Sur la cartographie du PADD, l'OAP est pointée comme un site où l'ambiance paysagère du quartier est à préserver.



Le secteur doit maintenir la mosaïque agreste et naturelle, espace tampon des réservoirs de biodiversité.

Au regard des éléments précités, le site n'étant pas fléché à ce jour comme un site d'attractivité économique et sociale au sein du PADD et au sein du territoire de la Vallée du Gapeau (cf.8. du présent développement), il n'est pas nécessaire de déterminer une solution de remplacement équivalente pour la commune.

2/L'absence de justification du reclassement du secteur d'OAP en zone naturelle

Celui-ci n'est aucunement urbanisé à l'heure d'aujourd'hui à l'exception de la construction d'habitation de Monsieur Auger qui a bien été reclassée en zone urbanisée et d'un bâti isolé.



Au regard de l'orthophotographie ci-avant, il est indéniable que les parcelles AT0036 (partiellement), AT0037, AT0038, AT0039, AT0040 et AT0041 n'ont pas les caractéristiques d'une zone urbanisée et doivent être reclassées en zone naturelle au regard de leurs caractéristiques.

Ce reclassement en zone naturelle s'explique 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 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.

Ces éléments relèvent bien de l'intérêt général.

Par ailleurs, le fait que le site d'OAP ne soit pas classé dans le périmètre Natura 2000 ou dans une quelconque protection environnementale (ZNIEFF, PNR, etc..) n'enlève pas pour autant la pertinence de son reclassement en zone naturelle, au regard des facteurs évoqués ci-avant.

[3/La justification du reclassement d'une partie de la parcelle AT0036 comprenant la maison d'habitation en secteur UCc](#)

Le type de zone urbanisée choisi (secteur UCc ici) s'explique par la nécessité de rattacher le terrain construit à une zone urbanisée existante limitrophe et de même configuration. Le terrain de Monsieur Auger est justement bordé par le secteur UCc. Le pastillage (créer une parcelle isolée avec un zonage différent du reste du site) étant interdit, la commune risquerait d'être condamnée pour erreur manifeste d'appréciation...En tout état de cause, le secteur UCc n'est pas un secteur inconstructible puisqu'il permet des droits à construire.

[4/L'intérêt de cette OAP](#)

L'absence de justification de l'intérêt de cette OAP, au regard des besoins de la commune, avait déjà été soulevée par les services de l'Etat dans leur avis relatif au projet de PLU révisé en date du 14 mai 2018. En effet, ces derniers alertaient déjà à l'époque des incohérences entre les besoins de la commune et l'OAP Font de Pouille : « la question du logement social dans l'OAP Font de Pouille n'est pas clairement définie. Le règlement prévoit la réalisation de 80% de LLS sur son emprise, on devine que l'OAP prévoit la réalisation de 24LLS si on se réfère au tableau page 109 du rapport. Cependant, ce projet d'éco hameau basé sur l'habitat participatif tel qu'« *il est présenté, ne permet pas la réalisation de LLS* ». Cela conforte la volonté d'annuler ce projet qui viendrait en totale contradiction avec les besoins de la commune ainsi qu'avec l'esprit du ZAN et qui

viendrait aggraver le pourcentage de logements sociaux à produire sur le territoire communal.

5/L'absence de nécessité d'obtenir une adresse mail nominative pour la communication des courriers au commissaire enquêteur

Il est reproché le fait de ne pas avoir mentionné d'adresse mail dédiée au commissaire enquêteur. Il s'agit d'une adresse mail dédiée à l'urbanisme (et donc non dédiée à l'ensemble de la mairie ou des administrés) dans laquelle il a été précisé explicitement dans l'arrêté et l'avis d'enquête publique que chacun devra préciser "à l'attention du commissaire enquêteur". Les courriels ont bien été adressés au commissaire enquêteur en temps utile par le service urbanisme (**assermenté par le Tribunal judiciaire**) et intégrés au site internet de la commune de manière régulière. Aucune rétention d'information n'a été bien évidemment réalisée. Le courriel de Monsieur Auger fait d'ailleurs bien partie des courriels publiés sur le site internet. Le courrier de Monsieur Auger a également bien été transmis au commissaire enquêteur et annexé au registre d'enquête. Enfin, Monsieur Auger s'est rendu à 2 reprises aux permanences organisées de sorte que son argumentaire a bien été entendu par Monsieur Porcher. Par ailleurs, Monsieur Auger mentionne un souci de confidentialité des courriels. Or, la loi nous oblige à publier les courriels sur le site internet de la commune. A aucun moment, Monsieur Auger n'a sollicité la confidentialité de ses courriels. En revanche, comme l'y oblige le RGPD, les coordonnées postales et téléphoniques des contributeurs ont été cachées pour respecter le principe de confidentialité des auteurs. Par conséquent, les arguments de Monsieur Auger nous paraissent infondés.

6/Il est reproché le "caractère diffamatoire et personnel des propos de Monsieur Chevillard".

Il ne nous appartient pas de commenter le litige qui est le leur. En revanche, comme convenus avec le commissaire enquêteur, les pièces jointes au courrier de Monsieur Chevillard n'ont pas été publiées sur le site internet de la commune. Son courrier a donc été modéré.

7/ La remise en cause de projets en cours

Monsieur Auger reproche à la commune de compromettre des projets en cours auxquels notamment la CAF, le CAUE, plusieurs architectes, l'association MALTAE et les réseaux des habitats participatifs seraient associés.

Ce n'est aucunement la commune qui a compromis les projets sur ce site mais plutôt une mise en sommeil des activités sur ce tiers lieu à la suite d'une dénonciation d'un de ses membres qui a abouti à une procédure judiciaire en 2023, dont la commune ne

souhaite pas développer davantage, étant donné qu'il s'agit d'une procédure visiblement en cours.

En outre, la commune et la CAF ont appris à la suite de ces dénonciations et de contrôles plus poussés, que le site ne répondait pas aux normes ERP alors qu'ils recevaient du public depuis de nombreuses années, mettant en jeu la responsabilité de ses dirigeants et du maire.

Les subventions de la commune ont alors été suspendues le temps que le dossier soit pendant devant les juridictions judiciaires.

Par ailleurs, à ce jour la CAF n'octroie plus aucune aide à l'association, ni pour les tiers lieux ni pour les activités réalisées sur le site.

8/ Les répercussions économiques du territoire communal

Monsieur Auger argue du fait que la suppression de l'OAP risquerait d'avoir des conséquences sur le développement économique du territoire.

La compétence Vie économique relève de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau. En aucun cas, l'OAP Font de Pouille n'est identifiée comme un pôle économique au sein du territoire de la CCGV.

En l'occurrence, il est intéressant de réfléchir à ces tiers lieux participatifs subventionnés en très grande partie par l'argent public, et qui ne permettent pas de gestion pérenne dans le temps. L'illustration similaire étant le tiers lieu Kanopée à Solliès-Pont, ouvert en 2022 et qui ferme déjà ses portes en novembre 2024, comme le précise le compte-rendu de l'assemblée générale extraordinaire du porteur de projet (L'association la Vallée du Gapeau en transition). Ce compte-rendu précise que leur modèle économique reste dépendant de l'aide publique. L'association indique : « *Nous attendions le prolongement de notre principale subvention (Fabrique du territoire), elle n'est pas venue, sans doute le résultat du coup de rabet, de 80% des soutiens aux tiers lieux dans la loi de finances 2025. Aujourd'hui nous ne sommes pas en capacité de poursuivre l'activité de Kanopée, car nous n'avons plus les ressources suffisantes et nécessaires pour répondre aux frais de fonctionnement et assurer les charges du personnel* ».

Par ailleurs, ce pôle n'est absolument pas identifié dans le PADD en tant que lieu d'attractivité économique, contrairement à ce qui est stipulé. Le PADD mentionne plutôt la nécessité de « replacer le centre-village au cœur d'une vie communale dynamique ».

De même, un lieu d'attractivité économique se concentre davantage au centre-ville et non pas à 2,5km des axes de transport et des activités économiques déjà existantes concentrées dans le centre-ville ou autour de la RD 554.

Enfin, le PADD stipule la nécessité de « limiter l'urbanisation du hameau de Valaury et du quartier du Vallon des Routes » où se situe précisément l'OAP Font de Pouille.

9/ La participation citoyenne et la concertation

Monsieur Auger pointe l'absence de collaboration avec la commune, « faute de rendez-vous disponible avant septembre ». Ces affirmations sont inexactes. Monsieur Auger a été reçu avec des porteurs de projets à plusieurs reprises lors du mandat. Lors de ces réunions, des demandes de changements de PLU liées à cette OAP ont été sollicitées dans la mesure où le projet défini ne s'équilibrait pas financièrement. Or, il n'appartient pas à la commune de traiter de la pertinence financière de projets privés mais plutôt de mettre en œuvre une politique cohérente de développement de projets d'intérêt général.

10/ La transparence et l'impartialité des éléments contenus dans la modification du PLU

Monsieur Auger n'hésite pas à diffamer en arguant de la proximité géographique de certains élus avec la suppression du projet.

Il est tout à fait inacceptable de mettre en doute la probité des élus du conseil municipal dont on ignore l'identité. En revanche, tous les élus encore présents au conseil municipal ont voté la révision générale du PLU dont la création de l'OAP en 2018.

II-Le courriel de Maître Spozio :

Maître Spozio, avocat de Monsieur Auger, attire l'attention du commissaire enquêteur sur un dossier de succession en cours entre Monsieur Auger et ses neveux et nièces. Le reclassement en zone N de l'OAP Font de Pouille crée une dépréciation du terrain, qui a fait l'objet d'une expertise judiciaire pour chiffrer la valeur de ces parcelles.

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 ».

III-Le courriel de Jean-Pierre Calonge :

Monsieur Calonge propose une modification du PLU en ce que la zone UCc soit étendue davantage au sud de la parcelle de Monsieur Auger avec mise en place d'un espace vert protégé à définir en fonction de la réalité de la végétation existante et du projet réalisable. Les conséquences environnementales en seraient maintenues et cela permettrait une égalité de traitement entre les propriétaires toucassins dans le respect des dispositions de la zone UCc.

La commune y est défavorable dans la mesure où le terrain actuellement en zone AU n'est pas urbanisée, ne justifiant pas la nécessité de le reclasser en zone U.

L'orthophotographie illustre bien que cette parcelle est verdoyante et crée une rupture avec le paysage alentour construit, le secteur UCc. Par ailleurs, comme il a été rappelé précédemment, les risques sont importants en matière d'incendie de feu de forêt et de desserte notamment. La commune serait à l'origine d'une erreur manifeste d'appréciation en reclassant ce site en zone urbanisée.

IV-Le mémoire de soutien au projet d'éco-hameau « La Font de Pouille » (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)

Ces personnes formulent des observations en faveur du maintien du projet d'éco-hameau « La Font de Pouille ». Ils justifient leur demande en ce que :

- Le projet serait cohérent et utile pour le territoire car vise à créer des logements écologiques et sobres, intégrés dans le paysage, respectueux de l'environnement.
- Offrirait un lieu d'accueil et de ressources pour tous.
- Contribuerait à la transition écologique locale en cohérence avec le PADD, le PCAET et le ZAN.
- Le projet serait le fruit d'un travail collectif et citoyen, un lieu de vie ressourçant pour les familles et les habitants.
- La suppression de l'OAP et son reclassement en zone N empêcherait la concrétisation d'un projet exemplaire validé en 2018.
- Cela priverait la commune d'un espace de sensibilisation et d'expérimentation écologique.
- Romprait la cohérence du PADD, en supprimant l'une des rares zones d'habitat durable et maîtrisé.
- Le projet était soutenu administrativement et financièrement par la CAF.

La commune ne partage pas ce point de vue. En effet, comme il a été expliqué précédemment :

- La suppression de cette OAP ne remet aucunement en cause ni la cohérence, ni les orientations du PADD (cf. 1/Réponse Monsieur Auger).
- Aucun projet concret n'a été proposé aux différentes municipalités depuis 2018 sur le site de l'OAP. D'ailleurs, aucune autorisation d'urbanisme n'a été déposée depuis l'approbation du PLU révisé en 2018, créant l'OAP. Seul un certificat d'urbanisme a été déposé très tardivement, en connaissance de la part des propriétaires du début de la procédure de modification du PLU.

- Il est indiqué le caractère écologique du projet sans que cela ne soit précisément détaillé.
- La CAF et la municipalité ont soutenu pendant de nombreuses années ce projet. La commune et la CAF ont appris à la suite de dénonciations et de contrôles plus poussés, que le site ne répondait pas aux normes ERP alors qu'ils recevaient du public depuis de nombreuses années, mettant en jeu la responsabilité de ses dirigeants et du maire.

La commune ne souhaite pas argumenter le courriel diffamatoire et incompréhensible de Madame Fourniquet.

Enfin, la commune en profite pour indiquer que l'ensemble des signataires des 2 mémoires de soutien en faveur du maintien de l'OAP ne sont pas des toucassins mais des personnes habitant Belgentier, Hyères, Salernes, La Farlède, Sanary sur Mer.

V-Le mémoire de soutien citoyen, porté par les membres des Colibris de la région (Philippe Leroy, Florence Lantenois et Andre Sethi)

Comment justifier qu'un projet d'éco habitat conçu pour réduire l'impact environnemental soit remplacé par un classement qui empêche toute forme d'habitat durable ? L'étude d'impact environnemental ne semble pas avoir pris en compte les avantages d'un tel projet d'éco-habitat, comparé à une simple mise en friche. Une évaluation comparative des bénéfices sociaux et écologiques entre les 2 options est-elle argumentée ?

L'évaluation environnementale a pour objectif d'analyser les incidences d'un projet sur l'environnement. Il est évident que supprimer un projet et maintenir le site à l'état naturel ne peut être que plus bénéfique que de réaliser un projet d'habitat quel qu'il soit...

Ce choix n'aboutit il pas paradoxalement à renvoyer la pression foncière vers d'autres secteurs, moins maîtrisés et plus sensibles écologiquement ?

Non dans la mesure où le PLU ne comporte plus de zones 1 A Urbaniser. Quant aux zones 2 AU, celles-ci sont devenues inopposables depuis décembre 2024. La commune veille à protéger en outre ses zones naturelles et agricoles. Les zones urbanisées sont maîtrisées par un encadrement adapté à la configuration du territoire communal. Par conséquent, la suppression de l'OAP et son reclassement en zone N n'a pas pour conséquence de renvoyer vers d'autres secteurs. Il est rappelé également que le bilan du ZAN est très positif pour la commune. La loi Climat et Résilience prévoit en effet une réduction progressive de la consommation des sols : chaque décennie, la surface artificialisée doit être divisée par deux, jusqu'à atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. Entre 2021 et 2024, 2,58 hectares ont été consommés, soit 0,65 hectare par an, ce qui ne représente que 19 % de la surface autorisée pour cette décennie.

Ces résultats montrent que la commune respecte pleinement la loi, avec une consommation foncière bien inférieure aux limites fixées. Ils confirment aussi l'engagement pris depuis 2020 par la municipalité pour freiner l'expansion urbaine et préserver les espaces verts et boisés.

Où seront demain possibles les expérimentations de logements sobres, collectifs et participatifs si les rares sites pensés pour cela disparaissent du PLU ?

La commune n'est pas un terrain d'expérimentation. 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.

Ce projet représente un investissement social et culturel, relevant d'une mission de type « équipement collectif » (accueil du public, activités éducatives et culturelles).

L'OAP Font de Pouille ne fait pas partie à ce jour des sites identifiés sociaux culturels dans le cadre des actions de la CCVG pour le futur. Rappelons que toute subvention a été suspendue de la part de la commune et de la CAF et que des tiers lieux similaires n'ont pas réussi à maintenir d'activité pérenne. Rajouter 30 logements dans cette zone en plus d'un bâtiment collectif aggraverait de manière significative la sécurité routière sur la route de Valaury et des Andoulins. Cela aggraverait également les mesures d'évacuation de la population en cas de risque incendie.

Les différents acteurs engagés dans le projet d'éco-hameau depuis 2017 ont-ils été consultés pour la suppression de l'OAP par le biais d'une concertation spécifique ? La commune a-t-elle organisé une concertation publique avec les citoyens du village ?

La commune a réalisé une concertation du public du 21 octobre 2024 au 20 décembre 2024. Une seule contribution a été comptabilisée, malgré une publicité sur Var Matin, une information sur le site internet de la commune et en conseil municipal...

A-t-elle évalué les impacts sociaux et économiques ?

Le site n'a jamais été identifié en tant que pôle économique stratégique pour le territoire. La commune rappelle que depuis 7 ans, aucun projet concret relevant du cahier des charges de l'OAP n'a été proposé.

La commune envisage-t-elle de concilier la préservation de la nature et la création d'habitat écologiques ?

La commune est tournée vers l'écologie de par sa politique volontariste depuis 2020 (éclairage public, énergies renouvelables sur les écoles et bâtiments publics, régie agricole communale, projet nouvelle école labellisée Bâtiment durable méditerranéen

Argent, projet (re)générations aux écoles avec l'association NEEDE : éducation à la transition écologique, diagnostic partagé et feuille de route pour les années à venir, les chantiers de rénovation éco responsables ou bas carbone à la Font du thon et à la Casa Nieves) réalisés avec des matériaux locaux, issus de recyclage ou naturels).

VI- La contribution des acteurs de la vie culturelle et éducative du territoire soutenu par Sophie Kraus, Marion Launay, Marie Frémont, Sandrine Colas, Aurélia de l'association Art, Edwige Roux Deleglise, Franck Nouzies

La contribution vise à formuler un avis défavorable dont les justifications sont les suivantes :

- Un projet localement ancré et déjà expérimenté. Des actions concrètes ont été réalisées au service des familles et des habitants. Des actions ont été reconnues et soutenues par la CAF.
- Un besoin d'équipement adapté. La création d'une salle mutualisée et d'un lieu d'accueil au public permettrait de sécuriser durablement ces actions.
- Le projet s'inscrirait dans les objectifs inscrits dans le contrat territorial global de la CCVG visant à renforcer la cohésion sociale, le développement de services de proximité et la transition écologique dans l'aménagement du territoire.
- Le projet d'équipement public prévu dans l'OAP répondrait à un objectif de sobriété foncière et à la loi Climat et résilience en permettant de réhabiliter un site existant au lieu d'en ouvrir un nouveau ailleurs.
- La disparition de l'OAP sans concertation avec le public concerné ni leurs besoins ni considération du travail accompli, remettrait en cause les orientations avec le PADD.
- Le projet répondrait à un besoin d'intérêt général majeur en favorisant la cohésion sociale et intergénérationnelle, s'inscrivant dans la politique publique de soutien à la parentalité, valorisant un aménagement sobre, respectueux de l'environnement et des objectifs du ZAN.

La commune n'est pas défavorable au principe de tiers lieux mais cet endroit ne se justifie par au regard de la configuration des lieux (qualité médiocre des infrastructures routières, danger pour la sécurité routière, risque d'aggravation d'incendies, ...). Certes les thématiques visées ci-dessus s'inscrivent dans le contrat territorial de la CCVG mais le site de l'OAP Font de Pouille n'est pas clairement identifié dans ce contrat. Dans les projets choisis par chaque commune dans le contrat territorial global entre 2024 et 2027, l'association Sollei'o n'est pas identifiée comme association ressource répondant aux besoins des communes dont Solliès-Toucas :

PROJETS 2024 / 2027

SOLLIÈS-TOUCAS

- **Axe n°1 : Développer l'offre d'accueil de la petite enfance (0-3 ans)**
 - ✓ Favoriser l'installation d'une micro-crèche en PSU dans le cadre du projet de centralité (rénovation de logement avec la mise en place d'une micro-crèche)
- **Axe n°1 : Développer l'offre d'accueil de la petite enfance (3-6 ans)**
 - ✓ Mise en place d'un projet « passerelle » entre la crèche et le centre de loisirs
 - Maintien du projet « passerelle » entre la crèche et l'école maternelle
 - ✓ A destination des maternelles des ACM, découverte de la bibliothèque, de son fonctionnement et de la mise en place d'ateliers thématiques (les continents, les animaux...) afin d'inciter les enfants à fréquenter ce lieu.
 - ✓ Sur les temps périscolaires et extra scolaires mise en place d'ateliers en lien avec les animaux. Pour les maternelles, les liens qui peuvent se créer entre les enfants et les animaux.

PROJETS 2024 / 2027

SOLLIÈS-TOUCAS

- **Axe n° 4 : Favoriser les liens intergénérationnels**
 - ✓ Actions intergénérationnelles (repas intergénérationnel entre les élèves des écoles et les personnes âgées)
- **Axe n° 5 : Développer un parcours de formation et d'inclusion sur le handicap**
 - ✓ Par l'intermédiaire de l'association "Vers l'infini et au-delà" et la ludothèque, mise en place de jeux avec les enfants des ACM de la commune, et des enfants autistes
- **Axe n° 6 : Faciliter l'accès aux droits et à l'inclusion numérique**
 - ✓ Ateliers numériques à destination des administrés
- **Axe n° 7 : Améliorer les conditions d'accès aux logements**
 - ✓ Permis de louer
 - ✓ Marché de non-décence

D'ailleurs, il est une nouvelle fois précisé que depuis 2023 plus aucune activité n'est autorisée sur le site car l'association n'a pas respecté ses obligations légales. Une procédure judiciaire est en cours...

Le fait que le projet réponde à un objectif de sobriété foncière est à relativiser dans la mesure où à ce jour seul un bâtiment isolé existe sur le terrain.

L'argument visant à remettre en cause les orientations du PADD du fait qu'aucune concertation avec le public n'aurait été réalisée n'est pas compréhensible. Les orientations du PADD ne peuvent pas être remises en cause par l'absence de concertation D'autre part, il est rappelé qu'une concertation préalable a bien été organisée dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU du 21 octobre 2024 au 20 décembre 2024. Or, une seule contribution a été enregistrée dans le cadre de cette concertation préalable. Pourtant, les modalités de cette concertation ont bien été fixées en conseil municipal comme la loi l'y oblige, un article a été publié dans le journal Var Matin le 2 novembre 2024, un article a été publié sur le site internet de la commune. Le bilan a bien été tiré également en conseil municipal.

Enfin, le projet ne répond pas aux objectifs du ZAN dans la mesure où le site est actuellement classé en zone 1AU, totalement non urbanisé à l'exception du bâti initial sur le terrain.

VII-Une contribution de l'association Partager la terre

L'association Partager la terre apporte son soutien au maintien de l'OAP Font de Pouille. L'association a l'intention de créer sur ce site des logements écologiques pour loger les associés du projet (7 à 10 personnes veulent habiter et développer des activités sur le lieu) et les visiteurs, mettre en place du maraîchage, aménager une cuisine professionnelle et proposer de la restauration, proposer des lieux de formations/animations...

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.

Il est rappelé qu'en zone 1AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la tranquillité ou la sécurité du quartier.

D'autre part, la commune a développé une régie agricole communale dans un secteur accessible, fertile, avec un accès direct à l'eau du Gapeau. Cette régie agricole qui fournit entre autres la cuisine centrale des écoles, est un projet socio-économique et écologique, géré pour la ville par une association d'insertion professionnelle. Ce projet d'intérêt général démontre la démarche volontariste de la municipalité sur des projets de transition écologique et solidaire.

VIII-Une contribution de Jean-Pierre Luquant soutenu par Christine Lyraud

Monsieur Luquant, l'un des initiateurs de l'association « La Vallée du Gapeau en transition » et coprésident de 2020 à 2024, formule un avis défavorable à la suppression de l'OAP Font de Pouille en ce que l'association aurait rassemblé dans une démarche de transition écologique et de solidarité. Le site répondrait à un défi écologique et à la cohésion sociale.

L'objectif était sans doute celui décrit mais la finalité n'a pas été à la hauteur de ce qui était espéré dans la mesure où aucune activité n'est plus réalisée à ce jour, aucune autorisation d'urbanisme n'a été déposée auprès du service instructeur, la CAF et la municipalité ne sont plus en mesure de donner des subventions compte tenu de la situation juridique de l'association,...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.

XIX-La pétition visant à la suppression de l'OAP Font de Pouille et à son reclassement en zone N signée par 179 personnes

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 ;

Ces personnes émettent un avis favorable à la suppression de l'OAP Font de Pouille et au reclassement de celle-ci en zone naturelle au profit de la préservation de la Vallée du Gapeau, notamment pour les raisons suivantes :

- La circulation est déjà saturée pour les automobilistes sur la route de Valaury dont les infrastructures ne sont pas adaptées. L'arrivée d'une trentaine de nouveaux logements augmenterait le nombre d'automobilistes (au moins 60 véhicules supplémentaires) sur cette route qui est trop étroite et ne peut pas être élargie en raison du réseau pluvial, du risque d'expropriation et de la topographie contraignante de la commune.
- La création de la zone d'habitat serait desservie par une voie d'accès longeant l'impasse des Coquelicots, laquelle se retrouverait coincée entre deux routes pratiquées par des automobilistes.

- La route de Valaury est dangereuse du fait de l'absence de visibilité, en raison d'infrastructures inadaptées.
- Le risque d'accidents est soulevé pour les piétons, notamment les enfants, notamment avec la proximité du pumtrack se trouvant entre la route de Valaury et l'impasse des Coquelicots. De même, des enfants rentrent après les cours sans trottoirs et sans possibilité d'en créer.
- L'augmentation du risque incendie serait accrue du fait des nouvelles constructions dans une zone très exposée aux feux notamment de forêts. La faculté d'évacuer la population, grandissante dans ce secteur, est un risque supplémentaire.
- Des nuisances de plusieurs ordres augmenteraient : nuisances sonores et visuelles, pollution, suppression de zones vertes.
- La pollution augmenterait également du fait des gaz d'échappements des véhicules.
- Le projet est incompatible avec les objectifs écologiques du PLU du fait des nuisances engendrées et serait en contradiction avec l'esprit de transition écologique et du respect du paysage issu de l'OAP.
- Des tensions sont à craindre au niveau des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité laissant présager des difficultés supplémentaires en cas d'urbanisation accrue.

Le critère d'inondabilité de la zone est ajouté par Jennyfer Lanter, Monsieur Schweiger et Stéphane Colonna :

- Le chemin des Hubacs a subi il y a des années des gros dégâts suites à des inondations. 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. Le passage se fait par un pont en mauvais état et nécessite le passage par l'impasse privée des coquelicots. La création de logements aggraverait l'inondabilité du fait d'une réduction notable des sols ayant capacité à absorber et à drainer les fortes pluies et aggraverait ainsi la situation d'inondations.

L'association Le Hameau de Valaury alerte sur la nécessité de préserver l'environnement et la biodiversité du site, de maintenir un équilibre harmonieux entre urbanisation et nature, valoriser le patrimoine paysager et écologique de la commune, la lutte contre l'artificialisation des sols.

Pierre Mallet et Audrey Bouancheau indiquent au surplus que la nouvelle école (prévue au quartier du pied de lègue non loin de l'OAP font de Pouille) drainera déjà un trafic supplémentaire conséquent sur la route de Valaury.

Outre les éléments précités, Monsieur Chevillard pointe également :

- L'absence de projet d'habitat alternatif véritable sur le site
- La présence d'espèces protégées sur le site (le crocus de Belgentier).

En réponse, la commune 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.

En ce qui concerne le risque d'inondabilité, le Vallon des Hubacs ainsi que les buses sous le pont ne sont pas dimensionnés pour absorber les grosses pluies et ruissellements actuels. La construction des habitats de l'OA, en limite du quartier des Hubacs créeront une artificialisation des sols, donc des ruissellements plus importants dans ce Vallon aggravant les risques d'inondation du quartier. Des travaux sont d'ailleurs identifiés dans le cadre du PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations signé) entre l'Etat, le Syndicat mixte du Bassin versant du Gapeau et la commune) mais s'avèrent être non réalisables financièrement.

Enfin, tous les avis favorables émanent de toucassins, directement impactés par le projet, contrairement aux avis s'opposant à la suppression de l'OAP qui émanent de personnes ne résidant ni dans le quartier, ni sur la commune.

[XX-Le courrier et courriel de Michel Cano :](#)

Dans le cadre de l'évolution du PLU afférente au site de la Bastide enchantée, Monsieur Cano, propriétaire du site, sollicite quelques ajustements du règlement du PLU :

- Il est précisé à l'article 2.2 des dispositions générales du règlement du PLU qu'aucune excavation ne pourra être réalisée afin de permettre la création d'ouvertures.

Or, cette disposition empêcherait la création d'excavations permettant l'ouverture d'accès vers des parkings en sous-sols, pourtant indispensables au bon fonctionnement des projets de logements.

La commune est favorable à cette modification mais souhaite le cantonner au secteur concerné par le projet pour éviter toute dérive.

- Le règlement du PLU mentionne que la hauteur des murs de soutènement est limitée 1,5m et la largeur de terrains entre 2 murs de soutènement doit être au moins égale à 1,5m.

Cette disposition serait en contradiction avec les murs de soutènement existants sur les terrains couverts par la future zone UCd, dont la hauteur est plutôt équivalente à 3m du fait de l'application du PPRI.

Au regard de configuration du terrain et de la prise en compte du PPRI sur ce secteur, la commune est favorable à cette modification uniquement sur ce secteur pour éviter toute dérive.

- Il est proposé d'ajuster la hauteur maximale autorisée des excavations à 3,5m au lieu de 3m actuellement pour permettre la réalisation de parcs de stationnement conformes aux règles de construction et d'accessibilité.

Dans la présente procédure de modification du PLU, il est précisé dans le nouveau secteur UCd que dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale des excavations ne pouvait excéder 3m pour les logements locatifs sociaux, de façon à éviter les terrassements excessifs. Cette hauteur peut être portée à 3,5m sans créer de conséquences sur le secteur.

- L'implantation des constructions dans la zone UCd doit actuellement respecter un recul minimum de 10m de l'alignement de la RD554. Il est proposé de préciser 10m par rapport à l'axe de la RD554 comme dans l'ancien PLU sur lequel le permis de construire avait été approuvé.

La commune réinterrogera le département à ce sujet pour évaluer la pertinence de cette proposition.

XI-Le courriel de Valérie Mathieu

Madame Mathieu exprime ses inquiétudes sur le projet de centralité. Or, ce projet ne fait pas partie de la procédure de modification n°2 du PLU mais de la procédure de modification n°1 du PLU en cours et dont l'enquête publique n'a pas encore eu lieu.

XXII-Les courriels de Jérémy Le Bihan et Corinne et Philippe Prins

Monsieur Le Bihan et les époux Prins souhaitent également la suppression de l'emplacement réservé n°14 prévoyant une voie de liaison grevant le haut du lotissement.

La commune ne peut pas supprimer l'emplacement réservé n°14 dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU dans la mesure où il n'est pas intégré dans les objets de la présente modification du PLU. Cependant, cette proposition pourra être intégrée lors d'une prochaine évolution de PLU.

*

Annexe n°1 : Diagnostic et propositions Etude de mobilité

Annexe n°2 : Courrier de l'association départementale des réserves communales de sécurité civile et des comités communaux Feux de forêts du Var