

SEANCE DU 11 DECEMBRE 2025

CONSEILLERS	
MUNICIPAUX	33
MEMBRES EN	
EXERCICE	33
PRESENTS OU	
REPRESENTEES	32

L'an deux mille vingt-cinq, le onze décembre à dix-neuf heures, le CONSEIL MUNICIPAL de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle polyvalente du Pôle Culturel, sous la présidence de **M. Bernard MOUTTET**, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. MOUTTET Bernard, **M. CABRI** Gérard, **M. DAUMAS** Robert, **Mme LEROY** Bénédicte, **Mme EPHESTION** Angélique, **M. LANDA** Jean-Claude, **Mme SAMAZAN** Léa, **M. RICHARD** Gérard, **M. ALBERIGO** Jean-Claude, **M. DUMET** Dany, **Mme BLATCHE-GRAFFIN** Martina, **M. MICHEL** Robert, **Mme GAUTIER** Denise, **M. KAUPP** Philippe, **Mme LUCIANI** Valérie, **M. DELVALEE** Stéphane, **Mme LUCIANI** Yolande, **M. LUPI** Robert, **Mme FERARD** Thérèse, **M. PRIOR** Floréal, **Mme AMBROGIO** Séverine, **Mme LEGOND** Chloé, **M. CHABLE** Pierre-Laurent,

ETAIENT REPRESENTEES :

A donné pouvoir conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Mme MARTEDDU Marie-Noëlle procuration à **Mme EPHESTION** Angélique, **Mme QUENET** Arlette procuration à **M. RICHARD** Gérard, **Mme GUFFOND** Dominique procuration à **M. DUMET** Dany, **Mme SINTES** Magali procuration à **M. CABRI** Gérard, **Mme PAPPA** Elodie procuration à **Mme LEROY** Bénédicte, **M. DEON** Ludovic procuration à **M. DAUMAS** Robert, **M. PAPAZIAN** Raphaël procuration à **M. PRIOR** Floréal, **Mme GAGLIARDI** Carine procuration à **M. LUPI** Robert, **M. MALFATTO** Eric procuration à **M. CHABLE** Pierre-Laurent,

ETAIT ABSENT EXCUSE : M. BAZILE Benoît.

NOMINATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE :

Le Conseil Municipal, A L'UNANIMITE, désigne **Mme LUCIANI** Valérie comme secrétaire de séance.

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-43 à L153-44,
VU la délibération n°2017/03-29-11 en date du 23 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n°2019/02/10 en date du 27 février 2019 portant approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n°2023/04/01 en date du 27 avril 2023 portant approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération n°2024/09/18 en date du 19 septembre 2024, engageant la procédure de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme,
VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 17 juin 2025, portant décision après examen au cas par cas sur la non-éligibilité à évaluation environnementale de la modification de droit commun n°3,
VU l'ordonnance n°E25000042/83 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant M. Henri-Philippe BAILLY en qualité de commissaire enquêteur, en date du 15 mai 2025,
VU l'arrêté du Maire 029/2025 daté du 25 août 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°3,
VU les avis des personnes publiques associées, qui ont été annexés au dossier d'enquête publique,
VU le projet de modification de droit commun n°3 du PLU mis à disposition du public lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 septembre 2025 au 22 octobre 2025,
VU le procès-verbal de synthèse des observations rédigé par le commissaire enquêteur et transmis par courriel propres à M. le Maire le 30 octobre 2025,
VU les réponses de la commune au procès-verbal de synthèse transmises au commissaire enquêteur par courriel en date du 3 novembre 2025,
VU les conclusions et avis favorable avec une recommandation du commissaire enquêteur, en date du 6 novembre 2025,
VU l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,

CONSIDERANT :

- Que la procédure de modification de droit commun n°3 du Plan Local Urbanisme a pour objectif de mettre en place un plan d'action favorisant l'adaptation des bâtiments, des rues, des aires de sports et loisirs et la réglementation locale afin d'agir concrètement et de contribuer à la lutte contre le changement climatique,
- Que le dossier de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé dans la mesure où le dossier a été amendé conformément aux réponses de la Commune aux avis des Personnes Publiques Associées, évoquées ci-dessous et aux rapports et conclusions du Commissaire Enquêteur,
- L'avis de la commission n°3 : Développement et Aménagement du Territoire/Travaux en date du 21 novembre 2025.

M. DAUMAS – RAPPORTEUR rappelle à l'assemblée que les personnes publiques ont été consultées préalablement à l'enquête publique afin de rendre des avis sur le dossier annexé au dossier d'enquête :

- Le département émet un avis favorable sous réserve que la nouvelle disposition imposant que les toitures plates soient végétalisées lorsqu'elles dépassent 30% de la surface totale de la toiture, ne soit pas opposable au collège.

Nous pouvons répondre de la manière suivante : L'article 7 du chapitre 1 « dispositions générales » page 12 du règlement dispose que « les règles définies dans les articles 4 à 6 de chaque zone ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.... ».

La nouvelle disposition inscrite à l'article UB 5.1.2 « toitures », imposant la végétalisation des toitures plates représentant plus de 30 % de la surface totale de la toiture, ne s'applique donc pas aux équipements d'intérêts collectifs et donc au collège.

Nous avons ajouté un rappel de cette règle dans les dispositions applicables à la zone UB

- La Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable et propose d'ajouter une mesure incitative correspondant à un bonus de constructibilité.

Nous pouvons répondre à cet avis de la manière suivante : La possibilité d'instaurer un bonus de constructibilité en zone UE n'a pas été envisagé dans la mesure où le coefficient d'emprise au sol est déjà de 60 %, alors que le pourcentage d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé est de 30 %. L'équilibre entre espace bâti et espace non bâti pourrait être rendu compliqué en cas de bonus de constructibilité.

- La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable.
- L'Agence Régionale de Santé émet un avis favorable et souhaite que soit ajoutée dans les articles 6.1 du règlement, après la disposition incitant les plantations composées d'essences locales diversifiées, une mention précisant qu'elles doivent être peu allergisantes. Elle souhaite également qu'une liste des principaux pollens allergènes soit ajoutée en annexe du règlement et qu'une disposition soit ajoutée pour lutter contre la prolifération des moustiques sur les récupérateurs d'eau de pluie.

Nous pouvons répondre à cet avis de la manière suivante : Nous avons complété le règlement pour la partie pollens et allergènes. Nous avons ajouté une prescription pour limiter les eaux stagnantes sur les toitures terrasses non végétalisées qui ne peuvent représenter que 30 % de la surface totale de la toiture.

- L'institut National de l'Origine et de la qualité et la commune de Solliès-Toucas ont émis un avis favorable.

Les autres personnes publiques associées à la procédure qui ont été destinatrices du dossier n'ont pas émis d'avis.

A la fin de l'enquête le commissaire-enquêteur a remis ses conclusions et un avis favorable avec une recommandation suivante : Modifier le tracé de l'ER n°59.

Le tracé de l'emplacement réservé n°59 qui est destiné à la création d'un chemin de randonnée a été modifié.

De plus, dans son rapport, il émet un avis favorable à certaines requêtes. Ainsi le projet de modification n°3 du PLU est modifié de la manière suivante :

- o Requête de la société ICADE :

Afin de prendre en compte le risque inondation grevant les parcelles AT 399 à 405, sur lesquelles un permis de construire a été délivré pour 69 logements (logements locatifs intermédiaires, logements locatifs sociaux et

logements en bail réel solidaire), la société ICADE demande une évolution du règlement.

En effet, la prise en compte du risque inondation (porté à la connaissance de la commune récemment) implique une évolution des bâtiments (neutralisation d'une partie du rez-de-chaussée, création d'une barrière à l'écoulement des eaux, surélévation d'un des bâtiments, déplacement de l'accès au parking). La règle actuelle de la zone UA permet la construction de bâtiments limités à 12 mètres (hauteur maximale). Dès lors, la totalité des logements ne peuvent être réalisés. Il est demandé que l'article UA-4 limitant la hauteur maximale à 12 mètres, soit modifié pour les opérations présentant un pourcentage égal ou supérieur à 40 % de logements locatifs sociaux, et d'autoriser une hauteur maximale de 15 mètres sur 50 % au maximum de l'emprise au sol.

Nous pouvons répondre à cet avis de la manière suivante : Nous avons modifié le règlement afin d'autoriser une hauteur supérieure à 12 m soit 3 mètres de plus sur 50 % de l'emprise du projet, lorsque ce dernier comprend au moins 40 % de logements sociaux. La modification de cette règle existante dans d'autre zonage du PLU permettra de répondre à l'impact des aléas du PAPI ainsi que la construction de logements sociaux prévus sur le contrat de mixité sociale.

○ Requête de la famille LUCAS :

L'observation de M. LUCAS est relative à l'erreur matérielle entre l'article 3 « Mixité fonctionnelle » du chapitre 2 « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » page 14 du règlement et l'article UC 4.1.2 « Hauteur ». Nous pouvons répondre à cet avis de la manière suivante : En effet, l'article 3 du chapitre 2 précise que pour tout programme et opération de plus de 12 logements, 40 % du projet devront être affectés à des logements sociaux.

Alors que, l'article UC 4.1.2 indique que « pour les opérations présentant un pourcentage égal ou supérieur à 50 % de logements locatifs sociaux, les hauteurs autorisées pourront être augmentées d'un niveau, soit 3 m sur 50 % au maximum de l'emprise au sol. »

Il y a donc une erreur dans le pourcentage de logements sociaux pouvant bénéficier de la dérogation de hauteur annoncé dans l'article UC 4.1.2.

Nous avons corrigé l'article UC 4.1.2.

ENTENDU L'EXPOSE,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL MUNICIPAL,

**PAR 28 VOIX POUR ET 4 ABSTENTIONS (M. MALFATTO, Mme AMBROGIO,
Mme LEGOND, M. CHABLE),**

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le dossier de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

- **DE PRÉCISER** que cette délibération sera transmise :
 - à Monsieur le Préfet ;
 - à Monsieur le Président du Conseil Régional ;
 - à Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var ;
 - à Monsieur le Président de Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures ;
 - à Monsieur le Président du SCoT Provence Méditerranée ;
 - à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
 - à Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture ;
 - à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;
 - à Monsieur le Président de l'Institut National des Appellations d'Origine ;
 - à Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière ;
 - à Mesdames et Messieurs les Maires des communes limitrophes.
- **DE PRÉCISER** que le dossier de modification de droit commun n°3 du PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture.
- **DE PRÉCISER** que la présente délibération fera l'objet :
 - D'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - D'une publication au recueil des actes administratifs ;
- **DE PRÉCISER** que la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme et la délibération qui l'approuve seront publiées sur le portail national de l'urbanisme.

La présente délibération deviendra exécutoire après transmission à Monsieur le Préfet et publication sur le portail national de l'urbanisme.

AINSI DELIBERE EN SEANCE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

La secrétaire de séance

Valérie LUCIANI

Le Maire

Bernard MOUTTET