

Objet **Document à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur**

De

À <enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr>

Date 2022-12-01 23:26



- 01122022202725.pdf (~9,5 Mo)

Madame, Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir transmettre par mail, dès que possible, le document ci-dessous à Monsieur le Commissaire enquêteur, puis de m'informer, par mail, que cela a bien été effectué.

Je vous en remercie, par avance.

Bien respectueusement.

Monsieur I
Avenue c
83210 SOLLIÈS-TOUCAS

Monsieur le Commissaire enquêteur
Hôtel de Ville
Place Clément Balestra
83210 SOLLIÈS-TOUCAS

À Solliès-Toucas, le 30 novembre 2022

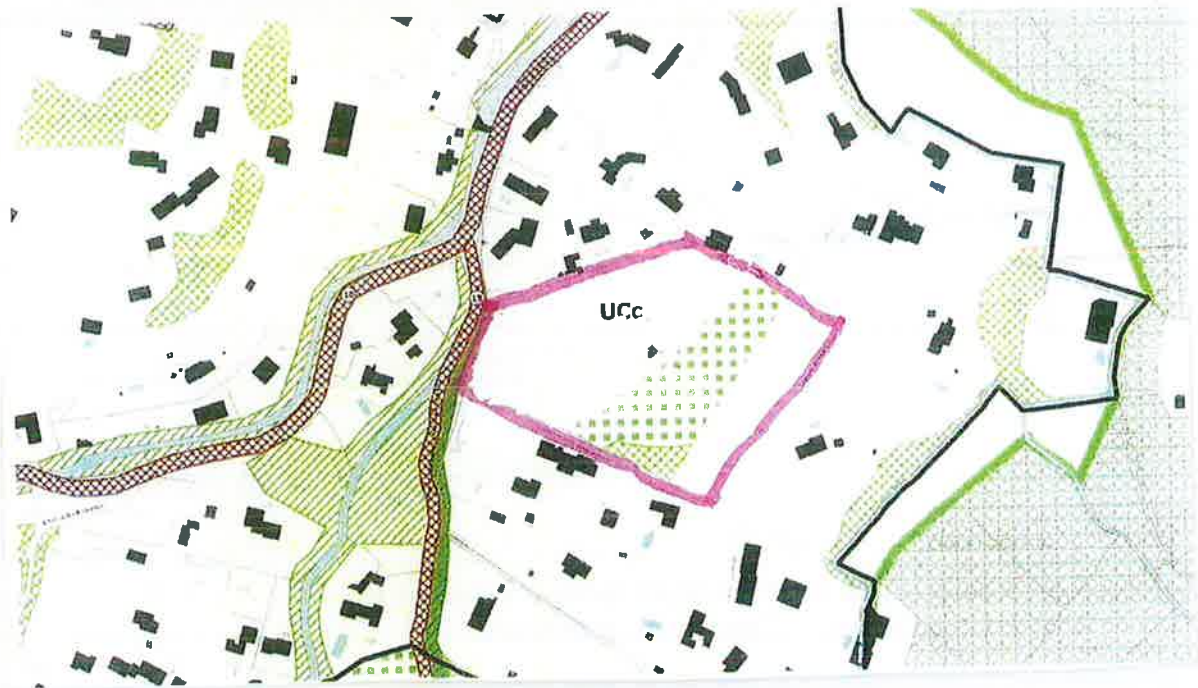
Objet : Révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme
Enquête publique – Contre-propositions

Monsieur le Commissaire enquêteur,





Nous vous adressons le présent courrier à l'occasion de l'enquête publique se tenant actuellement dans le cadre de la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme.

Les contre-propositions que nous allons vous présenter concernent une propriété de notre famille située dans le secteur du HAUT HAUBERTIN (parcelles 131 AN 66 [3155 m²], AN 67 [34 m²] et AN 68 [13000 m²]).

À titre préalable et afin de bien préciser les choses, nous vous prions de trouver ci-dessous, d'une part, la demande que nous avons formulée, lors de la phase de concertation ayant précédé l'arrêt du projet de révision du PLU et, d'autre part, le plan de zonage concernant notre propriété, issu du projet de révision allégée.






Phase de concertation
Plan de zonage VALAURY demandé, à cette période (zoom)

-  Limites de la propriété de notre famille
-  *Espaces verts protégés*
-  Restanques
-  Espaces verts - Jardins



Projet de révision allégée
Plan de zonage VALAURY (zoom)

-  Limites de la propriété de notre famille

-  *Espaces verts protégés*
-  Restanques
-  Espaces verts - Jardins

Avant d'exprimer notre 1ère contre-proposition, nous souhaiterions formuler une observation.



Photographie aérienne
Google Earth

-  Limites de la propriété de notre famille

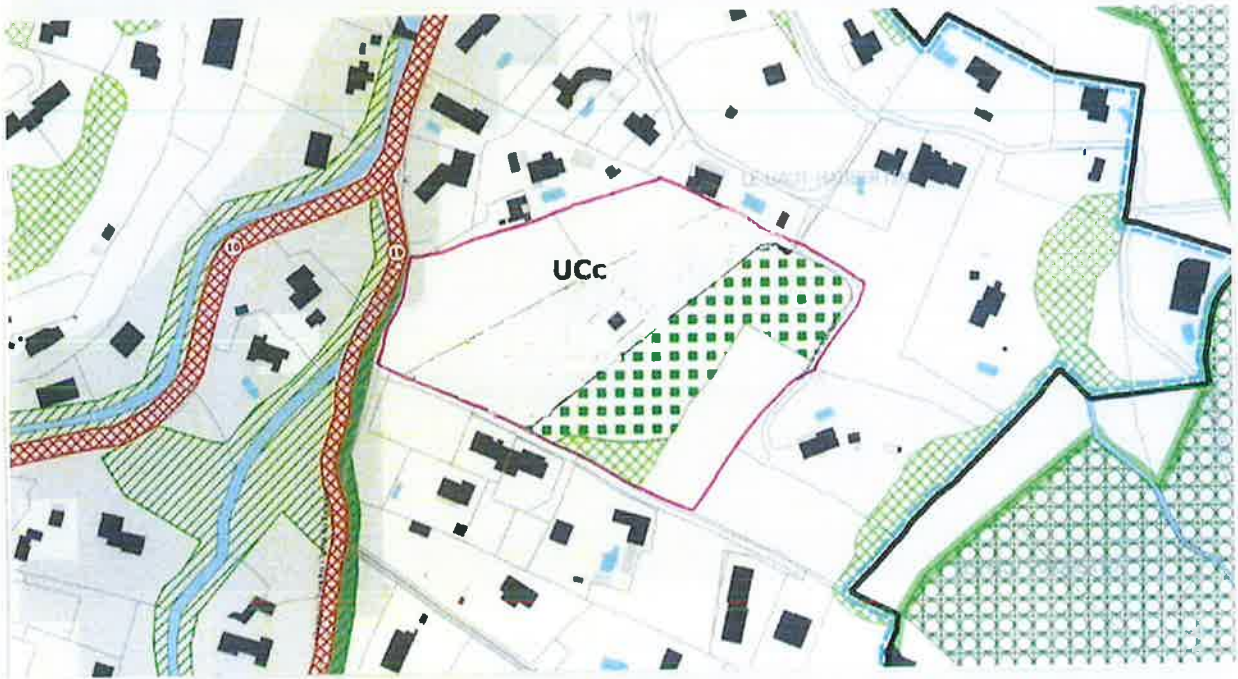
Appartenant à notre famille depuis plusieurs générations, cette vaste propriété se situe, comme en atteste, la photographie aérienne ci-dessus, dans une zone pavillonnaire. Aucune construction n'y a jamais été implantée, à l'exception d'un cabanon.

Il apparaît actuellement que ce comportement vertueux du point de vue de la sauvegarde de l'environnement nous est défavorable. En effet, c'est précisément parce que nous avons préservé cette propriété qu'il est possible aujourd'hui de classer plusieurs milliers de km² de celle-ci dans la catégorie des « Espaces verts protégés ». Or, bien qu'il porte sur d'importantes surfaces, ce classement doit demeurer fondé et, à ce titre, ne pas restreindre excessivement, comme c'est le cas du projet de révision allégée, nos possibilités d'implantation de constructions.

Nous nous permettons de vous préciser que la contre-proposition qui va suivre est celle que nous préférons très largement.

À l'instar de la demande exprimée lors de la phase de concertation, la demande que nous formulons ici est conforme à l'objet de la révision allégée, à savoir l'ajustement de certaines protections de la trame verte.

Il s'agit d'une demande renouvelée, tenant compte du projet de révision allégée.



Contre-proposition n° 1
Plan de zonage VALAURY souhaité (zoom)

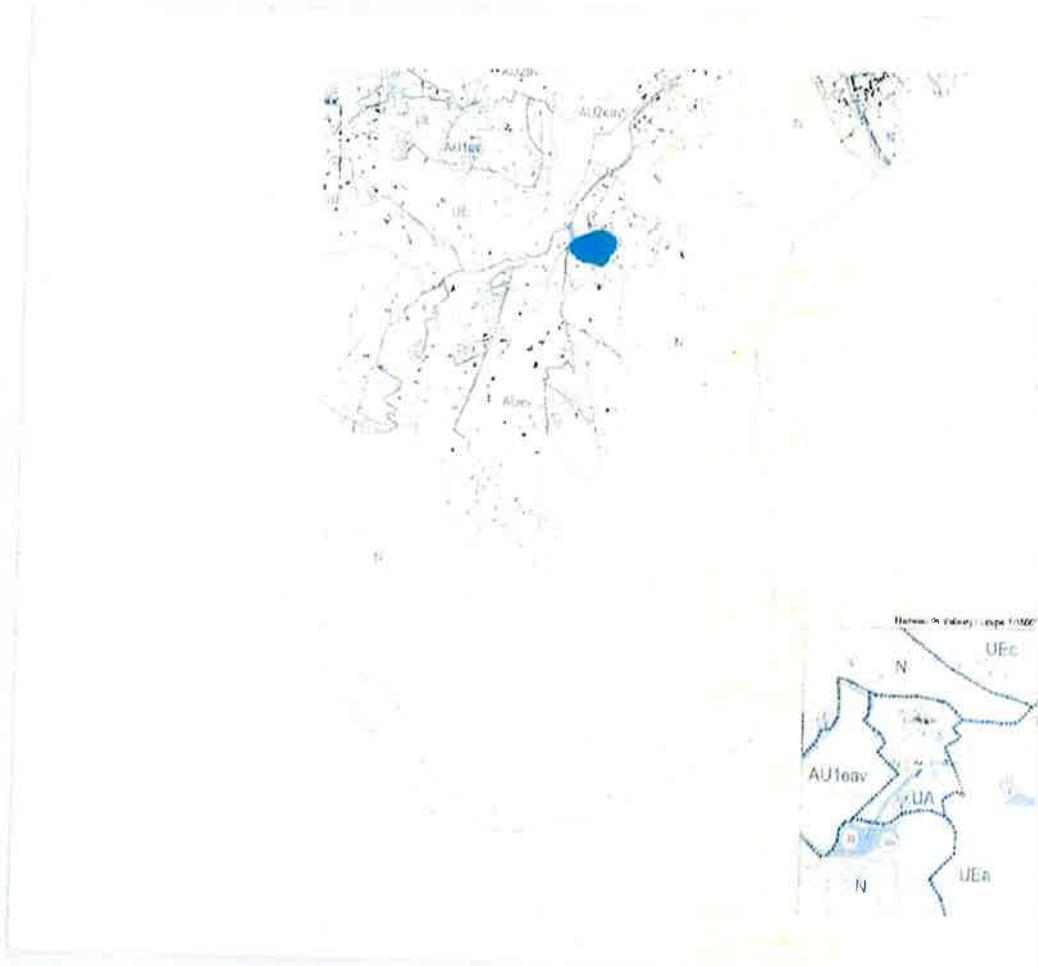
○ Limites de la propriété de notre famille

Espaces verts protégés
Restanques
Espaces verts - Jardins

Cette demande repose sur de nombreux arguments.

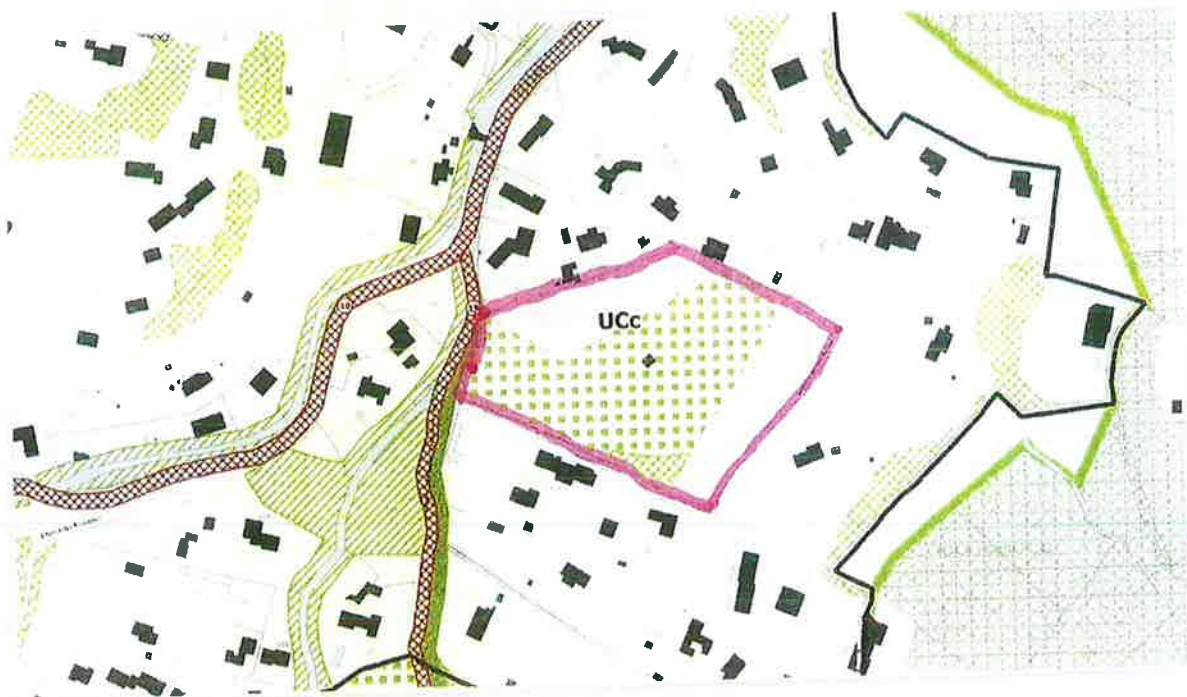
En premier lieu et afin de bien resituer les choses, nous voudrions mettre l'accent sur le fait que notre famille figure parmi celles qui ont été le plus défavorisées par la révision précédente du PLU, la révision (ordinaire) n° 1, approuvée le 11 décembre 2018.

En effet, cette révision nous a été très défavorable, à plusieurs égards.







Plan de zonage VALAURY,
avant l'entrée en vigueur de la révision (ordinaire) n° 1

● Propriété de notre famille



Plan de zonage VALAURY en vigueur (zoom)

-  Limites de la propriété de notre famille
-  Espaces verts protégés
-  Restanques
-  Espaces verts - Jardins

D'abord, la révision (ordinaire) n° 1 a classé notre propriété en zone UCC, alors qu'auparavant elle se trouvait en zone UE. Cette modification revêt une importance notable, puisqu'elle implique la division par deux de l'emprise au sol maximale des constructions, celle-ci passant de 10 % à seulement 5 % de la superficie totale de la propriété.

Ensuite, la révision (ordinaire) n° 1 a classé la grande majorité de notre propriété dans la catégorie des EVP.

Enfin et bien que cela n'ait pas de lien direct avec la révision allégée, il convient de souligner que la révision (ordinaire) n° 1 a classé intégralement en zone A une autre propriété de notre famille (propriété située dans le secteur des BAS GUIRANS [parcelles AC 132, 133 et 134]), de plus de 6000 mètres carrés, qui était antérieurement en zone UD (*voir annexe 1*).

Eu égard à ce qui précède, il apparaît que le fait d'accéder à notre demande permettrait de rétablir, en notre faveur, une certaine équité de traitement.

En second lieu, il est important de préciser que la diminution de l'EVP demandée n'aurait pas d'incidence, en ce qui concerne notre propriété, quant au nombre de constructions susceptibles d'être implantées sur celle-ci.

En effet, ainsi qu'a pu le préciser la Commissaire enquêtrice, Madame Christine MORICE, dans le rapport qu'elle a rendu au terme de l'enquête publique relative à la révision (ordinaire) n° 1 du plan local d'urbanisme : « Le classement [d'une] propriété en zone UCc donne la possibilité d'édifier [des constructions] avec des droits qui se calculent sur l'ensemble [des parcelles] mais qui seront à localiser en dehors de la zone de protection » (p. 71 du rapport).

Ainsi, les droits à construire sont maintenus et ce sont seulement les possibilités d'implantation des constructions qui sont réduites.

En conséquence, l'adaptation souhaitée n'irait nullement à l'encontre de la volonté de la commune de contenir sa croissance démographique.

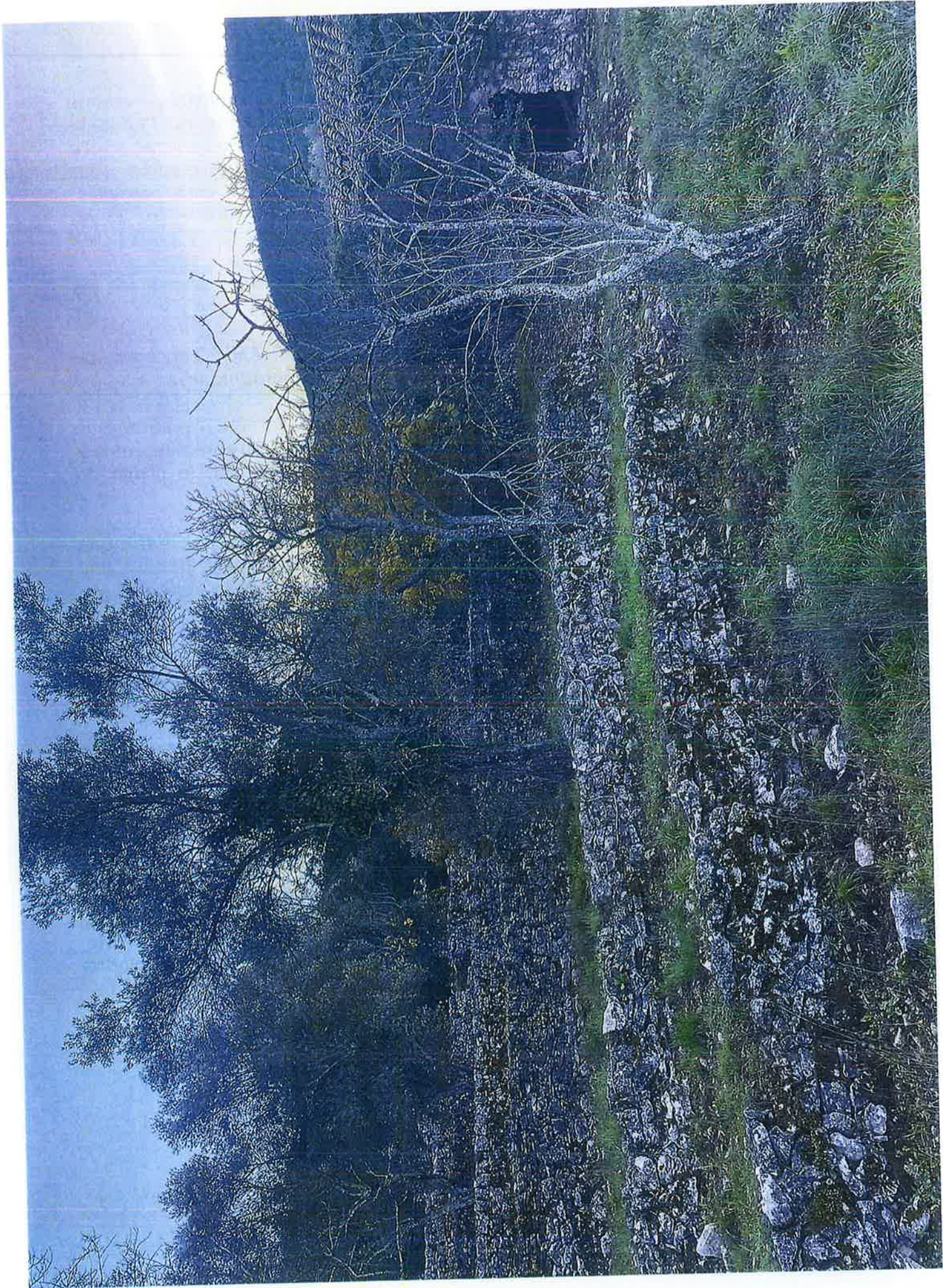
En troisième lieu, le plan de zonage souhaité présenterait l'avantage de permettre une répartition des constructions susceptibles d'être implantées sur notre propriété plus harmonieuse que celle rendue possible par le projet de révision allégée.

En quatrième lieu, l'examen de notre demande est facilité par le fait que le périmètre de protection dont nous souhaitons la réduction soit limité à une seule unité foncière, la propriété de notre famille, et ne s'étende donc pas sur plusieurs propriétés.

Par conséquent, une diminution de l'espace protégé concernant notre propriété n'exposerait pas au risque de désavantager les propriétaires des parcelles voisines.

En cinquième lieu, L'EVP dont nous demandons la réduction étant circonscrit à notre seule propriété, la redéfinition des limites de celui-ci ne risquerait pas de porter atteinte à la continuité écologique avec des parcelles voisines.

En sixième lieu, dans la notice de présentation de la révision allégée, il est précisé que le critère retenu pour déclasser la partie de notre propriété se situant le plus près de la route principale s'appuie sur la réalité du terrain, et plus précisément la qualité des restanques. Les restanques constituant cette partie de la propriété sont ainsi déclassées, en raison de leur « moindre qualité » (notice de présentation, p. 15).



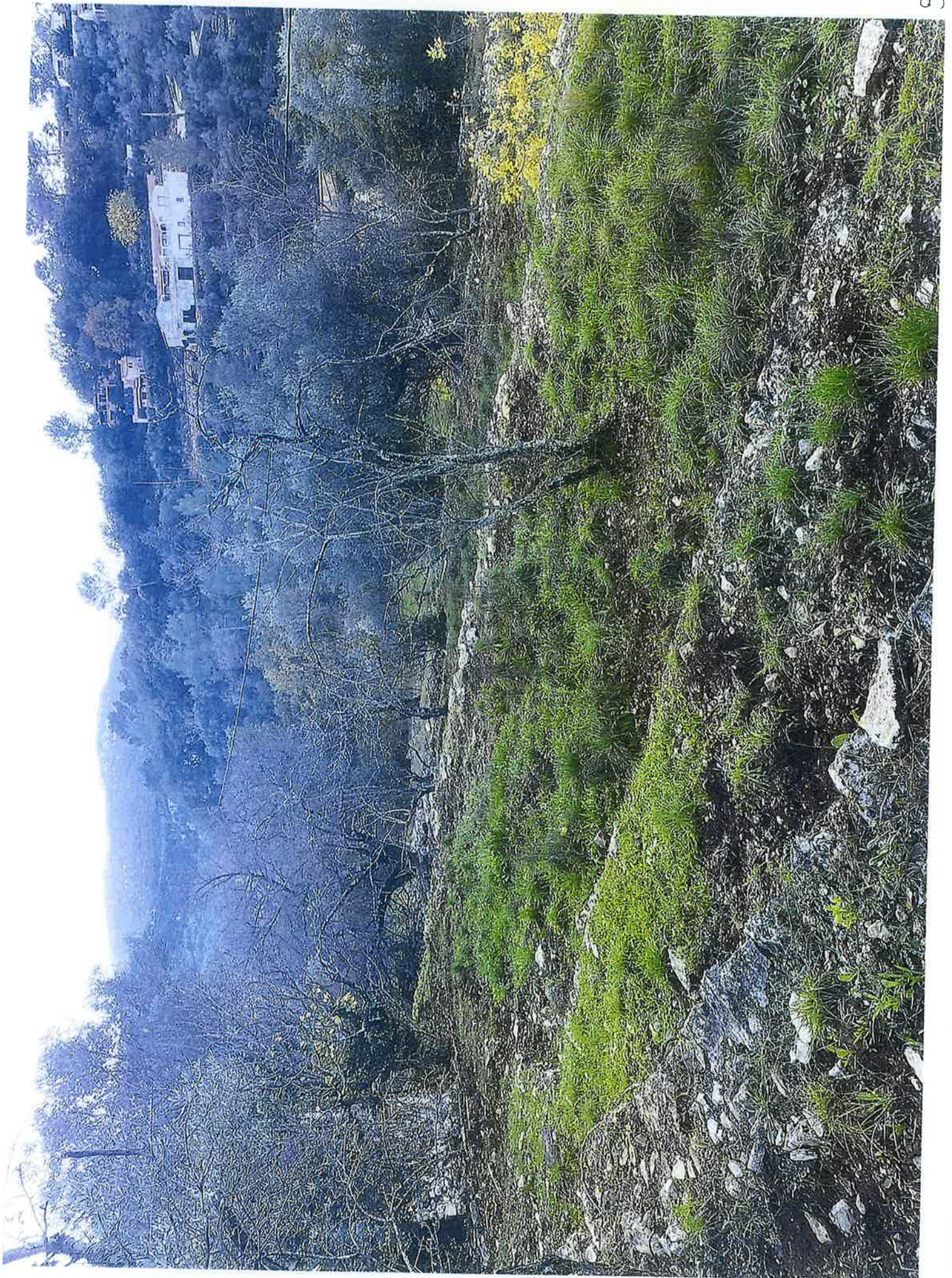




Photo aérienne
Google Earth

Distinction entre paysages de qualité et paysages plus ordinaires





Or, comme en atteste les trois photographies qui précèdent, les restanques situées sur la partie haute de la propriété, c'est à dire au-dessus du cabanon, présentent, en raison de leur qualité, de leur authenticité et de leur caractère rapproché, un intérêt paysager et patrimonial nettement plus évident que celui de l'ensemble des restanques de la partie basse, et non pas seulement de celles constituant la partie de la propriété située le plus près de la route principale.





À cet égard, il apparaît incohérent de maintenir, comme le fait le projet de révision allégée, une partie des restanques de la partie basse de la propriété dans la catégorie des EVP.

Un classement dans la catégorie des EVP ne concernant que les restanques de la partie haute de la propriété garantirait une meilleure valorisation de ces dernières, étant entendu que nous en assurerions, naturellement, l'entretien et la conservation, comme nous le faisons traditionnellement.



Contre-proposition n° 1
Plan de zonage VALAURY souhaité, incluant projet de construction
et voie d'accès (véhicules) y conduisant (zoom)

-  Limites de la propriété de notre famille
-  *Espaces verts protégés*
-  Restanques
-  Espaces verts – Jardins

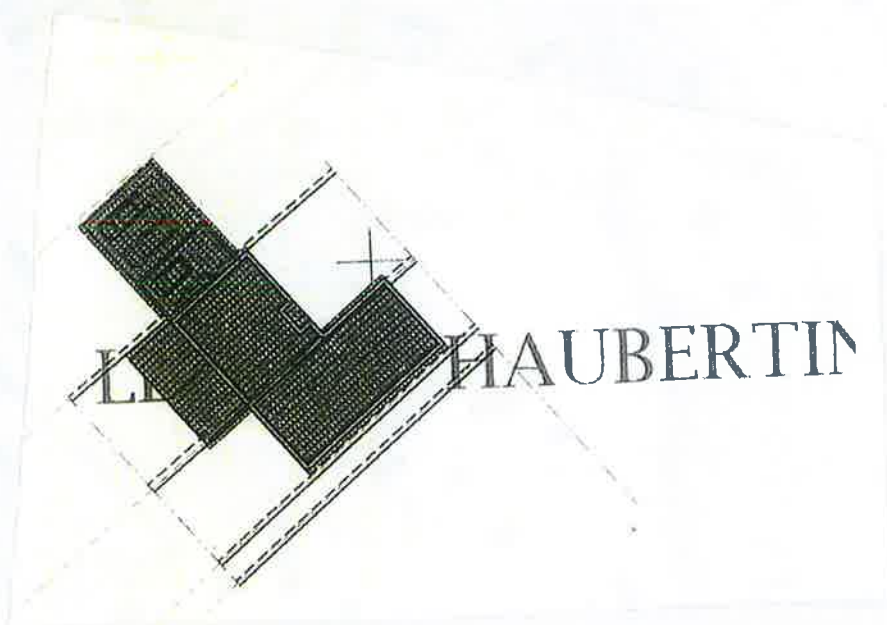
-  Projet de construction (incluant garage et abri pour voitures)
-  Route de MAL VALLON
-  Impasse de MAL VALLON
-  Projet de voie d'accès (véhicules)

Le projet de révision allégée prévoit un espace d'implantation autour du cabanon.

Cet espace est très restreint et requiert, à cet égard, soit que l'on intègre le cabanon dans un projet de construction, soit qu'on le détruise au profit de celui-ci.

Or, nous souhaiterions précisément conserver ce cabanon ancien, de manière à pouvoir le rénover.

À proximité du cabanon, nous souhaiterions implanter une construction qui nous tient particulièrement à cœur. À la différence du projet de révision allégée, notre contre-proposition n° 1, comme l'indique le plan de zonage de la page précédente, nous offrirait une réelle marge d'action, en permettant l'implantation d'une construction indépendante du cabanon et incluant un garage, ainsi qu'un abri pour voitures.



Projet de construction (incluant garage et abri pour voiture)

De crainte de noter que les traités de linéarisation liés à cette construction seraient limités et que, dans la mesure où l'implantation de celle-ci ne résulait que de larges rectangles (Voir photographie aérienne [Google Earth], p. 15).

En outre, l'espace d'implantation autour du cabanon prévu par le projet de révision allégée est isolé et, de ce fait, n'est desservi par aucune voie d'accès pour véhicules.

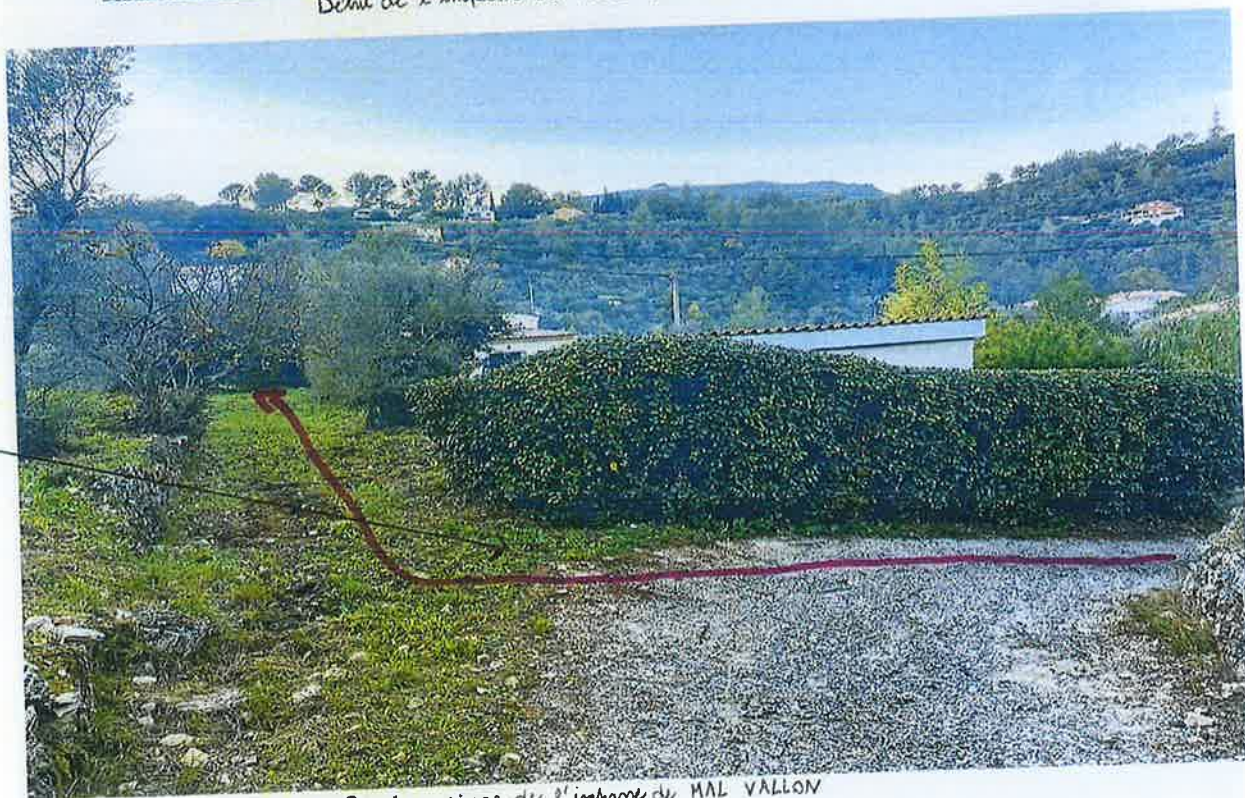
Sur ce point et contrairement au projet de révision allégée, notre contre-proposition n° 1 permet, comme le précise le plan de zonage de la page précédente, en empruntant la route de MAL VALLON, puis l'impasse de MAL VALLON, d'accéder directement à notre propriété, afin d'y emprunter une voie

d'accès qui mènerait à notre construction.





Début de l'impasse de MAL VALLON



Premier virage de l'impasse de MAL VALLON

Cette solution est d'autant plus pertinente que la réalisation d'une telle voie d'accès ne nécessiterait pas de travaux de terrassement, ainsi qu'en témoigne la photographie ci-dessus et la photographie aérienne de la page suivante.



Photographie aérienne

Google Earth

Projet de Vori d'allois (Véhicules)

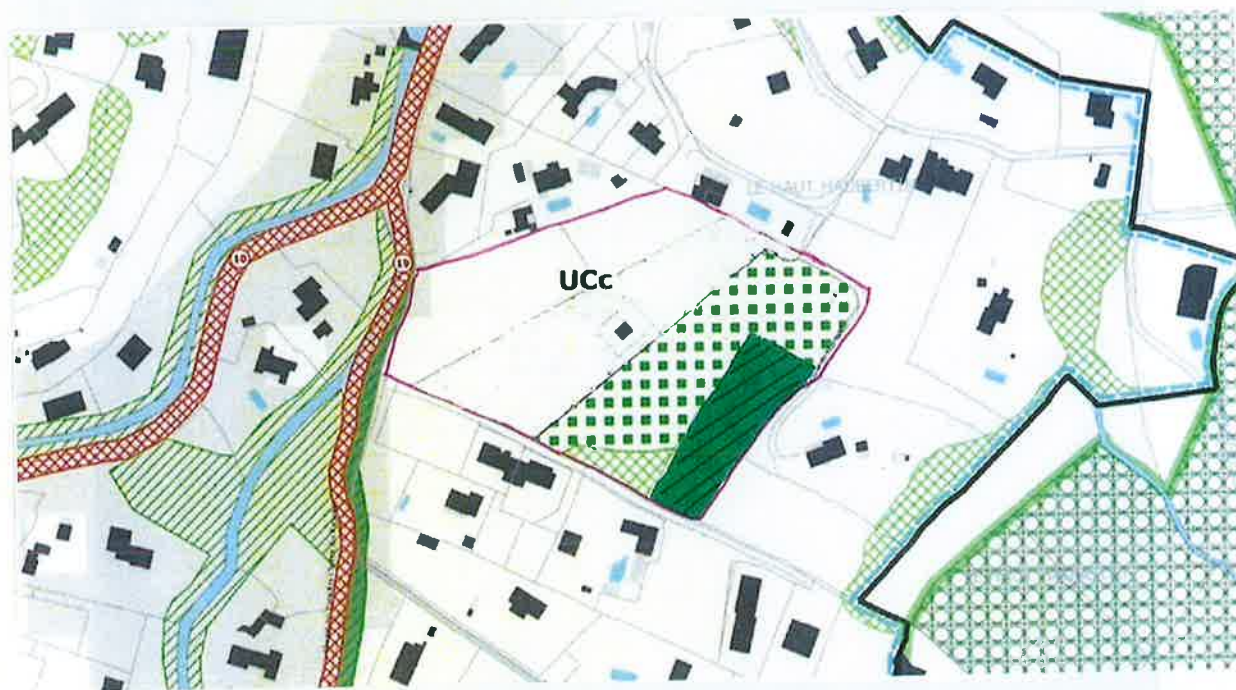
En septième lieu, il est judicieux de noter qu'en cas d'adoption du classement demandé, l'espace protégé demeurerait, malgré son adaptation, un très vaste espace de respiration s'étendant sur plus de 5000 m², très précieux dans un secteur pavillonnaire comme celui-ci (voir photographie aérienne [Google Earth], p.3).

En maintenant une contribution massive au volume total des EVP sur le territoire de SOLLIÈS-TOUCAS, notre contre-proposition n°1 ne menacerait pas l'impact quasi-nul de la révision allégée en matière de surface totale d'EVP et, à ce titre, ne porterait nullement atteinte à la sauvegarde des richesses environnementales de la commune.

À titre complémentaire et bien que la demande qui vient de vous être détaillée apparaisse tout à fait fondée, légitime, raisonnable et équilibrée, nous permettons de vous soumettre deux contre-propositions alternatives.


À l'instar de notre 1ère contre-proposition, les deux contre-propositions alternatives que nous allons vous présenter sont conformes à l'objet de la révision allégée, à savoir l'ajustement de certaines protections de la trame verte.

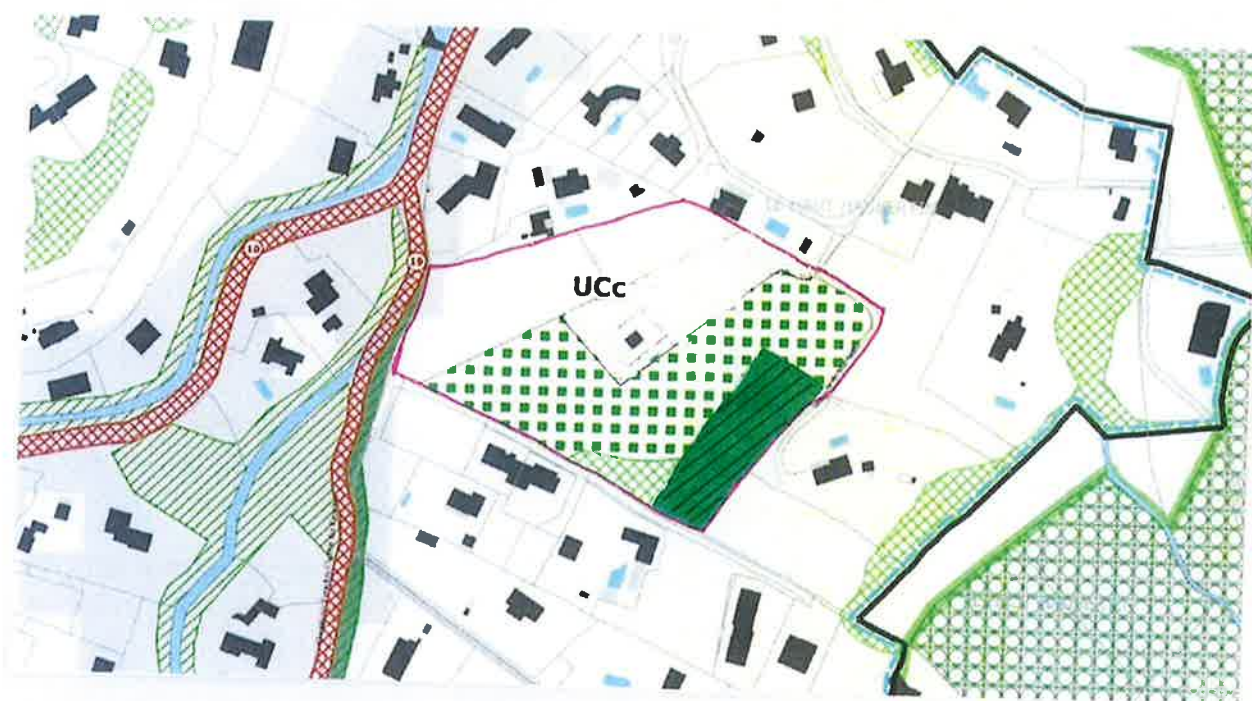
À l'image également de notre 1ère contre-proposition, elles tiennent compte, toutes deux, du projet de révision allégée.



Contre-proposition n°2
Plan de zonage VALAURY souhaité (zoom)


○ Limites de la propriété de notre famille

 *Espaces verts protégés*
Restanques
Bois
Espaces verts - Jardins



Contre-proposition n°3
Plan de zonage VALAURY souhaité (zoom)

○ Limites de la propriété de notre famille

 *Espaces verts protégés*
Restanques
Bois
Espaces verts - Jardins

En premier lieu et à l'image de notre 1ère contre-proposition, ces deux contre-propositions n'ont pas d'incidence quant au nombre de constructions susceptibles d'être implantées sur notre propriété.

En second lieu et à l'instar de notre contre-proposition n° 1, le périmètre de l'EVP sur lequel porte ces deux contre-propositions ne concerne qu'une seule unité foncière, la propriété de notre famille. Ainsi, le fait d'ajuster cet espace protégé ne risquerait pas de désavantager les propriétaires des parcelles voisines.

En troisième lieu et à l'image, une nouvelle fois, de notre 1ère contre-proposition, l'EVP concerné par nos contre-propositions n°2 et n°3 étant limité

à notre seule propriété, la réduction de ce dernier ne présenterait le risque d'altérer la continuité écologique avec des parcelles voisines.

En quatrième lieu, la 2nde contre-proposition offre la possibilité que la répartition soit plus harmonieuse que celle permise par le projet de révision allégée, en ce qui concerne les constructions susceptibles d'être implantées sur la propriété.

En cinquième lieu, ces deux contre-propositions contiennent des compensations supplémentaires en matière d'EVP, comparativement à notre 1^{ère} contre-proposition.

À cet égard, il convient de noter que ces compensations n'auraient pas été envisageables si notre propriété n'avait pas été, à la fois, vaste et préservée.

Notre contre-proposition n° 2 prévoit, au total, une compensation substantielle des deux parties déclassées de l'EVP :

Maintien du déclassé, prévu par le projet de révision allégée, de l'EVP situé sur la partie de la propriété étant le plus près de la route principale compensé par le maintien de l'EVP (*Restanques*) ajouté par le projet de révision allégée sur la partie nord-est de la propriété ;

Déclassé de l'EVP situé sur les restanques de la partie centre-basse de la propriété compensé par un EVP (*Bois*) créé sur la partie nord et nord-ouest de la propriété.

Notre 3^{ème} contre-proposition prévoit une compensation intégrale :

Solution identique à celle prévue par la contre-proposition n°2, en ce qui concerne l'EVP situé sur la partie de propriété étant le plus près de la route principale ;

Déclassé d'une partie de l'EVP situé sur les restanques de la zone centre-basse de la propriété compensé par un EVP (*Bois*) créé sur la zone nord et nord-ouest de la propriété.

Dans le cadre de ces deux contre-propositions, l'EVP créé porte sur la partie nord et nord-ouest de la propriété, partie constituée d'un boisement significatif (*voir photographie aérienne [Google Earth], p.10*).

À la différence du projet de révision allégée et de notre contre-proposition n° 3, notre 2nde contre-proposition réserve exclusivement le classement dans la catégorie des EVP (*Restanques*) aux restanques de qualité (*voir photographies, pages 8-9 et photographie aérienne [Google Earth], p.10*).

De même, contrairement à notre 3^{ème} contre-proposition, notre contre-proposition n° 2 vient compenser, de manière relative mais réelle, l'atteinte considérable portée à nos intérêts par la révision (ordinaire) n°1 du PLU (*pour plus détails sur ce point, nous nous permettons de vous renvoyer aux pages 4 & 6 du présent courrier*).

En sixième lieu, notre contre-proposition n° 2 et notre contre-proposition n° 3 permettent, comme notre 1ère contre-proposition et à la différence du projet de révision allégée, l'implantation de notre projet de construction, projet auquel nous sommes particulièrement attachés. En effet, comme nous l'avons indiqué précédemment, nous souhaiterions implanter une construction indépendante du cabanon et comprenant un garage et un abri pour voitures (*pour plus de détails sur ce point, nous nous permettons de vous renvoyer aux pages 11-12 du présent courrier*).

Par ailleurs, ces deux contre-propositions offrent, à l'image notre contre-proposition n°1, une solution simple et n'impliquant pas de travaux de terrassement, en matière de voie d'accès à la construction projetée, tandis qu'à l'inverse, l'espace d'implantation autour du cabanon prévu par le projet de révision allégée n'est desservi par aucune voie d'accès (*pour plus de détails sur ce point, nous nous permettons de vous renvoyer aux pages 11-12 du présent courrier*).

En septième lieu, il est important de souligner que notre contre-proposition n° 2 et notre contre-proposition n° 3 garantissent, toutes deux, un espace protégé considérable, s'étendant respectivement sur 7000 m² et sur 10000 m² (soit, pour ce dernier chiffre, plus de deux tiers de la surface de notre propriété). Un tel espace de respiration est très précieux dans une zone pavillonnaire comme celle dans laquelle se trouve notre propriété (*voir photographie aérienne [Google Earth], p.3*).

Répondant à une logique de compensation intégrale, notre 3ème contre-proposition n'aurait aucun impact sur le volume total des EVP sur le territoire de la commune. Il en va quasiment de même de notre 2nde contre-proposition. Dans les deux cas, la contribution de notre propriété à ce volume total demeurerait extrêmement significative.

Ces deux contre-propositions n'affectent ainsi, en aucune manière, la préservation des richesses environnementales de SOLLIÈS-TOUCAS.

Ainsi que cela a été exprimé, notre 1ère contre-proposition, à laquelle nous accordons clairement notre préférence, ainsi que notre 2nde et notre 3ème contre-proposition sont fondées et légitimes.

Elles sont, par ailleurs, raisonnables et garantissent un équilibre, en préservant la protection de l'environnement, tout en évitant que ne perdure une atteinte excessive portées à nos intérêts.

Nous espérons sincèrement que vous accueillerez favorablement l'argumentaire qui vient d'être développé dans le présent courrier.

Nous nous tenons, naturellement, à votre disposition pour toute

demande complémentaire et nous permettons de vous inviter à visiter notre propriété, si vous l'estimiez pertinent.

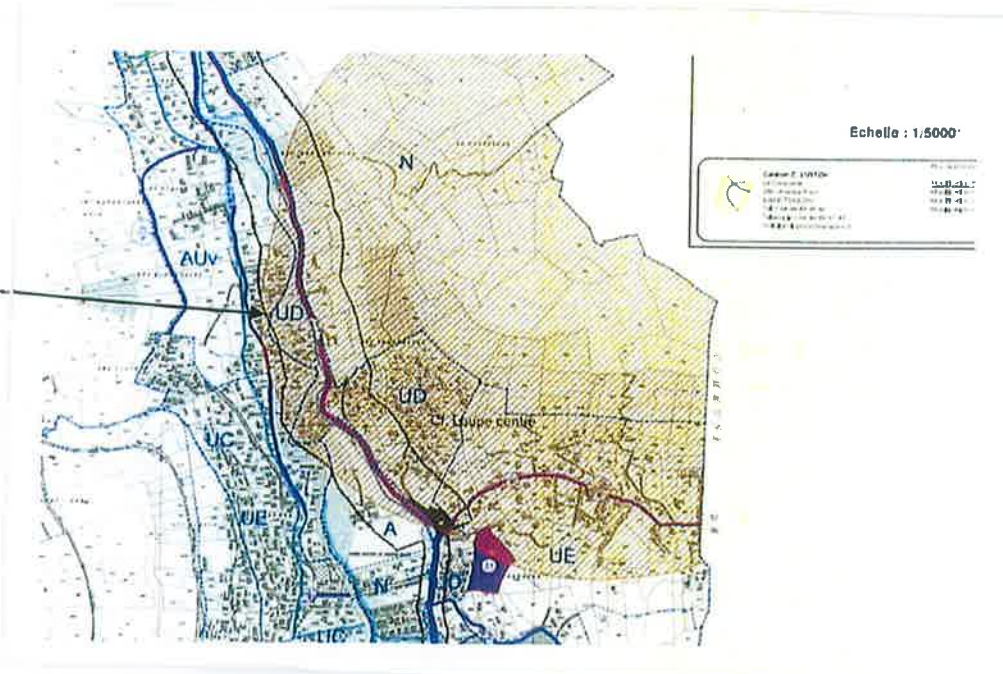
Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en notre respectueuse considération.

Monsieur le Commissaire enquêteur

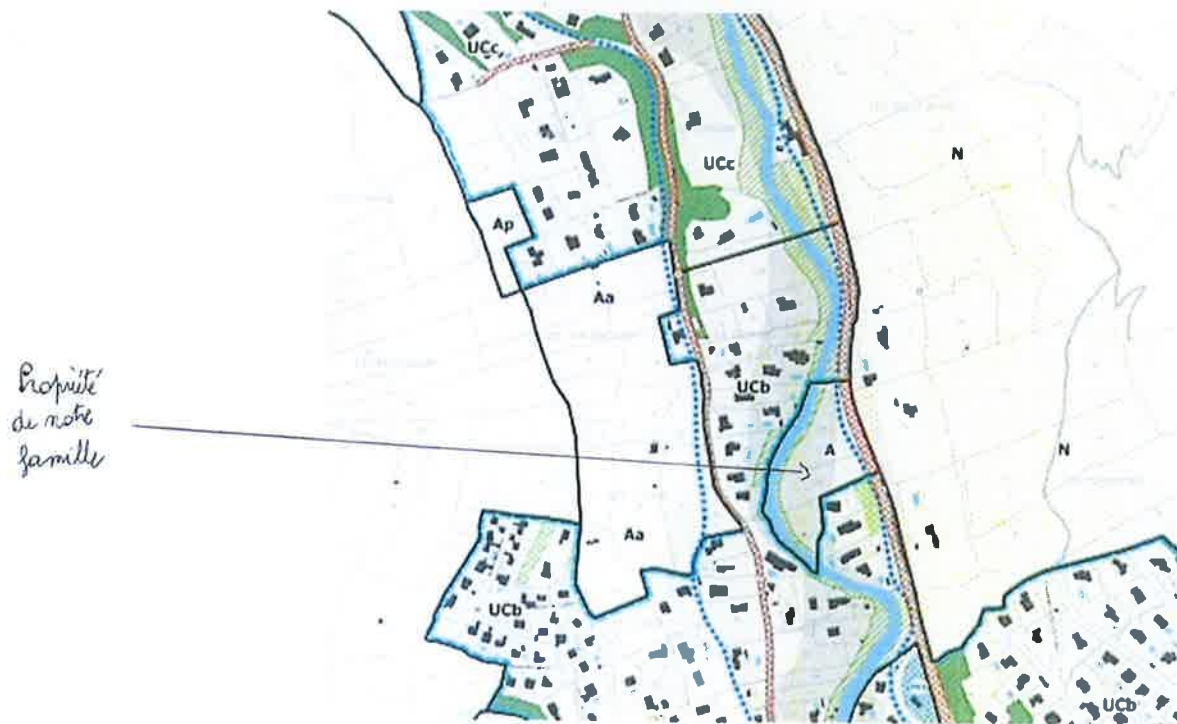
Monsieur le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink. The word "Asté" is written in a cursive style, and "HEB" is written in block letters below it. The signature is enclosed in a large, loopy flourish.A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'A' followed by several horizontal strokes, all enclosed in a large, loopy flourish.

ANNEXE 1



Plan de zonage VALLÉE DU GAPEAU,
avant l'entrée en vigueur de la révision (ordinaire) n°1



Plan de zonage VALLÉE DU GAPEAU en vigueur (zoom)

g.dupuis@mairie-sollies-toucas.fr

De:
Envoyé: vendredi 18 novembre 2022 10:04
À: g.dupuis@mairie-sollies-toucas.fr
Objet: Enquête publique
Pièces jointes: portail.png

Bonjour Madame,
j'ai un doute sur l'envoi de mon mail ci-dessous vers l'adresse en mairie de l'enquête publique, ma messagerie me le donne comme non transmis ?
Pouvez vous vérifier si mon mail est bien arrivé ?
Avec mes remerciements,

De :
Envoyé : vendredi 18 novembre 2022 09:33
À : enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr <enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr>
Objet : Enquête publique

Monsieur le commissaire enquêteur,
Suite à la révision allégée du PLU je me permets de vous transmettre ma requête.
En complément à mes observations notées dans le registre d'enquête en mairie, je vous demande de bien vouloir étudier ma parcelle en zone Ucc dont une partie de l'entrée de la propriété (450m²) est classée en zone espace vert jardin .
Ma demande est de supprimer cette espace vert jardin qui a été une confusion lors de la révision du PLU en 2018. En effet, cette partie a toujours été une surface d'accès avec un lieu de stationnement depuis les années 1980.
Je vous joins des photographies afin de bien visualiser la zone avec son utilisation . Je viendrai vous rencontrer en mairie aux jours et aux heures de permanence.
Parcelle N° 77
Section : AO
Surface : 3080m²
Adresse : 86 Chemin de Gabets
Propriétaire .
Avec mes remerciements, recevez, Monsieur, mes salutations distinguées.

Envoyé depuis Windows Mail

Objet **Disponibilité du dossier sur le site <https://www.ville-sollietoucas.fr/>**



De >
À <enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr>
Date 2022-11-02 13:11

Bonjour, l'avis d'enquête publique indiqué que le dossier peut être consulté en ligne sur le site de la ville. Je ne le trouve pas.

A quelle URL peut on le trouver ?

Merci!

Objet **Re: Revision PLU 2022. Dossier I**
De
À [<enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr>](mailto:enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr)
Date 2022-11-05 09:16



Le 5 nov. 2022 à 09:11, <[redacted]> > a écrit :

Je vous adresse ci-joints les éléments pour mon dossier de révision PLU pour la parcelle nr AK 406

Respectueusement

Mr
<PLU1 2022.pdf>
<PLU2 2022.pdf>
<PLU3 2022.pdf>

Objet **Fwd: Revision PLU 2022. Dossier I**
De
À [<enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr>](mailto:enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr)
Date 2022-11-05 11:16



- PLU1 2022.pdf (~367 ko)
- PLU2 2022.pdf (~308 ko)
- PLU3 2022.pdf (~332 ko)

Envoyé de mon iPad

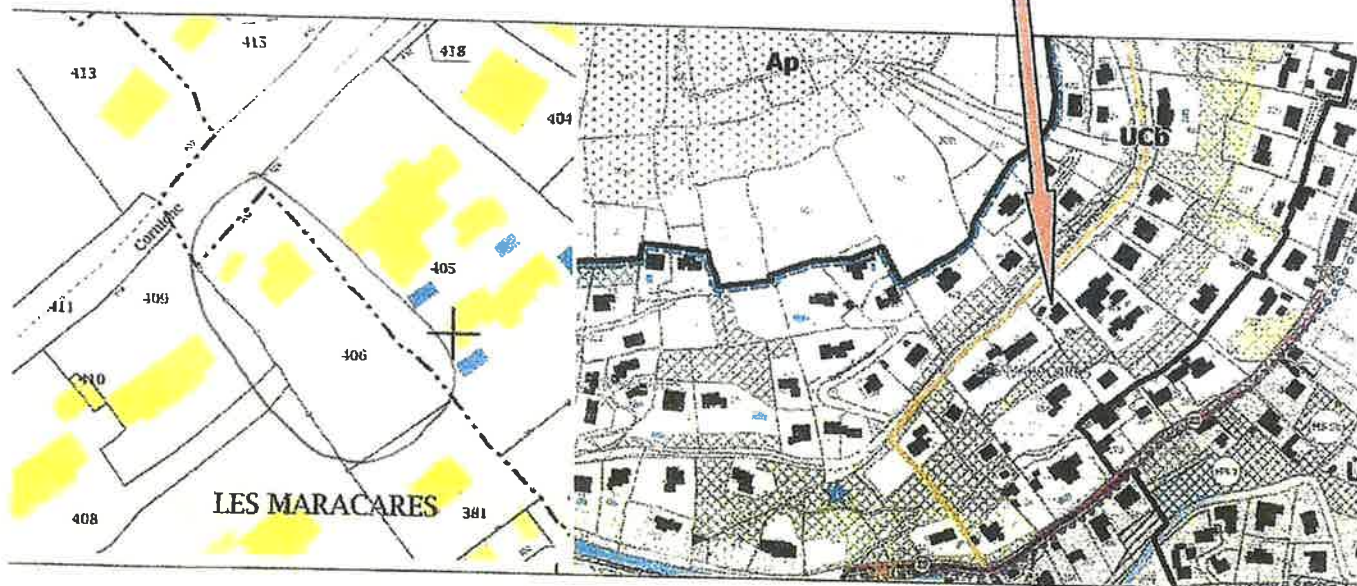
Début du message transféré :

De :
Date: 5 novembre 2022 à 09:11:17 UTC+1
À: enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas
Objet: **Revision PLU 2022. Dossier I**

Je vous adresse ci-joints les éléments pour mon dossier de révision PLU pour la parcelle nr AK 406

Respectueusement

INFORMATION D'URBANISME



Maison située en zone urbaine : Zone UCb : (extraits de la réglementation applicable)

M. et M^{me} T

Parcelle AK 406 1208 m²

La moitié du terrain devenue inconstructible !

Sollies Toucas le 04 novembre 2022

Madame Annie. Monsieur. '.....'
Propriétaires de la parcelle AK 406 Commune de SOLLIES TOUCAS

A

Monsieur le commissaire enquêteur

D'ESCRIVAN Arnaud

OBJET. : Révision allégée du PLU. En 2022

Messieurs , nous vous prions de bien vouloir étudier la demande de révision du PLU pour la parcelle. AK 406 dont nous sommes propriétaires .

Nous avons acheté la parcelle constructible en 1984 Puis nous avons fait construire notre maison en 1986.

Durant toutes ces années passées nous avons aménagé notre terrain le plus agréablement possible en reconstruisant les restanques effondrées au fur et à mesures de nos moyens , avec toute ma famille (mes trois enfants ainsi que mes beaux parents amoureux de la nature et de l'endroit). Quelques arbres fruitiers ont été plantés et des petites surfaces potagères aménagées en fonction des restanques.

Ce terrain comporte une servitude d'accès à l'avenue de la Fontaine du thon, aussi les enfants ont pu accéder au village à pieds pour aller à l'école , prendre les transports en communs ou encore se rendre à la salle de judo ou l'école de danse pour les activités sportives . Pour les courses au village également il n'est pas besoin de la voiture donc pas de pollution ni embouteillage.

Les années passant la question de la dépendance se fait plus actuelle et en conseil de famille nous avons envisagé une prévision financière en faisant une cession d'une partie du terrain du bas , soit à un membre de ma famille intéressé ou un acheteur.

Nous avons donc demandé à un cabinet immobilier de procéder à l'estimation de notre bien et d'effectuer les demandes nécessaires pour faire un détachement de parcelle.

La conclusion après expertise du cabinet est que la parcelle concernée est frappée d'inconstructibilité après l'application du PLU 2018 ! ...STUPEFACTION.....NOUS AVONS ACHETÉ UN BIEN CONSTRUCTIBLE ET IL EST DEvenu INCONSTRUCTIBLE ...!!! Nous subissons donc un

préjudice financier considérable pour nous modestes citoyens !

Pour ce nouveau PLU nous n'avons jamais été avisés par courrier ou par un autre moyen de communication comme le SMS qui marche maintenant très bien dans la commune pour les alertes météo au autres avis alors qu'il y a plusieurs années nous avons reçu plusieurs courriers personnels pour la rénovation du cadastre .

Comme durant les années 2016 2017 2018 nous avons pas mal voyagé entre la métropole et La RÉUNION les communications et réunions en mairie sur le PLU étaient difficilement accessibles pour nous et un courrier personnel aurait été judicieux .

De ce fait nous vous demandons de bien vouloir réexaminer la situation de notre parcelle pour la reclasser en zone constructible .

Une construction individuelle à cet endroit favoriserait l'accès pédestre au village pour une famille et limiterait l'utilisation d'un véhicule en privilégiant ainsi les activités du centre du village .De plus le secteur est déjà urbanisé ,caractérisé par une zone de moyenne densité et les réseaux présents à proximité.Le développement de la zone urbaine semble cohérent dans notre quartier , il permettrait d'augmenter raisonnablement le nombre logements tout en conservant un secteur pavillonnaire alliant habitat et espaces verts.

Notre projet de détachement pourrait tout à fait s'inscrire dans le cadre de cette révision pour correspondre aux besoins de la mairie , aux demandes des administrés que nous sommes et à la loi ALUR.

En espérant une réponse favorable à notre demande ,

Recevez l'expression de nos sentiments distingués



Adresse :

Email :

Tel. :

Port :

Objet **révision allégée du PLU- parcelle AV85**
De >
À <enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr>
Date 2022-11-13 15:04



-
- courrier révision PLU parcelle AV85.docx (~18 ko)

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance la demande de révision de qualification pour la parcelle AV85 à Sollies Toucas.

Vous trouverez en pièce jointe cette demande.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de recevoir mes respectueuses salutations.

Hénin-Beaumont, le 12 novembre 2021

Monsieur et Madame
A
Monsieur le commissaire enquêteur
Hôtel de Ville
Place Clément Balestra
83210 SOLLIES TOUCAS

Objet : demande de requalification de la parcelle AV85 – Révision allégée N°1 du PLU de Solliès-Toucas- Enquête publique de Novembre 2022

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par la présente nous sollicitons de votre haute bienveillance l'étude et l'enquête concernant la requalification de la parcelle de terrain AV85 dont nous sommes propriétaires.

Nous avons donc l'honneur de vous présenter notre demande ci-après.

Nous avons acheté cette parcelle AV85 en 2018 à la commune de Solliès-Toucas, après une démarche d'acquisition lancée par nos soins dès 2015.

Lors d'une rencontre avec Madame Phelippeau, Maire adjointe à l'urbanisme, le 28 décembre 2020, nous avons appris qu'aucun permis de construire ne pourrait être accordé pour cette parcelle AV85 passée en zone 2AU lors de la dernière révision du PLU.

Pourtant, au moment des échanges que nous avons eus dès 2015 avec la municipalité et ses services au moment de l'achat de cette parcelle à la commune, il nous a été expliqué que cette zone AUe, s'ouvrirait à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation du réseau collectif d'eau potable. L'extension du réseau d'eau étant déjà prévue à cette époque, elle s'est effectivement terminée en 2020 du côté du hameau de Valaury et du pied de Lègue.

Mais il nous a été annoncée par l'adjointe et des services municipaux le 28 décembre 2020 lors d'une rencontre en mairie, l'impossibilité d'un permis de construire sur la parcelle AV85 suite à un changement de zonage lors du dernier PLU et malgré cette extension du réseau d'eau potable réalisée et terminée en 2020 sur cette zone et allant dans le sens de son urbanisation antérieurement annoncée.

Nous comprenons le sens des politiques publiques environnementales et de développement durable : nous sommes attachés à leur mise en œuvre citoyenne.

C'est ainsi, dans le respect de la trame bleue et verte, que nous nous tournons vers vous pour demander le changement de qualification de cette parcelle pour qu'elle devienne de nouveau constructible et dans le respect du milieu naturel, du paysage et du patrimoine.

Nous avons fait construire notre maison sur la parcelle mitoyenne AV87 après l'achat de ces deux parcelles (travaux achevés de notre maison en 2022). Cette parcelle AV 85 pour laquelle nous demandons une révision de qualification est donc entourée de parcelles où se situent déjà des maisons (avec une occupation des sols de 0,1 permettant le respect du paysage). De l'autre côté de la route, se développe une zone agricole de plantation d'oliviers permettant ainsi la reconquête agricole souhaitée par les politiques publiques. Il nous semble cohérent d'envisager que cette parcelle AV85 devienne constructible sans impacter la politique environnementale et de développement agricole et pour contribuer à la vie de la commune. En effet, plusieurs riverains et citoyens de la ville de Solliès-Toucas nous ont déjà demandé si cette parcelle était à vendre car ils seraient des potentiels acquéreurs. On sent donc, depuis 2 ans, une demande forte pour ce terrain et pour venir vivre à Solliès-Toucas. Si cette parcelle devenait constructible, nous souhaiterions la réserver à un habitant ou futur habitant de la commune afin de contribuer à la vie et au dynamisme de Solliès-Toucas.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de bien vouloir requalifier la parcelle AV85 dans le cadre de la révision du PLU pour faire de celle-ci une parcelle de nouveau constructible afin de répondre à un équilibre à trouver entre la demande d'extension de la ville et le respect de la nature.

Nous restons à votre disposition pour de plus amples renseignements, si besoin.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Courrier également envoyé par mail à enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr

Objet **1900421 - /SOLLIES TOUCAS | 1201**
De M
À enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr <enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr>
Date 2022-11-15 15:10



-
- [OBSERVATIONS POUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.pdf](#) (~1,7 Mo)

Cher Monsieur,

Vous trouverez en pièce jointe une correspondance à votre attention.

Cordialement.

Assistante Juridique

T+33 (0)4 94 14 18 18 F+33 (0)4 94 14 18 14

LLC ET ASSOCIÉS | BUREAU DE TOULON

RN98 - Espace Valtech - Rond point de valgora

83160 La Valette du Var



Ce message et les documents joints, destinés aux seules personnes désignées ci-dessus, sont confidentiels et couverts, en application de l'article 66-5 de la loi n°97-308 du 7 avril 1997, par le secret professionnel d'avocat. Si vous n'êtes pas l'un de ces destinataires, vous êtes informés que toute interception, l'utilisation, la divulgation ou la reproduction de ce message et des documents attachés sont interdits et susceptibles de vous exposer, même si vous n'avez pas été informé de l'erreur, aux sanctions édictées par les articles 226-13 et 226-15 du Code pénal. Dans le cas où ce message et les documents joints vous seraient parvenus par erreur, nous vous remercions par avance de bien vouloir les détruire aussitôt et d'avoir l'obligeance de nous informer de l'erreur commise.

Un geste simple pour l'environnement, n'imprimez ce message que si vous en avez l'utilité.



BUREAU DE TOULON

Espace Valtech – RD98, Giratoire de la Redonne – 83160 La Valette du Var
Tél : +33 (0)4 94 14 18 18 – Fax : +33 (0)4 94 14 18 14
contact@llctoulon-avocats.com – Toque 1014

Monsieur le COMMISSAIRE ENQUETEUR

Hôtel de Ville – Place Clément Balestra
83210 SOLLIES-TOUCAS

enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr

RAR 1A 202 541 4228 8

La Valette du Var, le 15 novembre 2022

N/REF. A RAPPELER : Affaire : 1900421 - , SOLLIES TOUCAS | 1201 - MR/CM/MF

DEMANDE DE MODIFICATION DE ZONAGE

Cher Monsieur,

Je suis le conseil et l'avocat de Monsieur , propriétaire des parcelles cadastrées section AM n°1 et n°13 situées lieu-dit « Les Maracares » sur la commune de SOLLIES TOUCAS.

Ces parcelles étaient initialement situées en zone constructible sous l'ancien document d'urbanisme applicable excepté la partie Nord de la parcelle AM n°1 (en zone Naturelle).

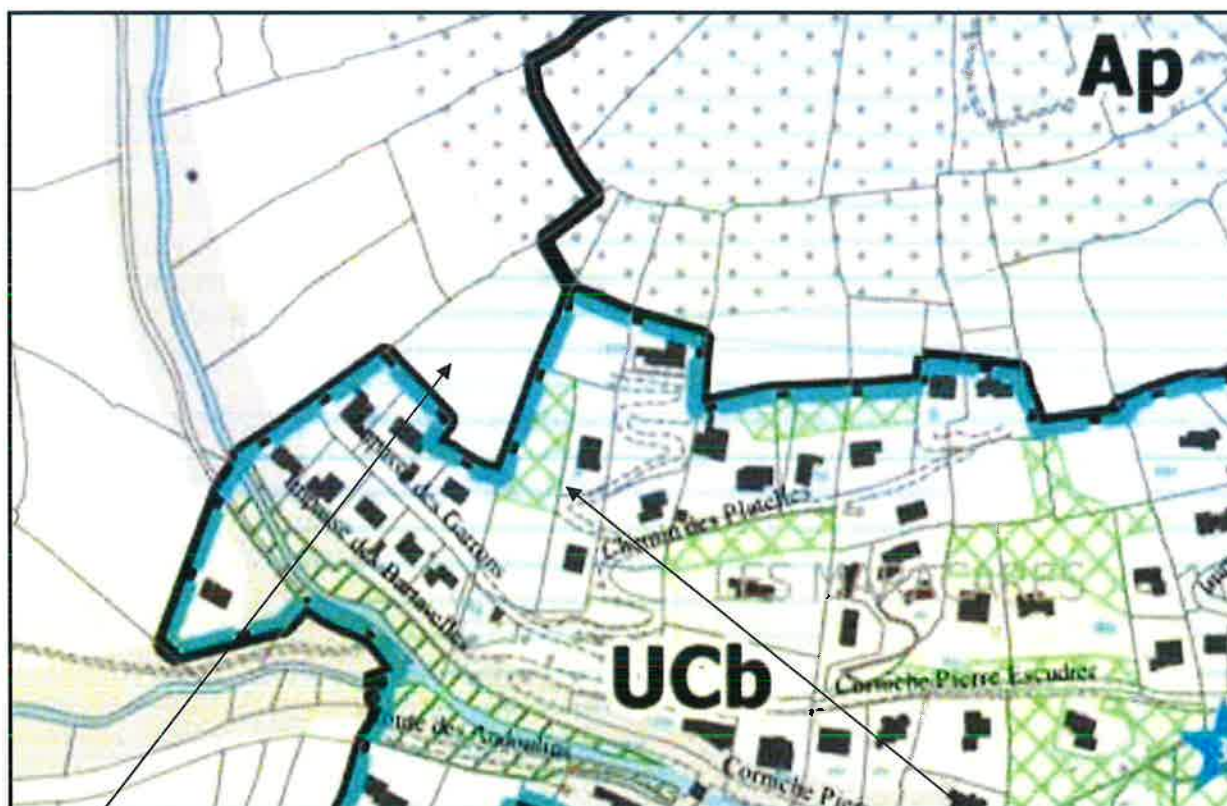
Cependant, le nouveau Plan Local d'Urbanisme de SOLLIES TOUCAS, approuvé depuis le 27 décembre 2018, a procédé à un changement de zonage pour ces parcelles.

En effet, il apparait que la parcelle cadastrée AM n°1 se situe aujourd'hui, en majorité, en zone N (naturelle).

Le Nord de ce terrain est classé en zone Ap (agricole protégée).

La parcelle AM n°13 fait quant à elle l'objet d'un classement en zone UCb (urbaine constructible).

Cependant, celle-ci est concernée par un espace vert protégé, présent sur toute sa moitié Nord.



Parcelle AM n°1

Parcelle AM n°13

Ce zonage ne tient nullement compte des caractéristiques urbanistiques du secteur mais également des évolutions de fait ayant eu lieu sur ce terrain.

Depuis 2021, la commune a lancé une procédure de révision allégée du PLU.

Or, au vu des documents composant le dossier d'enquête publique, il s'avère que le zonage des parcelles de Monsieur [redacted] n'a pas été modifié malgré son illégalité.

Ainsi, dans le cadre de la présente enquête publique qui se déroule du 7 novembre au 9 décembre 2022, mon client souhaite démontrer que le zonage établi sur ses parcelles doit également être révisé.

Cela étant, afin d'être le plus explicite possible, la présente demande de modification sera présentée de la manière suivante :

I – SITUATION GEOGRAPHIQUE ET URBANISTIQUE

II – L'ERREUR MANIFESTE D'APPRECIATION QUANT AUX ZONAGES RETENUS

III – LA RUPTURE D'EGALITE DEVANT LES CHARGES PUBLIQUES

IV - LA MODIFICATION DU PLU

J'espère que la production de ces éléments vous permettra d'apprécier le bien-fondé de la demande de modification.

Je demeure en tout état de cause à votre entière disposition pour vous apporter tout complément d'information que vous jugeriez nécessaire pour étudier ce dossier.

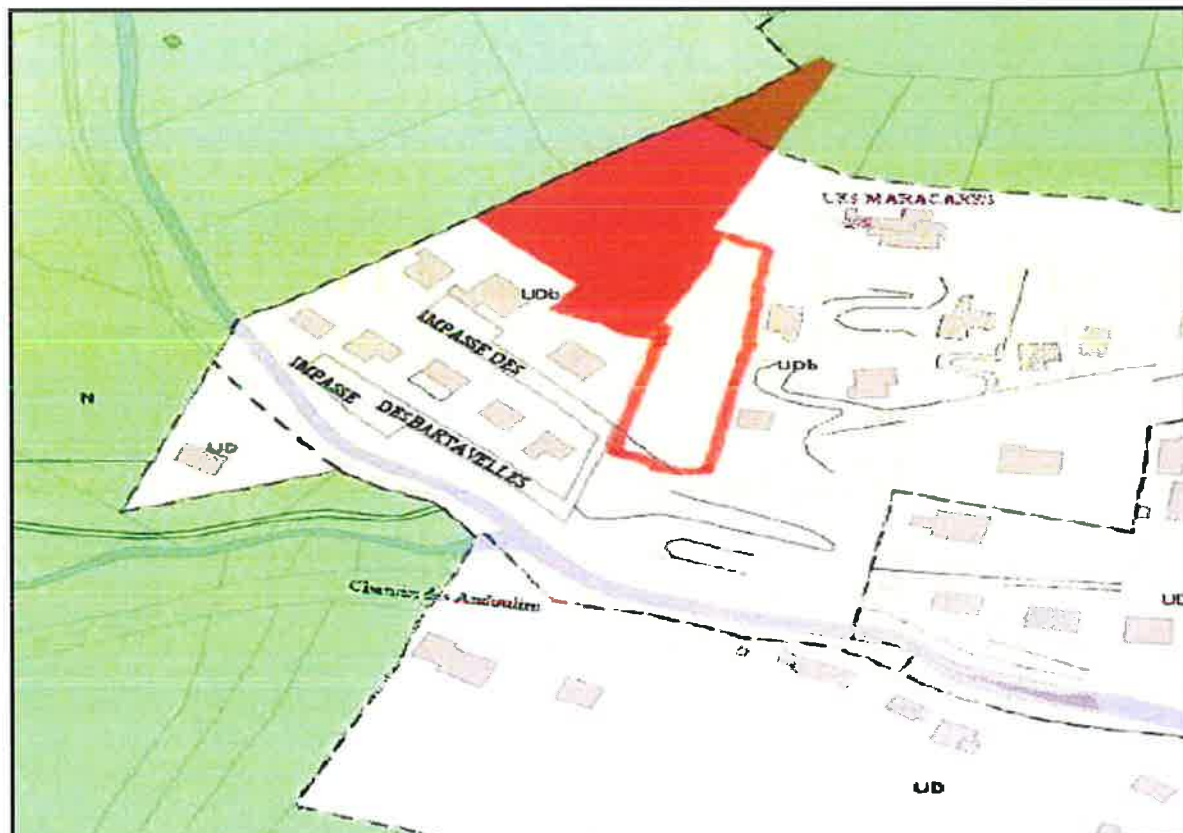


I – SITUATION GEOGRAPHIQUE ET URBANISTIQUE
(Parcelle cadastrée section AM n°1 et 13)

Rappelons que Monsieur ... possède les parcelles cadastrées section AM n°1 et n°13 situées lieu-dit « Les Maracares » sur la commune de SOLLIES TOUCAS.

Ces parcelles AM n°1 et n°13 se situaient antérieurement sous l'ancien PLU, en zone UDb constructibles.

Seule la pointe Nord de la parcelle AM n°1 se situait en zone Nb.

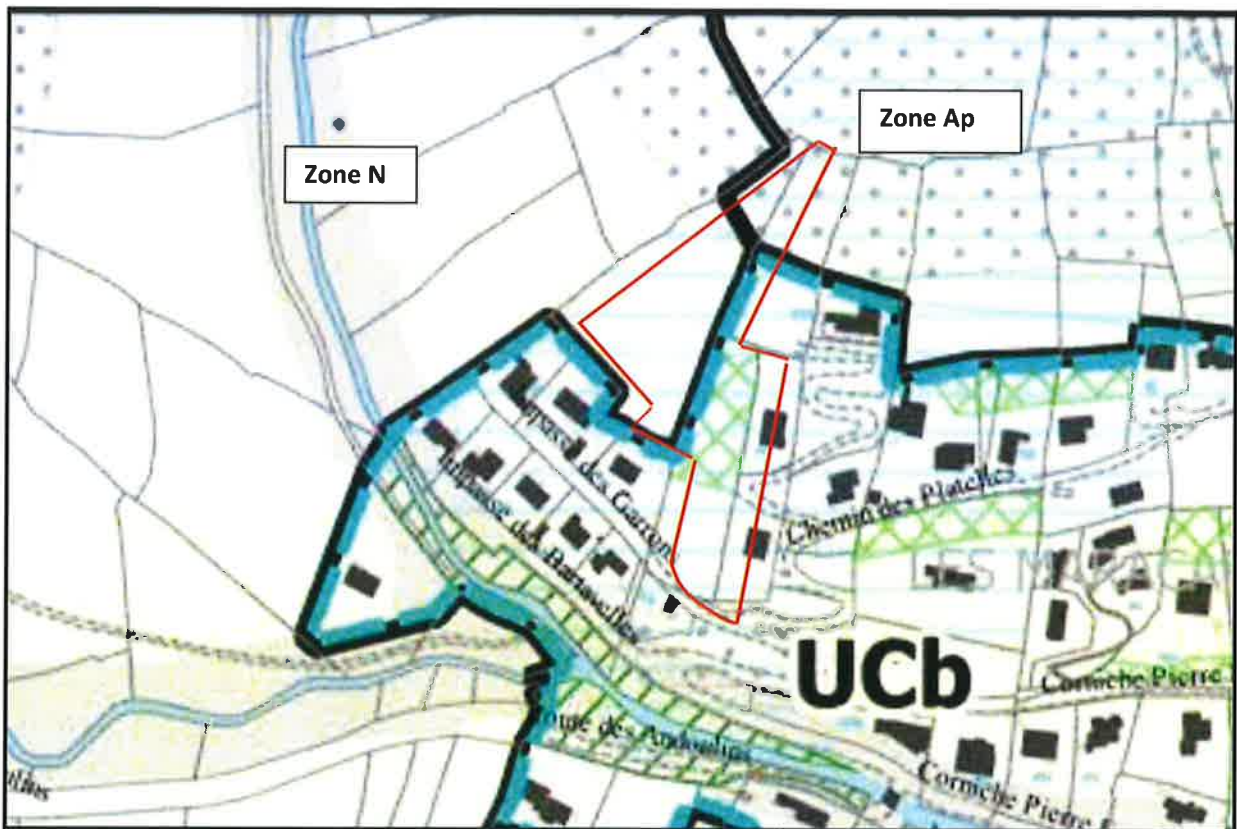


Cependant, le nouveau Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération en date du 27 décembre 2018 et a modifié le zonage s'appliquant sur ces parcelles.

En effet, au vu de l'extrait de la carte de zonage reproduite ci-dessous, il apparaît que la parcelle AM n° 1 se situe aujourd'hui, en partie Sud, en zone N (naturelle) et en zone Ap (Agricole protégée) au Nord.

La parcelle AM n°13 demeure classée en zone urbaine UCb, cependant, plus de la moitié Nord de ce terrain fait l'objet d'un Espace Vert Protégé.

De plus, ce terrain se situe au sein d'un périmètre de mixité sociale imposant, pour tout projet, la réalisation d'un certain pourcentage de logements sociaux.



Zonage réglementaire

- ▭ Zonage PLU
- ▨ Emplacements réservés
- ▲ Allignement imposé
- ▭ Périmètre OAP
- ▨ Espaces Boisés Classés (EBC)

Mixité sociale

- ▨ Emplacements réservés de mixité sociale (voir règlement)
- ▨ Périmètre de mixité sociale 50% (voir règlement)

Patrimoine paysage

Espaces Verts Protégés

- ▨ Bois
- ▨ Espaces verts - Jardins
- ▨ Restanques
- ▨ Ripisylves
- Alignements d'arbres

Patrimoine

- ▨ Périmètre d'intérêt patrimonial
- ★ Eléments du patrimoine bâti
- ★ Sources
- Changement de destination
- Calade
- Canaux

Risques naturels

Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI)

- ▨ Zone bleue
- ▨ Zone rouge
- ▨ Zones basses hydrographiques

Risques Mouvements de terrain

A titre indicatif

- ▨ Périmètre Parc Naturel Régional
- ▨ Site classé
- ▨ Arrêté de Protection de Biotope
- ▨ Réseau hydrographique
- ▨ Périmètre de protection du forage de la Fontaine du Thon

Il apparait également que des zonages complémentaires s'appliquent.



Les deux parcelles sont ainsi concernées par le périmètre de protection du forage de la Fontaine du Thon (hachures bleues).

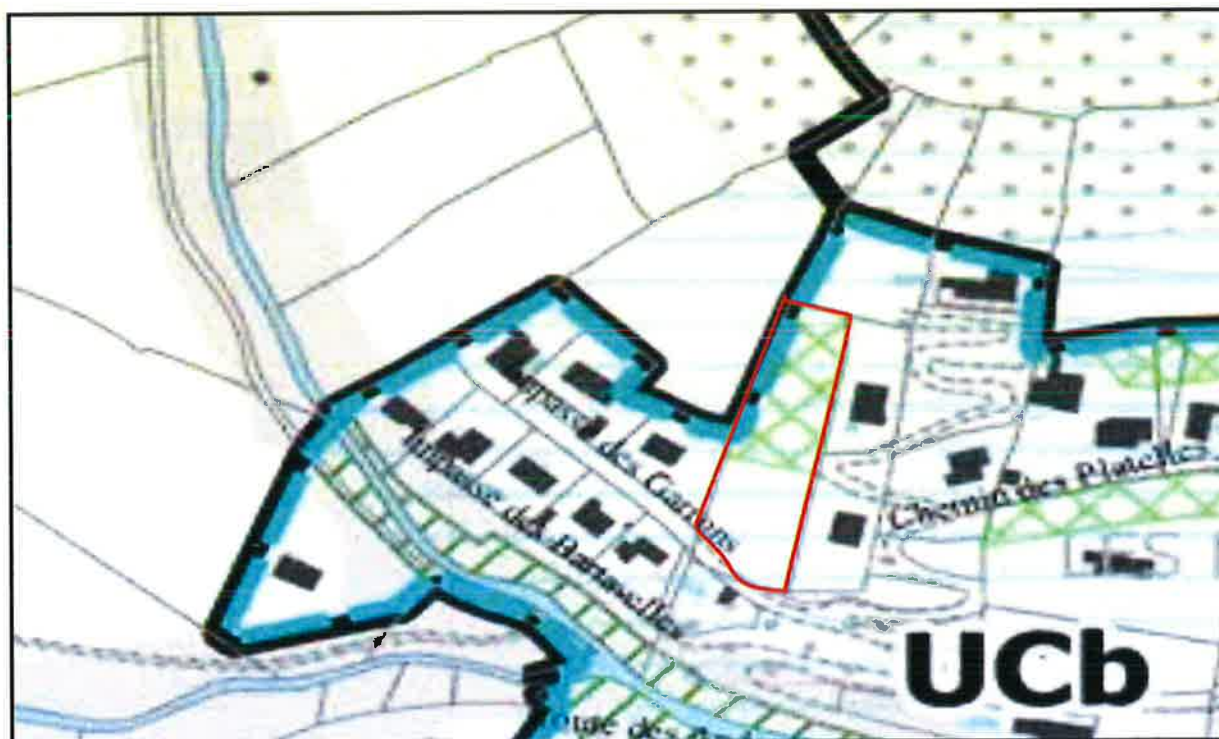
II – L'ERREUR MANIFESTE D'APPRECIATION QUANT AUX ZONAGES RETENUS

A) Sur la parcelle AM n°13

Rappelons que cette parcelle a été classée en zone UCb, ce qui semble parfaitement légal au vu de sa situation en pleine zone urbanisée.

Cependant, un espace vert protégé grève une majeure partie de ce terrain.

En réalité, seule une infime partie au Sud n'est pas concernée par cet espace vert et demeure constructible (au vu du PLU mais non dans les faits dans la mesure où cette partie du terrain n'est accessible que par le haut en raison d'une forte pente).



Une telle servitude d'espace vert protégé restreint considérablement les droits à bâtir sur ce terrain pourtant situé en pleine zone UCb.

Cet EVP se veut donc particulièrement inadapté en l'occurrence au vu de la vocation de la zone mais également des caractéristiques propres du terrain.

- En droit :

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des

continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Par définition, une zone urbaine regroupe les terrains constructibles et donc sous réserves des prescriptions réglementaires qui peuvent interdire certains types de constructions, le principe est la constructibilité en zone urbaine.

La situation d'un terrain en zone urbaine ne le rend pas nécessairement constructible.

Le Code de l'urbanisme prévoit lui-même des secteurs éventuellement inconstructibles à l'intérieur de zones urbaines, notamment les « *terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* » en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, ou les emplacements réservés qui peuvent être créés.

Récemment, le Tribunal Administratif de TOULON a pu juger :

*« Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée I 3913 a été classée en zone UJ. En vertu de l'article UJ 1 du règlement du PLU, sont interdites toute nouvelle construction neuve autres que les extensions autorisées. Elle est en outre grevée d'un espace vert protégé à maintenir. Cette parcelle, non construite et boisée, si elle est entourée de terrains bâtis, longe sur son côté nord une vaste zone demeurée à l'état naturel. Or, si, en application des dispositions précitées du code de l'urbanisme, les auteurs d'un PLU peuvent légalement, à l'intérieur d'une zone urbaine, isoler des secteurs inconstructibles, à fin notamment de préserver certains espaces naturels et fixer des prescriptions afin d'assurer leur préservation, **lesdites dispositions ne permettent pas de créer une servitude générale et absolue non aedificandi affectant une parcelle ou un groupe de parcelles au sein de zones urbaines, lesquelles sont par nature constructibles et n'ont pas pour objectif d'assurer la protection de la qualité des sites qui échoit à l'institution de zones naturelles.** Ainsi, si la commune a choisi de classer la parcelle en cause en zone U, alors même que ses caractéristiques et son emplacement auraient pu légalement justifier un classement en zone N, elle ne pouvait, par l'application du règlement opposable à la zone UJ et par l'institution d'un espace vert protégé, la rendre de jure totalement inconstructible sans entacher cette décision d'une contradiction. Les requérants sont ainsi fondés à soutenir que les auteurs du PLU en litige ont entaché leur décision sur ce point d'une erreur manifeste d'appréciation. Ils sont, dès lors, fondés à demander l'annulation de la décision du maire du 7 août 2017. » (TA TOULON 8 novembre 2018 n° 1704596)*

Dans une affaire similaire, le Tribunal Administratif de TOULON a également estimé que « *Il ressort des pièces du dossier que la commune, qui avait classé à l'origine les parcelles du requérant en zone N, a décidé de suivre les recommandations du commissaire enquêteur, qui estimait que leurs caractéristiques ne correspondaient pas aux prescriptions de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, en les classant en zone UCb, tout en instituant un espace vert à préserver, en application des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. L'article PE 3 du règlement du PLU prescrit dans ce périmètre une interdiction de principe de l'abattage des arbres de haute tige et le maintien d'un périmètre suffisant autour de ces arbres afin d'assurer leur pérennité et leur développement. Il est aussi précisé que « ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal (...) » et que « le PLU admet une imperméabilisation limitée de ces périmètres sous réserve que la surface correspondante soit compensée sur l'unité foncière même au moyen d'une végétalisation de haute tige et que cet impact soit contenu à moins de 10 % de la superficie totale du périmètre ». Toutefois, la commune a elle-même reconnu, dans sa réponse au recours gracieux introduit par M. Golovanow, qu'elle avait commis « une erreur » en délimitant cet espace vert. Et, de fait, **les caractéristiques des parcelles, qui ne sont ni des terrains cultivés, ni pour l'une d'elle au moins, un espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques à protéger, ne correspondent ni aux***



prescriptions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ni à celles de l'article PE 3 du règlement du PLU et ne pouvaient ainsi nullement faire l'objet d'une telle qualification. La commune n'établit en outre pas que les parcelles en cause, comme celles de l'ensemble de la zone UCb d'ailleurs, constitueraient un corridor écologique et une zone tampon avec l'espace urbanisé plus au sud, ce qui, au demeurant, est incohérent avec son choix de passer le zonage de ce secteur de N à U. Le moyen tiré d'une erreur manifeste d'appréciation doit ainsi être accueilli. » (TA TOULON 8 novembre 2018 n°17 02372)

- En fait :

Dans le cas présent, le zonage retenu pour cette parcelle apparait pour le moins contradictoire.

En effet, la commune reconnaît d'une part le caractère urbanisé de la zone ainsi que la constructibilité de la parcelle AM n°13.

Cependant, elle grève la quasi-totalité de ce terrain d'un espace vert protégé empêchant ainsi mon client d'entrevoir toute perspective d'urbanisation.

L'emplacement de cet espace vert ne répond à aucune logique et relève davantage d'une erreur manifeste d'appréciation.

En premier lieu, si la commune avait réellement voulu préserver la végétation ou le caractère « naturel » de la parcelle, celle-ci aurait dû la classer en zone N et non en zone UCb.

En second lieu, ce terrain ne se situe pas dans la continuité d'une zone naturelle et encore moins dans un corridor écologique à préserver.

En effet, pour rappel, le terrain concerné se situe en plein zone urbanisée et se trouve bordé, sur trois de ses côtés de parcelles rassemblant une densité significative de constructions.

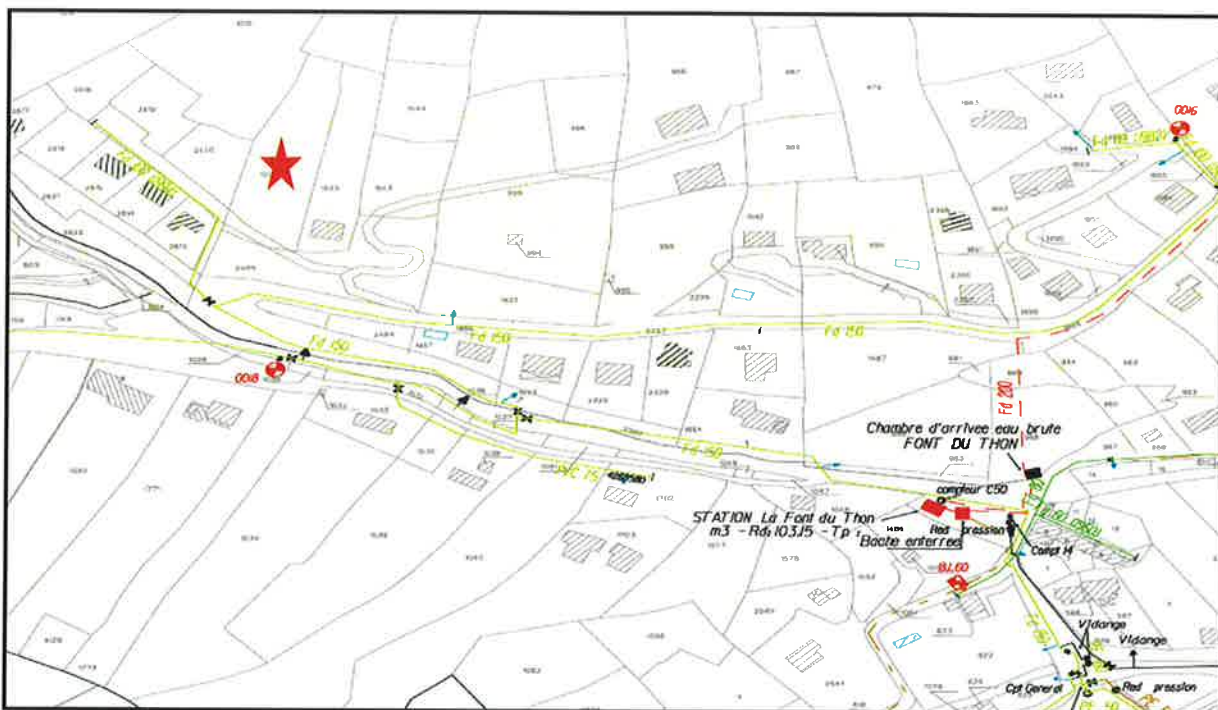


Il apparait en effet que tous les côtés de ce terrain sont bâtis, ce dernier est entouré de lotissements, à l'Est et au Nord, ainsi qu'au Sud et Sud Ouest.

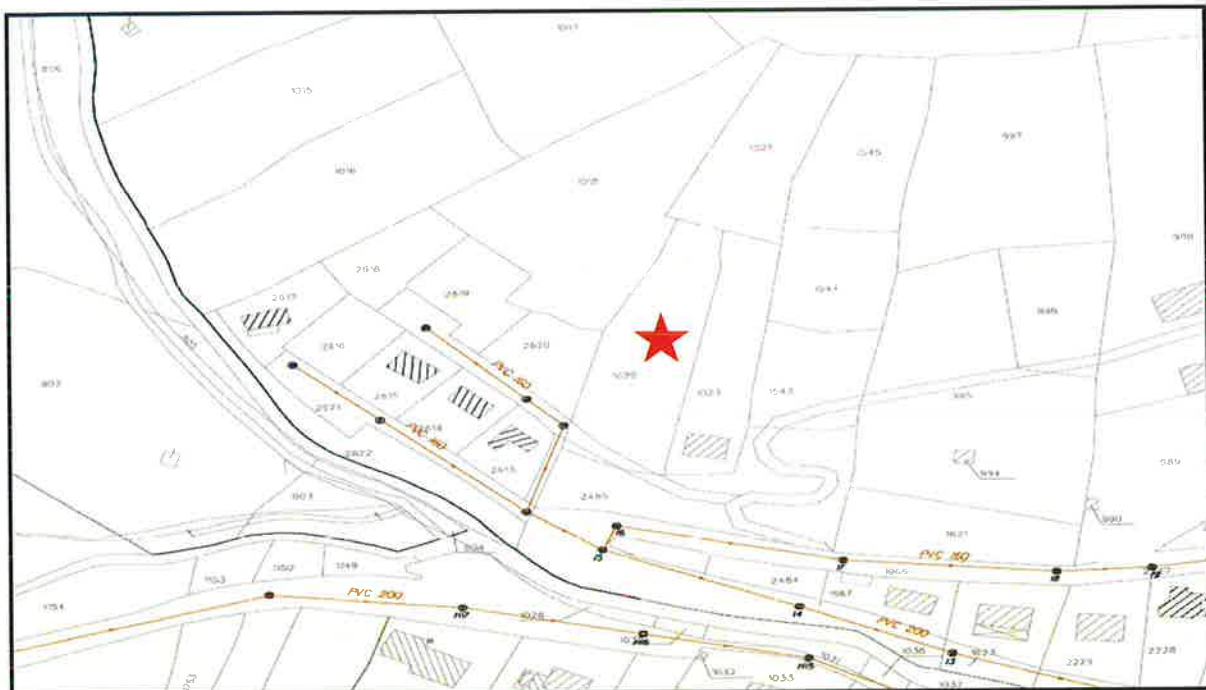
Monsieur a d'ailleurs permis au lotisseur de créer une voie passant sur son propre terrain, au Sud.

Il s'agit donc ici d'une réelle dent creuse au sein d'un espace urbanisé, comme l'a relevé la commune, à juste titre, en classant ce terrain en zone UCb.

Preuve de l'urbanisation, ce terrain est d'ores et déjà entièrement desservi pr les réseaux.



(Plan réseau d'eau)



(Plan du réseau d'assainissement)



(Présence du réseau d'électricité)

Enfin, Monsieur [redacted] entend produire un protocole d'accord qu'il a signé avec la société « SPCT ».

Aux termes de cette convention, mon client a autorisé la société susnommée « à réaliser partiellement la voie supérieure d'accès au lotissement dans l'angle Sud Ouest de la parcelle B 1020 lui appartenant ».

En contre-partie de cette autorisation, la SPCT s'est engagée à amener tout le réseau d'eau, électricité, égout, pluvial et PTT sur la parcelle AM n°13 à l'entrée angle Sud Ouest pour desservir les constructions sur les deux parcelles.



L'acte mentionne également que « le raccordement des réseaux et de la voie concerne les parcelles section B n°1020 et n°1018 » soit les parcelles cadastrées aujourd'hui AM n°13 et AM n°1.

En synthèse, la commune a commis une erreur manifeste d'appréciation en reconnaissant le caractère constructible de cette parcelle mais en grevant la quasi-intégralité de celle-ci d'un espace vert protégé.

Ce dernier rend le terrain inconstructible ce qui est contraire à l'esprit du règlement applicable en zone UCb.

Pour information, seule une partie Sud du terrain peut être urbanisée mais Monsieur [redacted], ne dispose pas d'accès à cet endroit là, le terrain étant au Sud, en très forte pente.

Les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas de créer une servitude générale et absolue non aedificandi affectant une parcelle ou un groupe de parcelles au sein de zones urbaines, lesquelles sont par nature constructibles et n'ont pas pour objectif d'assurer la protection de la qualité des sites qui échoit à l'institution de zones naturelles.

En l'occurrence, la parcelle en cause ne constitue absolument pas une continuité ou un corridor écologique.

Il ne s'agit pas également d'une « zone tampon » à la limite entre une zone naturelle et urbaine.

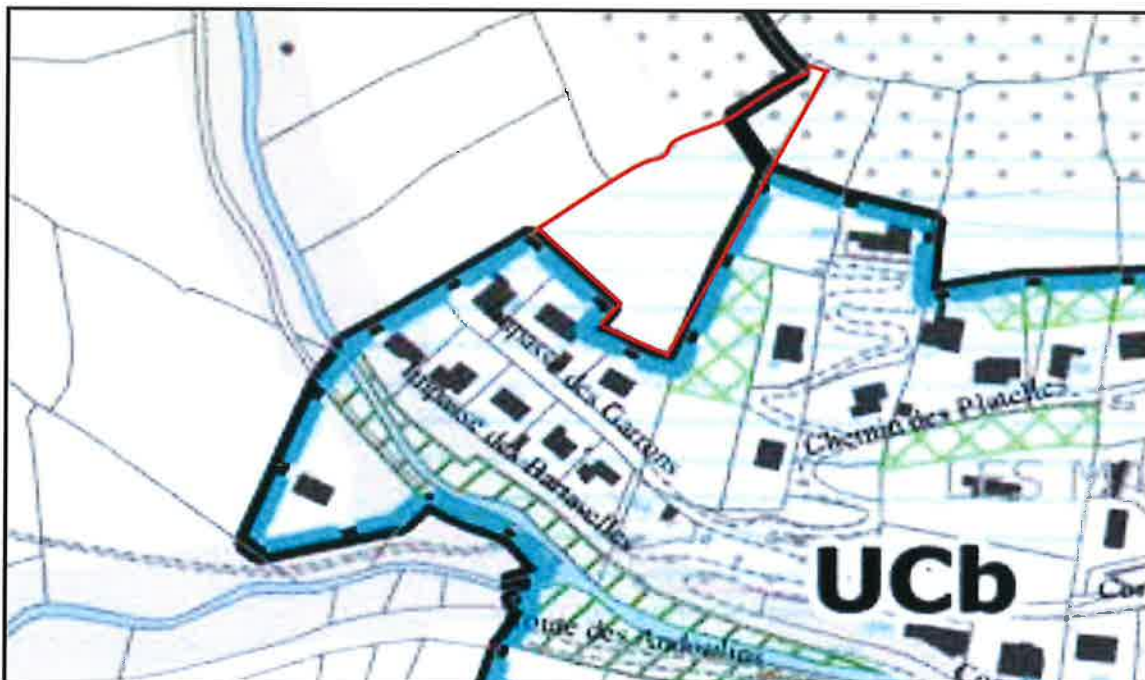
Le terrain est en effet pleinement intégré en zone U.

Il apparaît donc que cet EVP est contraire au parti d'aménagement retenu par la commune pour ce secteur.

Monsieur [redacted] sollicite donc, par la présente, la suppression de cet EVP.

B) Sur la parcelle AM n°1

Cette parcelle fait l'objet d'un zonage Ap (au Nord) et N (au Sud).



A titre préalable, il convient de rappeler que selon l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone N, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Le classement en zone N est illégal lorsque le caractère naturel des lieux n'est plus suffisamment présent du fait d'une urbanisation marquée.

A titre d'exemple, ne peut être classée en zone naturelle une friche industrielle sur laquelle est construit un immeuble de grande hauteur, entouré de terrains classés en zone urbaine et construits. Cette protection, selon le juge, n'est ni justifiée par une protection édictée en raison de la qualité des milieux et paysages naturels, ni en raison de graves risques de nuisances (*TA Versailles, 4 mars 2003, n° 014838*).

De plus, il a été jugé qu'est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation le classement en zone naturelle d'un secteur dépourvu de constructions, alors que la parcelle concernée est enclavée entre un secteur à urbaniser classé en zone à urbaniser au sud et des parcelles déjà urbanisées au nord (*CAA Lyon, 6 janvier 2015, Cne de Monétay-sur-Allier, n° 13LY03066*).

La cour administrative d'appel de Lyon a ainsi précisé :

« Considérant ... qu'il ressort du plan de zonage du plan local d'urbanisme que cette partie est de la parcelle ZC n° 124 est enclavée entre un secteur à urbaniser classé en zone AU au sud et des parcelles déjà urbanisées au nord, à l'ouest, ainsi qu'à l'est, bien que les constructions soient séparées du terrain en litige par une voie publique ; que la seule circonstance invoquée par la commune que cette partie de la parcelle ne supporte aucune construction ne suffit pas à justifier son classement en zone naturelle ; que, dès lors, le classement de la partie est de la parcelle ... est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ».

Ainsi, de manière constante, ne peuvent être classées en zone N :

- une propriété située en zone urbanisée (*CE 4 juillet 1997, Cne d'Evreux, req. n° 150707*) ;
- une parcelle n'appelant aucune protection spéciale et en partie comprise dans un emplacement réservé pour une opération de voirie (*CE 22 septembre 1997, Cne de Frangy, BJDU 6/97 p. 460*) ;
- à titre d'illustration, il est possible de mentionner également un arrêt du Conseil d'Etat ayant estimé « **qu'en égard, d'une part, à la localisation des parcelles situées à proximité d'un important lotissement non loin du centre du village et entouré de terrains sur lesquels des constructions à usage d'habitation ont été édifiées et, d'autre part, au caractère suffisant des équipements publics les desservant, le classement desdites parcelles en zone NA est entaché d'erreur manifeste d'appréciation** » (*CE, 9 février 2000, Cne de Malissard, req. n° 164109*).

Récemment, la jurisprudence a encore reconnu l'illégalité de certains zonages concernant une parcelle :



« 3. Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; qu'ils peuvent être amenés, à cet effet, à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés à l'article R. 123-8, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation ; que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ;

4. Considérant que M. E...est propriétaire d'un terrain anciennement cadastré YA 1 et désormais composé de quatre parcelles cadastrées section YA n°304, 305, 306, et 307 situées à l'ouest de la zone des Bois et qui ont été classées en zone naturelle Nh par le PLU en litige ; que la commune expose que la zone des Bois, dont l'étendue est vaste, a conservé un caractère très verdoyant compte tenu de la faible densification du secteur et de la présence d'espaces boisés préservés et de prairies et que la volonté de préserver les zones paysagères et les ambiances paysagères naturelles du secteur des grands et petits Bois, constitue un des objectifs affichés par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ; qu'il ressort toutefois des pièces du dossier que, comme le soutient M.E..., les parcelles en litige et la maison d'habitation qu'elles supportent, qui sont entourées sur trois côtés par des parcelles bâties et par des voies, se rattachent à un secteur caractérisé par la présence d'un grand nombre d'habitations desservies par des équipements et par la voirie, qui ne peut être regardé comme ayant conservé un caractère naturel dominant ni, en tout état de cause, eu égard notamment à sa taille, comme pouvant relever des dispositions de l'article L. 123-5-1 du code de l'urbanisme qui permettent la délimitation en zone agricole ou naturelle de secteurs limités dans lesquelles les constructions peuvent être autorisées ; **que, dans ces conditions, les auteurs du PLU ont commis une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme en classant le terrain du requérant en zone Nh** ; que, par suite, M. E...est fondé à soutenir, à titre principal, que la délibération en litige est illégale dans cette mesure ; » (CAA Lyon 18 juillet 2017 n° 15LY03826)

A contrario, le Tribunal Administratif de TOULON a récemment pu juger que « Il ressort également des pièces du dossier et en particulier des photographies produites que la parcelle cadastrée section HX n° 0006 dont M. et Mme * ont été successivement les propriétaires est située dans la partie nord-ouest d'un vaste secteur lui-même classé en zone N et qui présente un aspect végétal dominant et abrite un habitat diffus. La parcelle en litige est elle-même restée à l'état naturel et est vierge de toute construction. De par ces caractéristiques, et nonobstant la circonstance que les terrains voisins supportent des constructions, cette parcelle s'insère pleinement dans ce secteur et, contrairement à ce que soutiennent M. et Mme **, elle ne s'inscrit ainsi pas dans la continuité des zones UEf dont elle n'est pas contigüe. » (TA TOULON 7 décembre 2018 n° 1701159)

Il apparaît donc que le juge apprécie strictement les caractéristiques propres à chaque terrain ainsi qu'à la zone au sein duquel il s'insère pour déterminer s'il peut faire l'objet d'un classement en zone urbaine.

Ce dernier s'appuie donc sur un faisceau d'indices et notamment :

- l'urbanisation des alentours,
- les boisements et végétation présents sur la parcelle,
- la desserte par les réseaux...

Il convient donc d'examiner de plus près les caractéristiques de la parcelle AM n°1 afin de savoir si nous possédons réellement des arguments pour pouvoir solliciter une modification du zonage.

- **Sur l'urbanisation du secteur**

A titre préalable, il convient de rappeler que la partie de la parcelle, classée aujourd'hui en zone N, a toujours été classée en zone U (parcelle achetée devant notaire le 15 janvier 1988 soit depuis 31 ans).



Ce terrain est toujours resté constructible et ce depuis son achat par Monsieur [redacted], il y a maintenant plusieurs dizaines d'années.

Par ailleurs, au vu de la photographie aérienne ci-dessous il apparaît que la parcelle AM n°1 se trouve bordée de plusieurs habitations et lotissements au Sud et à l'Est.



- Sur la desserte par les réseaux

Comme il a été vu ci-dessus, ce terrain est raccordé aux différents réseaux.

En effet, rappelons que Monsieur [redacted] avait signé une convention avec le constructeur devant réaliser le lotissement situé directement au Sud de ce terrain.

Dans cette convention, mon client a autorisé la société SPCT a réaliser une partie de la voirie sur son terrain.

En échange, la société a permis d'amener absolument tous les réseaux (eau, assainissement, électricité...) au droit des deux terrains appartenant à Monsieur [redacted]

Sur cette convention, il est bel et bien précisé que les réseaux pourront desservir toutes les constructions situées sur les parcelles AM n°1 et AM n°13.

Enfin, il n'est nullement avéré que ce terrain présente un potentiel écologique ou esthétique de nature à entraîner son classement en zone N.

En conséquence, Monsieur MICHIARA sollicite le changement du zonage N concernant sa parcelle AM n°1.

III-

SUR LA RUPTURE D'EGALITE DEVANT LES CHARGES PUBLIQUES

Le principe d'égalité implique que, sauf motifs d'intérêt général, soient traitées de la même façon des personnes placées dans des situations similaires et que la différence de traitement soit proportionnée à la différence de situation.



Dans un arrêt du 9 mai 1913, le Conseil d'État fait référence au principe d'égalité de tous les citoyens devant les règlements administratifs (*CE, 9 mai 1913, n° 47115, Roubeau : Rec. CE 1913, p. 521 ; RDP 1913, p. 685, note G. Jèze*).

En matière d'urbanisme, même en l'absence d'une différence appréciable de situations, une discrimination opérée par l'Administration n'est légale que si elle est justifiée par un motif d'intérêt général sans que le principe aille jusqu'à obliger l'Administration à instituer des régimes différenciés en cas de situations objectivement différentes (*CE, sect., 13 févr. 1970, V. : Rec. CE 1970, p. 110 ; AJDA 1970, p. 164 ; RDP 1970, p. 403, concl. J.-F. Théry. – CE, sect., 25 juill. 1975, C. : Rec. CE 1975, p. 436 ; RDP 1976, p. 342, note J.-M. Auby. – CE, ass., 28 mars 1997, n° 179049, Sté Baxter et a. : JurisData n° 1997-050046 ; Dr. adm. 1997, comm. 154*).

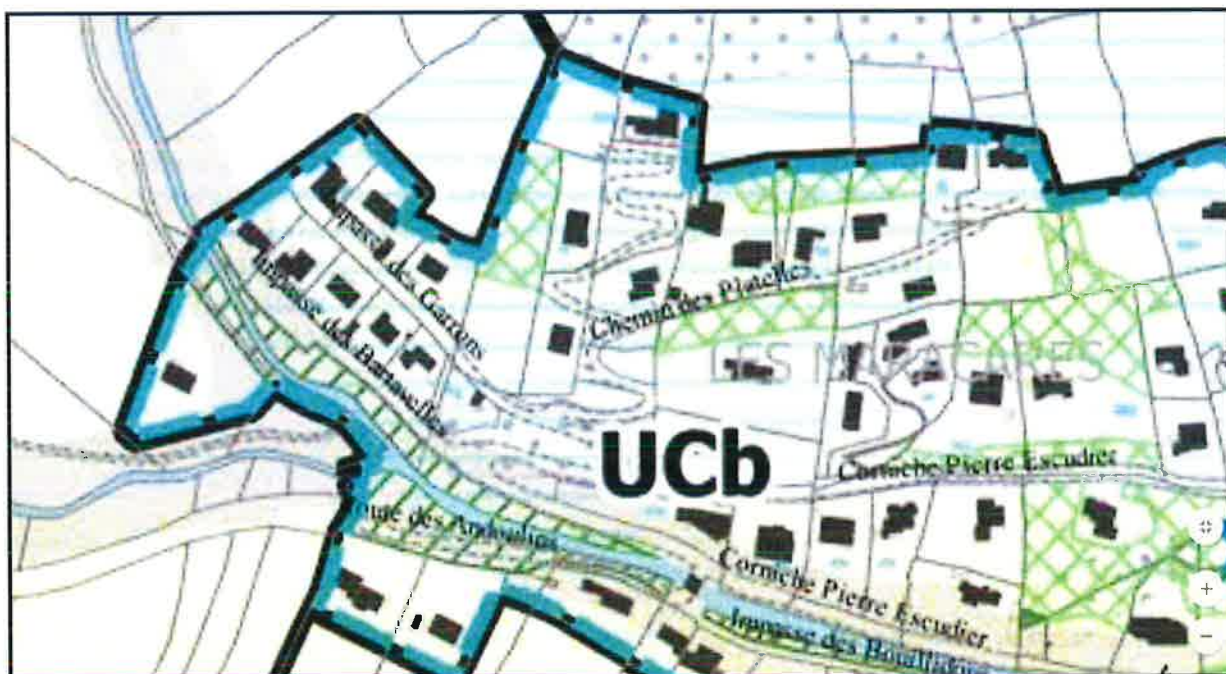
Dans le cas présent, force est de constater que le classement de la parcelle de mon client constitue une violation du principe d'égalité de traitement des administrés.

Dans un premier temps, s'agissant de la parcelle AM n°13, celle-ci se situe en pleine zone urbanisée, au milieu de plusieurs lotissements et desservie par l'ensemble des réseaux.

Tous les terrains aux alentours présentent des caractéristiques similaires et ont été classés en zone UCb.

Or, les terrains voisins, bien que boisés pour certains, n'ont aucunement été grevés d'un EVP d'une telle ampleur.





Tous les terrains situés en zone UCb peuvent être bâtis à l'exception de celui de Monsieur F dans la mesure où ce dernier est grevé, dans sa majeure partie, d'un espace vert protégé, sur lequel aucune construction n'est envisageable.

Rappelons également que mon client ne peut valablement envisager de bâtir au Sud de son terrain dans la mesure où ce dernier ne dispose pas d'accès à cet endroit là (la réalisation d'un accès et d'une voie interne à partir de l'impasse des Garrons est impossible au vu de la déclivité du terrain).

Il résulte donc de ce qui précède une rupture d'égalité flagrante lors de la détermination du zonage.

◇ ◇ ◇

Je vous invite donc à bien vouloir tenir compte des observations ci-dessus afin de ne pas commettre une erreur manifeste d'appréciation en laissant un espace vert protégé grevant la parcelle AM n°13 et rendant cette dernière totalement inconstructible.

En effet, au vu de tout ce qui précède, cet EVP s'avère manifestement illégal et peut parfaitement être supprimé dans le cadre de la présente révision du PLU.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Pour la SELARL


Michaël REGHIN
Avocat Associé

Objet **Demande de constructibilité Draye des colles Solliès Toucas**
De
À enquete-publique-plu@mairie-solles-toucas.fr <enquete-publique-plu@mairie-solles-toucas.fr>
Date 2022-11-18 12:40
Priorité Normale



Bonjour,

Je ré-itière ma demande en vue d'obtenir l'autorisation légale de construction sur mon terrain situé Dray route des andoulins-route forestière en vue d'aménager une petite maison de plein pied de 60 m2 et clc
Les parcelles concernées sont les section B 1876 1877 1878 1879 1880 1881 pour un total de 5000 mètr
Je m'engage à respecter les règles en vigueur concernant la fosse septique pour eaux usées, le partage c
le pilier edf que j'ai fais installer à mes frais en 1996... Cela afin de mieux surveiller et entretenir mes pla
figuiers, oliviers et participer à la vie de la Ville de Solliès Toucas en toute légalité.

La Draye des colles bétonnée est reliable par le chemin des blanquiers et peut monter jusqu'à la Draye d
qui redescend jusqu'au centre de Solliès Toucas.

En espérant que ma demande retiendra toute votre attention, veuillez agréer mes sincères salutations.
m'avoir lu. Bonne fin d'année.

draye des colles, route forestière.

Envoyé à partir de Courrier pour Windows

Objet **Consultation dossier enquête publique révision allégée PLU**
De
À enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr <enquete-publique-plu@mairie-sollies-toucas.fr>
Date 2022-11-22 10:39
Priorité Normale



Bonjour Madame
De mon application. Il est impossible de consulter ce dossier...
En l'attente de votre réponse
Cordialement

Envoyé depuis mon téléphone Orange

