

Commune de Solliès-Pont

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à

la modification n°2 du plan local d'urbanisme
de la commune de Solliès-Pont

Arrêté municipal n°769/2022/257/SU/VT/FMA du 30 mai 2022

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

20 juin au 19 juillet 2022

Commissaire enquêteur : B.NICOLAS

Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon
N° E22000026/83 du 24 mai 2022

Fait à La Garde, le 16 août 2022

Le commissaire enquêteur



Sommaire

1) GENERALITES

- 11) Objet de l'enquête
- 12) Cadre juridique
- 13) Nature et caractéristiques du projet
- 14) Composition du dossier d'enquête
- 15) Concertation préalable
- 16) Avis des personnes publiques associées, compatibilité du projet

2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 21) Désignation du commissaire enquêteur, arrêté municipal
- 22) Modalités de l'enquête, calendrier et permanences
- 23) Rencontres diligentées par le commissaire enquêteur
- 24) Information effective du public, publicité
- 25) Incidents relevés au cours de l'enquête
- 26) Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres
- 27) Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

3) ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 31) Dossier d'enquête
- 32) Analyse des observations
 - 321) Bilan et climat de l'enquête
 - 322) Observations propres au commissaire enquêteur
 - 323) Analyse des observations

4) CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSMISSION DU DOSSIER

5) ANNEXES

5 annexes

6) CONCLUSIONS MOTIVEES : voir dans le document séparé en annexe 5

1) **GENERALITES**

11) **Objet de l'enquête**

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Solliès-Pont.

12) **Cadre juridique**

Le projet de modification n°2 du PLU respecte les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Procédure administrative

- Arrêté municipal du 30 avril 2019 engageant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- Décision du Président du Tribunal administratif de Toulon en date du 24 mai 2022 désignant le commissaire enquêteur ;
- Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU en date du 30 mai 2022.
- À la suite de l'enquête publique, le dossier de modification n°2 du PLU sera alors proposé à l'approbation du Conseil municipal.

La présente modification n°2 du PLU n'a pour effet :

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

13) **Nature et caractéristiques du projet :**

La commune de Solliès-Pont a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 19 décembre 2017. Ce dernier a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018 et d'une révision allégée n°1 approuvée le 24 juin 2021.

La modification n°2 du PLU prévoit :

- la création d'un secteur UAr (exempté de création de places de stationnement) de la zone UA1 afin de favoriser le renouvellement urbain des parties les plus denses du centre-ville, concernées par la zone rouge du PPRi de la vallée du Gapeau ;

- dans ce secteur, la création de l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12 pour la réalisation d'une opération d'habitat (changement de destination pour la création de logements) en lieu et place d'une maison de retraite ;
- le changement de destination de l'ancien corps de ferme et de ses dépendances du domaine agricole Castel de Fiès, spécialisé dans la production de la Figue de Solliès bio AOP, pour pouvoir développer une activité d'accueil et événementielle (mariages, événements, séminaires) à destination d'habitat (gîte), d'hôtel, d'autre hébergement touristique, restauration ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- la création de trois emplacements réservés (cheminement doux le long de l'avenue De Lattre de Tassigny côté Sud-Ouest, intégration dans le domaine public des avenues Didier Daurat et Joseph Aillaud) ;
- la correction d'erreurs matérielles.

Il est précisé dans l'avis de la MRAe que :

- le projet de modification n°2 du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;
- la création du secteur UAr et la création de l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12 sont tenus de respecter les prescriptions du PPRi de la vallée du Gapeau ;
- le changement de destination des constructions du Castel de Fiès est autorisé à condition de ne pas compromettre la pérennité économique d'une exploitation agricole et de ne pas affecter des espaces agricoles ;
- ce changement de destination n'impacte ni l'alimentation en eau potable, ni le traitement des eaux usées et n'aggrave pas le risque de feu de forêt ;
- les secteurs du projet ne sont inscrits dans aucun périmètre Natura 2000 et qu'ils ne concernent pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Le nouveau secteur UAr

La localisation du centre-ville induit une exposition au risque inondation, identifiée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la vallée du Gapeau. La prise en compte du double objectif de centralité et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens implique ainsi :

- de favoriser la mutation des constructions à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation ;
- d'éviter la vacance, de permettre le maintien et la création de logements dans les volumes bâtis existants.

L'une des difficultés pour atteindre cet objectif est l'obligation de réaliser des places de stationnement à l'occasion d'un changement de destination. Afin de favoriser le renouvellement urbain des parties les plus denses du centre-ville, concernées par la zone rouge du PPRi, un secteur UAr est créé.

Dans le secteur UAr, créé au sein de la zone UA, d'une surface de 19,62 ha, il n'est pas exigé de places de stationnement dans le cas de changement de destination ou de sous-destination visant à réduire ou supprimer une destination à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation, telle que définie par le PPRi.

Emplacement réservé de mixité sociale MS-12

La liste des emplacements réservés de mixité sociale est complétée au sein de la zone UAr par l'emplacement MS-12 d'une superficie de 1 300 m² pour la réalisation d'une opération d'habitat (changement de destination pour la création de logements) dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 30% de la surface de plancher de logements créée.

Domaine agricole Castel de Fiès

Le Castel de Fies est un domaine agricole spécialisé dans la production de la Figue de Solliès. Celui-ci a été racheté par le Château de Jasson (La Londe) par l'intermédiaire de la SAFER en 2021. Le Château de Jasson souhaite y pérenniser la culture de la figue bio AOP sur les 10 hectares cultivés.

Il est également envisagé de pouvoir développer une activité d'accueil et événementielle (mariages, événements, séminaires), dans l'ancien corps de ferme et ses dépendances : accueil de 50 personnes assises à l'intérieur et 200 personnes à l'extérieur, parking pour 100 véhicules, une tente en toile flex type chapiteau professionnel de 200 m² sur plancher bois de 230 m², location de logements ainsi que de tentes de camping pour les hôtes...

Le domaine agricole Castel de Fiès est repéré avec le numéro E dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement du PLU précise les conditions à respecter :

- être identifié sur le plan de zonage (règlement graphique) ;
- ne pas compromettre la pérennité économique d'une exploitation agricole ;
- ne pas affecter des espaces agricoles ;
- être à destination d'habitat (gîte), d'hôtel, d'autre hébergement touristique, restauration ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Création d'emplacements réservés

- Le premier emplacement réservé est créé pour aménager un cheminement doux le long de l'avenue De Lattre de Tassigny (côté Sud- Ouest) d'une largeur de 3 m, le long des par parcelles AN 198 à AO 17, afin d'assurer à terme la sécurité des piétons le long de cet axe. Il est identifié avec le numéro 66 dans la liste des emplacements réservés.
- Les second et troisième emplacements réservés visent à intégrer dans le domaine public les avenues Didier Daurat et Joseph Aillaud, qui permettent actuellement de desservir des lotissements. Il s'agit à terme pouvoir intégrer ces espaces qui desservent notamment des bâtiments publics. Ils sont identifiés avec les numéros 67 et 68 dans la liste des emplacements réservés.

Cinq erreurs matérielles ont été identifiées sur le plan de zonage

- Deux emplacements réservés portent le même numéro sur le plan (n°33) tandis que la liste (pièce 4B du PLU) les distingue bien (n°32 et 33) ;
- Une zone UC au Sud de la RD 554 comporte une étiquette erronée « UCc » ;
- La délimitation du parc du Château Forbin identifié comme « Espace paysager remarquable » est erronée en ce qu'elle intègre une partie des aires de stationnement. La protection ne vise en effet que le parc paysager, le bâtiment comme les parkings en ont été exclus. Or une partie de ces derniers n'a pas été bien prise en compte en étant par erreur recouvert par la protection patrimoniale.
- Une erreur matérielle concerne l'ER 60 dans la liste des emplacements réservés : celui-ci est relatif à la création d'une liaison douce entre la rue Notre Dame et le Gapeau et non entre la rue Gabriel Péri et le Gapeau.
- Un Espace Boisé Classé (EBC) doit être partiellement supprimé sur la parcelle CB 51. Cet EBC affecte une construction existante légalement autorisée. Il s'agit de supprimer l'EBC uniquement sur la construction existante (130 m²).

Quatre corrections du règlement

- Précision des dispositions applicables dans les périmètres de mixité sociale (Titre 1 / Chapitre 5 / Article 1). L'intention est de favoriser la production de logements sociaux non seulement dans le cadre des nouvelles opérations de constructions mais aussi dans le cadre des réhabilitations et du renouvellement urbain du centre-ville. La modification repose sur la suppression de la notion d' « opération de construction ».
- Correction d'erreur de coefficient d'espace vert en zone UC (Articles UC 4 et UC 6). Le coefficient d'espaces verts du secteur UCb doit être modifié pour être cohérent avec le coefficient d'emprise au sol.
- Précisions relatives au stationnement deux roues en zone UZ (Article 7). Le règlement de la zone UZ impose des normes de stationnement pour les vélos très supérieures à celles du code de la construction et de l'habitation. Il convient de les adapter en exigeant : 1 emplacement par logement complété par une place visiteur par tranche de 5 logements.
- Adaptation des règles de recul pour les piscines. Afin de faciliter les conditions d'implantation de ce type de construction au regard de la réduction de taille moyenne des terrains, il est proposé de réduire le recul imposé à 2 m au lieu de 4 m.

Par courrier du 11 juillet 2022 (annexe 4), monsieur le maire de la commune de Solliès-Pont demande que la modification prévue dans le règlement du dossier relative à l'emplacement réservé de mixité sociale MS-06 ne soit pas prise en compte et qu'il convient de conserver les dispositions du règlement du PLU actuellement en vigueur à savoir :

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
MS-06	Les Anduès	UCb	11 259 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée

14) Composition du dossier d'enquête

1) Pièces administratives

- L'arrêté municipal de la commune de Solliès-Pont du 30 avril 2019 engageant la modification n°2 est un document de deux pages qui décide la réalisation d'une enquête publique.
- L'arrêté municipal de la commune de Solliès-Pont du 30 mai 2022 pour la modification n°2 est un document de trois pages qui arrête les modalités de l'enquête publique.
- La décision de désignation du commissaire enquêteur du 24 mai 2022 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.
- La fiche d'avis d'enquête publique.
- Une note de deux pages rappelle les textes qui régissent la procédure administrative de l'enquête publique.
- Les annonces légales du vendredi 3 juin 2022 pour La Marseillaise et pour Var Matin et du dimanche 26 juin 2022 pour La Marseillaise et Var Matin.
- Une lettre du 11 juillet 2022 de Monsieur le Maire de la commune de Solliès-Pont qui annule la modification proposée de l'emplacement réservé de mixité sociale MS-06.

2) Dossier technique

Une notice de présentation

La notice de présentation est un document de 27 pages qui indique l'objet de la modification et de la procédure en précisant l'exposé des motifs et de la modification pour la création du secteur UAr, le changement de destination de bâtiments agricoles, la création de trois nouveaux emplacements réservés, les corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage et le règlement du PLU. Elle indique la compatibilité de la modification n°2 avec les documents supra communaux.

Le plan de zonage ouest modifié avec le secteur UAr créé, pièce n°4 du PLU.

La liste modifiée des emplacements réservés au titre des articles L.151-41-1 à L.151-41-2 du Code de l'Urbanisme pour les emplacements créés n°66, 67 et 68

et au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme pour l'emplacement de mixité sociale pour l'emplacement créé MS-12.

Le règlement d'urbanisme, pièce n°5 du PLU est un document de 138 pages qui présente les modifications des dispositions générales et applicables aux zones nécessaires pour la modification n°2.

3) Avis des personnes publiques associées (PPA)

La commune de Solliès-Pont a demandé l'avis aux personnes publiques associées par courriers recommandés en date du 9 mai 2022.

Sur les 10 notifications, quatre personnes publiques associées ont donné un avis :

- La Chambre d'Agriculture du Var (CA83) a répondu le 16 mai 2022,
- La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a répondu le 1 juin 2022,
- Le Département du Var a répondu le 14 juin 2022,
- Le préfet du Var (DDTM) a répondu le 5 juillet 2022.

15) Concertation préalable

Le projet n'a pas fait l'objet d'une procédure de concertation préalable.

16) Avis des personnes publiques associées et compatibilité du projet

1) Avis des personnes publiques associées (PPA)

Avis de la Chambre d'Agriculture du Var (CA83)

Dans son avis de deux pages, la Chambre d'Agriculture du Var émet un avis favorable avec deux réserves :

- Concernant le règlement écrit, il prévoit de diminuer la distance minimale d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives de propriété pour la passer de 4 m à 2 m.

La CA83 demande qu'une disposition soit introduite visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre des annexes d'habitations (piscine) et les parcelles agricoles avoisinantes. Elle préconise que des zones tampons (haies) soient mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour chaque piscine quelle que soit la zone du PLU.

- Concernant le changement de destination du Domaine Castel de Fiès, la CA83 relève que le projet de modification n°2 du PLU identifie tous les bâtiments existants comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elle craint à terme une disparition de la vocation agricole du domaine et demande des précisions sur :
 - la compatibilité du projet de changement de destination avec les autres activités sur site et l'agriculture environnante,
 - la précision et l'identification des bâtiments qui ne sont plus utiles à l'exploitation.

Avis la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

En réponse à la demande au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2022-3087, relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme déposée par la commune de Solliès-Pont, reçue le 4 mars 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a décidé le 29 avril 2022 que le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

Toutefois, il est précisé qu'une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Solliès-Pont (83) est exigible si celui-ci, postérieurement à la décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Avis de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur confirme la prise de connaissance du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Solliès-Pont.

Avis du Département du Var

Le Département du Var indique que la modification n°2 du PLU n'appelle pas d'observation et qu'il a pris note de la correction apportée au règlement graphique, où l'emplacement n°33 au bénéfice du département pour l'élargissement de la RD 58 était mal numéroté.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var pour le Préfet du Var

Dans le courrier de 2 pages, il est rappelé que le secteur UAr créé, et notamment l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12 prévu pour une opération d'habitat, est en zone rouge R1 (zone de risque très fort) du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) dans laquelle aucune construction ou installation nouvelle ne peut se faire.

Pour le changement de destination du domaine du Castel de Fies, il est demandé des précisions concernant la destination des bâtiments qui ne seraient plus utile à l'exploitation avec une fiche détaillée pour chaque bâtiment (parcelles, photos, destination actuelle, destination future...).

Il est aussi demandé des précisions concernant la nature « des tentes de Glamping pour les hôtes » afin de déterminer la réglementation soit de camping soit d'un hébergement insolite (STECAL obligatoire).

2) Compatibilité de la modification n°2 du PLU

Il est donné dans la notice les éléments de compatibilité avec les documents supra-communaux, intercommunaux et communaux :

Ainsi,

- pour le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021, il est précisé que les secteurs concernés par

- la modification sont desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
- pour le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé en 2014, les deux secteurs objets de la modification s'inscrivent au coeur des espaces urbanisés et sont ainsi sans enjeu à l'échelle du SRCE.
 - pour le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée. Favorisant densité et renouvellement urbain, les modifications s'inscrivent dans l'objectif d'une production de logements diversifiées soucieuse d'une consommation d'espace limitée. Elles n'impactent pas la trame verte, bleue et jaune.
 - pour le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, le projet favorisant la production de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, s'inscrit dans les objectifs du PLH.
 - pour le Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Vallée du Gapeau, la création du secteur UAr répond à l'objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation en favorisant les changements de destination des constructions à très forte vulnérabilité.
 - pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, les modifications de zonage visant à favoriser la création de logements, et notamment de logements sociaux, s'inscrivent dans l'orientation n°2 et la création du secteur UAr répond également à l'objectif 4 « Protéger les habitants des risques et des nuisances » dans la mesure où il s'agit de favoriser les changements de destinations des constructions à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation.

2) **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

21) **Désignation du commissaire enquêteur, arrêté communal**

Le commissaire enquêteur a été désigné par la désignation du président du Tribunal Administratif de Toulon N° E22000026/83 du 24 mai 2022.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté communal en date 30 mai 2022.

22) **Modalités de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 20 juin à 0h00 au mardi 19 juillet 2022 à 24h00 soit 30 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a assuré l'accueil du public au service urbanisme, centre technique municipal, allée de la Greffière 83210 Solliès-Pont, les jours suivants :

- Le lundi 20 juin 2022 de 9h00 à 12h00;
- Le mercredi 29 juin 2022 de 9h00 à 12h00;
- Le vendredi 8 juillet de 13h30 à 17h00

- Le mardi 19 juillet de 13h30 à 17h00.

Les autres jours le dossier d'enquête publique ainsi que les observations et propositions du public étaient accessibles à la mairie de Solliès-Pont, au service urbanisme, allée de la greffière, du lundi 20 juin au mardi 19 juillet inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (8h30-12h00 et 13h30-17h00 du lundi au vendredi) et sur le site de la commune de Solliès-Pont : <http://www.ville-sollies-pont.fr> rubrique urbanisme/environnement/enquête publique sur la modification n°2 du PLU.

Les observations et propositions écrites pouvaient être :

- consignées sur le registre d'enquête ;
- ou adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie, soit :
Mairie de Solliès-Pont
Monsieur Bertrand NICOLAS, commissaire enquêteur
1 rue de la République
83210 Solliès-Pont
- ou par courriel à l'adresse : enquetepublique@solliespont.fr

23) **Rencontres diligentées par le commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a rencontré les responsables du service urbanisme de la commune de Solliès-Pont le vendredi 10 juin 2022.

Visite des lieux

La visite des différents lieux concernés par la modification n°2 du PLU s'est déroulée le vendredi 10 juin 2022, notamment le domaine du Castel de Fiès en présence des propriétaires.

24) **Information effective du public, publicité**

Il n'y a pas eu de concertation préalable.

L'information a été effectuée par plusieurs moyens : journaux, site de la commune de Solliès-Pont, affichage de l'avis dans la mairie et sur les endroits habituels d'affichage ainsi que sur les sites spécifiques au projet...

25) **Incidents relevés au cours de l'enquête**

Néant

26) **Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres**

La clôture de l'enquête s'est déroulée normalement le mardi 19 juillet à 17h00 pour la permanence de la mairie de Solliès-Pont, à 24h00 pour la réception des courriers et pour la réception des courriels.

- 27) **Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse**
Le procès-verbal des observations (voir annexe 1) a été remis par le commissaire enquêteur le mardi 26 juillet 2022 à un représentant de la mairie de Solliès-Pont.

Le mémoire en réponse de la commune de Solliès-Pont (voir annexe 2) a été adressé par mail au commissaire enquêteur le mardi 9 août 2022.

L'ensemble des questions et réponses est donné en annexe du rapport.

3) ANALYSE DES OBSERVATIONS

31) Dossier d'enquête

Le dossier en trois parties est succinct mais clair et suffisant pour bien appréhender les arguments qui appuient les raisons des modifications. Il a été réalisé par le cabinet conseil Citadia, 45 Rue Gimelli, 83000 Toulon.

32) Analyse des observations

321) Bilan et climat de l'enquête

La participation du public a été très faible et très limitée quant au sujet soulevé. Le contact est resté courtois avec une préoccupation principale pour l'intervenant.

322) Observations propres au commissaire enquêteur

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a sollicité un complément d'information concernant la réduction d'un espace boisé classé, l'intitulé de l'emplacement réservé MS-12, la modification du règlement sur la limite séparative des piscines, le changement de destination du domaine de Castel de Fiès et la compatibilité de la modification n°2 avec le PPRI.

323) Analyse des observations

La commune de Solliès-Pont a remis par mail du mardi 9 août 2022 son mémoire de 3 pages en réponse au procès-verbal de synthèse. Les réponses ont repris la même nomenclature que les questions du PV de synthèse ce qui facilite leur recherche.

Observations du public

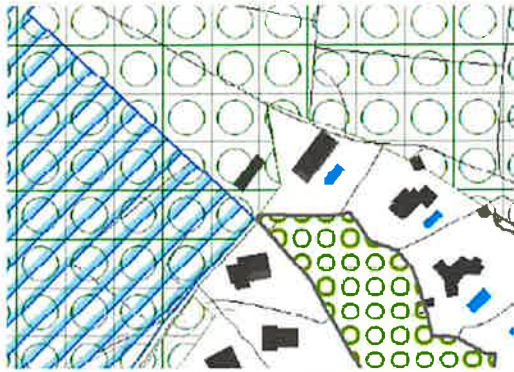
- 1) M. Galateau demande quelle serait son obligation vis-à-vis du règlement de reconstruire à l'identique des restanques sur son terrain. La commune n'a pas donné de réponse estimant que cette remarque est sans rapport avec l'objet de l'enquête publique de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Solliès-Pont

Bien que sans rapport avec l'enquête publique, il est dommage que le seul intervenant n'ait pas eu une réponse.

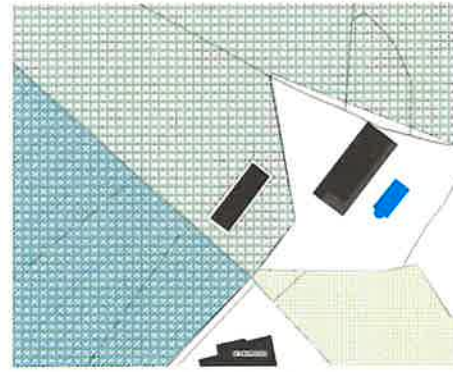
Observations du commissaire enquêteur

- 2) La suppression de 130 m² d'Espace Boisé Classé (EBC) sur la parcelle CB 51, proposée par la modification n°2, n'est pas une suppression physique d'arbres mais concerne la correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage qui

prenait en compte la surface d'une construction existante légalement autorisée comme espace boisé classé.



Extrait de zonage du PLU en vigueur



Extrait de zonage du PLU modifié

Lors d'une modification cet ajustement n'est pas considéré comme une diminution mais bien comme une erreur matérielle.

La réponse est satisfaisante.

- 3) Diminution de la surface libre traitée en espace vert en zone UCb
Les 75% du PLU en vigueur sont très contraignants au regard de la zone concernée et de l'état actuel des parcelles et ne sont pas en cohérence avec le coefficient d'emprise au sol autorisé.
La commune explique et justifie les raisons techniques de son choix de diminuer le coefficient d'espaces verts du secteur UCb de 75 % à 70 % notamment pour être cohérent avec le coefficient d'emprise au sol.
La réponse est satisfaisante.

- 4) Création du secteur UAr, de l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12 et 7) la compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée du Gapeau (PPRI)
Il s'agit d'évaluer si l'objet de l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12 créé avec la modification n°2, « réalisation d'une opération d'habitat (changement de destination pour la création de logements) dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 30% de la surface de plancher de logements créée », peut être compatible avec la servitude du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

L'ER MS-12 est situé en zone rouge R1 du PPRI en vigueur.

Le PPRI approuvé par anticipation le 30 mai 2016 indique les règles d'aménagement :

A – Sont interdits en zones rouges (R1 et R2)

tous types de constructions, d'ouvrages, d'aménagements, remblais, installations, de quelque nature qu'ils soient, sous réserves des exceptions énumérées au B ci-après.

B – Sont seuls admis

et à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

en zone R 1,

- les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires, les cultures de plein champ nouvelles,
- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, ainsi que les travaux qui seraient destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue et ceux régulièrement autorisés par le code de l'environnement.

Dans son avis du 5 juillet 2022, la Préfecture observe et rappelle « que concernant le risque inondation, la création du secteur UAr prévoyant notamment la réalisation d'une opération d'habitat (emplacement réservé de mixité sociale MS-12) est prévue en zone rouge R1 du Plan de Prévention des Risques Inondation. L'implantation de ces logements devra se faire en dehors de la servitude PPRI.

En effet, la zone rouge R1 correspond à une zone de risques très forts où aucune construction ou installation nouvelle ne peut se faire. ».

La commune dans sa notice de présentation argumente le besoin de délocaliser l'EPHAD par une exposition au risque inondation du PPRI qui interdit les constructions à très forte vulnérabilité et précise que les nouvelles constructions sont interdites.

Elle précise dans son mémoire en réponse que le PLU ne permet pas la création de constructions mais cible le changement de destination des constructions existantes vers des occupations des bâtiments moins vulnérables qu'actuellement. Il s'agit uniquement pour le PLU de réglementer « l'existant » sans création de surface de plancher ou de zones imperméabilisées.

L'objectif est de pouvoir inciter le changement de destination vers du logement pour des personnes moins vulnérables et pouvant s'adapter au risque inondation (logements en étage, suivi des consignes en cas de crues...).

Les règles d'aménagement de la zone rouge R1 du Plan de Prévention des Risques Inondation constituent des interdictions strictes à toutes constructions nouvelles ou aménagements de l'existant pour créer des logements d'habitation.

La rédaction de l'objet de l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12 nécessite d'être reprise pour conditionner la réalisation de l'opération d'habitat à une version plus favorable du PPRI.

5) Zone tampon entre une piscine et une zone agricole

La commune souhaite suivre la réserve de l'avis de la chambre d'agriculture et propose une nouvelle rédaction dans toutes les zones du PLU qui préconise la

création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative de la zone agricole.

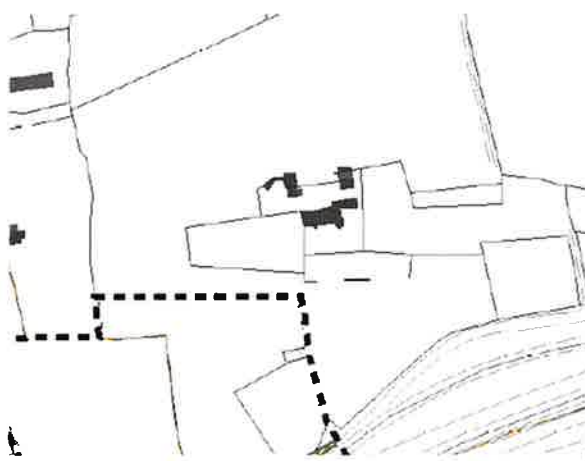
La réponse est satisfaisante.

6) Domain de Castel de Fiès

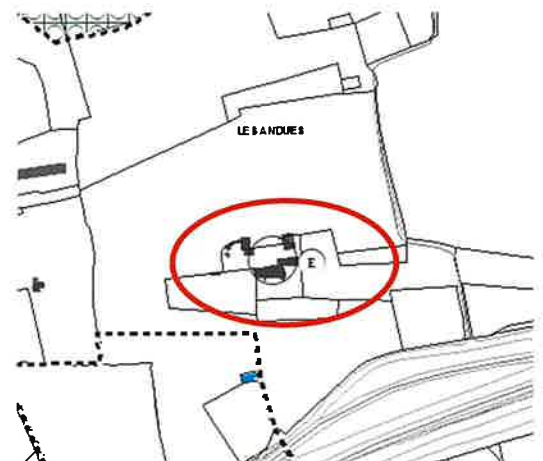
Le domaine de Castel de Fiès est un domaine agricole de 10 hectares cultivés spécialisé dans la production de la Figues de Solliès, racheté par le Château de Jasson en 2021.

Le propriétaire souhaite développer une activité d'accueil et événementielle dans l'ancien corps de ferme et ses dépendances pouvant accueillir 50 personnes assises à l'intérieur et 200 personnes à l'extérieur.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, il convient d'autoriser le changement de destination des constructions. La modification n°2 du PLU de Solliès-Pont identifie tous les bâtiments existants comme pouvant faire l'objet du changement de destination.



Extrait de zonage du PLU en vigueur



Extrait de zonage du PLU modifié

Le règlement est modifié et la zone est identifiée E sur le plan de zonage avec comme conditions :

- d'être identifié sur le plan de zonage (règlement graphique) ;
- de ne pas compromettre la pérennité économique d'une exploitation agricole ;
- de ne pas affecter des espaces agricoles ;
- d'être à destination d'habitat (gîte), d'hôtel, d'autre hébergement touristique, restauration ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

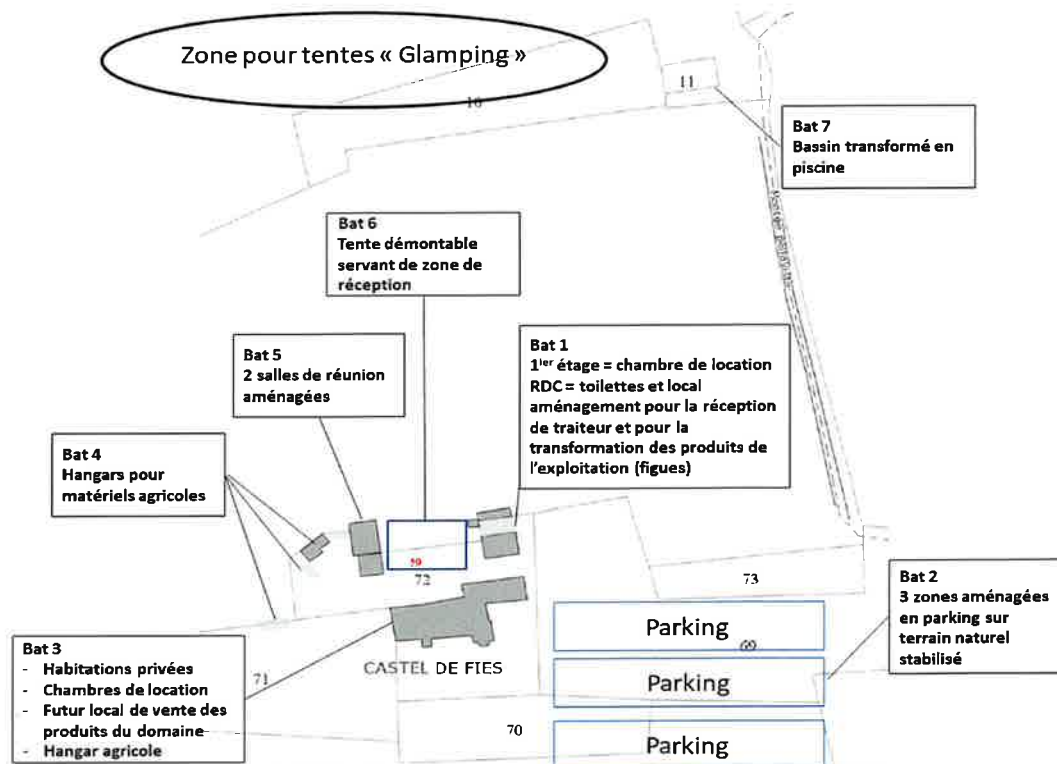
Le terme destination fait référence à la fonction attribuée à un bâtiment, dans le cas présent, le changement de destination consiste à transférer les bâtiments agricoles vers des bâtiments d'hébergement hôtelier et touristiques, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Parmi les réserves émises par la Préfecture et la Chambre Agriculture du Var pour le changement de destination de bâtiment agricole, il est demandé davantage de précisions concernant la destination actuelle des constructions, la compatibilité avec les autres activités sur site et l'agriculture environnante, les bâtiments qui ne seraient plus utiles à l'exploitation ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation des figuiers.

Aussi, il est aussi demandé d'annexer une fiche détaillée pour chaque bâtiment conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (parcelles, photos, destination actuelle, destination future...). Enfin, le dossier devra faire l'objet d'un examen précis en Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF).

La commune précise, concernant le passage en CDPENAF par rapport à l'observation de la Chambre d'Agriculture du Var, que le projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF lors de la consultation des services extérieurs dans le cadre de la procédure d'instruction de l'autorisation d'urbanisme ad-hoc (permis de construire, déclaration préalable ou autorisation de travaux pour les ERP). En application de l'article R. 423-59 du code de l'urbanisme, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, la CDPENAF est réputée rendre son avis, à défaut il sera considéré comme favorable.

Le domaine de Castel de Fiès a déposé une demande de déclaration préalable de travaux (DP 083 130 21 00108 - Façades Castel de Fies) pour le ravalement de façades le 23 juillet 2021. À ce jour les travaux ont été effectués et les bâtiments ont maintenant la destination suivante ci-dessous (voir annexe 2) :



Dans sa réponse au procès-verbal, la commune rappelle que les bâtiments composant l'exploitation sont majoritairement dédiés à la destination « agricole » selon la nomenclature de l'article R151-28 du Code l'urbanisme ; seul le grenier situé à l'étage de l'atelier de transformation (parcelle AC 72) est aménagé en chambre d'hôtes. En effet, cet espace, peu accessible, n'est pas fonctionnel pour l'activité agricole. Ce changement de destination ne remet pas en cause l'exploitation agricole puisque les bâtiments à vocation uniquement agricole représentent une emprise au sol d'environ 530 m² alors que la salle de réception, le caveau de vente et la chambre d'hôte couvrent environ 190 m² d'emprise au sol. L'atelier de transformation et les chambres froides sont utilisés à la fois pour l'activité agricole et celle événementielle. Ces aménagements sont compatibles avec la remise en activité du domaine du Castel de Fiès, qui était abandonné depuis une vingtaine d'années.

Sur les parcelles au nord de la parcelle AC 10, il est envisagé de créer une zone permettant la mise en place de « tentes de Glamping » afin de recevoir des hôtes. Cette zone d'environ 4 hectares serait à défricher et à équiper. Une demande de défrichement a été adressée à la préfecture du Var. Si ce projet est confirmé, il est nécessaire de présenter un dossier à la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) précisant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Pour la commune, concernant la nature des tentes de « glamping », il s'agit de la mise en place d'un nombre limité de tentes (inférieur à 6) et de façon temporaire (saison des mariages). Comme indiqué par les services de la préfecture, ces installations ne nécessitent pas la création d'un STECAL. Ainsi, celui-ci n'a pas été retenu car le PLU souhaite uniquement autoriser le changement de destination sur les bâtiments existants sans augmenter les droits à construire pour des constructions autres que celles autorisées en zone A.

Un bassin est situé dans la partie nord-est du domaine, il est envisagé de le transformer en piscine pour l'utilisation par les hôtes ou les visiteurs.

La fonction d'exploitation agricole du domaine n'est pas remise en cause mais il s'agit comme le demande la Préfecture et la Chambre d'Agriculture du Var de bien préciser les bâtiments restant à destination agricole et d'évaluer la compatibilité entre les différentes activités (événementielles et agricoles). Dans ce but la présentation d'un dossier en Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) est pertinente pour faire l'objet d'un examen précis et donner un avis.

Les deux activités complémentaires d'accueil d'hôtes dans des tentes de « Glamping » et l'activation du bassin en piscine nécessitent une officialisation administrative.

Pour l'accueil en tentes, il peut être nécessaire de présenter un dossier à la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) précisant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivant la surface de la zone utilisée, le nombre de tentes implantés, les aménagements nécessaires et la durée de ces installations.

La transformation du bassin en piscine privée d'usage collectif est soumise à différents types de réglementation :

- **une réglementation en termes de prévention des risques de noyade,**
- **une réglementation sanitaire (qualité et traitement de l'eau),**
- **une réglementation en termes de conception (sécurité),**
- **une réglementation en termes d'accessibilité (ERP).**

4) CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSMISSION DU DOSSIER

L'enquête publique a été clôturée le mardi 19 juillet 2022 à 17h00 au centre technique municipal de la mairie de Solliès-Pont pour les permanences, les observations sur le registre et pour la réception du courrier et à 24h00 pour le courrier dématérialisé clos par les soins du service urbanisme de la mairie.

Le registre d'enquête et les différentes pièces du dossier, le rapport et ses conclusions ont été remis au représentant de la commune de Solliès-Pont.

5) ANNEXES

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 2 : Mémoire en réponse de la commune de Solliès-Pont

Annexe 3 : Bordereau de versement de documents

Annexe 4 : Lettre du maire du 11 juillet 2022

Annexe 5 : Conclusions

6) CONCLUSIONS MOTIVEES

Voir le document séparé annexe 5

ANNEXE 1

Commune de Solliès-Pont

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à
la modification n°2 du plan local d'urbanisme
de la commune de Solliès-Pont

Arrêté municipal n°769/2022/257/SU/VT/FMA du 30 mai 2022

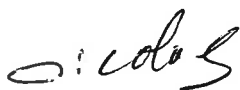
Procès-verbal des observations
20 juin au 19 juillet 2022

Commissaire enquêteur : B. NICOLAS

Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon
N° E22000026/83 du 24 mai 2022

Fait à La Garde le 26 juillet 2022

M. Bertrand NICOLAS
Commissaire enquêteur.



Le représentant
de la commune de Solliès-Pont



1) Déroulement de l'enquête publique

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur remet ce procès-verbal de synthèse des observations reçues pendant l'enquête publique prescrite par l'arrêté municipal en date du 30 mai 2022 relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Solliès-Pont.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 20 juin à 0h00 au mardi 19 juillet 2022 à 24h00 soit 30 jours consécutifs. L'enquête publique a été close le mardi 19 juillet 2022 à 17h00 au centre technique municipal de la mairie de Solliès-Pont pour les permanences, les observations sur le registre et pour la réception du courrier et à 24h00 pour le courrier dématérialisé clos par les soins du service urbanisme de la mairie.

Les mesures de publicités, dématérialisées incluses, ont été effectuées dans les délais et lieux prévus par la procédure. Cette enquête n'a donné lieu à aucun incident.

2) Bilan comptable des observations

La participation du public a été la suivante :

- 1 personne s'est déplacée, à deux permanences, afin de notifier des observations dans le registre et pour remettre un document. Les visites ont eu lieu uniquement pendant les permanences du commissaire enquêteur ;
- aucun mail ni courrier reçu.

Seule une personne s'est manifestée au cours de l'enquête publique.

Parmi les observations relevées, il n'a pas été prononcé un avis défavorable sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Solliès-Pont.

3) Synthèse des observations

31 Participation du public et climat de l'enquête

La participation du public a été très faible et très imitée quant au sujet soulevé. Le contact est resté courtois avec une préoccupation principale pour l'intervenant.

Le commissaire enquêteur donne ci-dessous l'ensemble des observations, des remarques et des demandes.

32 Observations, remarques, demandes

321 Du public

- 1) Monsieur Galateau relève que dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme à l'article 5.5 Clôtures (page 57), il est précisé :
« Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...). »

L'emplacement réservé n°10, dénommé le chemin des Lingoustes a été élargi à 6 m par la commune. Il s'avère que lors de cet élargissement une grande partie du mur d'accotement, qui était en pierres anciennes, a été reconstruite en parpaings et ciment. (voir photo ci-dessous avant et après).

M. Galateau demande quelles sont les raisons qui peuvent imposer une contrainte de reconstruction à l'identique pour l'administré mais que la collectivité n'est pas tenue de s'appliquer ?

Il possède sur son terrain des restanques en pierre. En cas de travaux ou par l'érosion, s'il devait supprimer tout ou partie de ces restanques, il demande quelle serait son obligation vis-à-vis du règlement ?

322 Du commissaire enquêteur

2) Dans la présentation de la modification n°2 du PLU, il est précisé que celle-ci n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé (EBC). Pourtant parmi les erreurs matérielles identifiées sur le plan de zonage, un EBC doit être partiellement supprimé (surface de 130 m²) sur la parcelle CB 5.

Bien que limitée et compréhensible, cette suppression est-elle compatible avec la réglementation ?

3) Le règlement modifié du dossier contient une modification qui n'a pas été évoquée ni expliquée dans la notice de présentation :

- Page 58 du règlement, initialement dans le secteur UCb, dans les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, la surface des espaces libres, traités en espaces verts, devait être au moins égale à 75% de la superficie de l'unité foncière.

Il est proposé de modifier ce taux pour le diminuer à 70%.

Quelles sont les motivations qui ont conduit à cette modification ?

4) Le secteur UAr créé et l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12 créé sont tenus de respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée du Gapeau. Ils sont situés en zone rouge R1 (zone de risque très fort) dans laquelle aucune construction ou installation nouvelle ne peut se faire.

Le respect de cette servitude paraît incompatible avec la réalisation d'une opération de construction d'habitat locatif social envisagée sur l'emplacement réservé MS-12, alors que le risque inondation est mis en avant pour délocaliser l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD). Comment concilier cette servitude du PPRI avec l'objectif d'y construire des logements locatifs sociaux ?

5) La Chambre d'Agriculture du Var (CA83) émet deux réserves dans son avis, donc une sur l'implantation des piscines :

- Concernant l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives de propriété passant de 4 m à 2 m, elle demande qu'une disposition soit introduite dans le règlement du PLU modifié visant à limiter les conflits de

voisinage et d'usage entre des annexes d'habitations (piscine) et les parcelles agricoles avoisinantes. Elle préconise que des zones tampons (haies) soient mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour chaque piscine quelle que soit la zone du PLU.

Comment sera prise en compte cette demande dans le règlement modifié du PLU ?

6) Changement de destination du domaine de Castel de Fiès

Le changement de destination du domaine de Castel de Fiès, dont l'activité principale est agricole, nécessite des précisions au regard du développement de l'activité d'accueil et événementielle (mariages, événements, séminaires), prévue dans l'ancien corps de ferme et ses dépendances.

Aussi, la Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture demandent :

- L'identification des bâtiments qui ne seraient plus utiles à l'exploitation avec une fiche détaillée pour chaque bâtiment (parcelles, photos, destination actuelle, destination future...);
- Si le projet de changement de destination est compatible avec les autres activités sur site et l'agriculture environnante ;
- Que le dossier soit présenté en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis.

De plus, la préfecture demande à la commune, la présentation d'un dossier à la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) précisant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de son PLU pour l'utilisation des « tentes de Glamping pour les hôtes ».

7) Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée du Gapeau (PPRi)

Dans la notice de présentation, la modification n°2 est présentée comme compatible avec la servitude du PPRi en argumentant « que la création du secteur UAr veut répondre à l'objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation en favorisant les changements de destinations des constructions à très forte vulnérabilité. »

Pourtant ce secteur est situé en zone rouge R1, aussi les nouvelles constructions y sont donc interdites. Sur l'emplacement réservé MS-12 la création de logements ne peut être faite que par changement de destination de l'existant.

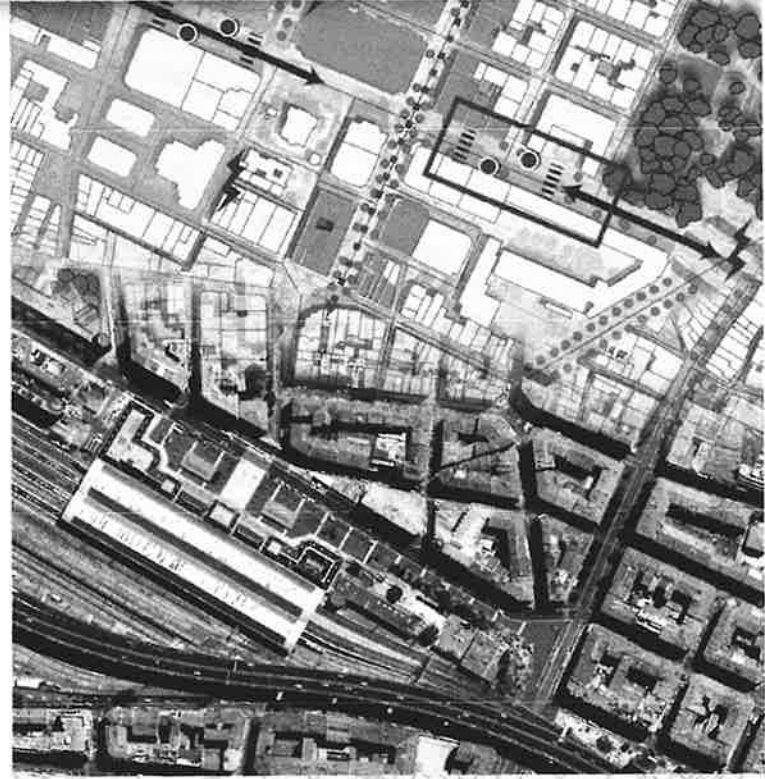
L'objectif de l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12, pour un programme de logements, et les contraintes de la zone rouge R1 du PPRi paraissent incompatibles.

Il vous est demandé de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des sujets ci-dessus.



Annexe 2

- Commune de Solliès-Pont



Modification n°2 du PLU

**Réponse au Procès-Verbal des Observations de
l'Enquête publique**

A. OBSERVATION DU PUBLIC

- 1/Suppression des pierres anciennes dans les aménagements publics alors que leur conservation est imposée aux particuliers.

Cette disposition n'est pas instaurée dans le cadre de la modification n°2. Cette remarque est sans rapport avec l'objet de l'enquête.

B. OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 2/Déclassement d'un EBC en modification

En modification il est possible de corriger une erreur matérielle bien qu'elle affecte un EBC. Cet ajustement n'est donc pas considéré comme une diminution des EBC mais bien comme une erreur matérielle.

- 3/Passage de 75% à 70% de la surface des espaces libres traités en espace verts en zone UCb

Les 75% étaient très contraignants au regard de la zone concernée et de l'état actuel des parcelles et n'est pas en cohérence avec le coefficient d'emprise au sol autorisé.

En effet, la mise en application du règlement a permis de relever une erreur matérielle dans la définition du coefficient d'espaces verts de pleine terre de la zone UC. Afin d'accompagner l'urbanisation des différents quartiers à dominante pavillonnaire, trois secteurs de densités dégressives ont été déclinés en zone UC. Si les coefficients d'emprise au sol maximale ont été déterminés au regard des emprises au sol réelles observées et de la capacité des différents tissus urbains de 3ème couronne à être densifiés, les coefficients d'espaces verts de pleine terre sont fixés de façon inversement proportionnelle. Il apparaît ainsi que le coefficient d'espaces verts du secteur UCb doit être modifié pour être cohérent avec le coefficient d'emprise au sol.

- 4 et 7/ La zone UAr et la MS-2 sont concernées par la zone rouge du PPRI

En effet les ajustements de zonage sont en zone rouge du PPRI. Néanmoins, **le PLU ne permet pas la création de constructions** mais cible le changement de destination **des constructions existantes** vers des occupations des bâtiments moins vulnérables qu'actuellement. Le PPRI s'applique sur ce secteur, et le règlement de la zone rouge doit être respecté. Il s'agit uniquement pour le PLU de réglementer « l'existant » sans création de surface de plancher ou de zones imperméabilisées.

Concernant spécifiquement l'ER de mixité sociale, il s'agit la aussi uniquement de changement de destination. En effet, aujourd'hui le bâtiment est une maison de retraite. L'objectif est de pouvoir inciter le changement de destination vers du logement pour des personnes moins vulnérables et pouvant s'adapter au risque inondation (logements en étage, suivi des consignes en cas de crues...).

- Mise en place d'une zone tampon sur les parcelles qui jouxtent la zone A pour assurer une certaine distance entre la piscine et la zone agricole

La commune souhaite suivre l'avis de la chambre d'agriculture et propose la rédaction suivante dans toutes les zones du PLU : « *Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Pour les parcelles contiguës à des zones agricoles et afin de limiter les conflits de voisinage, il est préconisé la création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative.* »

- Le projet du Castel de Fiès

Au sujet du projet Castel de Fiès, il ne s'agit pas de remettre en question la destination de l'exploitation qui reste agricole, mais uniquement de faire évoluer la destination de certains bâtiments de cette exploitation - voir les deux plans (cf. PJ) détaillent les destinations actuelles et futures des différents bâtiments. Les bâtiments composant cette exploitation sont majoritairement dédiés à la destination « agricole » selon la nomenclature de l'article R151-28 du Code l'urbanisme ; seul le grenier situé à l'étage de l'atelier de

transformation (parcelle AC 72) est aménagée en chambre d'hôtes. En effet, cet espace, peu accessible, n'est pas fonctionnel pour l'activité agricole. Ce changement de destination ne remet pas en cause l'exploitation agricole puisque les bâtiments à vocation uniquement agricole représentent une emprise au sol d'environ 530 m² alors que la salle de réception, le caveau de vente et la chambre d'hôte couvrent environ 190 m² d'emprise au sol. La destination principale de l'exploitation reste bien agricole. L'atelier de transformation et les chambres froides sont utilisés à la fois pour l'activité agricole et celle événementielle. Ces aménagements sont compatibles avec la remise en activité du domaine du Castel de Fiès, qui était abandonné depuis une vingtaine d'années.

Concernant la nature des tentes de « glamping », il s'agit de la mise en place d'un nombre limité de tentes (inférieur à 6) et de façon temporaire (saison des mariages). Comme indiqué par les services de la préfecture, ces installations ne nécessitent pas la création d'un STECAL. Ainsi, celui-ci n'a pas été retenu car le PLU souhaite uniquement autoriser le changement de destination sur les bâtiments existants sans augmenter les droits à construire pour des constructions autres que celles autorisées en zone A

Concernant le passage en CDPENAF par rapport à l'observation de la Chambre d'Agriculture, le projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF lors de la consultation des services extérieurs dans le cadre de la procédure d'instruction de l'autorisation d'urbanisme ad-hoc (permis de construire, déclaration préalable ou autorisation de travaux pour les ERP). En application de l'article R. 423-59 du code de l'urbanisme, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, la CDPENAF est réputée rendre son avis, à défaut il sera considéré comme favorable.

Destination actuelle



Habitat principal

Hangar

Habitat du gardien

Ancienne étable

RDC : atelier de transformation et chambres froides
Étage : Grenier

Atelier Transformation

Sanitaires

SNEC Reception
Garages

Bâtiments agricoles

Bâtiment agricole

Destination future



Caveau de vente

Hébergement principal

Hangar

Gîtes

Atelier transformation

Sanitaires

Salle de réception

Bâtiments agricoles

Bâtiment agricole

RDC : Atelier de transformation et chambres froides qui seront également utilisés pour l'événementiel
Étage : 1 Chambre

Annexe 3

Commune de Solliès-Pont

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à

la modification n°2 du plan local d'urbanisme
de la commune de Solliès-Pont

Arrêté municipal n°769/2022/257/SU/VT/FMA du 30 mai 2022

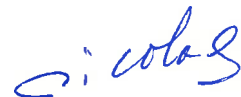
Bordereau de versement au dossier de l'enquête publique

La pièce ci-dessous a été ajoutée au dossier de l'enquête publique :

Numéro d'ordre	Pièces	Date d'insertion
1	Courrier du maire en date du 11 juillet 2002 concernant l'emplacement réservé de mixité sociale MS-06	11 juillet 2022

Fait à La Garde, le 16 août 2022

Monsieur Bertrand NICOLAS



Le maire de Solliès-Pont
à
M. Bertrand Nicolas
Commissaire enquêteur

SERVICE
URBANISME

Solliès-Pont, le

11 JUL. 2022

Objet : Modification du plan local d'urbanisme
N° départ : 945/2022/SU/VT
Suivi par : Valérie Taglioli – tél. : 04 94 13 54 74

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU), vous m'avez interrogé concernant la modification du règlement relative à l'emplacement réservé de mixité sociale 06 (p. 26 du règlement). Je vous indique qu'il s'agit d'une erreur. Il convient de conserver les dispositions du règlement du PLU actuellement en vigueur à savoir :

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
MS-06	Les Anduès	UCb	11 259 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée.

Le service de l'urbanisme reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Copie à :
- Archives
- Chrono

Docteur André Garron



Toute correspondance est à adresser de façon impersonnelle à :
Monsieur le maire, 1, rue de la République, 83210 SOLLIÈS-PONT
Téléphone : 04.94 13 58.00 – Télécopie : 04 94 13 58 01

Annexe 5

Commune de Solliès-Pont

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à

la modification n°2 du plan local d'urbanisme
de la commune de Solliès-Pont

Arrêté municipal n°769/2022/257/SU/VT/FMA du 30 mai 2022

CONCLUSIONS MOTIVEES

Commissaire enquêteur : B.NICOLAS

Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon
N° E22000026/83 du 24 mai 2022

Fait à La Garde, le 16 août 2022

Monsieur Bertrand NICOLAS



1 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Solliès-Pont.

Par arrêté municipal du 30 mai 2022, monsieur le maire de la commune de Solliès-Pont a décidé de procéder à une enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Avec cette deuxième modification du PLU, la commune souhaite :

- la création d'un secteur UAr (exempté de création de places de stationnement) de la zone UA1 afin de favoriser le renouvellement urbain des parties les plus denses du centre-ville, concernées par la zone rouge du PPRi de la vallée du Gapeau ;
- dans ce secteur, la création de l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12 pour la réalisation d'une opération d'habitat (changement de destination pour la création de logements) en lieu et place d'une maison de retraite ;
- le changement de destination de l'ancien corps de ferme et de ses dépendances du domaine agricole Castel de Fiès, spécialisé dans la production de la Figue de Solliès bio AOP, pour pouvoir développer une activité d'accueil et événementielle (mariages, événements, séminaires) à destination d'habitat (gîte), d'hôtel, d'autre hébergement touristique, restauration ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- la création de trois emplacements réservés (cheminement doux le long de l'avenue De Lattre de Tassigny côté Sud-Ouest, intégration dans le domaine public des avenues Didier Daurat et Joseph Aillaud) ;
- la correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage et du règlement.

2 CONCLUSIONS SUR LE DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE

2.1 Calendrier, permanences et publicité

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 20 juin à 0h00 au mardi 19 juillet 2022 à 24h00 soit 30 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a assuré l'accueil du public au service urbanisme, centre technique municipal, allée de la Greffière 83210 Solliès-Pont, les jours suivants :

- Le lundi 20 juin 2022 de 9h00 à 12h00;
- Le mercredi 29 juin 2022 de 9h00 à 12h00;
- Le vendredi 8 juillet de 13h30 à 17h00
- Le mardi 19 juillet de 13h30 à 17h00.

Les formalités de publicité ont été vérifiées conformes aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté municipal du 30 mai 2022.

Le projet n'a pas fait l'objet d'une procédure de concertation préalable.

2.2 Cadre réglementaire et avis sur le respect de la procédure

La procédure respecte les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

En réponse à la demande au cas par cas déposée par la commune de Solliès-Pont, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a décidé le 29 avril 2022 que le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

La procédure de changement de destination n'est pas évoquée.

2.3 Composition et avis sur le dossier d'enquête

Le dossier est composé de trois parties :

- 1) Les pièces administratives avec les arrêtés municipaux et une note rappelant les textes de procédure.
- 2) Un dossier technique avec la notice de présentation, les plans de zonage et le règlement modifié du PLU.
- 3) Les réponses à la demande d'avis des Personnes Publiques Associées, de la Chambre d'Agriculture du Var, de la Région PACA et de la Préfecture du Var.

Le dossier était accessible sur le site internet de la commune de Solliès-Pont et dans sa version papier au centre technique municipal pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire enquêteur a pu tester le bon fonctionnement et la disponibilité du site de la commune, aucune observation n'a été déposée en ligne par le public.

Le dossier est succinct mais clair et suffisant pour bien appréhender les arguments qui appuient les raisons des modifications. Il a été réalisé par le cabinet conseil Citadia.

2.4 Bilan comptable de l'enquête publique et climat

La participation du public a été très faible (une seule personne) et très limitée quant au sujet soulevé. Le contact est resté courtois avec une préoccupation principale pour l'intervenant.

Toutes les observations exprimées pendant l'enquête et consignées dans le registre d'enquête ou document remis lors des permanences ont été relatées dans le rapport.

La commune de Solliès-Pont, après avoir pris connaissance des remarques, a été invitée à répondre aux préoccupations exprimées. Les réponses ont fait l'objet d'un mémoire adressé au commissaire enquêteur.

3 AVIS ET CONCLUSIONS SUR L'ENQUETE

Après avoir examiné l'ensemble des remarques relevées durant l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Solliès-Pont, le commissaire-enquêteur :

Estime que le projet :

- A respecté la procédure de modification d'un PLU conformément aux articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.
- A permis d'informer le public sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme.
- Est compatible avec les documents inter communal, supra communal et régional mais nécessite un aménagement pour être compatible avec le Plan de Prévention des Risques Inondation.
- Répond aux objectifs d'intérêt général.
- Ne supprime pas d'espace boisé classé.

Regrette que :

- La participation de public ait été aussi limitée voire inexistante.
- La procédure de changement de destination n'ait pas été présentée.

Ayant constaté :

Que le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Solliès-Pont a suivi la procédure de modification des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

Qu'un avis favorable a été émis par le conseil municipal de la commune de Solliès-Pont en date du 30 avril 2019.

Que la modification n°2 n'a pour effet :

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

Que pour la modification n°2 du PLU :

- la création du secteur UAr et la création de l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12 sont tenus de respecter les prescriptions du PPRi de la vallée du Gapeau ;
- le changement de destination des constructions du Castel de Fiès est autorisé à condition de ne pas compromettre la pérennité économique d'une exploitation agricole et de ne pas affecter des espaces agricoles ;
- le changement de destination n'impacte ni l'alimentation en eau potable, ni le traitement des eaux usées et n'aggrave pas le risque de feu de forêt.

Que le projet de modification n°2 n'est pas soumis à une évaluation environnementale par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 29 avril 2022.

Que les secteurs du projet ne sont inscrits dans aucun périmètre Natura 2000 et qu'ils ne concernent pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Qu'un avis favorable a été émis, par la Chambre d'Agriculture du Var avec deux réserves, par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, par le Département du Var et par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var pour le Préfet du Var avec deux réserves.

Que le projet de modification n°2 est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021, avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé en 2014, avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Que le projet de modification n°2 nécessite pour être compatible avec le Plan de Protection des Risques inondation (PPRi) un aménagement de l'objectif décrit pour le programme de logement de l'emplacement réservé de mixité sociale MS-12.

Que la procédure concernant le déroulement de l'enquête publique, sa réalisation, l'information du public avant et pendant l'enquête a respecté la réglementation préconisée.

Qu'au vu de ce qui précède les remarques relevées, pour la demande de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, si elles peuvent être prises en considération, ne sont pas de nature à constituer des motifs à rejeter le projet.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que la demande de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Solliès-Pont présente un intérêt général et

donne un avis favorable.

Cet avis est accompagné des trois réserves et des deux recommandations suivantes :

Réserve 1

L'emplacement réservé de mixité sociale MS-12 créé par la modification n°2 est situé en zone rouge R1 du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) en vigueur.

La rédaction de son objet, « *réalisation d'une opération d'habitat (changement de destination pour la création de logements) dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 30% de la surface de plancher de logements créée* », comme l'observe l'avis de la Préfecture du 5 juillet 2022, ne permet pas sa compatibilité avec les règles d'aménagement du PPRI en vigueur du 30 mai 2016.

Pour une meilleure compatibilité, il est demandé à la commune de Solliès-Pont de reconsidérer la rédaction de l'objet de l'emplacement réservé MS-12 pour concilier la réalisation d'une opération d'habitat avec une version plus favorable du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Réserve 2

Dans son avis, la Chambre d'Agriculture du Var a demandé la mise en place d'une zone tampon sur les parcelles qui jouxtent une zone A pour assurer une certaine distance entre la piscine et la zone agricole.

La commune de Solliès-Pont souhaite suivre l'avis de la chambre d'agriculture et propose une nouvelle rédaction pour toutes les zones du PLU.

Il est demandé à la commune d'intégrer la rédaction proposée dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

« Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Pour les parcelles contiguës à des zones agricoles et afin de limiter les conflits de voisinage, il est préconisé la création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative. ».

Réserve 3

Pour permettre au propriétaire du domaine de Castel de Fiès de développer une activité d'accueil et événementielle dans l'ancien corps de ferme et ses dépendances, la commune veut autoriser le changement de destination et identifie tous les bâtiments existants comme pouvant faire l'objet du changement de destination dans la modification n°2 du PLU de Solliès-Pont.

La Préfecture et la Chambre Agriculture du Var demandent davantage de précisions concernant la destination actuelle des constructions, la compatibilité avec les autres activités sur site (entre l'agriculture et l'événementielle) et l'agriculture environnante, les bâtiments qui ne seraient plus utiles à l'exploitation ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation des figuiers.

Aussi, avec des éléments plus détaillés (parcelles, photos, destination actuelle, destination future...), il est demandé de présenter un dossier en Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) pour un examen et un avis sur le projet.

Recommandation 1 :

Le projet de créer une zone permettant la mise en place de « tentes de Glamping » afin de recevoir des hôtes peut nécessiter la présentation d'un dossier à la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) précisant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) si la surface de la zone utilisée, le nombre de tentes implantés, les aménagements nécessaires et la durée des installations destinés à cette activité sont importants.

Recommandation 2 :

L'activation du bassin en piscine privée à usage collectif nécessite d'être déclarée à la commune de Solliès-Pont et à l'Agence Régionale de la Santé pour permettre de vérifier sa conformité aux réglementations de prévention, de sécurité, d'accessibilité et sanitaire pour l'usage d'un établissement recevant du public.