



*Plan
Local
d'Urbanisme*

PLU
SOLLIÈS-PONT

1- Rapport de présentation

DÉVELOPPEMENT DURABLE
ENVIRONNEMENT
DÉPLACEMENTS
AMÉNAGEMENT
PATRIMOINE
ÉCONOMIE




PLU approuvé le 19 avril 2012
Révision du PLU approuvée le 19 décembre 2017
Modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018

Solliès-Pont

Solliès-Pont

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| I. Qu'est qu'un PLU | 5 |
| II. L'évaluation environnementale..... | 7 |
| III. Contexte communal | 8 |
| Chapitre 1 : Diagnostic réglementaire | 12 |
| I. Contexte législatif | 12 |
| II. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible | 13 |
| III. Les documents que le PLU doit prendre en compte | 19 |
| Chapitre 2 : Diagnostic humain..... | 23 |
| I. Les dynamiques démographiques et de la population..... | 23 |
| II. Les dynamiques de l'habitat..... | 29 |
| III. Les dynamiques économiques..... | 37 |
| IV. L'emploi dans la commune de Solliès-Pont | 40 |
| V. Synthèse et enjeux du diagnostic socio-économique | 44 |
| Chapitre 3 : Etat Initial de l'Environnement..... | 46 |
| I. Le Milieu Physique | 46 |
| III. Le paysage et le patrimoine | 52 |
| IV. Biodiversité et trame verte et bleue | 72 |
| V. Risques et Nuisances | 80 |
| VI. Les ressources : eau et énergie..... | 97 |
| VII. Déchets et pollutions..... | 101 |
| VIII. Synthèse des enjeux..... | 104 |
| Chapitre 4 : Diagnostic territorial | 107 |
| I. Evolution de l'occupation du sol de Solliès-Pont | 107 |
| II. Infrastructures et mobilité | 113 |
| III. Les équipements..... | 120 |
| IV. Economie..... | 124 |
| V. Analyse foncière | 136 |
| VI. Synthèse et enjeux du fonctionnement urbain | 148 |
| Chapitre 5 : Justification des dispositions du PLU | 156 |
| I. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables..... | 156 |
| III. Les motifs de la délimitation des zones, des dispositions réglementaires et des Orientations d'Aménagement et de Programmation..... | 171 |
| IV. Bilan des évolutions entre le PLU de 2012 et le PLU révisé et capacité d'accueil..... | 233 |
| V. Comptabilité du PLU avec les plans et programmes supra-communaux..... | 239 |
| VII. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan..... | 248 |
| Chapitre 6 : Exposé de la manière dont le PLU prend en compte l'environnement et Incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement | 250 |
| I. Exposé de la manière dont le PLU prend en compte l'environnement | 250 |
| II. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement | 252 |
| III. Les incidences de la mise en oeuvre du Plan sur la biodiversité et la trame verte et bleue..... | 254 |
| IV. Les incidences de la mise en oeuvre du Plan sur la consommation d'espace | 255 |
| V. Les incidences de la mise en oeuvre du Plan sur le cadre de vie et les risques | 257 |



0

Préambule

Le Gapeau

CHEMIN DES FILOLS

Préambule

I. Qu'est qu'un PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui à l'échelle de la commune établit **un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré.

Dans le cadre de l'article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2016, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions ...).

En application des articles L. 151-1 et suivants, le PLU comprend :

- un **Rapport de présentation** (le présent document) ;
Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ;
Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ;
Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.
- un **Règlement** et un **Zonage** ;
Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- des **Annexes** ;
Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

L'élaboration d'un PLU se déroulera en cinq grandes étapes :

- La **phase de diagnostic** permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de Solliès-Pont. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- **L'élaboration du PADD** permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.
- Une phase de **traduction réglementaire** permet de transcrire les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale et de définir des règles de constructions précises. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux personnes publiques associées PPA (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

II. L'évaluation environnementale

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

Certains plans et programmes ne sont pas directement éligibles à évaluation environnementale. Leur éligibilité est déterminée par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas. Leur éligibilité est définie par le code de l'urbanisme L 104-1 à L 104-3, R 104-1 et suivants.

La commune de Sollies-Pont n'étant pas une commune littorale et n'étant pas concernée directement par le réseau Natura 2000, un examen au cas par cas a été réalisé pour décider de l'éligibilité du PLU à la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'Arrêté préfectoral n° CU-2016-93-83-01 conclut à la non soumission de la révision du PLU à l'évaluation environnementale.

Cet arrêté figure dans le dossier d'enquête publique.

Ainsi, au titre des articles R151-1 et R151-2 le rapport de présentation :

- Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis;
- Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ;
- Le rapport de présentation comporte les justifications de :
 - o La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
 - o La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
 - o La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
 - o La délimitation des zones ;
 - o L'institution des zones urbaines prévues, des zones urbaines ou zones à urbaniser lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes ;
 - o Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

III. Contexte communal

La commune de Solliès-Pont est actuellement couverte par un PLU approuvé le 19 avril 2012.

Elle possédait un POS approuvé le 21 décembre 2000. La révision totale du PLU fut prescrite le 20 juin 2008. Le projet de PLU fut arrêté le 6 octobre 2011 et approuvé le 19 avril 2012. Depuis, une modification en date de 31 janvier 2013 portant sur l'intégration de la loi Grenelle 2 a été réalisée, une modification n°2 datant du 25 juin 2015 et une modification n°3 datant du 22 septembre 2016 concernant les modifications suite à la promulgation de la loi ALUR a été approuvée.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du 17 septembre 2015.

III. 1. Situation géographique



Localisation de Solliès-Pont dans le département du Var

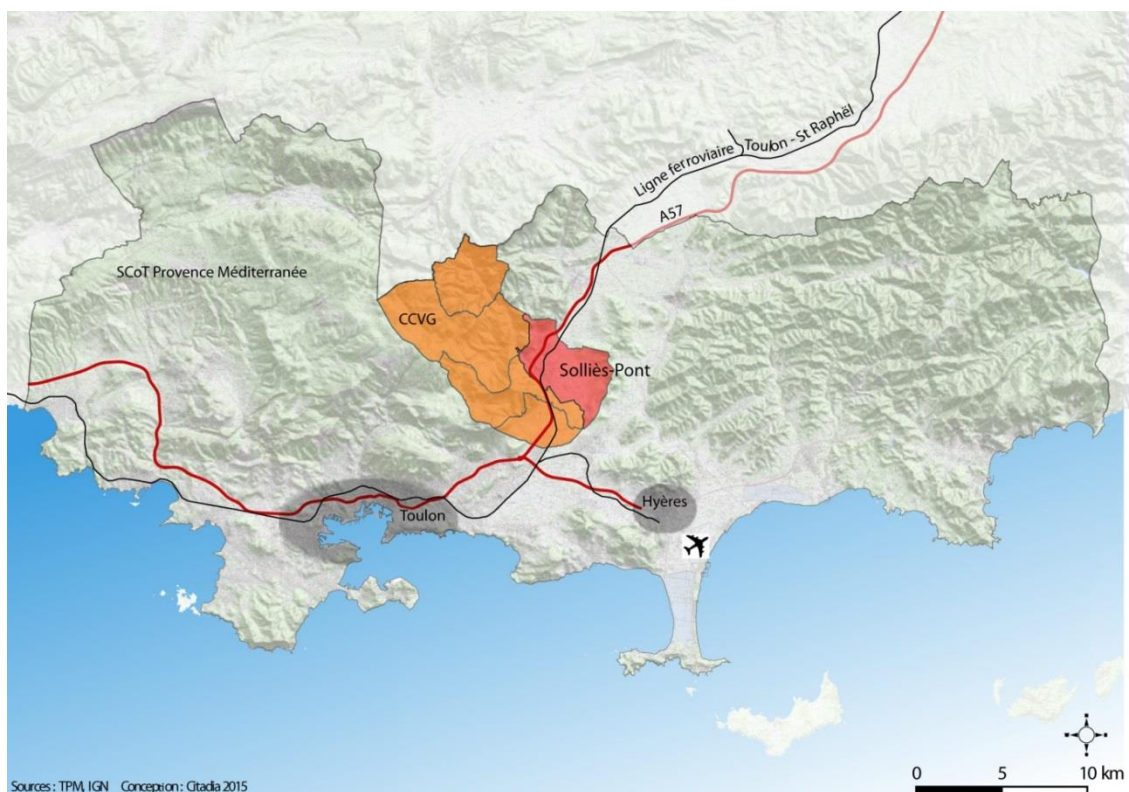
Solliès-Pont est une commune de 11 286 habitants (population totale légale INSEE 2014) située dans le sud du département du Var (83), à environ 15km au Nord-Est de Toulon.

S'étendant sur 1 773 ha, le territoire communal se situe entre les massifs calcaires du varois et la plaine permienne, vallée orientée Nord-Est, structurante dans le développement toulonnais. Historiquement structurée autour du cours d'eau le Gapeau, le territoire communal est traversé dans l'axe de la vallée par de grandes infrastructures de transport, telles que l'autoroute A57 qui relie Toulon à l'A8, la RD97, route historique autour de laquelle s'est constitué le village et enfin une voie ferrée qui relie Toulon à Dragignan et Saint Raphaël.

Les communes limitrophes sont la Farlède, Solliès-Ville, Solliès-

Toucas, Cuers et La Crau.

Solliès-Pont possède donc une situation privilégiée à proximité des centres urbains et des bassins d'emploi des agglomérations de Toulon et Hyères. Les grands axes de communication (Autoroute 57, aéroport de Toulon Hyères) renforcent l'attractivité de son territoire. Cependant, étant donné l'influence Toulonnaise exercée sur le territoire, les orientations politiques du développement territorial doivent être affirmées, afin de ne pas subir cette attractivité.



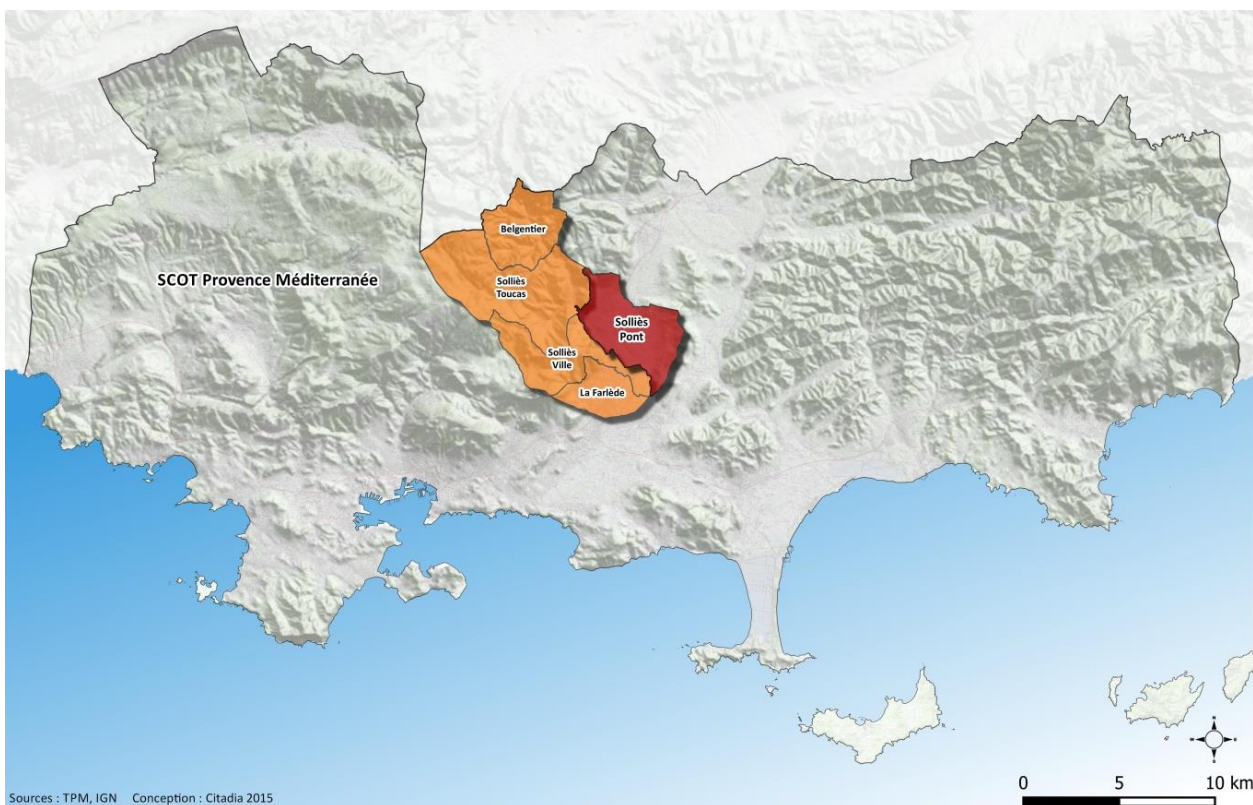
Localisation de Solliès-Pont au regard des grandes infrastructures de déplacement

III. 2. L'intercommunalité

La commune de Solliès-Pont appartient à la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau (CCVG) depuis sa création en 1995. Cette intercommunalité regroupe actuellement les cinq communes du canton (Solliès-Pont, Solliès-Ville, Solliès-Toucas, Belgentier, La Farlède), ce qui rassemble 30 781 habitants (population totale légale INSEE 2014) sur un territoire d'une superficie de 83,61 km², soit une densité moyenne de 370 habitants par hectare.

La CCVG assure ainsi les compétences obligatoires qui sont l'aménagement de l'espace et le développement économique (subventions, gestion des zones économiques...). En termes de compétences optionnelles, la CCVG assure la protection et mise valeur de l'environnement par la gestion des eaux usées, la gestion et la protection des eaux du Gapeau, la réalisation et le financement d'un plan de débroussaillage, et l'élimination et la valorisation des déchets ménagers. De plus, elle est responsable de mener la politique du logement et du cadre de vie (social), ce qui s'est notamment traduit par l'élaboration d'un PLH intercommunal adopté définitivement par la délibération n°13/10/31-11. La construction, l'entretien et le fonctionnement de certains des équipements culturels, sportifs et d'enseignement fait également partie des compétences facultatives déléguées à la CCVG, ainsi que l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire.

Au sein du syndicat mixte, la CCVG travaille à l'élaboration et au suivi du schéma de cohérence territoriale SCoT Provence Méditerranée qui porte sur l'ensemble des 32 communes de l'aire toulonnaise.



Localisation de Solliès-Pont au sein de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau et du périmètre du SCOT Provence Méditerranée

The background of the entire page is an aerial photograph of a residential area, overlaid with a semi-transparent orange color. The map shows a grid of streets, buildings, and some green spaces. A white, irregularly shaped callout box is positioned in the center, containing the number '1' and the title 'Diagnostic réglementaire'.

1

Diagnostic réglementaire

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

Chapitre 1 : Diagnostic réglementaire

I. Contexte législatif

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit notamment d'un changement de paradigme qu'il faut expliquer et faire comprendre aux acteurs du territoire et aux habitants.

I. 1. Les lois Grenelle 1 et 2

I.1.1 La loi Grenelle 1

La loi n° 2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement présente les objectifs à prendre en compte notamment dans les PLU pour la lutte contre le changement climatique et la préservation des espaces naturels.

La circulaire du 23 mars 2009 sur la territorialisation du Grenelle, incite les collectivités territoriales à anticiper leur mise en œuvre en attendant la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).

Dans ce contexte, le PLU de Solliès-Pont doit prendre en compte dans son diagnostic les enjeux et objectifs de la loi Grenelle 1, notamment :

- la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie et pour permettre la revitalisation du centre-ville ;
- préserver la biodiversité en identifiant ou en instaurant des corridors écologiques par exemple ;
- assurer une gestion économe des ressources et de l'espace ;
- permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- créer un lien entre densité et niveau de desserte en transports en commun ;
- restaurer la nature en ville.

I.1.2 La loi Grenelle 2

Le projet de loi a été adopté par le Sénat le 28 juin puis par l'Assemblée nationale le 29 juin 2010. La loi n° 2010-788, promulguée le 12 juillet 2010, décline thème par thème les objectifs entérinés par le premier volet législatif des Grenelles de l'Environnement. Cette adoption va avoir de forts impacts sur le contenu du PLU qui devra aller vers le respect des six «chantiers» majeurs révélés par le projet :

- amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification ;
- changement essentiel dans le domaine des transports ;
- réduction des consommations d'énergie et du contenu carbone de la production ;
- préservation de la biodiversité ;
- maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé ;
- mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.

I. 2. La loi ALUR

La **loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**, promulguée le 27 mars 2014, s'avère également fondamentale en matière de documents d'urbanisme. Elle vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité des Lois Grenelle 1 et 2, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants. Les volets du PLU relatifs à la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité sont notamment réaffirmés. Les dispositifs en faveur

de la densification urbaine sont renforcés ainsi que le rôle de la CDCEA, devenue CDPENAF, tout particulièrement pour l'ouverture des zones à urbaniser.

L'élaboration d'un PLU doit ainsi s'appréhender comme une démarche transversale, partenariale et transparente, qui explique et prend en compte les besoins, les règles et les attentes propres à chaque acteurs (élus, habitants, services territoriaux...).

II. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

L'aménagement du territoire communal de Solliès-Pont est soumis au respect du cadre réglementaire en termes de planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

En effet, en application de l'article **L122-1-15** du Code de l'Urbanisme :

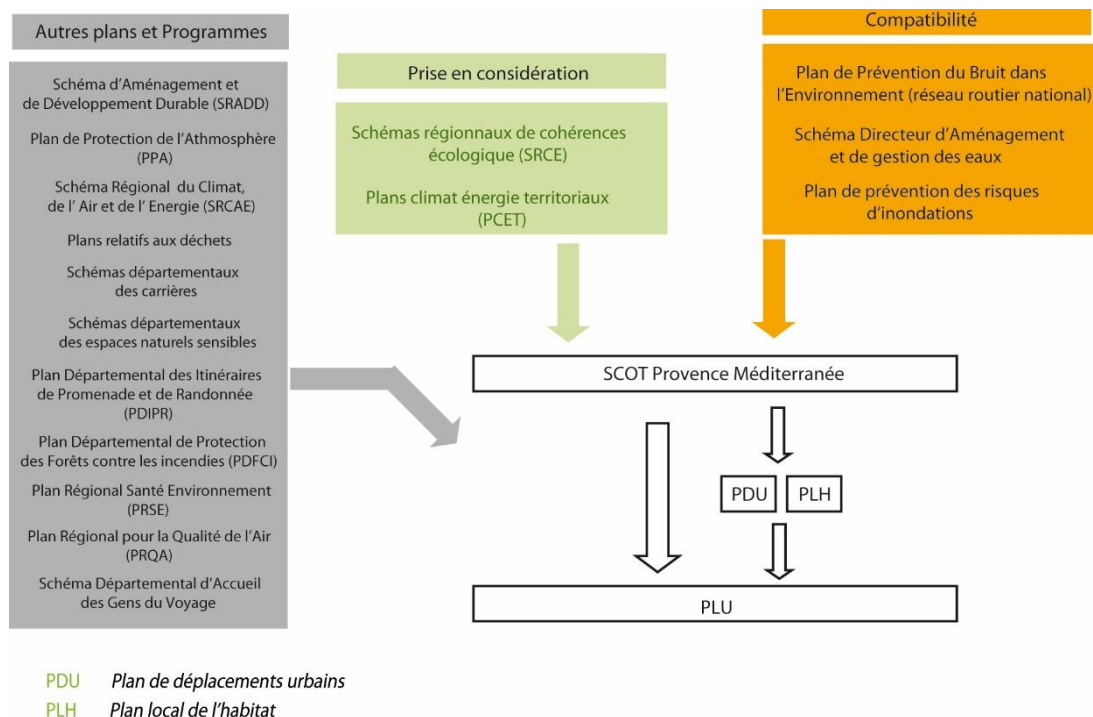
« [...] les **plans locaux d'urbanisme** [...] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée. [...] »

Et, en application de l'article **L111-1-1** du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, [...], les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. [...] Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. »

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité entre ces différents documents.



II. 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Toulon Provence Méditerranée.

Au titre de l'article L 123-1, avant-dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale. Le rapport de présentation doit donc justifier de la compatibilité du PLU avec les dispositions du SCoT.

Solliès-Pont appartient au Scot Provence Méditerranée, qui comprend 32 communes réparties comme suit dans différentes intercommunalités :

- Les communes de la communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (Carqueiranne, Toulon, Hyères, Le Revest-les-Eaux, La Valette, La Garde, Le Pradet, Saint-Mandrier-sur-Mer, Ollioules, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer et la Crau)
- Les communes de la **communauté de communes de La Vallée du Gapeau (Solliès-Pont, Belgentier, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, La Farède)**
- Les communes de la communauté de communes Sud Sainte Baume (Evenos, Riboux, Le Castellet, Signes, Le Beausset, Saint-Cyr-sur-Mer, La Cadière d'Azur, Bandol, Sanary)
- Les communes de la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures (Bormes-les-Mimosas, Collobrières, La Londe-les-Maures, Pierrefeu-du-Var, Cuers, le Lavandou)

Le périmètre du SCoT Provence Méditerranée s'étend ainsi sur 125 286 hectares, de la mer Méditerranée à l'arrière-pays, et accueille une population de plus de 560 000 habitants. Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT PM) approuvé par délibération le 16 octobre 2009 fait actuellement l'objet d'une révision. Le SCoT Provence Méditerranée permet d'organiser et d'améliorer au niveau intercommunal le fonctionnement de l'aire toulonnaise, en maintenant un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les grands axes de réflexion et d'actions du SCoT Provence Méditerranée sont de 4 types :

- **Les axes environnementaux** : La maîtrise de la consommation de l'espace – La préservation du capital naturel et agricole de l'aire toulonnaise – La mobilisation et la gestion économe et durable des ressources – La réduction des pollutions et de l'impact des activités humaines – La réponse aux défis énergétiques.
- **Les défis liés au fonctionnement et à l'équilibre du territoire** : La maîtrise de la localisation du développement – L'amélioration des déplacements – La limitation du phénomène de périurbanisation – Le renforcement des centralités urbaines et villageoises – L'équilibre entre préservation et valorisation du territoire, et du littoral en particulier.
- **Les défis sociaux** : La réponse aux besoins de logements – La promotion d'un cadre de vie urbain de qualité – La mise en valeur du patrimoine bâti et urbain et des entrées de ville – La valorisation de la diversité géographique et du génie des lieux – La réduction des risques et leur prise en compte dans les projets d'aménagement.
- **Les défis économiques** : Le rayonnement métropolitain de l'aire toulonnaise – La performance de l'activité économique ainsi que l'équilibre de l'offre commerciale.

II. 2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Créés par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, la première génération des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) n'avait qu'une portée juridique et opérationnelle limitée. La loi du 14 novembre 1996 les a rendus obligatoires dans les agglomérations ou communes comprenant sur leur territoire des zones urbaines sensibles. La loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain de décembre 2000, a considérablement renforcé leur portée juridique. Elle précise que les PLH s'appliquent aux communes de plus de 5 000 habitants hors zones agglomérées et aux communes de plus de 3 500 habitants dans les zones agglomérées (hors Ile-de-France). Elle permet aussi la réalisation de PLH intercommunaux.

Le PLH définit « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Il définit et met en œuvre une politique locale de l'habitat, déterminant de ce fait un dispositif d'actions publiques visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques. De plus, il répartit l'objectif global de réalisation de logements locatifs sociaux entre l'ensemble des communes membres d'un l'EPCI ainsi que le versement des pénalités au budget de l'EPCI. La durée de validité d'un PLH est de minimum 5 ans.

Le PLH doit être compatible avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan d'Action départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PALPD) et s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Lancé en 2009, la dynamique intercommunale d'élaboration du PLH s'est traduite par la validation en juin 2012 du diagnostic et du document d'orientations. Ces deux documents ont mis en évidence la forte carence de logements sociaux sur le territoire de la CCVG, et plus particulièrement sur le territoire communal de Solliès-Pont (400 demandes). De même, l'offre d'accession à la propriété en collectif, collectif intermédiaire et maison de ville est insuffisante. Enfin, le marché du locatif ne correspond pas aux attentes de la population.

L'adoption définitive du PLH intercommunal a ensuite été ratifiée par la délibération n°13/10/31-11.

Les enjeux et priorités déclinés dans le document d'orientations sont :

- Orientation 1 : Mettre en place un programme d'actions foncières répondant aux objectifs du PLH
- Orientation 2 : Cibler la production au plus près des besoins non satisfaits et contribuer à l'équilibre du peuplement des communes
- Orientation 3 : Valoriser le parc et les quartiers existants
- Orientation 4 : Promouvoir la cohésion sociale et territoriale
- Orientation 5 : Faire de l'habitat le levier d'une politique de développement durable
- Orientation 6 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre et de suivi

En termes de production de logements, les besoins sont estimés à 100 logements par ans afin d'atteindre le « point d'équilibre », c'est-à-dire le maintien de la population déjà implantée sur le territoire communal.

Les superficies nécessaires à cette production dépendent fortement de la forme urbaine choisie et du type d'opération, comme le rappelle le tableau ci-après extrait du document d'orientations du PLH intercommunal.

| Besoins annuels en logements pour atteindre le « point d'équilibre¹ » | |
|---|------------|
| Belgentier | 9 |
| La Farlède | 26 |
| Solliès-Pont | 43 |
| Solliès-Toucas | 14 |
| Solliès-ville | 9 |
| Total CCVG | 100 |

¹ Les besoins dans le cadre du point d'équilibre correspondent aux logements à construire pour maintenir la population sur le territoire. Ils dépendent de l'évolution de la taille des ménages et de l'évolution du parc de logements.


Diversité des formes urbaines et densité
Pour une opération programmant 100logements le nombre d'hectares consommés est très différent suivant les formes urbaines retenues

| Cas | Lotissement classique 10lgts/ha | Individuel dense R+1 15/20lgts/ha | Individuel Très dense Collectif interm. R+2 50lgts/ha | Petit collectif R+2/R+3 60lgts/ha | Collectif R+4/R+5 80/100lgts/ha | Nbre d'hectares consommés |
|-----|------------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 1 | 100 | | | | | 10 hectares |
| 2 | | 40 | 50 | 10 | | 3,5 hectares |
| 3 | | 15 | 25 | 60 | | 2,5 hectares |
| 4 | | | | 20 | 80 | 1,5 hectares |


**Ind. très dense/coll interm R+2
50lgts/ha**



**Coll R+2 R+3
60lgts/ha**



**Collectifs R+4 R+5
80/100lgts/ha**



Source : PLH de la CCVG

II. 3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

La commune de Solliès-Pont n'est pas concernée par un PDU.

II. 4. Le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement et le partage de la connaissance.

La stratégie locale de gestion des risques d'inondation est élaborée sur le territoire à risque important d'inondation (TRI). A l'échelle TRI « Est-Var » des objectifs spécifiques sont assignés en fonction des 5 Grands Objectifs établis par le PGRI.

- GO 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- GO 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- GO 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés
- GO 4 : Organiser les acteurs et les compétences
- GO 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

II. 5. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Leur contenu et leur procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995. Ces dispositions législatives ont été intégrées dans le titre VI du code de l'environnement (ordonnance n° 200.914 du 18 septembre 2000). Les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de prescriptions fixées par les PPR, leur non-respect pouvant entraîner une suspension de la garantie-dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et les annexer. Ils traduisent l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et sont susceptibles d'être modifiés si cette exposition devait être sensiblement modifiée à la suite de travaux de prévention de grande envergure.

Les PPR ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes et une limitation du coût pour la collectivité de l'indemnisation systématique des dégâts engendrés par les phénomènes.

Les PPR ont pour objet, en tant que de besoin (article L.562-1 du code de l'environnement) :

- de délimiter des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité ; dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions ;
- de délimiter des zones non directement exposées aux risques, mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ;
- de définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions (ou ouvrages) existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme (article L.126-1 du code de l'urbanisme) et les zones de risques naturels doivent apparaître dans les documents graphiques de ce plan local d'urbanisme (article R-123-18 2° du code de l'urbanisme).

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la vallée du Gapeau

Depuis 1992, l'Etat a redéfini très profondément sa politique sur la gestion de l'eau. Une gestion équilibrée de la ressource, une volonté très affirmée de réduire la vulnérabilité des zones inondables, associée à une politique d'incitation à la restauration des cours d'eau font partie des grands principes qui ont guidé cette réforme.

En matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables, l'Etat a défini sa politique dans la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994. Cette circulaire est articulée autour des trois principes suivants :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les zones inondables ;
- contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion de crue ;
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

La commune est concernée par le risque inondation, puisqu'elle est traversée par le Gapeau soumis à un risque d'inondation de type torrentiel. Elle disposait d'un plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 19 janvier 2004. Ce PPRi a été annulé par un arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille datant du 15 janvier 2010. Une nouvelle procédure d'élaboration des PPRi de la vallée du Gapeau a été lancée, et l'arrêté de prescription pour la commune de Solliès-Pont a été signé par le préfet le 26 novembre 2014. C'est le pôle risque du service de l'aménagement durable de la DDTM du Var qui est en charge de l'instruction de ces PPRi.

L'application anticipée de certaines dispositions du PPRi a été décidée par arrêté préfectoral le 30 mai 2016.

II. 6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU.

Le SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le SDAGE précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les PLU, doivent :

- Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés. Ces territoires peuvent développer des usages sous réserve d'avoir vérifié qu'ils ne remettraient pas en cause l'équilibre quantitatif ;
- S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. A défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.

II. 7. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Gapeau

Le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau a été créé le 3 février 2014 par arrêté préfectoral entre les communautés de communes Val d'Issole (pour la commune de Méounes-les-montrieux) et de la vallée du Gapeau (pour les communes de Belgentier, La Farlède, Solliès-pont, Solliès-toucas, Solliès-ville) et les communes de Carnoules, Collobrières, Cuers, La Crau, Hyères, Pierrefeu-du-var, Pignans, Puget-ville et Signes.

Son objectif est d'élaborer un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux sous l'autorité de la commission locale de l'eau. Ce document fixe les objectifs de mise en valeur du Gapeau et de ses affluents (bassin versant), et de la protection quantitative et qualitative des eaux de ce bassin versant.

Le SAGE est en cours de rédaction mais des actions sont d'ores et déjà engagées comme :

- L'entretien des cours d'eau et de la ripisylve ;
- Un inventaire des zones d'expansion des crues ;
- Un système optimisé d'alerte crue ;
- Le PAPI, Programme d'Actions et de Prévention des Inondations.

III. Les documents que le PLU doit prendre en compte

III. 1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

L'élaboration du SRCE, copilotée par l'Etat et la Région, a démarré fin novembre 2011, par la désignation d'un groupement de maîtrise d'œuvre regroupant diverses compétences. L'année 2013 a été consacrée aux consultations et enquête publique. Le SRCE a été approuvé en juillet 2014.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014, définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale ;
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

Il comprend :

- Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques
- La cartographie de la trame verte et bleue d'importance régionale
- Un plan d'actions, constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et d'un dispositif d'accompagnement à leur mise en œuvre locale.

III. 2. Le Schéma régional climat air énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2. Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et lutte contre les effets des changements climatiques. Le SRCAE de la région Provence – Alpes – Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2013.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes de :

- Développement des énergies renouvelables ;
- Maîtrise des consommations énergétiques ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

III. 4. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération de Toulon

Solliès-Pont est dans le périmètre du PPA de l'agglomération de Toulon.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère ou PPA est un plan d'actions mis en place par le préfet qui vise à définir les mesures à prendre localement pour se conformer aux normes de la qualité de l'air.

Depuis 2005, 15 zones en France dépassent les normes de la qualité de l'air pour les particules PM10 dont l'agglomération de Toulon. La Commission a donc assigné la France devant la Cour de justice de l'Union Européenne le 19 mai 2011.

Les mesures du PPA sont résumées ci-après :

| Description | |
|--|---|
| Industrie | Réduire les émissions diffuses et canalisées de poussières Réduire les émissions d'oxydes d'azote (NOx) Réduire les émissions de COV, HAP.. Améliorer des connaissances |
| Transport | Optimiser la gestion du trafic routier Mieux prendre en compte la qualité de l'air dans l'aménagement du territoire Inciter au report modal, au développement des Transports Public et des modes actifs Améliorer les performances des flottes de Véhicules Légers et Véhicules Utilitaires Légers et des Poids Lourds Réduire les émissions des Ports Diminuer l'impact environnemental des chantiers Améliorer le transport de marchandises |
| Résidentiel/ Agriculture/ Brûlage | Réduire les émissions des Installations de Combustion Réduire les émissions dues aux brûlages de déchets verts Veiller à l'articulation PPA et PCET Réduire les émissions du secteur agricole |

Dans le cadre des documents d'urbanisme, l'arrêté de mise en œuvre du PPA impose que :

- L'état initial de l'environnement expose un état de la qualité de l'air sur le territoire (à partir des données Air PACA) :
- les PLU étudient la pertinence des dispositions suivantes :
 - o Détermination des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation est subordonnée à leur desserte en TC et détermination de la densité minimale de construction ;
 - o Subordination de l'implantation d'équipements commerciaux à une desserte adaptée par les TC dès lors que ses équipements sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ;
 - o Introduction des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ;
 - o Restriction de l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone dense déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air ;
 - o Imposition d'actions de maîtrise de l'urbanisation pour limiter l'exposition des populations dans les zones présentant des dépassements des valeurs limites en NO2 et particules, notamment pour l'implantation à proximité des grands axes routiers d'établissements sensibles et de locaux à usage d'habitation en zone non urbanisée.

III. 5. Le Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement (PPBE) du réseau routier national du Var

Conformément à la circulaire du 23 juillet 2008 relative à l'élaboration des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) concernant les grandes infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires, le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable de l'Aménagement des Territoires précise l'organisation de la réalisation des PPBE ainsi que leur contenu pour les infrastructures routières nationales et

ferroviaires les plus circulées, en tenant compte des démarches engagées, notamment la politique nationale de résorptions des Points Noirs Bruit (PNB).

Dans le Var, il s'agit de réaliser le PPBE du réseau routier national (RRN) dont le seuil de trafic dépasse les 16 400 véhicules par jour. Ce plan, qui concerne les autoroutes A8, A50 et A57, est en cours d'élaboration par la DDTM du Var. Le document cartographie le bruit lié aux voies bruyantes dans l'objectif de mieux prévenir, traiter et réduire les nuisances sonores, mais aussi de préserver les zones dites « calmes ». Il recense les actions déjà prises ou en cours, et définit celles prévues pour les prochaines années. Il propose également une évaluation du nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessif et identifie les sources des bruits dont les niveaux devraient être réduits.

III. 6. Le Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée

Une des compétences de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) en faveur de la protection de l'environnement et du cadre de vie concerne la lutte contre les nuisances sonores.

Dans ce cadre, TPM a réalisé une cartographie stratégique du bruit afin d'identifier les secteurs et les quartiers les plus exposés aux nuisances sonores, puis d'estimer la population exposée et de quantifier les nuisances. Un Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement (PPBE) sera ensuite élaboré pour définir un plan d'actions. Il vise notamment à prévenir l'augmentation de la population exposée aux nuisances sonores et à réduire les nuisances à la source, mais aussi à préserver les zones calmes.

An aerial photograph of a residential area, overlaid with a semi-transparent orange filter. The map shows a grid of streets, buildings, and green spaces. A white diagonal band cuts across the middle of the image, containing the page number and title.

2

Diagnostic humain

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

Chapitre 2 : Diagnostic humain

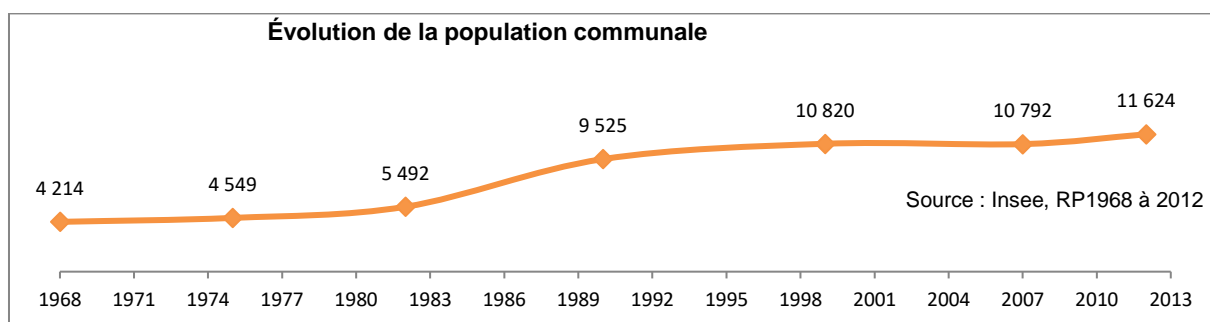
I. Les dynamiques démographiques et de la population

I. 1. Une croissance démographique en constante progression

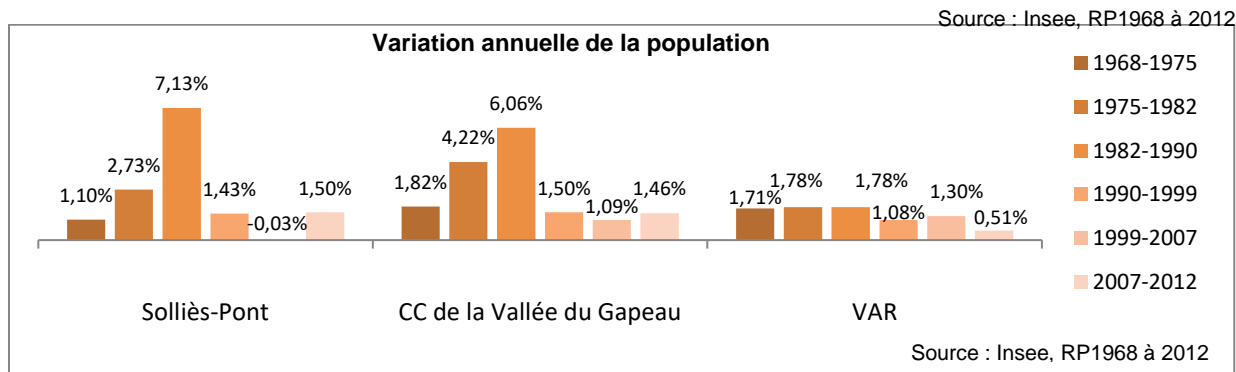
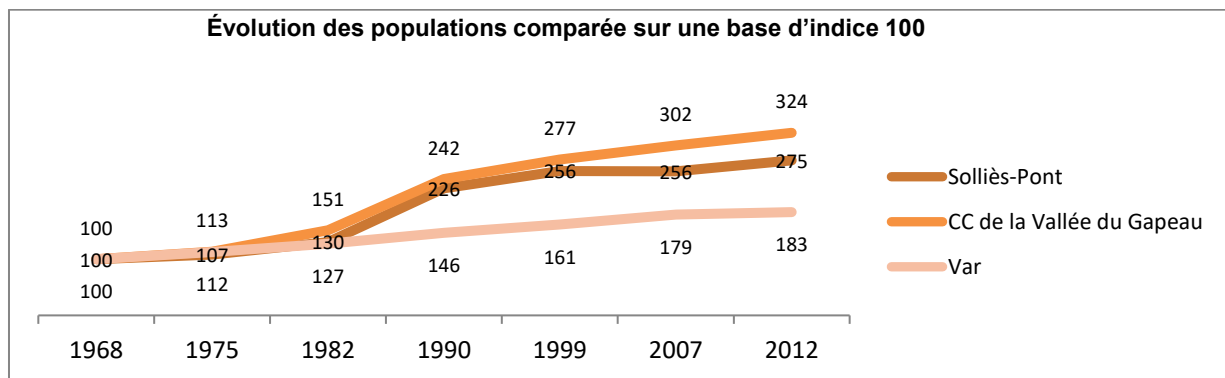
La commune de Solliès-Pont comptait 11 624 habitants en 2012.

Depuis la fin des années 1960, elle connaît un essor démographique continu, qui devient plus marqué à partir de 1990, gagnant ainsi 4 033 habitants entre 1982 et 1990. La population a ainsi plus que doublé en 30 ans.

Cependant, il convient de souligner que sur la dernière période intercensitaire (2007-2012), l'évolution annuelle moyenne est de 1,50 %, ce qui représente environ 166 habitants de plus par année.

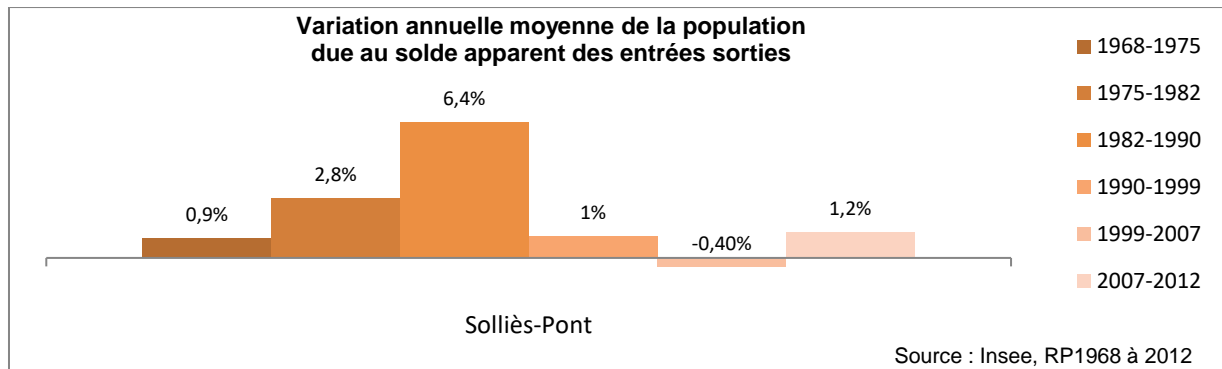


Une évolution comparée (en indice base 100) avec la Communauté de commune et le Var démontre que Solliès-Pont a connu, sur la période 1968-2012 une croissance plus marquée que le département.



Cette croissance démographique est essentiellement portée par l'installation de nouveaux habitants. Le solde migratoire positif compense en effet un solde naturel (solde naissance-décès). Ce constat souligne l'attractivité de la commune pour des populations extérieures.

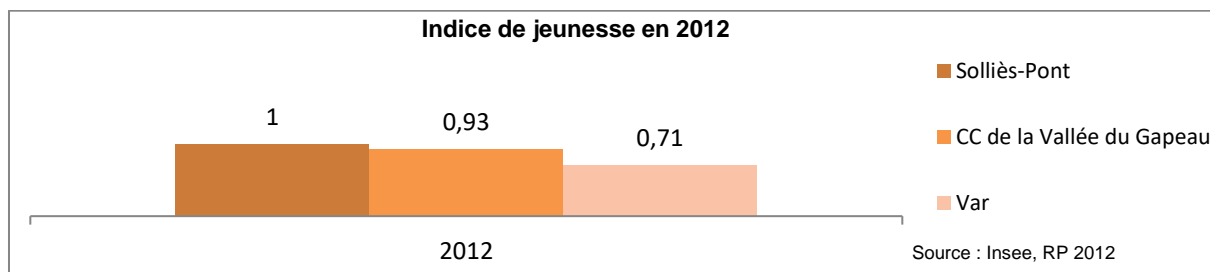
À une échelle plus large, Solliès-Pont s'inscrit dans une dynamique démographique globalement supérieure à celle du département (croissance annuelle moyenne de 1,4 %) et inférieure à la Communauté de commune de la Vallée du Gapeau (2,7 %).



I. 2. Une population communale plus jeune qu'à l'échelle intercommunale et départementale...

En 2012, l'indice de jeunesse de Solliès-Pont s'élève à 1 contre 0,93 dans la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau et de 0,71 dans le Var. Il correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus.

Solliès-Pont présente un profil plus jeune que la situation moyenne du département et de la communauté de commune. Notons que la part des ménages la plus représentée est celle des couples sans enfant (31,8 % de la population).



I. 3. ...mais une population qui vieillit

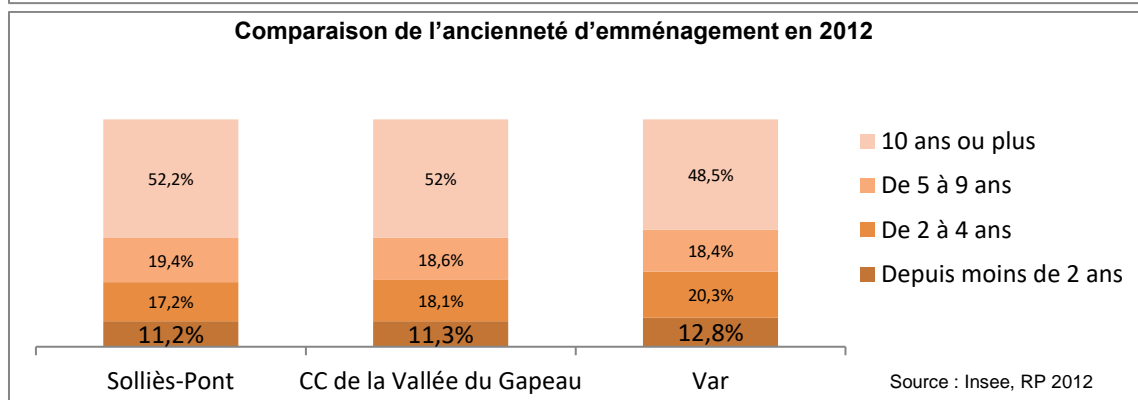
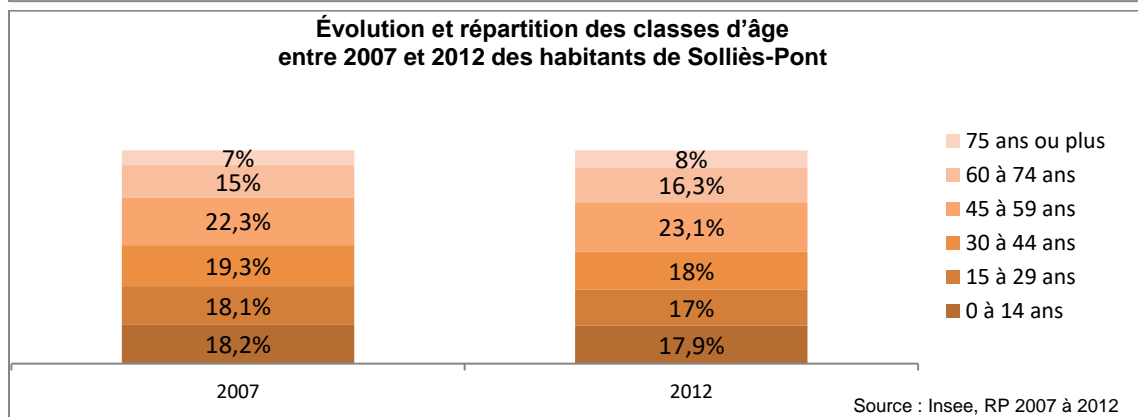
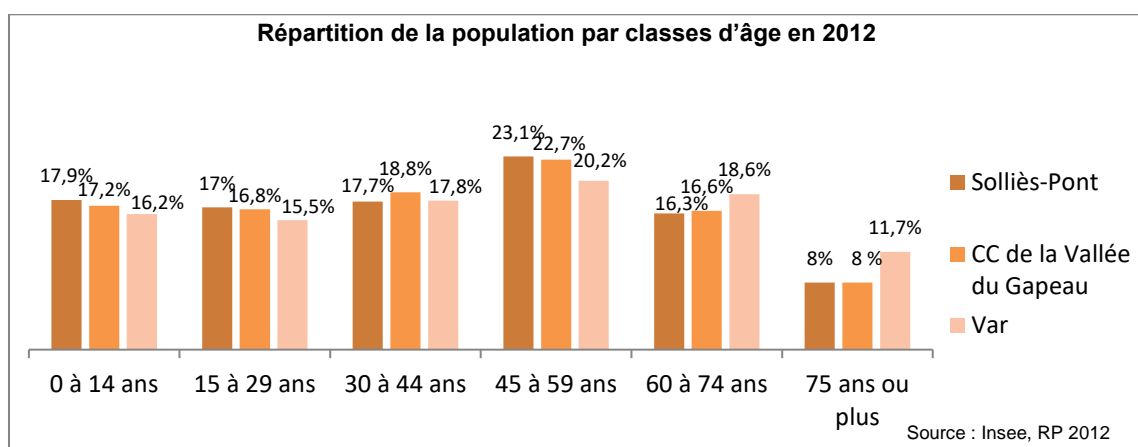
Au niveau communal ainsi qu'à l'échelle de la Communauté de commune, la population qui est la plus représentative sont les tranches d'âge des 30-59 ans.

Toutefois, l'analyse de l'évolution de la pyramide des âges sur la période 2007-2012 laisse apparaître une légère diminution de la part des 30-44 ans, des 15-29 ans et des 0 à 14 ans.

À contrario, les autres catégories voient leurs parts augmentées depuis 2007. C'est une tendance que l'on retrouve à une échelle plus large du territoire.

Cette évolution, parallèle à une croissance démographique par apport migratoire, peut s'expliquer par la faible rotation des ménages (comme le souligne l'ancienneté d'emménagement des ménages communaux), provoquant ainsi un vieillissement mécanique de la population.

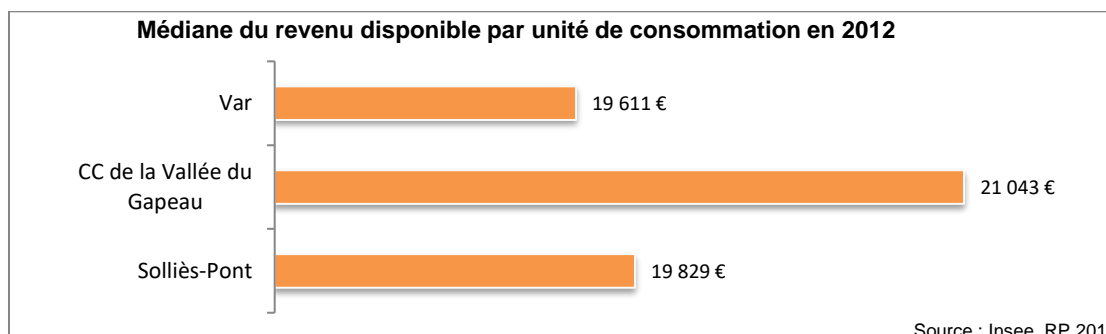
Ce vieillissement de la population s'explique par des phénomènes tendanciel à l'échelle nationale (amélioration des conditions de vie, héliotropisme...). Ainsi à l'échelle communale, il convient de s'interroger sur la capacité d'accueil de la commune à répondre aux besoins actuels ou futurs qui y sont ou y seront liés.



I. 4. Des habitants aux revenus modérés

La médiane des revenus fiscaux par unité de consommation² des Solliès-Pontois en 2012 est de 19 829 €. Celle-ci est légèrement supérieure à celle du département (19 611 €) et largement inférieure à celle de la Communauté de commune (20 162 €).

64,4 % des foyers fiscaux de Solliès-Pont sont imposables. Cette proportion est inférieure de 4,5 points à la Communauté de commune (68,9 %) mais supérieure de 1 point au Var (63,4 %).



I. 5. Une surreprésentation des ménages composés d'une seule personne

En 2012, la commune comptait 4 658 ménages. On note une augmentation de 406 ménages par rapport à 2007. La croissance annuelle moyenne des ménages est de 2,6 %. Comparé à la croissance de la population, établie à pratiquement 2,3 % par an, cette croissance annuelle moyenne des ménages traduit un phénomène de desserrement des ménages lié à plusieurs facteurs :

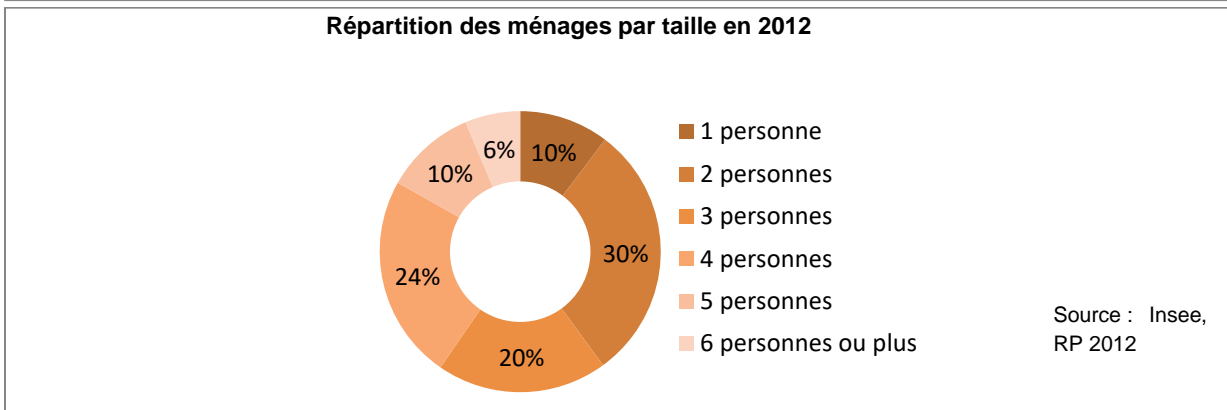
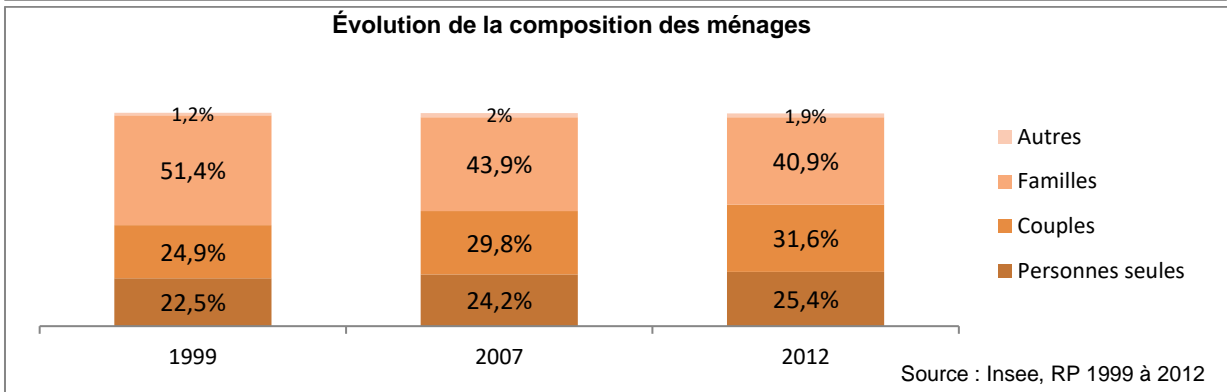
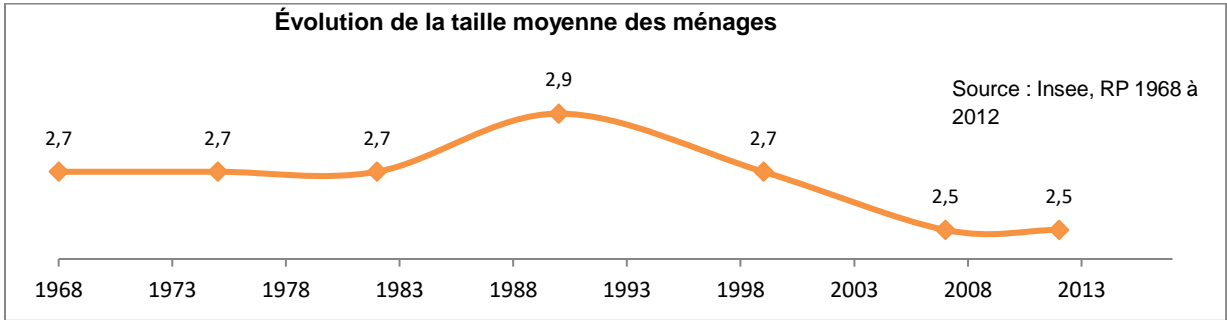
- la décohabitation (départs plus précoces des enfants pour les études) ;
- la généralisation de la monoparentalité ;
- le vieillissement de la population (plus de personnes seules).

Cette dynamique est relativement récente à l'échelle communale (le nombre moyen d'occupants par résidence principale reste stable entre 1968 et 1999 et ne passe à 2,5 qu'en 2007). Ce phénomène affecte néanmoins en profondeur la typologie des ménages présents sur la commune :

- le nombre de ménages composés d'une seule personne (établi à 25,4 % de la composition des ménages en 2012) a continué de progresser entre 2007 et 2012.
- Depuis 1999, les parts des familles avec enfant sont en diminution alors que les parts des familles monoparentales sont en augmentation. De même la part des couples sans enfant est également en hausse.

Ces évolutions dans la typologie des ménages doivent être prises en compte par le PLU, notamment pour répondre aux besoins intrinsèques de la population de Solliès-Pont en termes de logements. Le parc devra répondre à la demande en logements de petites et moyennes tailles adaptés aux personnes seules ou aux couples sans enfants.

² Le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc (avant abattements) qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales: la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.



I. 6. La population active

I.6.1 Une population active en progression

En 2012, la commune de Solliès-Pont compte 5 330 actifs occupés pour une population active totale de 7 499 personnes. Entre 1999 et 2012, la population active a augmenté de 5,1 %.

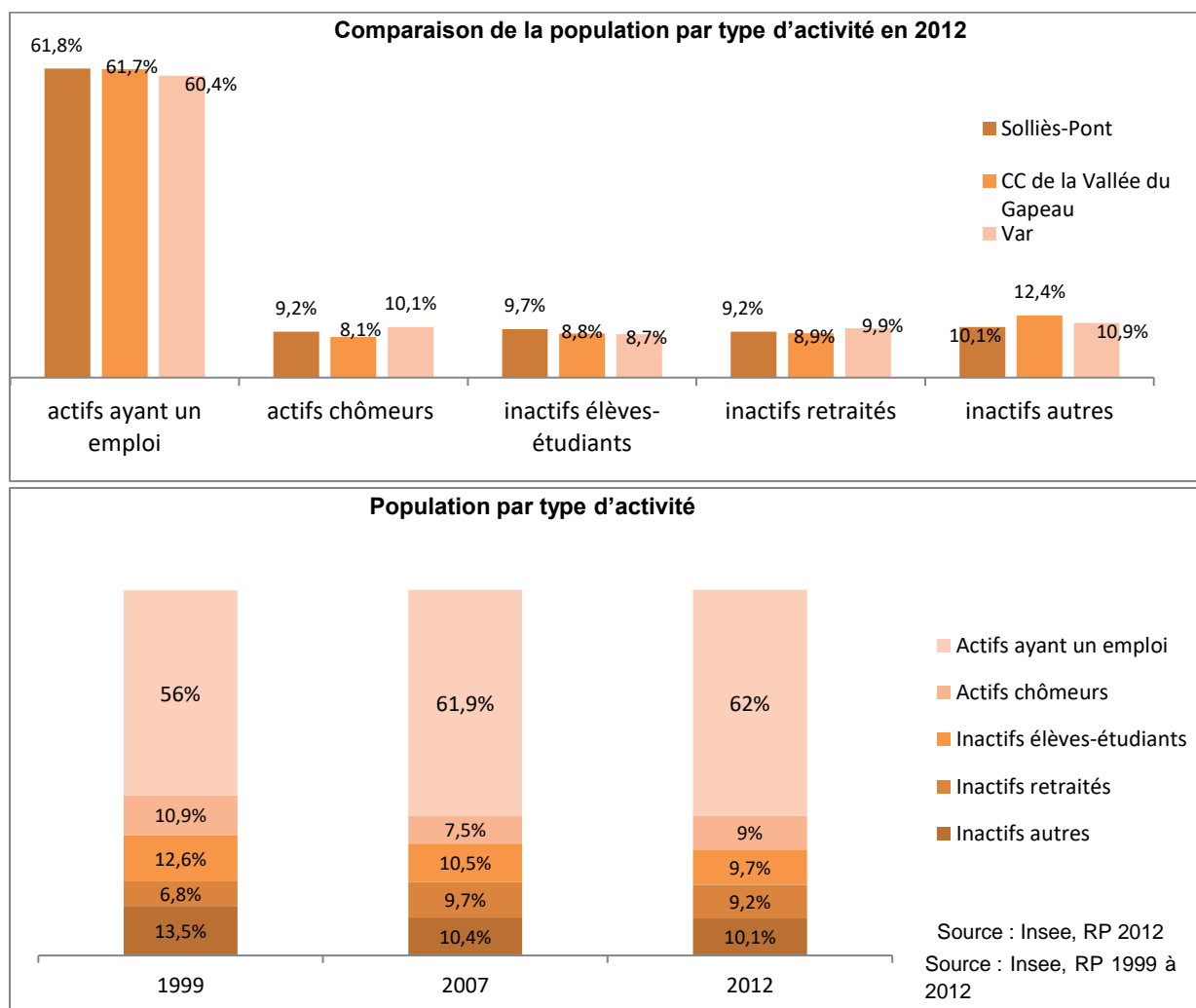
Cette augmentation s'est accompagnée d'une progression de la part des actifs occupés de 6 points.

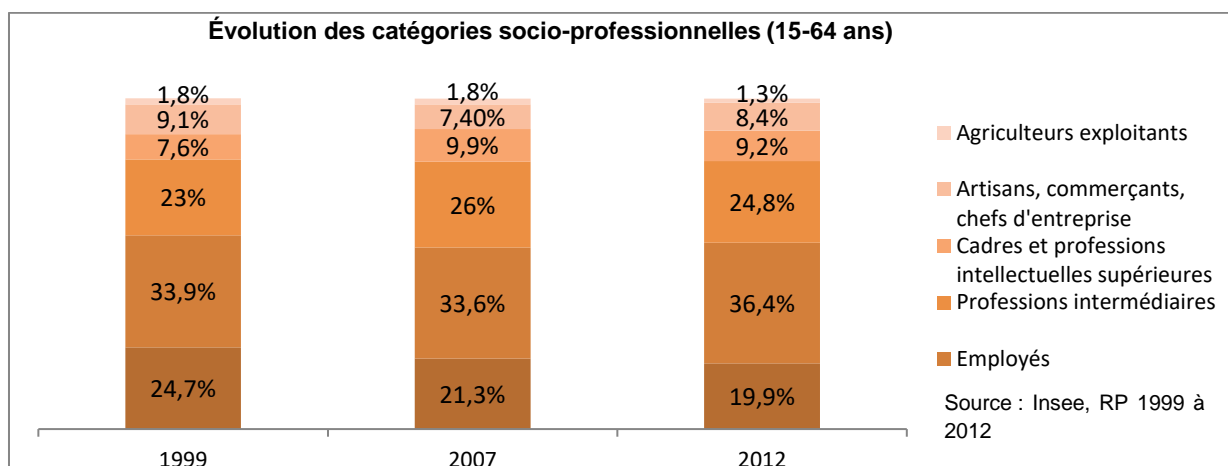
Entre 2007 et 2012, le nombre de chômeurs a augmenté de 1,5 point. Le taux d'activité (rapport entre la population active et la population correspondante) est passé de 69,4 % à 71,1 %.

En ce qui concerne les inactifs, c'est l'ensemble de cette catégorie qui accuse une baisse depuis 1999. Cela accentue d'autant plus la surreprésentation de la population active sur la commune.

I.6.2 Le profil des actifs

Les employés constituent la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée en 2012 avec un peu plus du tiers des actifs présents sur la commune. Cette part est en hausse par rapport à 1999. Viennent ensuite les professions intermédiaires ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures. Ces catégories voient leurs représentativités diminuées entre 2007 et 2012. La part des ouvriers a également diminué fortement (-4,8 %), par rapport à 1999. La catégorie des agriculteurs exploitants déjà peu représentée en 1999 continue de décroître en 2012.





II. Les dynamiques de l'habitat

1. Un parc de logements en constante augmentation

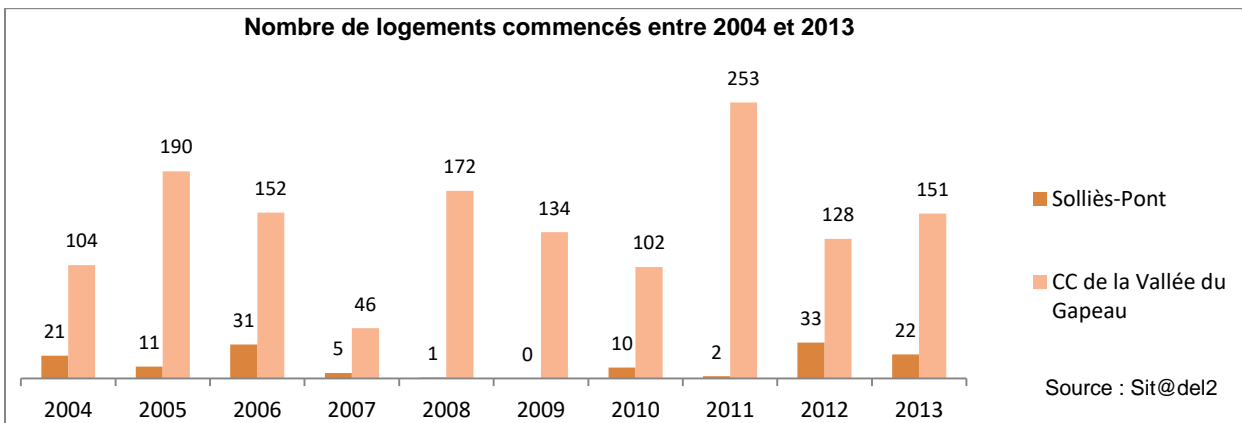
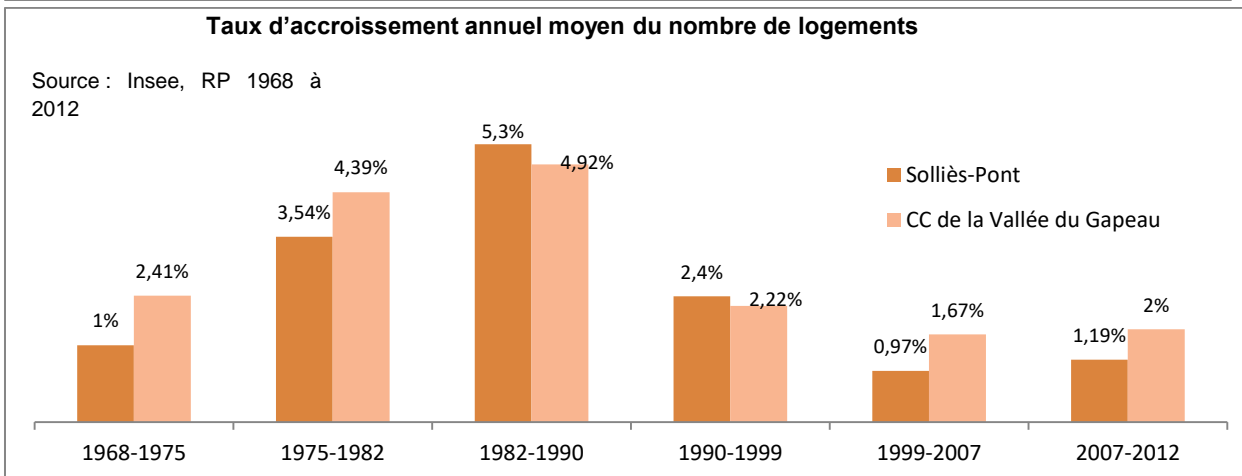
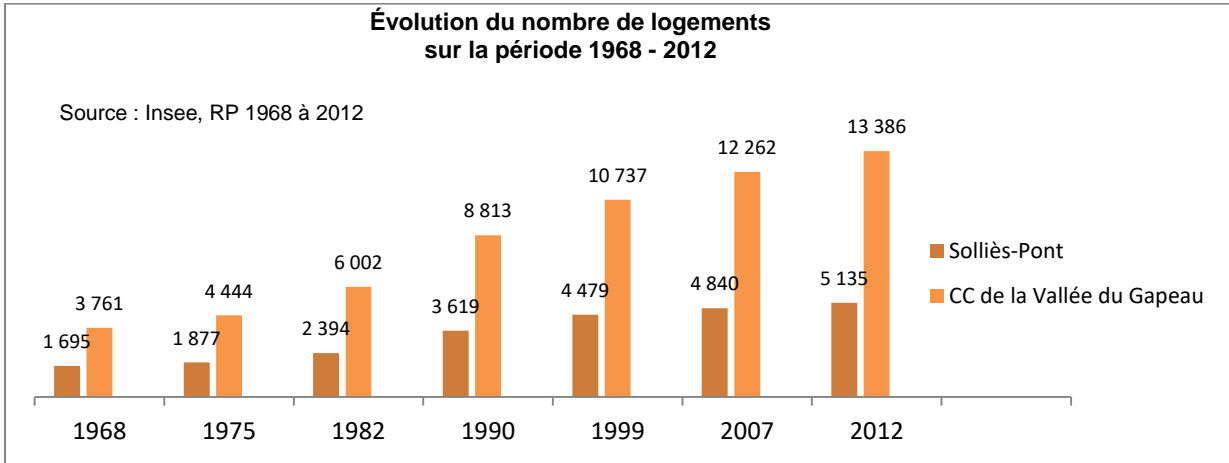
Le parc de logements de la commune de Solliès-Pont est en constante augmentation depuis le début des années 70 et compte, en 2012, 5 135 logements.

La croissance annuelle moyenne du parc de logements tend cependant à ralentir mécaniquement depuis la période 1990-1999, bien que l'on remarque une crue du nombre moyen de logements sur la période de 2007 à 2012 par rapport à celle de 1999 à 2007. Toutefois, depuis le début des années 1990, le rythme annuel de production de logements apparaît en effet nettement en baisse (+ 95 logements par an entre 1990 et 1999 et + 50 logements par an entre 1999 et 2012).

Durant cette période, le taux de croissance annuel moyen varie entre 2,4 % et 0,9 %. Et si le taux de croissance annuel moyen se stabilise en 2007 autour des 1 %, force est de constater que le rythme demeure largement inférieur aux périodes de production importante de logements observées sur 1975-1982 (+ 74 logements par an) et 1982-1990 (+ 153 logements par an), qui affichent des taux de croissance dépassant les 5 %. Cette tendance est suivie au niveau intercommunal puisque les taux d'accroissement de la commune et de la Communauté de commune évoluent de façon similaire.

L'observation des tendances en termes de construction de logements mettent en avant un fort ralentissement de la production de logements sur la période 2007 – 2012, suivi par un regain de rythme de production depuis 2012 (rythme équivalent à la période pré 2007).

Si, entre 2004 et 2008, 136 logements ont été mis en chantier ce qui correspond à un rythme de 34 logements par an, « seulement » 55 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2013, soit 11 mises en chantier par an. Le contexte économique actuel explique ce constat qui n'est pas propre à la commune de Solliès-Pont, mais qui se révèle beaucoup moins marquée à l'échelle de la Communauté de commune.



II. 1. Une prépondérance de résidences principales

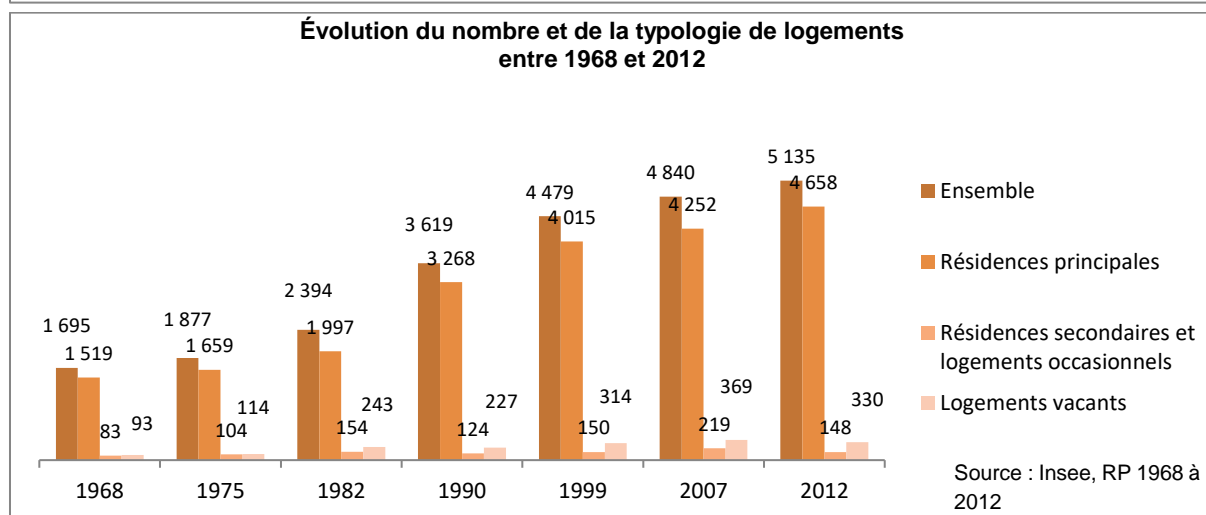
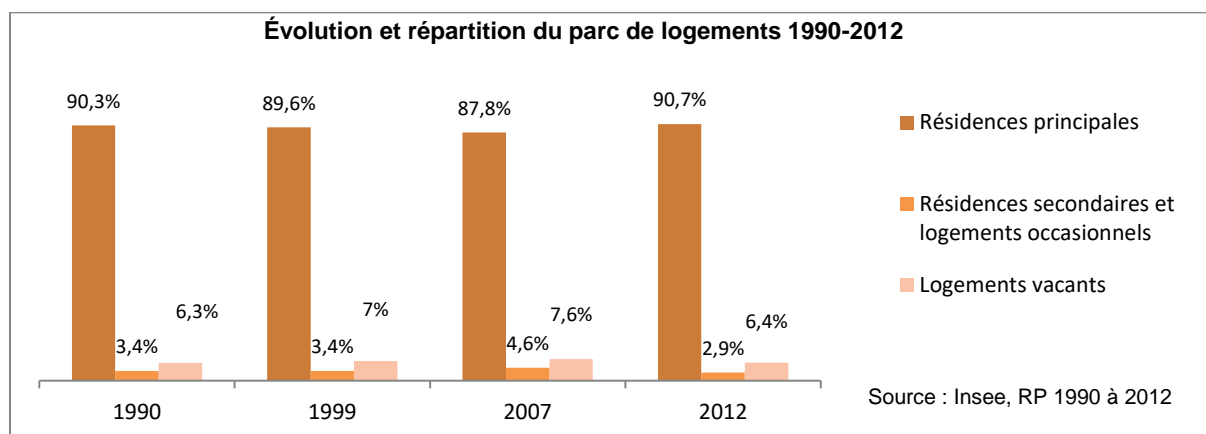
Depuis le début des années 1990, la part des **résidences principales** est relativement stable et oscille entre 87 % et 90 % du parc de logements. Leur nombre augmente de manière relativement continue depuis la fin des années 60 (+ 71 résidences principales par an en moyenne).

Les **résidences secondaires** et logements occasionnels occupent une place de faible importance dans le parc de logements et le fonctionnement de la commune. La proportion des résidences principales dans le parc *Solliès-Pontois* est d'ailleurs plus importante que pour le département et est égale à celle de l'intercommunalité. À l'inverse, la part des résidences secondaires (environ 3,5 % depuis 1990) est inférieure aux deux moyennes intercommunale et départementale.

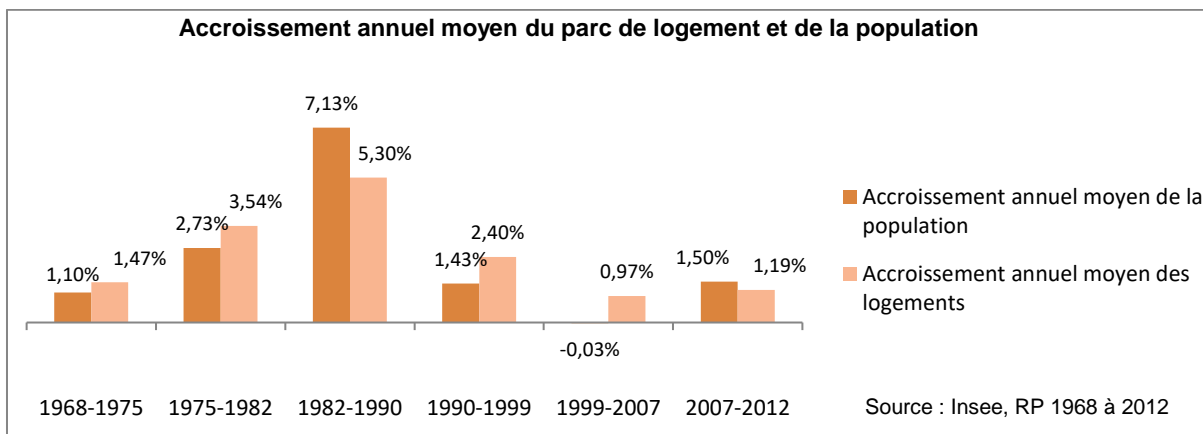
De ce fait, ces données confirment l'idée que Solliès-Pont est d'abord une commune où l'on habite, puis, dans une moindre mesure, une commune de villégiature.

Concomitamment à la dynamique continue de développement démographique, l'évolution annuelle du parc de logement s'est révélée globalement supérieure (hormis sur les périodes de 1982-1990 et 2007-2012) à la croissance démographique annuelle. C'est une des conséquences du desserrement des ménages.

Concernant **les logements vacants**³, leur nombre connaît une stabilité depuis le début des années 1990 et accuse une baisse depuis 2007. Établi à 6,4 %, le taux se situe dans la moyenne nationale et doit permettre une bonne fluidité dans le parcours résidentiel.



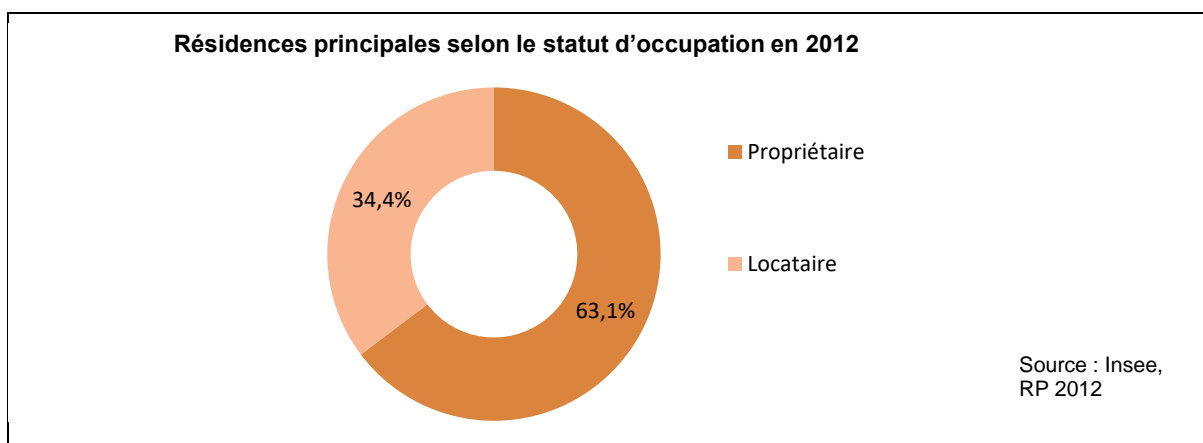
³ Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise (logements vétustes par exemple).



II. 2. Un parc de logements

II.2.1 Une majorité de propriétaires

Dans le parc de résidences principales, les **propriétaires occupants** sont majoritaires et regroupent 63,1 % de la population en 2012 (part qui accuse cependant une baisse de 1,2 point par rapport à 2007). La part des **locataires** est quant à elle en augmentation en passant de 33,1 % en 2007 à 34,4 % en 2012.



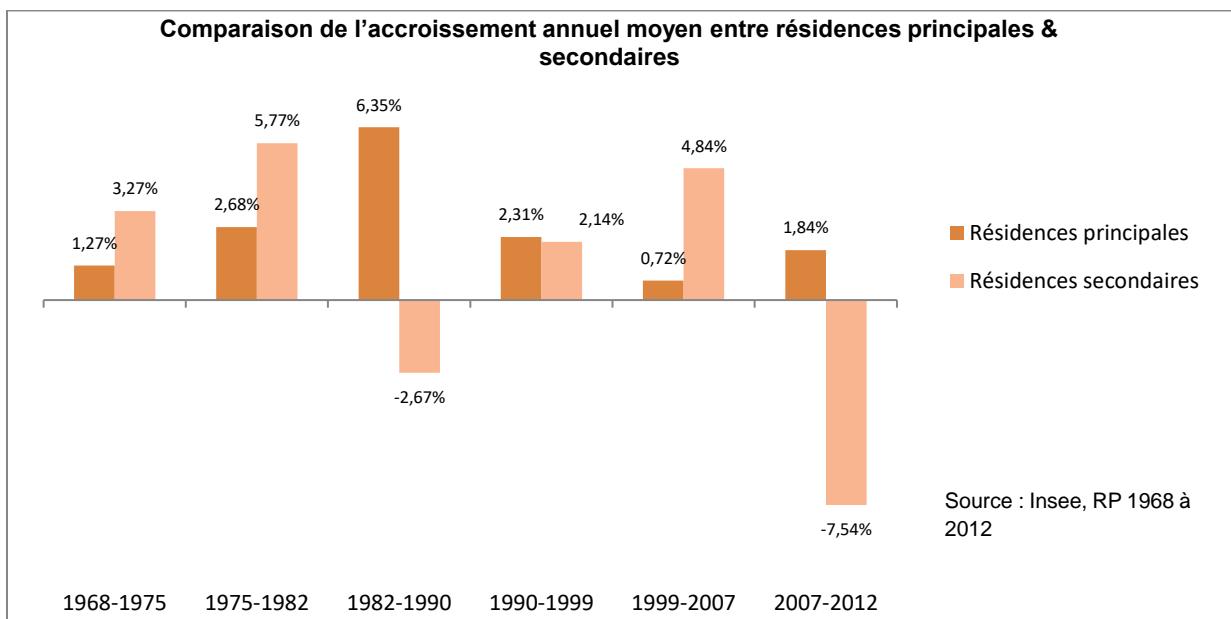
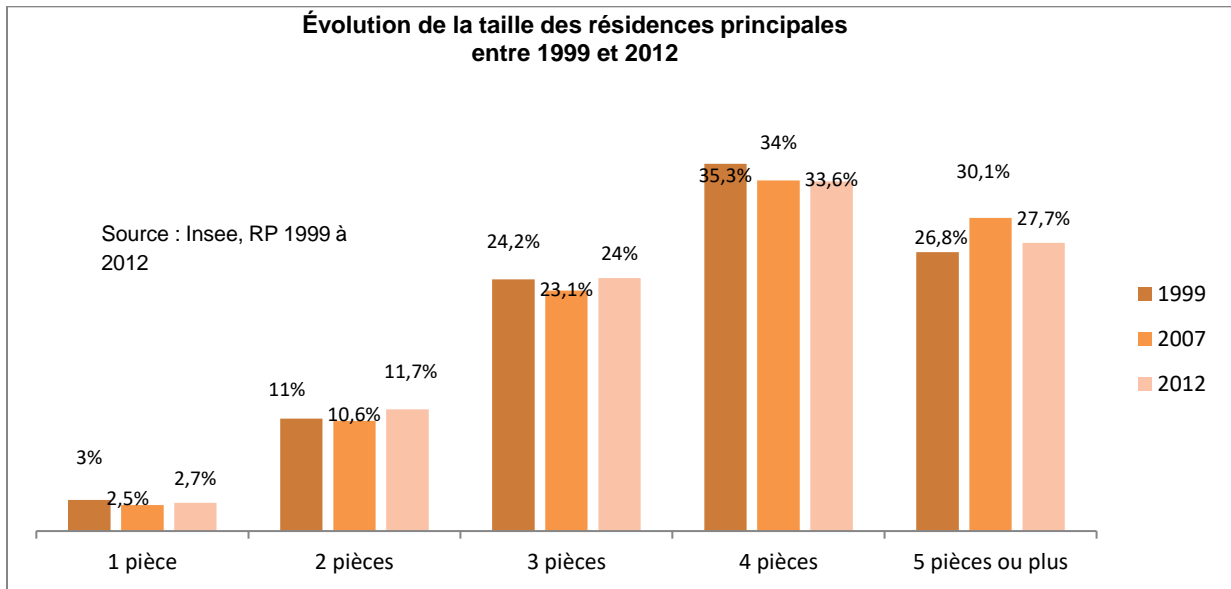
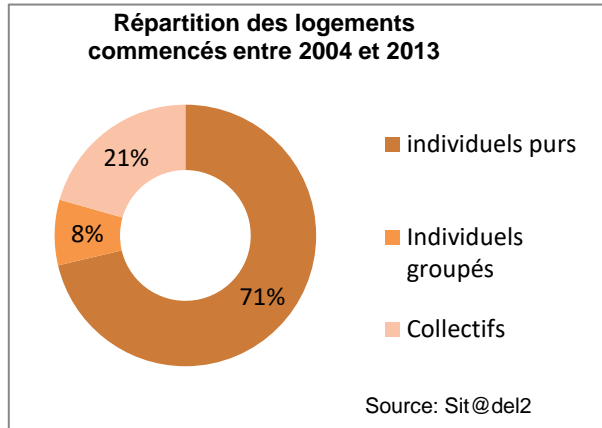
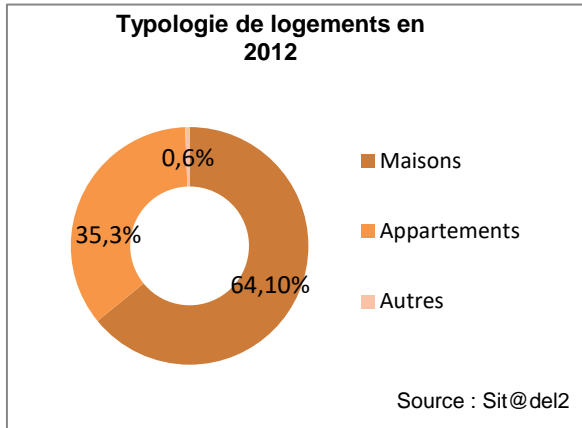
II.2.2 L'habitat individuel reste prépondérant

L'habitat individuel représente 64,1% du parc de logements tandis que l'habitat collectif représente 35,3 % du parc total de logements en 2012. 82,7 % du parc collectif est composé par des résidences principales. Cette part est relativement stable depuis 1999.

L'analyse des données *Sit@del2* sur les logements commencés entre 2004 et 2013 souligne par ailleurs que l'habitat individuel domine largement la production de logements neufs. Près de 79 % de la production (soit 108 logements) concerne des logements individuels (purs et groupés) alors que durant la même période seulement 28 appartements ont été mis en chantier. Notons qu'entre 1999 et 2012, la typologie des logements n'a pas fondamentalement évolué. L'essentiel de la production reste constitué de T4 et de T5 (61,3 % de la production en 2012).

Les données *Sit@del2* recueillies entre 2004 et 2013 permettent également de constater que les logements commencés durant cette période présentent une surface de plancher « dans les standards » de la construction neuve actuelle :

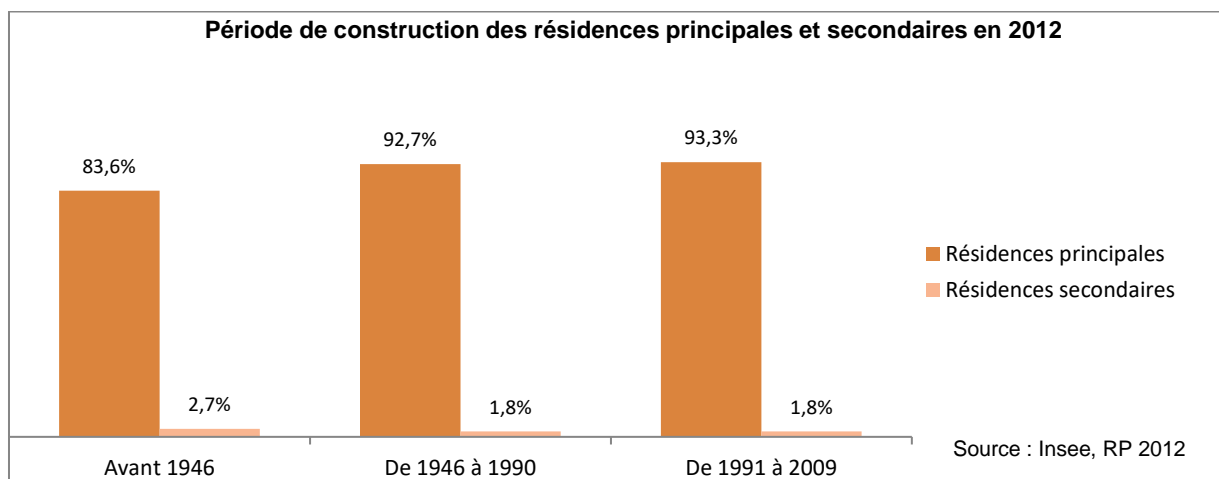
- 125,3 m² par logement individuel pur ;
- 94 m² par logement individuel groupé ;
- 60,7 m² par logement collectif.



II.2.3 L'âge du parc de logements

La composition et l'ancienneté du parc actuel de logements exprime une diminution de l'importance du parc de logements secondaires :

- Le parc bâti datant d'avant 1946 représente 26,6 % du parc total de logements de la commune. Ce parc ancien est composé de 83,6 % de résidences principales, et 2,7 % de résidences secondaires ;
- 53,5 % du parc total de logements de la commune a été construit entre 1946 et 1990, et ce parc est constitué de 92,7 % de résidences principales et 1,8 % de résidences secondaires ;
- Depuis 1991, 19,9 % du parc total de logements de la commune a été construit. Dans ce parc récent, 93,3 % des résidences sont principales, contre 1,8 % de résidences secondaires.



Il est à noter une nouvelle fois que le renouvellement du parc de logement récent se fait majoritairement par la construction de résidences principales.

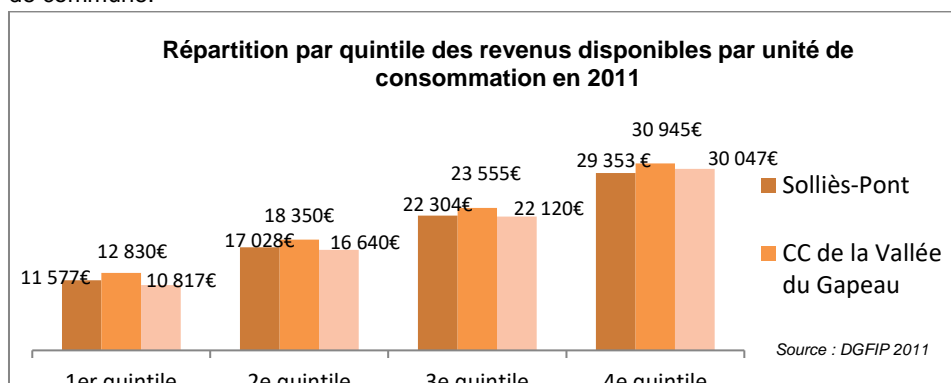
II.2.4 Un parc de logements sociaux qui commence à rattraper son retard

La commune compte 458 logements sociaux en 2014, soit environ 9,8 % du parc de résidences principales. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de 25 % de logements sociaux.

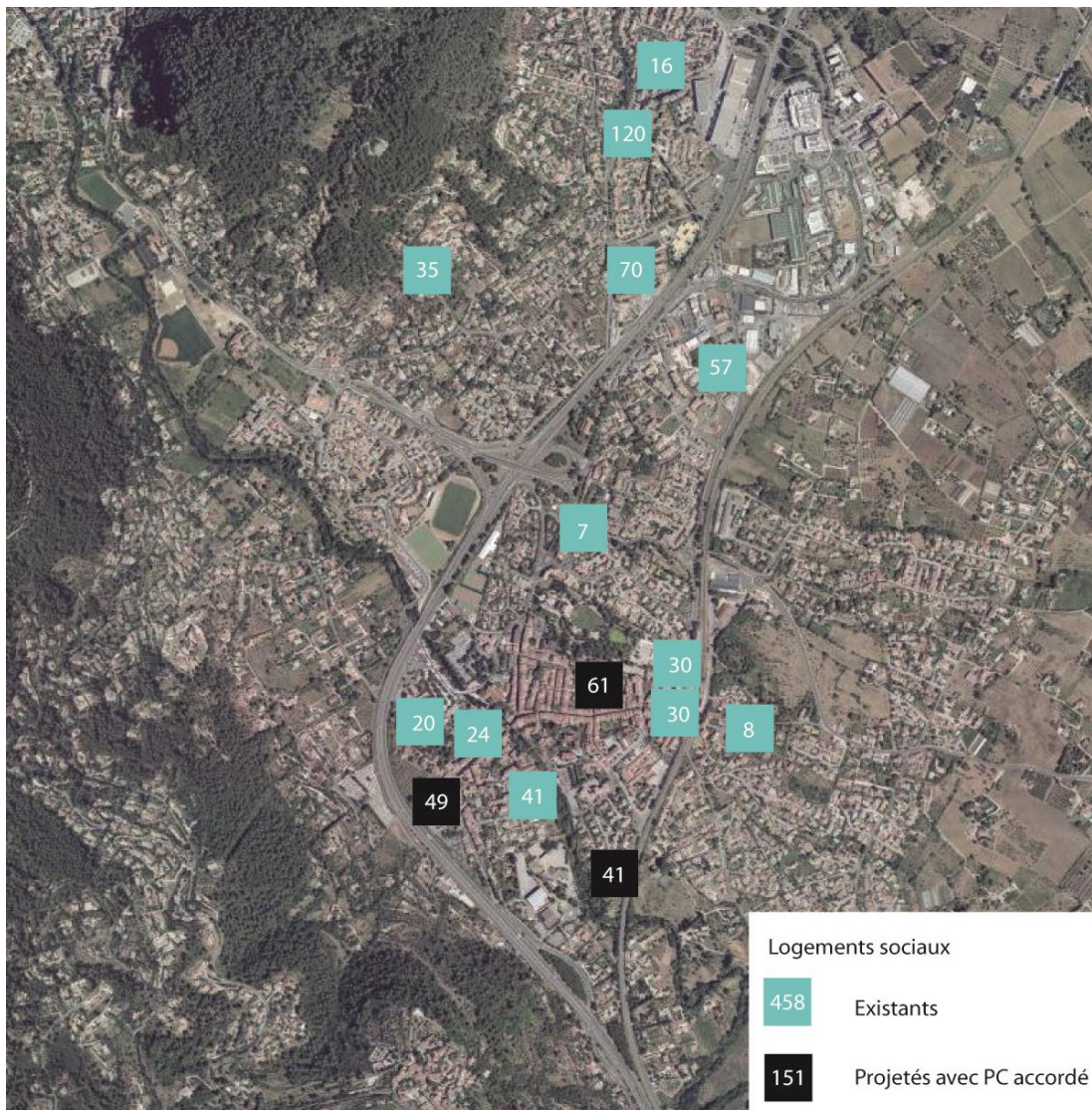
La commune a conclu avec l'Etat, le 15 septembre 2016, un Contrat de Mixité Social qui a guidera les choix retenus dans le PLU.

Des programmes sont en cours pour renforcer le parc locatif social, en centre-ville : Marcel Pagnol (41 logements), Les Aiguiers (49 logements), la Chocolaterie (61 logements). 57 logements ont également été construits en périphérie (les Jardins de Solliès). 50 logements sociaux supplémentaires sont également programmés avenue des Oiseaux, à proximité du stade (le PLU a été modifié pour permettre leur réalisation).

Au vu de la répartition des revenus par quintile (répartition par tranche de 25 % des ménages), on constate que les ménages sont dans la médiane départementale, mais qu'ils se situent en dessous du niveau de la Communauté de commune.



| Nom du propriétaire | Nom du programme ou du bâtiment | Nombre de logements |
|---|---|--|
| Comité Commun des activités sanitaires et sociales | CHRS AS de Cœur – avenue des Félibres | 50 lits soit l'équivalent de 16 logements (3 lits= 1 logt) |
| Eri lia | Résidence Louis Morin – 4, av. Jean Moulin | 41 |
| Logis Familial Varois | Le Bellegou – av. du 8 mai 1945 | 20 |
| | Les Plantades I et II – ch. De Sainte Christine | 70 |
| | Marius Trabaud – av. des Aiguiers | 24 |
| | Ilot de la gare – Place de la Libération | 30 |
| Var Habitat | Le Castellas – av. des Félibres | 120 |
| | L'Enclos – Careiro dei Magnotti | 35 |
| | Les jardins de Solliès – av. Jean Monnet | 57 |
| | Ilot de la gare – Place de la Libération | 30 |
| | Résidence des Terrins – av. des Palmiers | 7 |
| | Le Provence – av. de Beaulieu | 8 |
| | TOTAL | 458 |



Carte de localisation des logements sociaux existants ou projetés avec permis de construire (source communale)

II. 3. Marché immobilier et foncier

La fourchette des prix au m² à Solliès-Pont se situe entre 2 020 €/m² et 3 620 €/m² et le prix moyen au m² s'élève à 2 874€⁴. Le prix du m² sur Solliès-Pont semble être **légèrement inférieur** à celui pratiqué sur les communes limitrophes, et **demeure inférieur** au prix du m² pratiqué dans le Var (2 919 €/m² en moyenne). Concernant le prix des terrains constructibles, le site des notaires de France propose un prix d'ensemble sur le secteur de Toulon auquel appartient Solliès-Pont de : 177 000 €

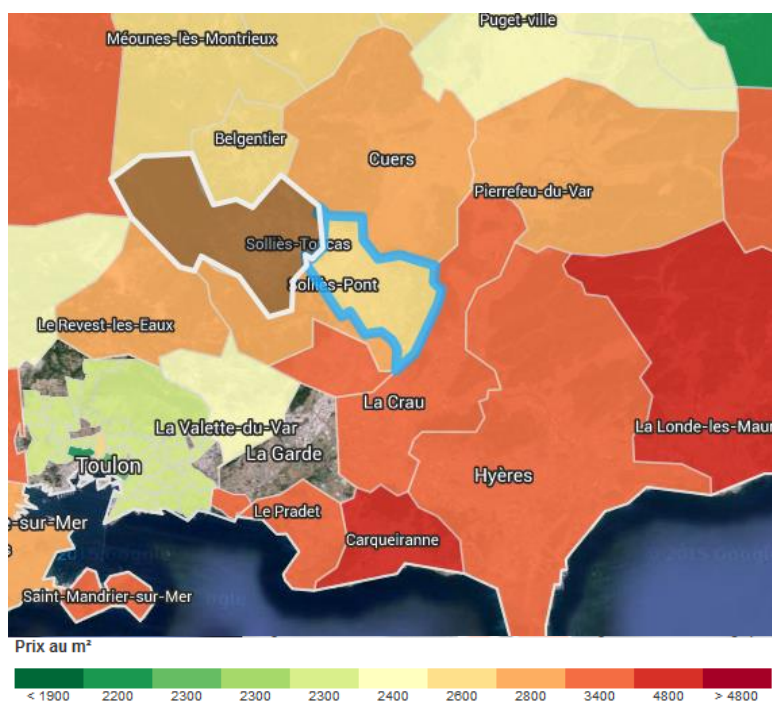
Le prix du terrain constructible apparaît ainsi plus élevé sur le secteur de Solliès-Pont qu'à l'échelle du département (135 000 € en moyenne).

En juillet 2015, sur le site *seloger.com*, il était observé sur la commune de Solliès-Pont :

202 annonces de vente dont 58 concernent des appartements (fourchette de prix allant de 46 000 € à 315 000 €) et 112 des maisons et villas (fourchette de prix allant 131 000 € à 1 200 000 €). Plus de 55 % des annonces de vente concernent des maisons individuelles, ce qui apparaît cohérent au regard de la structure du parc de logements de la commune.

Suite à une veille-marché, il apparaît que dans le parc locatif privé, 18 annonces de location correspondent à des appartements et 2 annonces de location correspondent à des maisons/villas. Sur le site *leboncoin.fr*, les annonces en ligne dessinent des tendances similaires avec 221 annonces pour de la vente et 57 annonces de location.

À l'échelle du Var, la commune de Solliès-Pont présente un prix de l'immobilier légèrement bas au regard de l'attractivité importante du département du Var, mais présente une attractivité non négligeable au regard du prix du marché immobilier et du foncier constructible.



Carte des prix au m²
(Source : *efficity.com*)

⁴ D'après le site *www.efficity.com*

III. Les dynamiques économiques

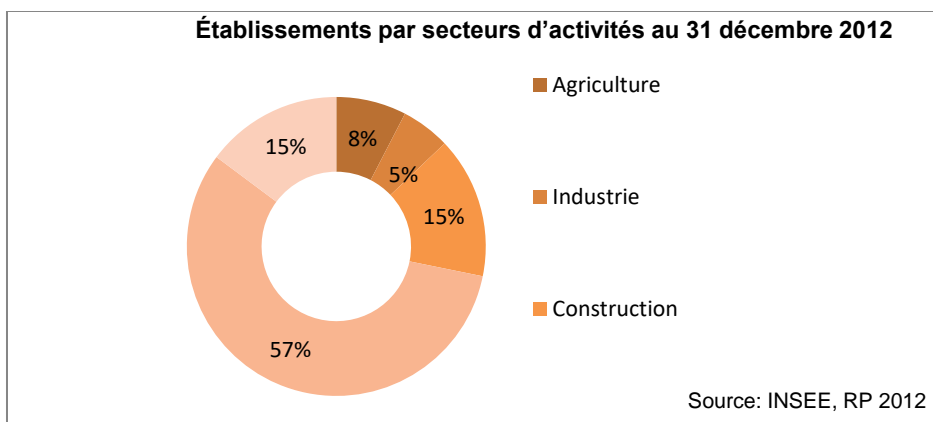
III. 1. Un tissu économique dominé par la prédominance du secteur tertiaire

L'**entreprise** est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes. L'**établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

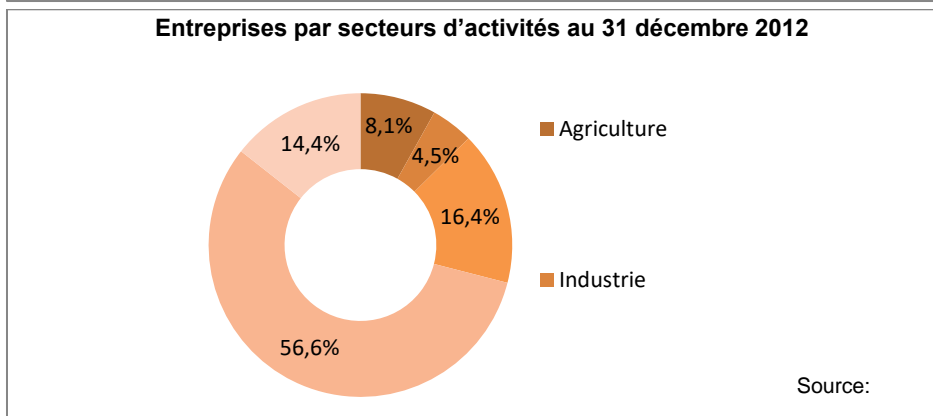
La commune de Solliès-Pont suivant la tendance nationale à la tertiarisation de l'économie voit son secteur du commerce, des transports et des services occuper pratiquement les trois quarts des entreprises et établissements présents. En termes d'emplois salariés, c'est également ce secteur qui emploie le plus (hors secteur public).

| Secteur d'activités | Entreprises | | Établissements | | Postes salariés | |
|---|-------------|--------|----------------|--------|-----------------|--------|
| Agriculture | 93 | 8,1 % | 97 | 7,6 % | 2 | 3,1 % |
| Industrie | 51 | 4,5 % | 68 | 5,3 % | 230 | 10,1 % |
| Construction | 188 | 16,4 % | 195 | 13,3 % | 326 | 14,3 % |
| Commerce, transports, services divers | 647 | 56,6 % | 726 | 57 % | 1 005 | 44,2 % |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 165 | 14,4 % | 188 | 14,8 % | 710 | 31,2 % |

Répartition de l'activité en fonction du secteur d'activité.
Source : Insee, REE (Sirène)



Nombre total d'établissements : 1 274



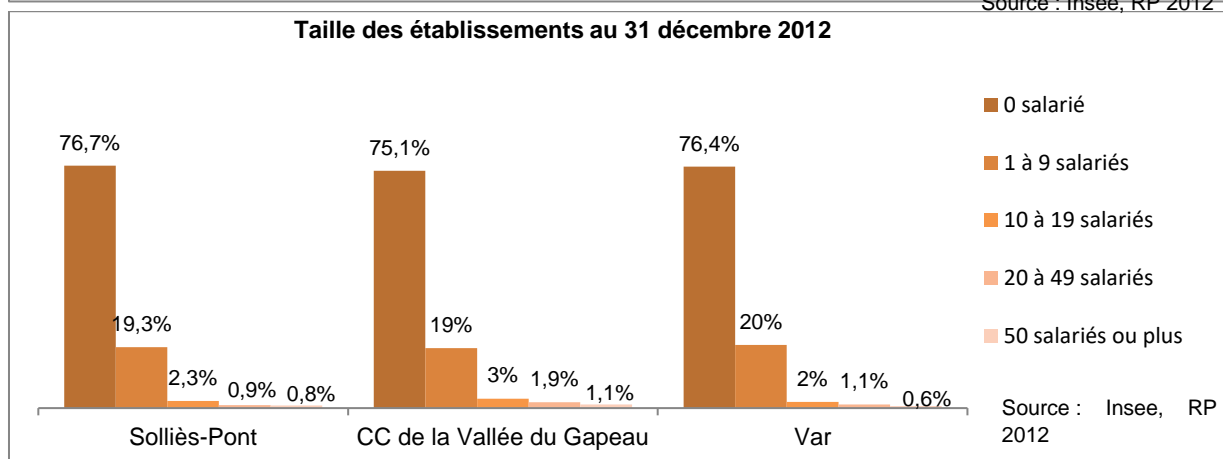
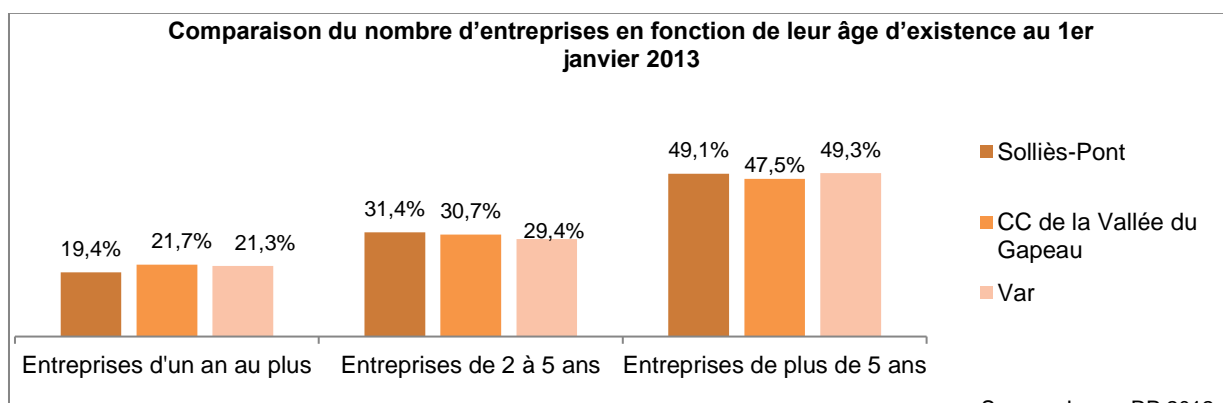
Nombre total d'entreprises : 1 144

III. 2. Un tissu d'entreprises bien implanté

En 2012, pratiquement la moitié (49,1 %) des entreprises installées sur la commune de Solliès-Pont (378 unités) le sont depuis plus de 5 ans. Cette ancienneté est plus importante que sur la Communauté de commune de la Vallée du Gapeau (47,5 %) mais plus faible que sur le département du Var (49,3 %). Celles-ci s'inscrivent toutefois dans une dynamique proche. Moins d'un quart des entreprises (150 unités) sont implantées ou créées depuis moins d'un an et un tiers des entreprises (242 unités) sont installés depuis 2 à 5 ans. De nouvelles entreprises s'installent ou se créent donc régulièrement sur la commune. Ce constat est à mettre en parallèle avec la dynamique de l'emploi à l'œuvre sur Solliès-Pont.

III. 3. Un tissu économique majoritairement composé de petites et très petites entreprises

Pratiquement 77 % des établissements économiques sont uniquement liés à leur(s) chef(s) d'entreprise et ne comptent aucun salarié. 19,3 % des établissements regroupent entre 1 et 9 salariés. Ainsi, près de 96,3 % des établissements ne comptent aucun ou moins de 10 salariés quand seulement 2,3 % des établissements emploient entre 10 et 19 salariés et seulement 1,7 % plus de 20 salariés.



III. 5. Une zone d'activités en entrée de commune : une vitrine attractive mais peu valorisée

La zone d'activité « La Poulasse » - « Les Plantades » est située au nord de la ville de part et d'autre de l'autoroute A 57, au niveau de l'échangeur Sainte-Christine. Disposant d'une très bonne accessibilité routière mais aussi d'une grande visibilité grâce à l'interface possible avec l'autoroute, la zone d'activité est attractive auprès des entreprises. Le PLU de 2012 a identifié l'extension de les espaces situés au Nord-Est de la zone commune un « espace stratégiques de développement économiques futur », par ailleurs désigné par le SCoT comme un site d'intérêt intercommunal à vocation mixte (3 pixels, représentant 30 ha).



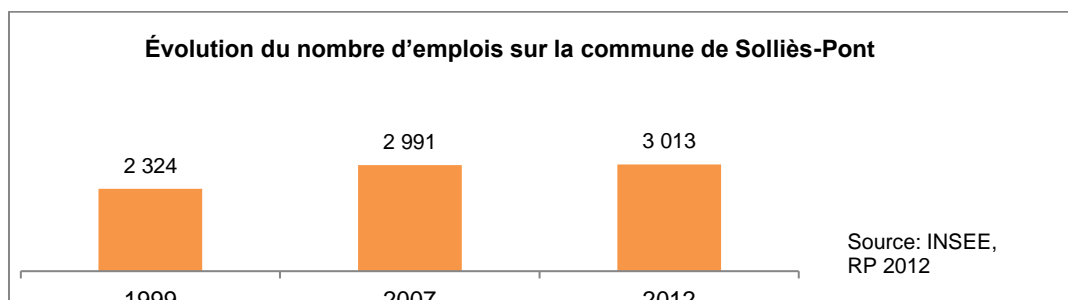
Plan masse de la zone d'activité de la Poulasse, mise à jour 2007, SIG Var

IV. L'emploi dans la commune de Solliès-Pont

IV. 1. Une croissance de l'emploi qui s'intensifie

La commune compte 3 013 emplois sur son territoire en 2012. Et l'on observe une augmentation par rapport à 2007 (+ 22 emplois). Ce nombre est également en augmentation depuis 1999 (+ 689 emplois).

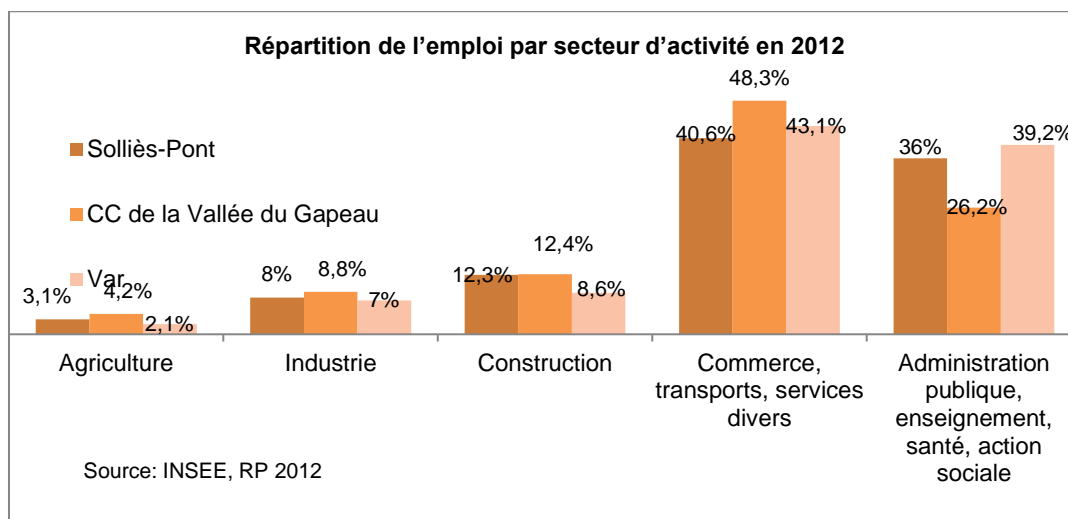
L'indicateur de concentration d'emploi est d'ailleurs en hausse depuis 1999 (passant de 58 en 1999 à 64,3 emplois pour 100 actifs occupés en 2012). Cette évolution souligne une croissance, en termes d'emploi, pour la commune, la population progressant plus rapidement que l'emploi.



IV. 2. Emploi et secteurs d'activités

Le commerce, les transports et services représentent plus de la moitié des emplois, et les services publics 36 %, ce qui confirme la prépondérance du secteur tertiaire dans la commune. Le secteur secondaire représente près de 20,3 % des emplois (avec cependant une plus forte part de la construction que de l'industrie), et se situe ainsi bien au-dessus du Var (15,6 % des emplois).

Le secteur primaire, agricole, regroupe 3,1 % des emplois de la commune, ce qui est supérieur à la moyenne départementale.



La sphère présentielle⁵ domine l'économie locale en regroupant 63,7 % des emplois en 2012. Depuis 2011, le nombre d'emplois de l'économie présentielle a augmenté de près de 121 unités entre ces deux dates.

L'emploi dans la sphère non présentielle a augmenté de près de 53 emplois sur la commune de Solliès-Pont durant cette même période.

⁵ *Emploi et sphère de l'économie : économie présentielle*

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

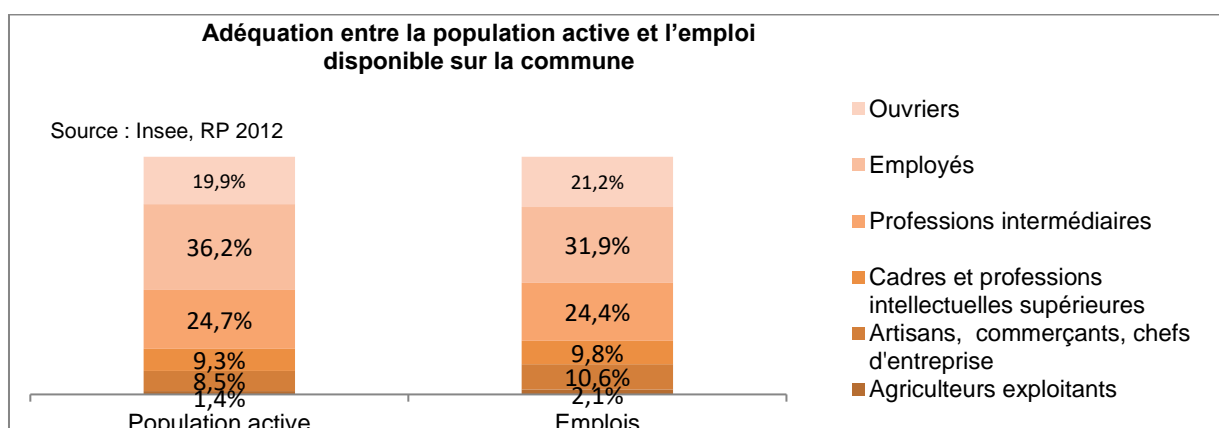
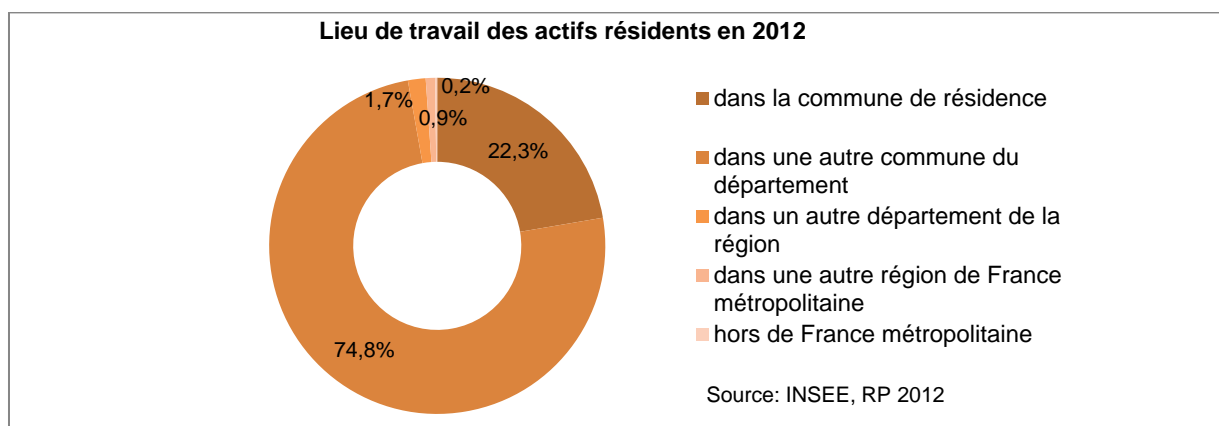
IV. 3. Des résidents qui travaillent majoritairement en dehors du territoire communal

En 2012, plus des trois quarts des actifs occupés résidant dans la commune travaillent hors du territoire communal (3 637 actifs, soit 77,7 % des actifs occupés). Cette part est plus élevée qu'à l'échelle de la Communauté de communes dans laquelle 57,1 % des actifs occupés travaillent hors du territoire intercommunal ainsi qu'à l'échelle départementale (9,2 %).

Les actifs occupés de Solliès-Pont représentent ainsi un peu plus de 34 % des emplois présents sur la commune. Néanmoins, cette part est en légère baisse, car elle représentait plus de 35 % en 2007. La part des actifs travaillant dans une autre commune est légèrement en hausse, et demeure majoritaire (passage de 75,9 % à 77,7 % entre 2007 et 2012).

En 2012, ce sont donc 1 046 actifs qui travaillent et habitent sur Solliès-Pont, et 3 633 qui travaillent en dehors de la commune. Ce phénomène peut souligner un accroissement de l'inadéquation entre les emplois offerts sur la commune et les actifs. C'est un point qui peut favoriser le développement de migrations alternantes.

Conséquence de cette tendance, les déplacements domicile-travail des actifs résidant sur Solliès-Pont augmentent progressivement en nombre.



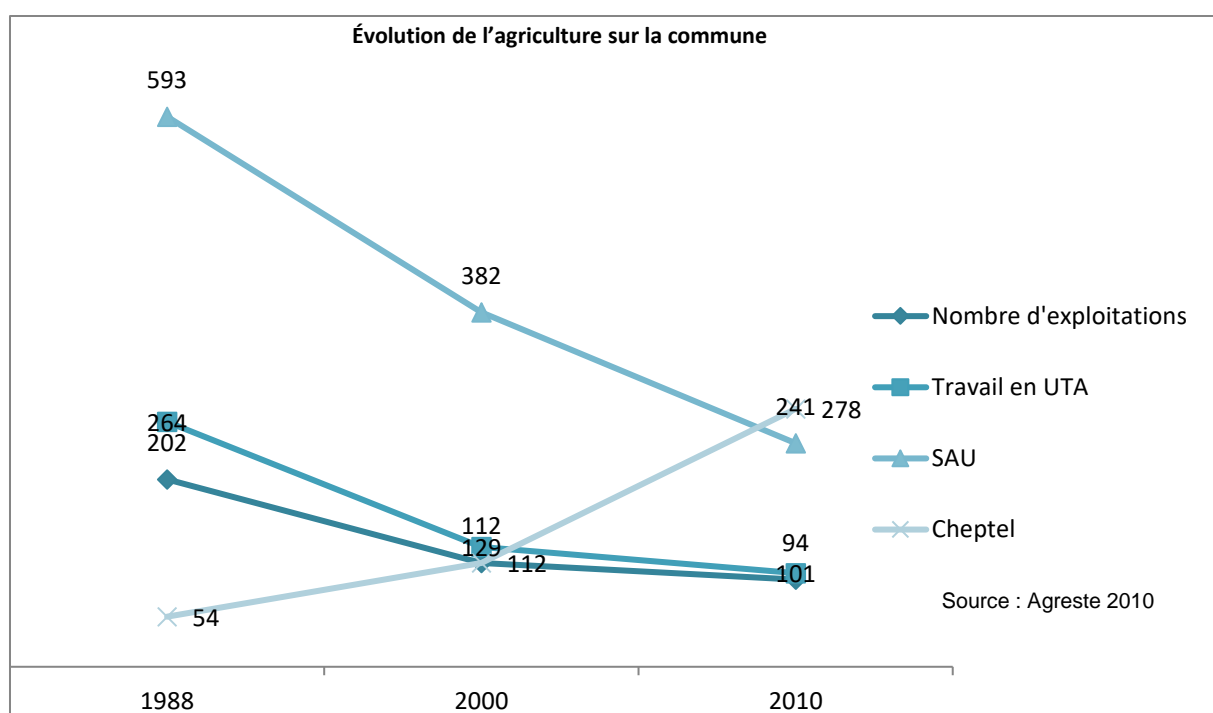
IV. 4. Une agriculture dont le déclin ralentit

Un certain nombre de données relatives à l'agriculture ne sont pas communiqués en raison du secret professionnel, d'où leur absence dans l'analyse.

Le nombre d'exploitations agricoles correspond au nombre total d'exploitations qui ont leur siège sur la commune concernée. On appelle exploitation, toute unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées) et de gestion courante indépendante.

La SAU est la surface agricole utilisée par les exploitations qui ont leur siège sur la commune concernée. Ces exploitations peuvent utiliser des surfaces sur la commune, mais aussi hors de la commune. L'ensemble des terres est ramené au siège de l'exploitation.

L'économie agricole a connu une forte chute entre 1988 et 2000, avec la disparition de 352 exploitations et la SAU ne représentait plus que 241 ha en 2010 (contre 593 ha en 1988). Toutefois, la part dans l'emploi des exploitations agricoles en 2010 représente 13,9 % et la taille du Cheptel a augmenté en passant de 54 unités en 1988 à 278 en 2010.



IV. 5. Une offre touristique limitée

On dénombre un seul hôtel sur le territoire de Solliès-Pont au 1^{er} janvier 2015, pour un total de 59 chambres. Néanmoins, cette offre est complétée par d'autres types d'hébergement tels que des gîtes, chambres d'hôtes, ...

V. Synthèse et enjeux du diagnostic socio-économique

| Démographie | Habitat | Economie |
|--|--|---|
| <p>Un ralentissement de la croissance démographique sur la dernière période intercensitaire</p> <p>Une population communale plus jeune qu'à l'échelle intercommunale et départementale, mais qui vieillit</p> <p>Une surreprésentation de ménages composés d'une seule personne</p> <p>Des habitants aux revenus modérés</p> | <p>Un parc de logements en constante augmentation, principalement composé de résidences principales dont les occupants sont propriétaires</p> <p>Une offre résidentielle orientée vers l'habitat individuel de grande taille, et une production de logements neufs qui accentue cette proportion</p> <p>Des prix pratiqués sur le marché de l'immobilier légèrement inférieur à ceux pratiqués autour</p> <p>Un parc de logements sociaux en croissance, mais qui ne représente que 10 % du parc total</p> | <p>Un tissu économique bien implanté, majoritairement composé de petites et très petites entreprises dont l'activité est principalement tertiaire</p> <p>Une zone d'activités en entrée de commune : une vitrine attractive mais peu valorisée</p> <p>Une croissance de l'emploi qui s'intensifie et qui se concentre dans le secteur tertiaire</p> <p>Une dissociation du pôle d'emploi et du pôle résidentiel qui induit des migrations pendulaires importantes</p> <p>Une agriculture dont le déclin ralentit</p> <p>Une offre touristique limitée</p> |

| Thèmes | Enjeux |
|--------------------------|---|
| Population | <p>Maîtriser la croissance démographique</p> <p>Prendre en compte les caractéristiques de la population pour pouvoir en définir ses besoins (équipements, services...)</p> <p>Maintenir le dynamisme de la commune, notamment en permettant l'accueil des actifs sur le territoire</p> |
| Logement | <p>Poursuivre la diversification du parc de logements (par typologie : petit/grand logement, individuel/collectif ; par statut : accession libre/social, locatif libre/social)</p> <p>Développer une offre locative en adéquation avec la demande présente sur le territoire communal</p> |
| Economie / Emploi | <p>Maintenir et poursuivre le développement du tissu économique et commercial solliès-pontois</p> <p>Préserver / renforcer la diversité économique</p> |



3

Etat initial de l'environnement

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

Chapitre 3 : Etat Initial de l'Environnement

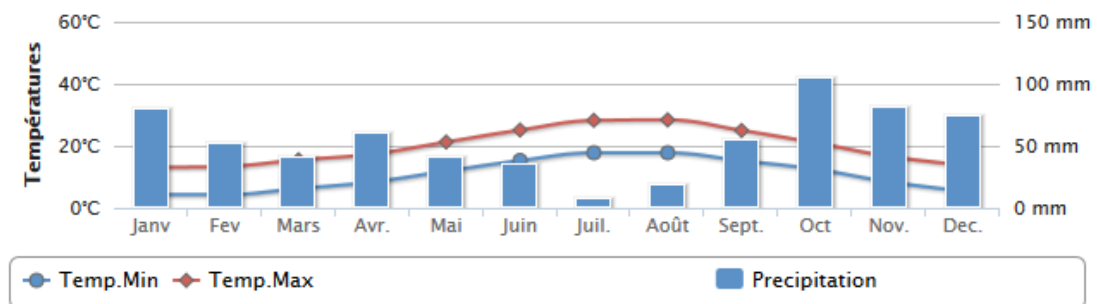
I. Le Milieu Physique

I. 1. Le Climat

Les conditions climatiques locales sont celle du climat méditerranéen :

- Des étés chauds et secs et des hivers doux, avec un ensoleillement annuel remarquable et des températures moyennes agréables ;
- Des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes et parfois violentes ;
- La présence du mistral, vent d'ouest et Nord-Ouest dominant, froid et sec participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé.

Bien que généralement agréable, le climat de Solliès-Pont subit une augmentation de la fréquence d'épisodes pluvieux orageux intenses et fait peser sur la commune le risque inondation/ruissellement.



Normales climatologiques annuelles de la Station de Hyères, source Météo France

1. 2. Le réseau hydrographique

Le territoire communal est principalement drainé par le Gapeau, qui s'écoule sur la frange ouest du territoire en traversant le noyau villageois. Son bassin-versant, très développé, draine de nombreux ruisseaux qui s'écoulent depuis les collines jusque dans la plaine.

Le Gapeau est un fleuve côtier qui prend sa source à Signes et se jette en mer Méditerranée sur la commune de Hyères. Il se caractérise par un régime méditerranéen de crues soudaines et violentes et un étiage bas.

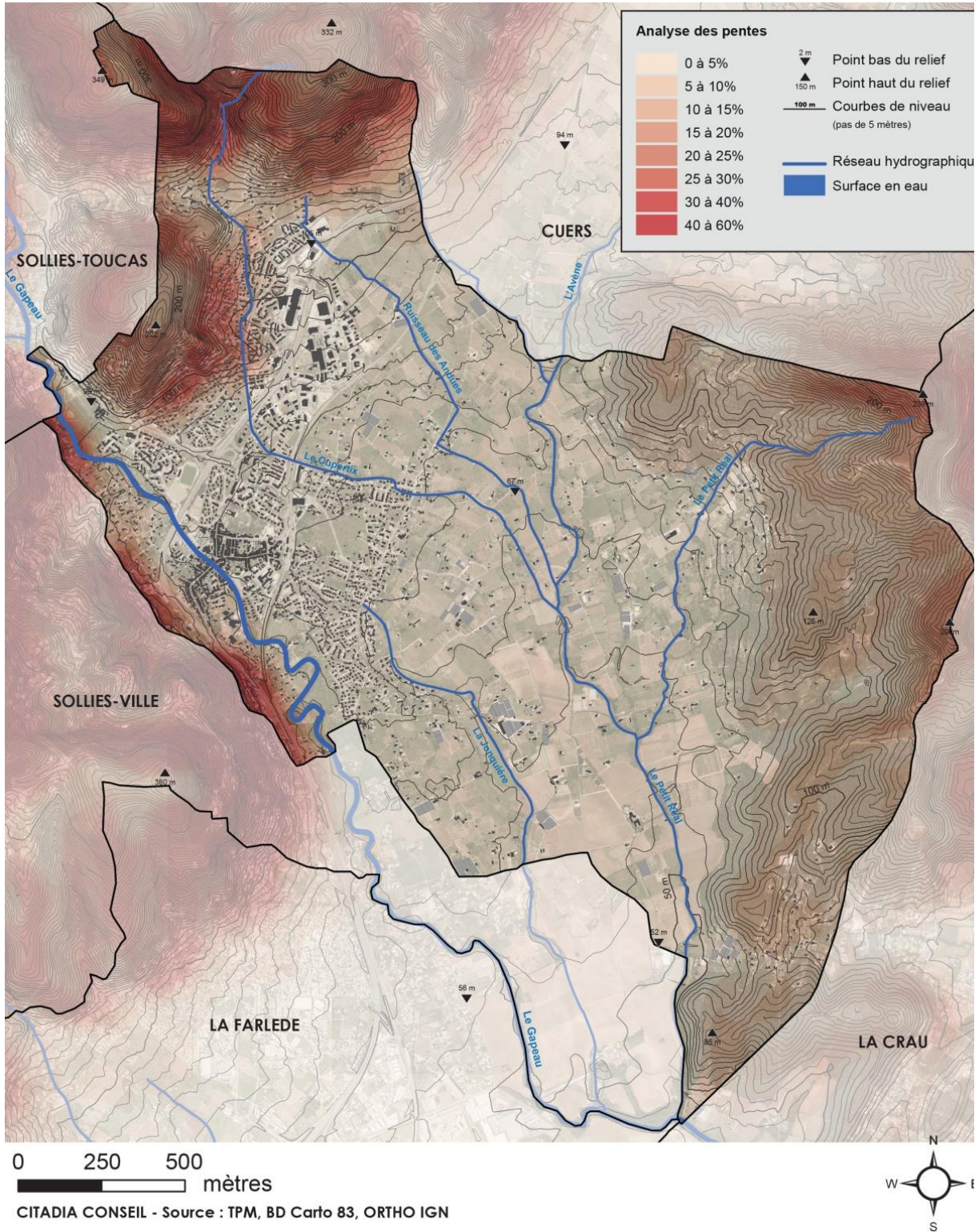
Le réseau hydrographique de la commune est aussi marqué par la présence de plusieurs canaux d'irrigation dont les fonctions sont multiples (irrigation, patrimoine, gestion de l'eau pluviale).



Le Gapeau

I. 3. Le relief

La commune est marquée par une plaine permienne au centre de reliefs de terminaisons de plateaux calcaires. Au nord, les collines peuvent atteindre jusque 346 m d'altitude (Le Castellans) tandis que dans la plaine l'altitude moyenne se situe entre 70 et 80 m.

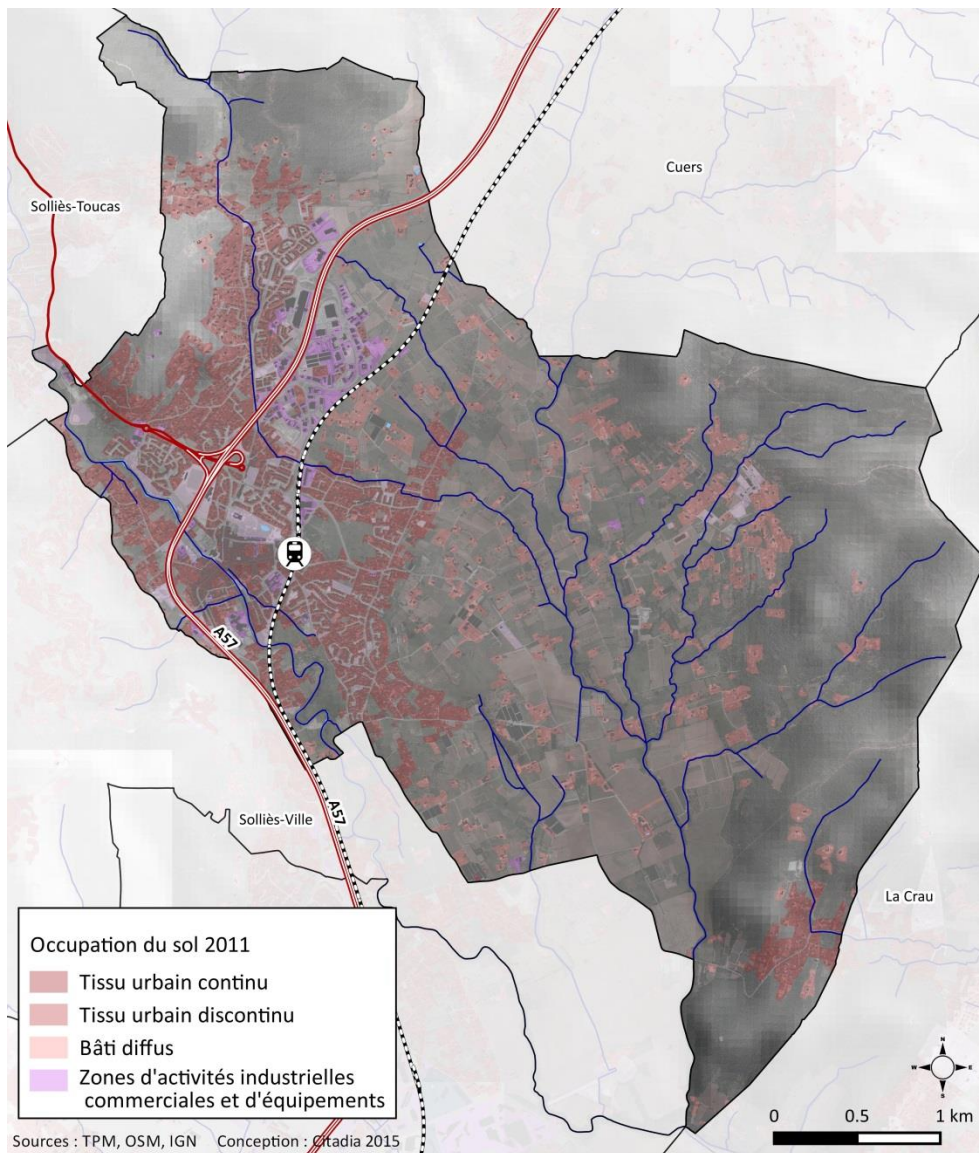


I. 5. L'occupation du Sol

I.5.1 Les tissus urbains

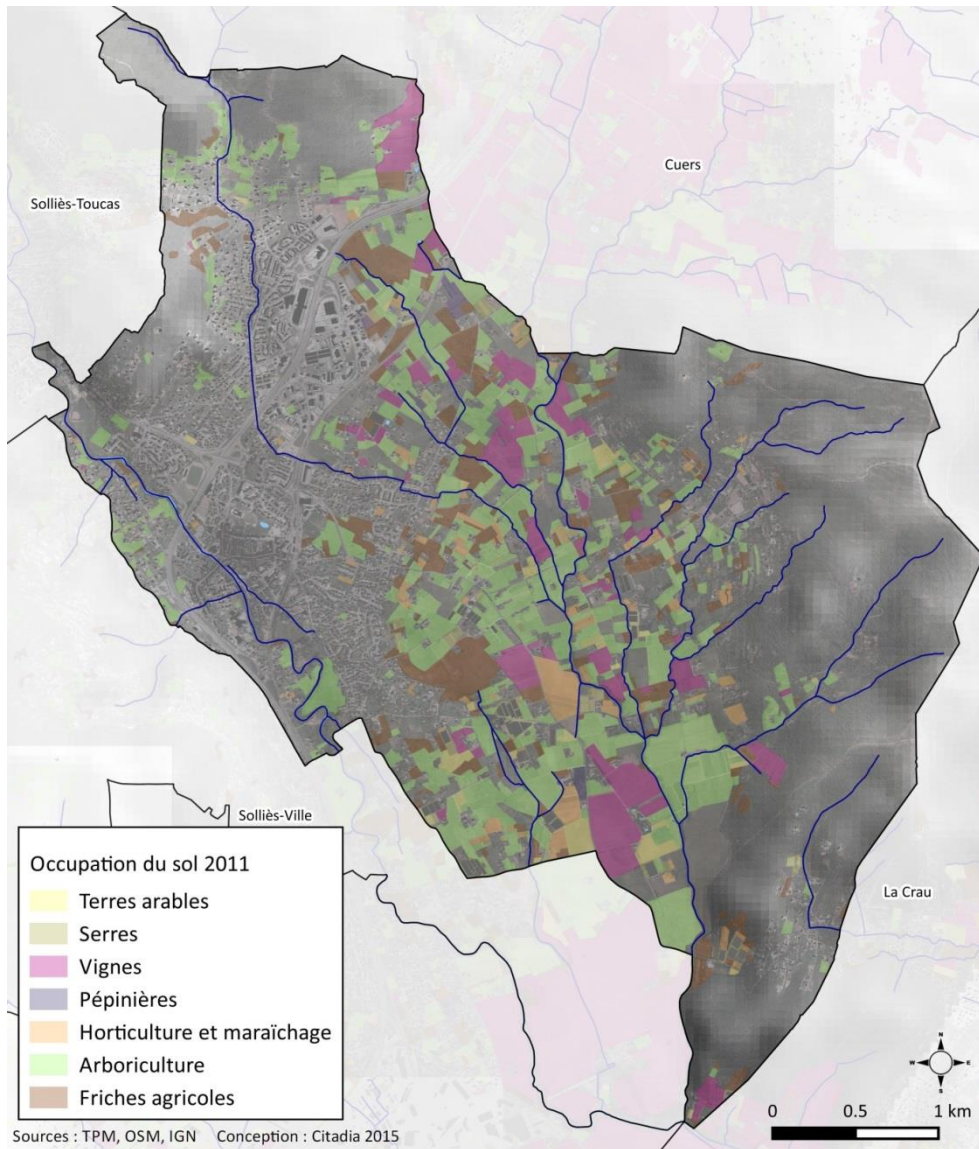
Les espaces artificialisés représentant près de 50% du territoire communal. Un vaste tissu urbain continu d'étend au nord et au sud de l'autoroute. Le centre ancien, construit autour du Gapeau se caractérise par un bâti dense aligné le long des voies de circulation. Des extensions urbaines ont été réalisées au fur et à mesure sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Le secteur de la Poulasse présente quant à lui une zone d'activités importante.

La plaine agricole possède un tissu urbain diffus essentiellement composé de locaux dédiés à l'agriculture et de maisons individuelles.



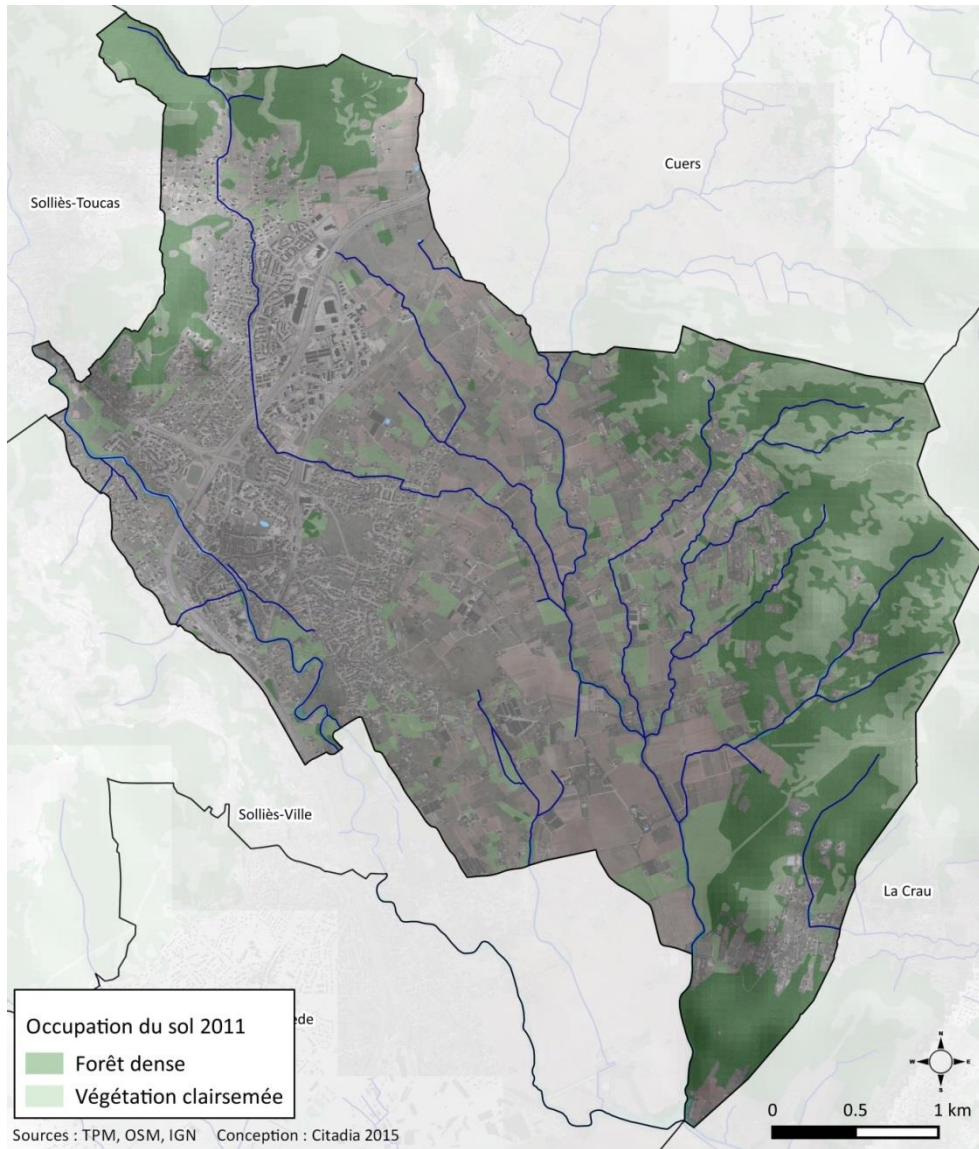
1.5.2 Les espaces agricoles

Les espaces agricoles de la commune sont importants et représentent plus de 40% de la surface communale. La commune possède une agriculture reconnue (AOC Figues de Solliès, AOC côte de Provence, AOC Miel de Provence, AOC Huile d'olives de Provence) qui façonne le paysage entre plaine agricole et restanques. L'arboriculture est la culture la plus importante sur le territoire communal.



1.5.4 Les espaces naturels

Les espaces boisés recouvrent principalement les reliefs de la commune : Sainte-Christine à l'Ouest et le massif des Pousselons à l'est. Les espaces naturels ont tendance à s'étendre sur les coteaux autrefois cultivés ou encore sur les friches agricoles de la plaine. Les restanques (vignes ou oliveraies) sont peu à peu enrichies et sont l'une des conséquences de la déprise agricole de ces dernières années. La végétation est typiquement méditerranéenne et est dominée par des pins, des chênes, de la garrigue. Les ripisylves sont importantes et constituent des continuités boisées dans la plaine.



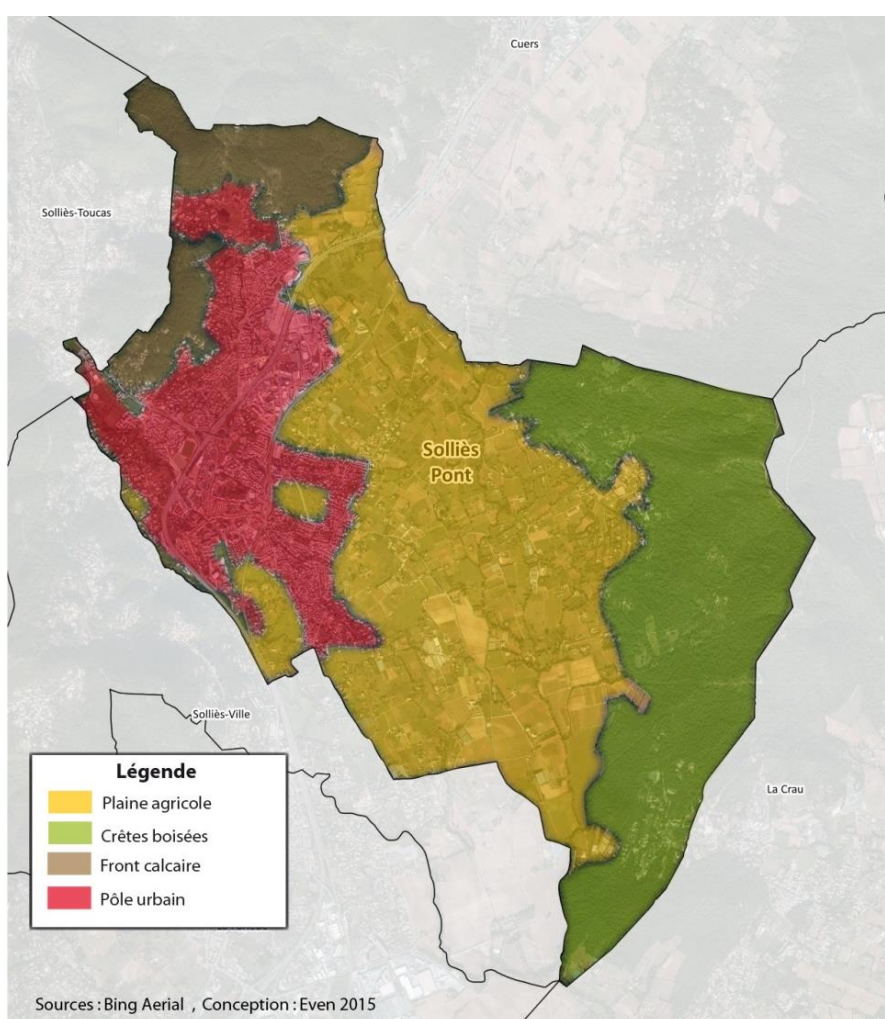
III. Le paysage et le patrimoine

III. 1. Les entités paysagères et les points de vue

La commune de Solliès-Pont se situe à l'articulation de deux grands paysages géologiques : la plaine permienne et les reliefs des terminaisons des derniers plateaux calcaires de basse Provence. Vaste espaces de plaine au centre d'un amphithéâtre constitué de la chaîne des Pousselons et des plateaux calcaires, le territoire de Solliès-Pont permet de nombreuses ouvertures visuelles sur les massifs du Faron et du Coudon. La plaine agricole s'ouvre au nord sur la plaine de Cuers et au sud sur celle de Solliès-Ville. Le paysage de Solliès-Pont s'inscrit dans le grand paysage de l'agglomération toulonnaise.

Quatre unités paysagères sont identifiables :

- Le pôle urbain villageois et sa périphérie ;
- La plaine agricole ;
- Le front calcaire et les paysages en retanques ;
- Les crêtes boisées des Ruscats et des Pousselons.



Les grandes entités paysagères

III.1.2 Le pôle urbain villageois et sa périphérie

Cette unité est constituée du centre-ville ancien avec son château et son parc et ses alignements de maisons de villes autour desquels se sont peu à peu développés des quartiers périphériques sous forme de lotissements d'habitat individuel, individuel groupé et plus légèrement de petits collectifs.

Le prolongement nord du centre-ville est consacré au développement des activités économiques et commerciales sous forme de zone d'activités de part et d'autre de l'A57.

En tant que ville centre de la communauté de communes de la vallée du Gapeau, le paysage urbain de Solliès-Pont participe à la représentation identitaire de cette intercommunalité. Pour cela, il dispose de nombreux atouts.

Tout d'abord, l'entité composée par le pôle urbain avec, en son centre, le Château de la Galerie dressant ces deux tours d'ardoises et entouré d'une trame verte, est fortement perçue depuis les hauteurs de Solliès-Ville.

Ensuite, plusieurs éléments importants participent à l'ambiance paysagère du centre-ville :

- la trame végétale, les alignements de platanes en entrée de ville, le parc du Château, représentant un espace de respiration au sein du tissu urbain, les berges du Gapeau ;
- la présence de l'eau : le passage du Gapeau en centre-ville, le plan d'eau du parc du Château, la présence de canaux, de lavoirs et de fontaines ;
- le patrimoine bâti par l'ordonnement du tissu villageois et des hameaux.

Toutefois, le noyau urbain et plus particulièrement le centre ancien souffre d'une valorisation paysagère insuffisante liée à :

- Le travail sur la revalorisation du traitement des espaces publics, du mobilier urbain, et de la mise en valeur du Gapeau est à poursuivre ;
- Insuffisance de mise en valeur du patrimoine bâti du centre ancien avec, notamment, la prolifération du stationnement, le traitement des façades avec le développement des antennes paraboliques et des climatiseurs.

Enfin, l'absence de traitement paysager et d'homogénéité de la zone d'activités de la Poulasse nuit à son intégration paysagère.



Centre-ville de Solliès-Pont



Zone d'activités de la Poulasse

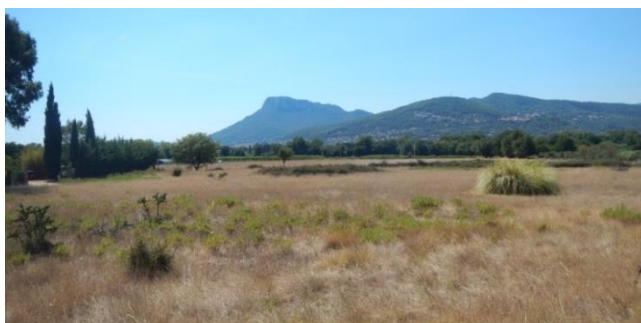
III.1.3 La plaine agricole

Les espaces agricoles sont des plus importants aux portes de l'agglomération toulonnaise. La plaine agricole se présente comme un vaste territoire, offrant de nombreuses ouvertures visuelles sur le front des plateaux calcaires (massif du Coudon, village perché de Solliès-Ville), particulièrement depuis la RD58. La plaine agricole est ordonnancée par la présence de plusieurs canaux et ripisylves, alignements d'arbres et du bâti rural. La présence d'un bâti plus ou moins organisé aux franges de l'unité, laisse apparaître un paysage de campagne bâtie.

Plusieurs éléments identitaires participent à la qualité paysagère de la plaine :

- la trame végétale : de nombreux secteurs de paysage agricole homogènes et de qualité composés par la trame des vignes, les trames des cultures maraichères, les vergers, la présence de bosquets d'arbres autour de l'habitat rural diffus, et de quelques sujets remarquables isolés ;
- le réseau d'irrigation et la végétation associée ;
- le patrimoine bâti, composé d'un bâti rural isolé mais aussi de certains bâtiments historiques et/ou d'intérêt architectural jalonnant la plaine.

Néanmoins la menace qui pèse sur cette plaine est importante et les signes de la déprise agricole sont visibles (enfrichement de restanque, terrain en friches, multiplication de l'habitat diffus...)



La plaine agricole

III.1.5 Le front calcaire dominant la plaine et les paysages de restanques

Cette unité se situe au nord-est de la commune. Constituée d'une partie du front de la terminaison des plateaux calcaires de Basse Provence, cet ensemble, au couvert boisé culminant à 228m, est marqué par la présence du site perché de la chapelle Ste Christine et par la présence de secteurs de terrasses de cultures traditionnelles avec leurs murets de pierres sèches, ayant la particularité d'être encore partiellement cultivées, notamment dans le secteur de la Peirouard, essentiellement d'arbres fruitiers (oliviers, figuiers).

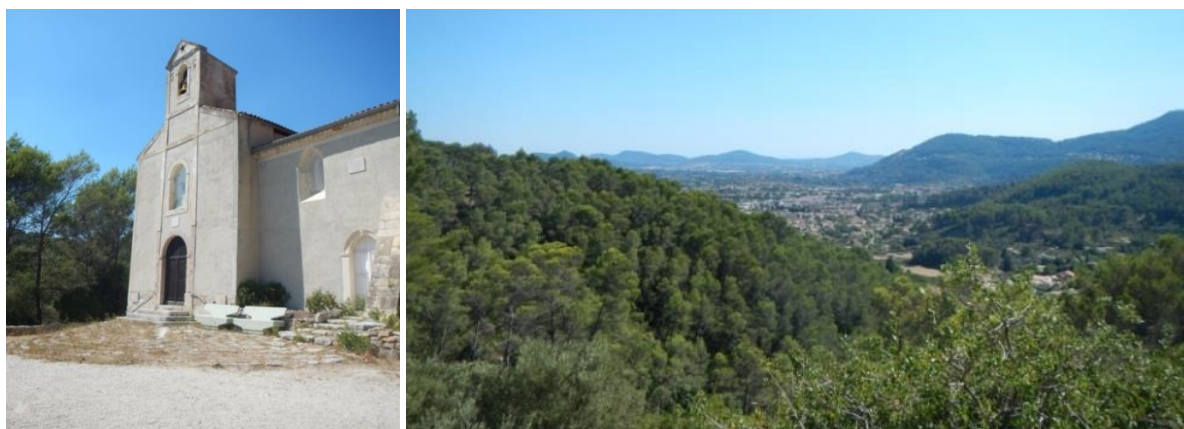
La qualité paysagère de cette unité se manifeste également par les relations visuelles qu'elle entretient avec les espaces alentours :

- site surplombant le pôle urbain et la plaine agricole, fortement perçu depuis l'autoroute et donc par le visiteur de passage ;
- perception de la chapelle de Sainte-Christine comme site perché, avec une mise en scène particulièrement valorisante à partir du chemin de Ste-Christine où l'édifice apparaît au sommet d'un arrière-plan boisé valorisé par le paysage de restanques cultivées, ponctuées d'un bâti traditionnel.

Parmi les éléments identitaires de cette unité, peuvent être relevés :

- le bâti composé de la chapelle et le bâti traditionnel composé des restanques et des murets de pierre ;
- la trame végétale constituée par le couvert boisé, les oliviers et les vergers de figuiers.

L'urbanisation qui prend place peu à peu sur les coteaux constitue un impact paysager important.



Chapelle Sainte-Christine et vue de la chapelle sur Solliès-Pont

III.1.6 Les crêtes boisées des Ruscats et des Pousselons

Cette unité constituée de la chaîne des Ruscats et des Pousselons, dont la crête culmine à 199m, marque la terminaison orientale de la commune et la limite avec la commune de La Crau.

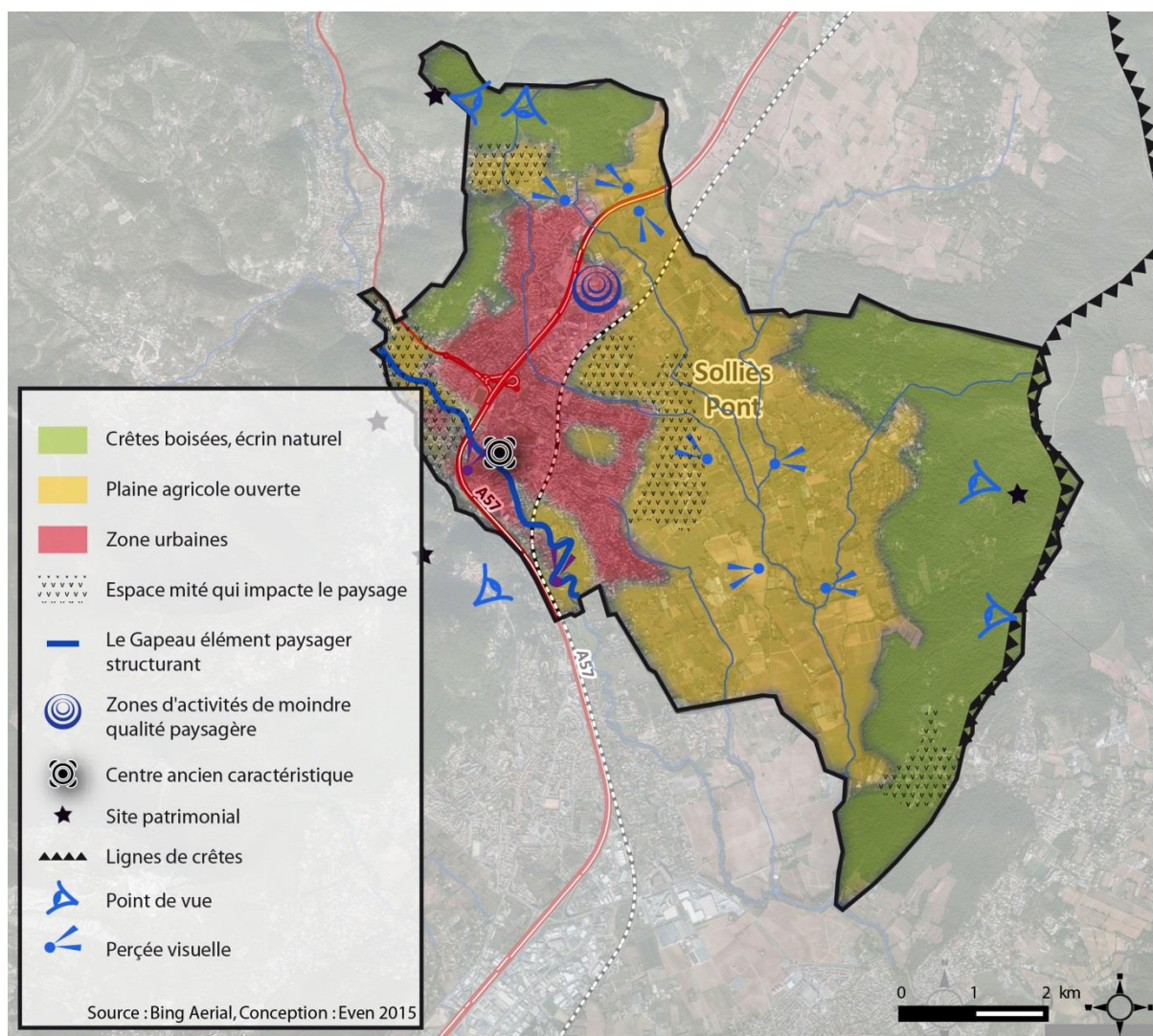
Cet ensemble, au couvert boisé régulier, majoritairement de pins d'Alep et de chênes, est une unité paysagère peu accessible. Seule la RD58 aux Maravals ouvre un passage vers la Crau et présente une zone d'habitat diffus le long de la route. Il s'agit d'espaces jouant un rôle d'arrière-plan paysager valorisant pour l'ensemble de la plaine de Solliès-Pont, proposant de belles vues sur le massif du Coudon et plus globalement sur le front calcaire depuis les pieds du massif des Ruscats.

Les principaux éléments identitaires à préserver sont représentés par :

- la présence d'un four à cade classé monument historique ;
- le couvert forestier homogène mis en valeur par les étendues de vignes.



Points de vue au sud de la commune



Pincipales sensibilités paysagères

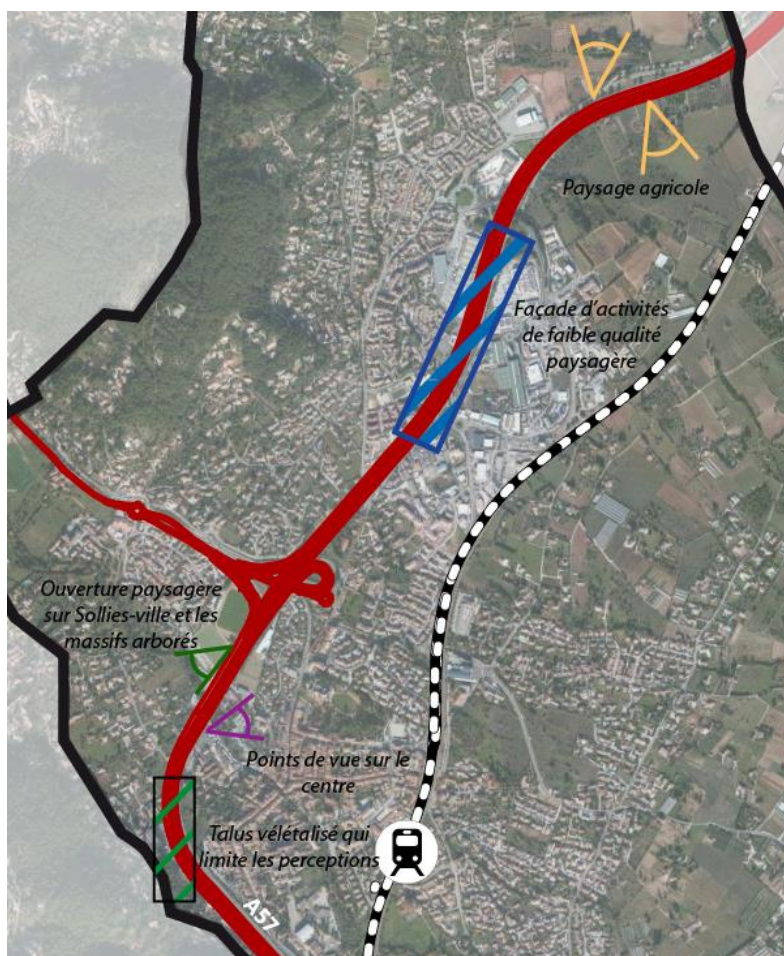
III. 2. Les entrées de ville

La configuration de la commune implique une analyse des entrées de ville en deux temps :

- Une analyse par rapport à l'autoroute A57 qui permet d'avoir des points de vue sur l'ensemble du territoire communal ;
- Une analyse des entrées de ville (zone agglomérée) par les routes départementales.

III.2.1 La traversée de la commune par l'autoroute

L'autoroute peut apparaître comme une rupture importante sur le territoire communal et est source de nombreuses nuisances (pollution et bruit). Néanmoins cette situation a le double avantage d'une accessibilité importante (deux échangeurs autoroutiers sur le territoire) et de proposer une vitrine sur la commune.

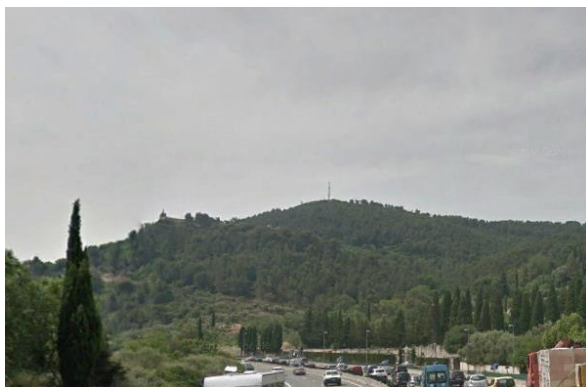


De l'autoroute, les ambiances paysagères sont hétérogènes, le principal point noir paysager étant la traversée de façades commerciales qui offre une image peu avantageuse de la commune. Par ailleurs, des percées visuelles sur les espaces agricoles d'une part et le Coudon d'autre part viennent enrichir le cadre paysager offert par la traversée de la ville par l'autoroute.

L'autoroute est le seul axe traversant le territoire communal concernée par l'application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme. Ainsi, le long de cette voie, en dehors des espaces urbanisés, en l'absence d'une réflexion particulière, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 57.



Vue sur le centre-ville



Vue sur Sollies-Ville et le Coudon



Façade commerciale



Paysage Agricole

III.2.2 Les entrées de ville

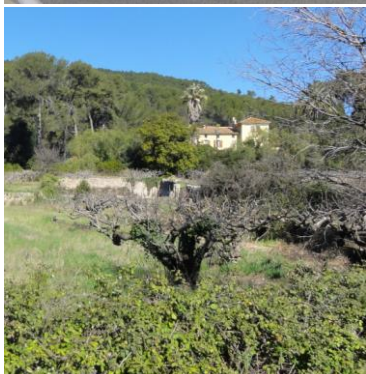
L'étude consiste en la caractérisation des quatre entrées de ville. La localisation de ces entrées de ville s'est faite au regard de la configuration de la commune et de son tissu urbain.



Localisation des entrées de ville

Entrée Nord

L'entrée Nord du territoire se fait par la D97 qui longe l'autoroute. Cette entrée de ville offre un paysage agricole de coteaux de qualité. Il est possible d'apercevoir une bastide entourée de restanques d'oliveraies et de figuiers. De murets de pierres rythment le paysage. L'espace urbain est marqué par la présence d'un entrepôt dont la qualité paysagère tranche avec l'ambiance qualitative vue précédemment.



Entrée Les Sénes

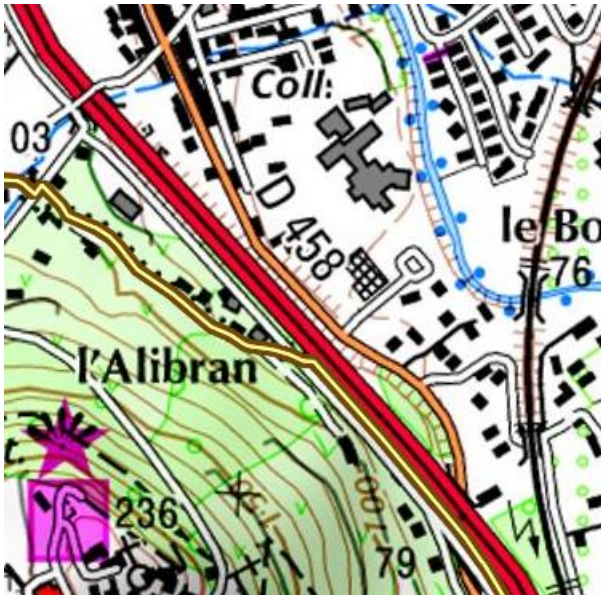
L'entrée par le nord-ouest de la commune offre un paysage arboré et fermé. La végétalisation du bord de voie limite les points de vue sur les espaces agricoles ou les zones d'habitation mais offre une vue lointaine sur le Bau Rouge en arrière-plan. L'entrée de ville est marquée par l'apparition du hameau des Sénes et un traitement des infrastructures routières de qualité (trottoirs, signalisation...)



Entrée rue de la République

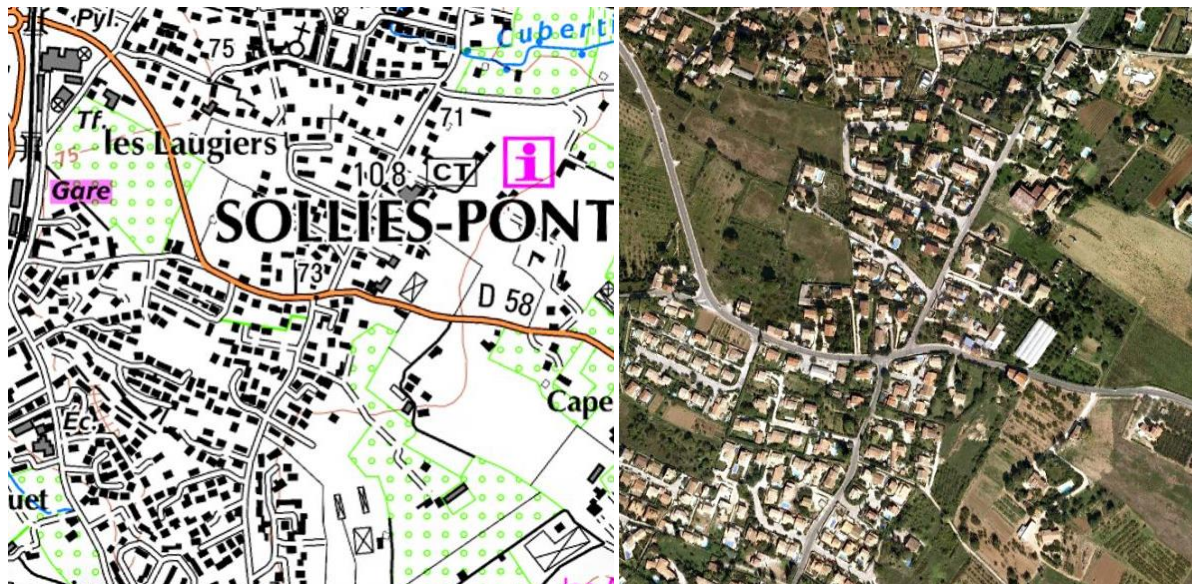
L'entrée de ville est d'abord marquée par la présence du collège et ses haies qui masquent partiellement les bâtiments. Un talus végétalisé sépare la voie de l'autoroute.

En continuant sur le rue de la République, le paysage devient urbain et très structuré grâce à l'alignement sur la route des façades du centre-ancien.



Entrée chemin de Sauvebonne

L'accès à Solliès-Pont depuis la Crau se fait par la route départementale (D58) qui traverse la plaine agricole et qui offre des perspectives remarquables sur le grand paysage. L'entrée de ville est ensuite marquée par la traversée de zone d'habitat diffus qui déstructure le paysage, mais qui offre également des espaces entretenus et végétalisés.



Entrée Sainte Maïsse

L'entrée de ville depuis le nord de la commune se fait par la traversée de la zone d'activité de la Poulasse. Le traitement paysager de la zone est hétérogène entre les enseignes et selon les espaces. La voie principale possède des aménagements paysagers soignés et une voie de circulation modes doux tandis que les axes secondaires semblent un peu plus négligés.

La route longe ensuite la voie ferrée et traverse une zone d'habitats collectifs récents. Le passage entre la zone d'activités et la zone d'habitat est brut, une transition plus douce pourrait être trouvée.



III. 3. Le patrimoine bâti

La présence humaine à Solliès-Pont est très ancienne comme en témoigne les traces d'occupation datant de l'âge de Bronze dans le secteur des Ruscats. Cependant, c'est au Moyen Age que les premières habitations s'installent autour du Pont du Gapeau pour former le hameau du Pont partie intégrante du territoire de Solliès le Haut (actuel Solliès-Ville) appartenant à la seigneurie des Forbins. En 1590, le seigneur de la Valette y fait même construire un château. En 1799, le Hameau devient indépendant à la sortie de la révolution.

La succession d'occupations du territoire de Solliès-Pont a légué un patrimoine riche et varié.

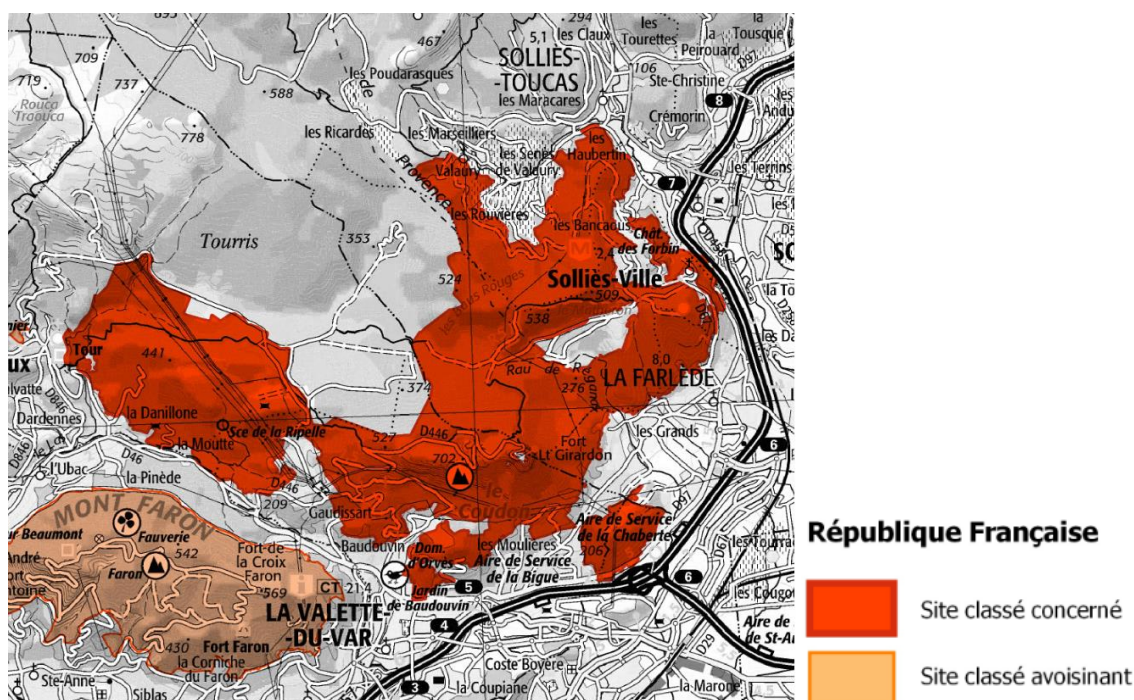
III.3.1 Le patrimoine reconnu par des protections réglementaires

Site Classé Massif du Coudon (décembre 2010)

Le site classé jouxte une très faible partie du territoire communal, à l'Ouest de l'autoroute.

L'objectif étant de maintenir les quelque 2300 hectares concernés à l'abri de l'urbanisation non maîtrisée, de conserver intacte la richesse du milieu naturel – flore et faune – afin de concevoir un futur réellement protégé pour le Coudon.

- La publicité y est interdite ;
- L'enfouissement des réseaux, électriques et téléphoniques, est obligatoire ;
- Sont interdits le camping et le caravanage isolé ;
- Interdites aussi, toute destruction, modification de l'état ou de l'aspect des lieux. (Une dérogation peut être accordée par l'Etat si les travaux relèvent d'une autorisation d'urbanisme).



Four à cade des Pousselons : Monument Historique inscrit par arrêté du 01/10/1994 (propriété privée)

Four en pierre sèche édifié en 1914 par Paulin Olivier, aidé de ses deux fils. Héritiers d'une longue tradition d'exploitation du cade dans la région, les Olivier ont laissé de nombreux fours à cade, témoins de leur activité semi-itinérante et traces d'un secteur de l'économie rurale de la Provence littorale varoise du 19e siècle et du début du 20e siècle. L'huile de cade connaît plusieurs débouchés commerciaux auprès des grossistes en pharmacie et des laboratoires de cosmétique.



Source : ville de Solliès-Pont

Vestiges de l'enceinte de l'Oppidum au lieu-dit le Castellans : Monument Historique Classé par arrêté du 22 juillet 1969 et par arrêté du 22 octobre 1970. (Propriété privée)

L'oppidum est situé sur la colline du Castellans dominant à 349 mètres d'altitude sur la rive gauche du Gapeau. Le castellans est un habitat perché fortifié de l'âge du fer composé de cases et de petits ateliers ou remises. Le site laisse apparaître des ruines de fortification témoignant d'un habitat ligure ou préromain. Il couvre plus de 5 hectares et c'est l'un des plus vastes oppida de Provence. La muraille d'enceinte devait comporter une quinzaine de tours et deux entrées monumentales.

Quelques habitations ont été dégagées à l'intérieur de la première enceinte. La présence de céramique grise archaïque et d'amphores étrusques atteste une occupation du site dès le Vème siècle avant J.C. voire la fin du VIème. Les habitations fouillées en partie dans la deuxième enceinte sont datables des IIème et Ier siècles avant Jésus-Christ.



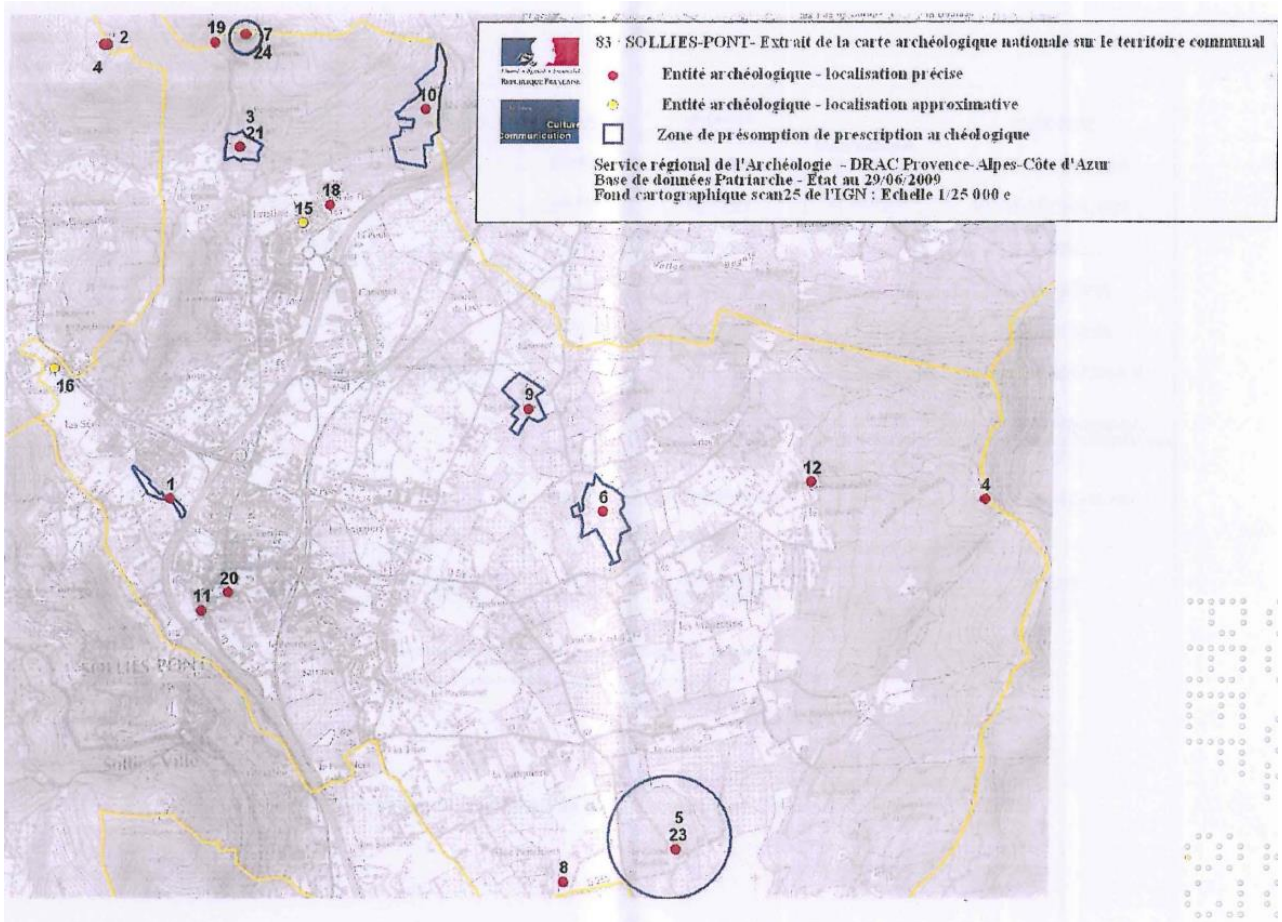
Les sites protégés sur une autre commune dont le périmètre de protection concerne Solliès-Pont.

- Restes du château des Forbins à la Montjoie, sur la commune de Solliès-Ville: Monument Historique Classé par arrêté du 22/06/1920.
- Eglise de Solliès-Ville : Monument Historique classé par arrêté du 01/01/1846.

III.3.3 Le patrimoine non protégé

Le patrimoine archéologique

La richesse du patrimoine archéologique est relevée par l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2003 définissant un périmètre au sein duquel il est nécessaire de saisir le Préfet pour tout dossier d'autorisation d'urbanisme. La commune possède de nombreux vestiges Gallo-Romain et datant du Moyen-âge classique.



Localisation des entités et zones de préemption archéologiques (source : DRAC PACA)

| N° | Nom du site | Lieu-dit | Vestiges | Chronologie | Précision | Parcelles |
|----|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|
| 1 | Les Aiguiers | L'Enclos | habitat | Gallo-romain | | AM (192) |
| 1 | Les Aiguiers | L'Enclos | mur | Gallo-romain | | AM (192) |
| 2 | La Castellias | | occupation | Premier Age du fer | loc. connue et limites supposées | E2 (185, 186, 187, 190, 191) |
| 3 | La Peirouard | | occupation | Second Age du fer | loc. connue et limites supposées | 1990 :A1(201);A1(202);A1(203);A1(204);A1(213);A1(214);A1(215);A1(216);A1(217); |
| 4 | POUSSELONS | | tumulus | Age du bronze Age du fer | | |
| 5 | Beaulieu | Le Grand Beaulieu | ville | Haut-empire Haut moyen-âge | | BN (14, 18-26, 60-67), BX (2, 3) |
| 6 | Les Renaudes | | atelier de potier | Gallo-romain | | BD 1 (21, 26, 32-40) |
| 6 | Les Renaudes | | habitat | Gallo-romain | | BD 1 (21, 26, 32-40) |
| 7 | A la Chapelle Sainte-Christine | | autel | Gallo-romain | loc. connue et limites supposées | A1 (38) |
| 8 | La Jonquièrre | | inscription | Bas-empire | loc. connue et limites supposées | D2 (679, 1600, 1601, 1604) |
| 8 | La Jonquièrre | | nécropole | Bas-empire | loc. connue et limites supposées | D2 (679, 1600, 1601, 1604) |
| 9 | Les Fourches | Les Fourches | habitat | Haut-empire Haut moyen-âge | | AY (86, 88-93) |

| | | | | | | |
|----|---|-------------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 9 | Les Fourches | Les Fourches | sépulture | Haut-empire Haut moyen-âge | | AY (86, 88-93) |
| 10 | La Tousque | Les Anduès | habitat | Haut-empire Bas-empire | | AC (48, 51) |
| 11 | Immeuble Gautier | | inscription | Gallo-romain | loc. connue et limites supposées | |
| 11 | Immeuble Gautier | | sépulture | Gallo-romain | loc. connue et limites supposées | |
| 12 | RUSCATS (LES)/L'EQUARISSAGE | | dépôt | Age du bronze ancien | | |
| 15 | PLANTADES (LES)/LA POULASSE(EX ANDUES) | | bloc ouvragé | Gallo-romain | localisation approximative | |
| 16 | MOULIN DE SAPORTA | | inscription | Gallo-romain | localisation approximative | |
| 18 | CASTEL DE FIES | LES ANDUES | production alimentaire végétale | Age du bronze Age du fer | | 1988 :A(1640);A(175); |
| 19 | VALLON SAINTE-CHRISTINE | | occupation | Néolithique | | |
| 20 | CHAPELLE SAINT-VICTOR | | chapelle | Epoque moderne | | B(442); |
| 21 | La Peirouard | | habitat | Haut-empire Haut moyen-âge | | AA (63, 64-70, 78-84, 86, 157) |
| 23 | BEAULIEU | LE GRAND BEAULIEU | commanderie | Moyen-âge classique | | BN (19, 66) |
| 24 | Chapelle Sainte-Christine de Solliès-Pont | | chapelle | Moyen-âge classique Epoque moderne | loc. et extension connues | A1 (38) |

ENTITES ENREGISTREES SUR DES COMMUNES PERIPHERIQUES

| Nom de la commune | N° d'ordre dans la commune | Nom du site | Chrono Vestiges | Précision de l'emprise | Parcelles |
|-------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|
| SOLLIES-TOUCAS | 4 | Oppidum du Castellias | Oppidum / Second Age du fer | loc. et extension connues | A1 (4-7, 9, 11-15) |

Localisation des entités archéologiques (source : DRAC PACA)

Le patrimoine religieux

Solliès-Pont possède un patrimoine religieux composé de nombreuses chapelles. Parmi les plus intéressantes, peuvent être citées :

- **Chapelle Sainte-Christine** sur la colline dominant le village (fondée au 11^e siècle et ayant subi de nombreuses transformations)
- **Chapelle Saint-Victor** au bord du Gapeau : a connu de nombreuses transformations. Elle est intimement liée à la fondation de Solliès-Pont et fut édifiée par les moines de St Victor de Marseille au XI^e siècle. Il s'agit de la première église paroissiale. Il s'agit aujourd'hui d'une propriété privée.
- **La chapelle Notre-Dame de l'Annonciation** construite en en mai 1655, fondée par la confrérie des pénitents blancs au quartier des Guibaud ;
- **La chapelle Notre-Dame des pénitents blancs** : Le 12 mai 1824, Jean, Hector, Alexandre d'Argiot, vicomte de la Ferrière et Madame Jeanne, Marie, Victorine Pulcherie Louis, vicomtesse de la Ferrière, son épouse, cèdent gratuitement à Joseph Toulouzan, fabricant de tuiles et à Joseph Terrin, marchand de bois, une parcelle de terre pour y construire une chapelle destinée à la confrérie des pénitents blancs.
- **Les chapelles Saint Jacques** le Majeur et Saint Philippe au hameau des Sènès : dateraient du début du 17^e siècle
- **Chapelle Saint Roch** aux Laugiers : construite vers 1620 elle a subi plusieurs transformations au 19^e.

L'église paroissiale Saint-Jean Baptiste est établie sur la rive gauche du Gapeau et au fond de la place qui porte son nom, on remarque d'abord son importante façade de pierre de style classique construite selon les plans de Pierre SENES à partir de 1729.

Plusieurs oratoires, au nombre de 5, ponctuent également la montée vers la Chapelle Sainte Christine à partir du chemin du même nom.

Le patrimoine bâti

Solliès-Pont possède un patrimoine bâti de qualité lié à ses hameaux et son passé agricole, comme, par exemple :

- Maisons du 17^e et 18^e siècle (rue notre dame et Charles Terrin) ;
- Bâtiment de l'ancienne tannerie et mégisseries Boyer ;
- Château des Forbins (rénové en 2015) ;
- Tour de l'horloge ;
- Hospice Felix Pey transformé en maison de retraite ;
- Le Pont neuf ;
- Des Bastides : La Tousque, le Grand et le Petit Beaulieu ou encore La Fiancée.

Le patrimoine hydraulique

Outre la présence du Gapeau, le territoire est marqué par un réseau hydrographique important et par de nombreux ouvrages hydrauliques : canaux arrosants, écluses, barrages... : écluse des Messieurs, écluse des Sènès, Canal des Laugiers, canal des Trois Pierres, Canal de la Tour, Canal des Terrins, canal des Fillols, Canal de la Ferrage, la source Nègre aux Aiguiers, le canal des Reynauds, le canal des Aiguiers ...). Ce patrimoine, dont une grande partie dépend de propriétaires privés, possède pourtant une valeur culturelle et identitaire importante puisqu'il a contribué au développement économique et agricole de la plaine.

Le Patrimoine vernaculaire

Il trouve sa traduction dans des éléments aussi divers que les cabanons, les murets de pierres sèches des restanques (Secteur des Peirouards aux pieds de Ste Christine), les puits, lavoirs, fontaines :

- Fontaine St Jean Baptiste ;
- Fontaine de la Ferrage (rue de la république 1881) ;
- Voute romaine des Aiguiers.

IV. Biodiversité et trame verte et bleue

IV. 1. Les sites de protection et d'inventaires écologiques

IV.1.1 ZNIEFF

La commune est concernée par une ZNIEFF terrestre de type II : « Collines de Cuers et grotte de Truébis ». Le site est situé entre Cuers, Belgentier et Sollies-Toucas. Les altitudes sont comprises entre 130 et 738m. Il couvre un ensemble de collines calcaires anciennement cultivées et aujourd'hui en partie colonisées par les pins d'Alep. Des taillis de chêne vert se rencontrent en particulier sur les sommets des collines. Quelques vignes et surtout oliveraies sont encore entretenues. Les murets, cabanons et affleurements rocheux sont bien présents sur cette zone. Une grotte et de nombreux vallons encaissés apportent une originalité au site.

Flore et habitats naturels

Les rochers et vieux murs bien exposés permettent un beau développement des formations thermophiles à *Asplenium petrarchae*, parfois agrémentées de *Cheilanthes acrostica*. Dans les fonds de vallons humides et frais se rencontre l'Alibouffier, alors que lorsque l'exposition est plus favorable, ce sont les fourrés de Myrtes, près de leur limite nord absolue, qui les remplacent. A l'emplacement des ruissellements printaniers sur rochers calcaires, on note la présence des formations tuffeuses à Capillaire de Montpellier.

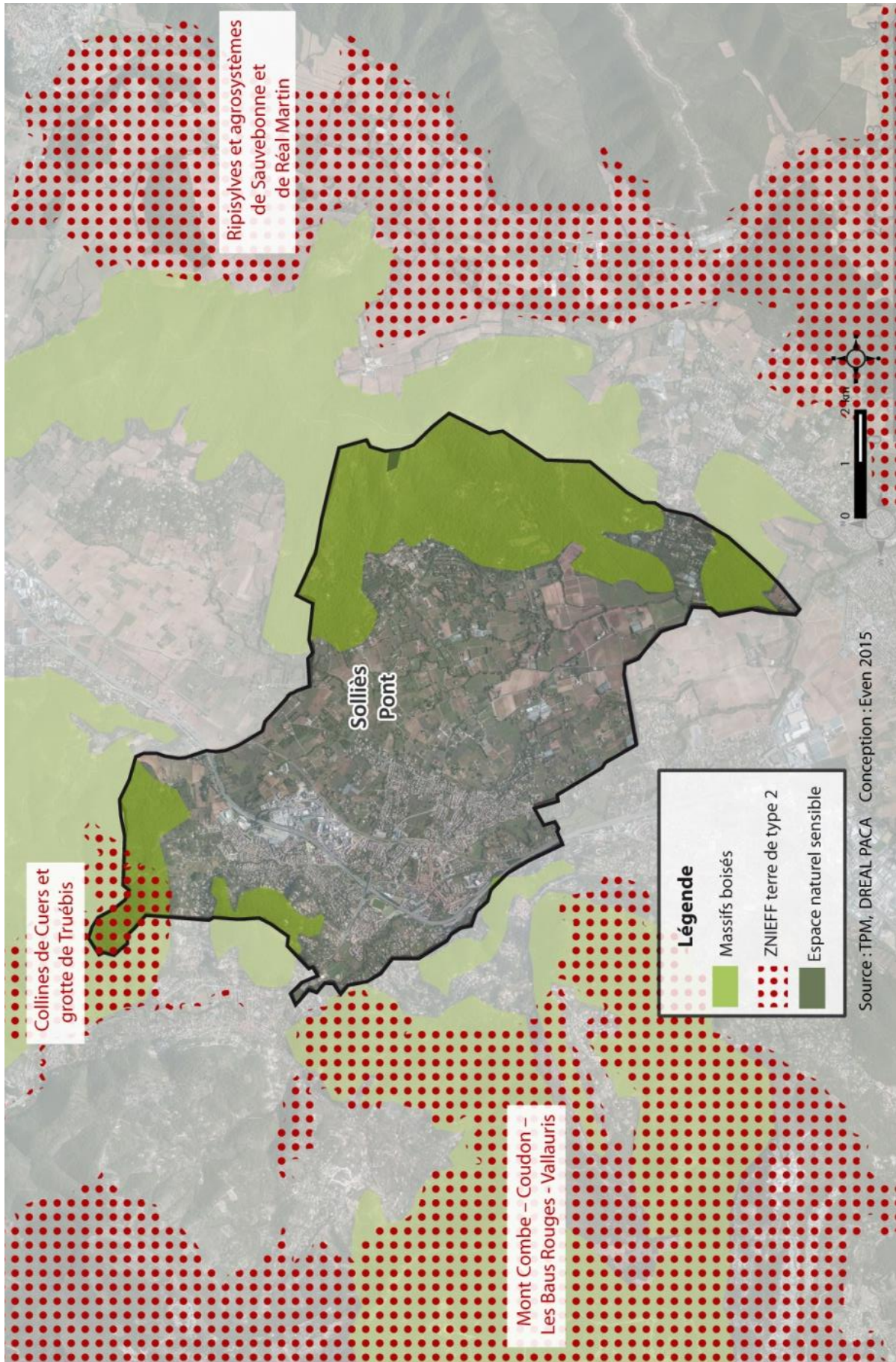
Faune :

Ce secteur héberge 4 espèces animales patrimoniales, dont une déterminante.

Trois espèces de chauves-souris gîtent dans les grottes et cavités de cette zone : le Grand Murin, le Petit Murin, le Minoptère de Schreibers.

L'entomofaune⁶ locale est représentée par la Diane (*Zerynthia polyxena*), espèce déterminante et menacée de Lépidoptères Papilionidés, en régression et devenue assez rare, thermophile, de répartition centre et est-méditerranéenne, habitant les ravins, talus herbeux, prairies, garrigues arborées, phragmitaies, ripisylves, bords de cours d'eau jusqu'à 1 000 m. d'altitude et dont la chenille vit sur l'Aristolochie *Aristolochia rotunda* (dans une moindre mesure sur *A. clematitis*, *A. sicula* et *A. pistolochia*).

⁶ L'entomofaune est la partie de la faune constituée par les insectes.



Localisation des ZNIEFF

IV.1.2 Plan national d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann

(Source : Plan national d'action en faveur de la Tortue d'Hermann – DREAL PACA)

La Tortue d'Hermann est une tortue terrestre de taille moyenne (20 centimètres de longueur maximale de carapace pour les femelles dans le Var, 25 centimètres en Corse), caractérisée par une carapace ovale assez fortement bombée, de couleur jaune-verdâtre à jaune-orangé, ornée de motifs noirs aux contours assez réguliers.

L'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) place la Tortue d'Hermann dans la liste rouge mondiale des espèces menacées, dans la catégorie « quasi-menacée », catégorie située juste avant la catégorie « vulnérable » (UICN 2006). À l'échelle européenne, la sous-espèce *hermanni hermanni* est placée dans la catégorie « en danger » dans l'ouvrage de Corbett « Conservation of European Reptiles and Amphibians ». Elle fait par ailleurs l'objet d'une recommandation de la Convention de Berne.

Le noyau provençal occupe essentiellement le massif des Maures, la plaine des Maures, le massif de la Colle du Rouet et le plateau de Gonfaron - Flassans sur Issole, à l'ouest de la plaine des Maures.

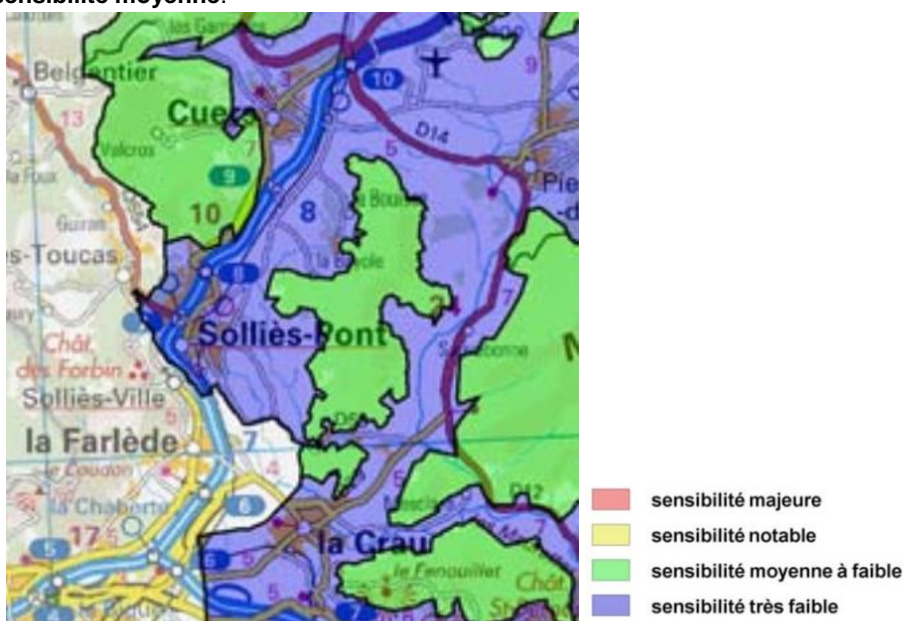
Les menaces qui pèsent sur cette espèce sont multiples. Il est possible de les hiérarchiser (par ordre décroissant) en fonction de leur gravité constatée ou présumée :

- pertes irréversibles d'habitats, incendies,
- dégradation de la qualité des habitats,
- pratiques agricoles et forestières défavorables,
- fragmentation des populations,
- prédation et prélèvement d'individus,
- introduction d'animaux étrangers aux populations naturelles.

Le plan national définit 8 objectifs qui sont déclinés en « fiches actions » :

- Améliorer la prise en compte des besoins de conservation de l'espèce,
- Conserver un réseau cohérent de sites favorables et de populations,
- Maintenir et développer les habitats favorables à l'espèce,
- Réduire les menaces liées aux incendies,
- Limiter les pertes de spécimens, car elles contribuent au déclin des populations,
- Éviter l'affaiblissement génétique ou sanitaire des populations,
- Fonder la mise en œuvre de ce plan sur des connaissances et évaluations scientifiques,
- Impliquer le public dans la conservation de l'espèce.

La quasi-totalité de la commune est dans la zone de sensibilité très faible et les massifs sont en zone de sensibilité moyenne.



Sensibilité Tortue d'Hermann (source : CEEP 2010)

IV. 2. La trame verte et bleue

IV.2.1 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Cet outil co-piloté par l'Etat et la Région a été validé par le conseil régional en Octobre 2014.

Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions.

Des objectifs de remise en état ou de préservation ont été définis sur les territoires :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale, sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux ;
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une « recherche » de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

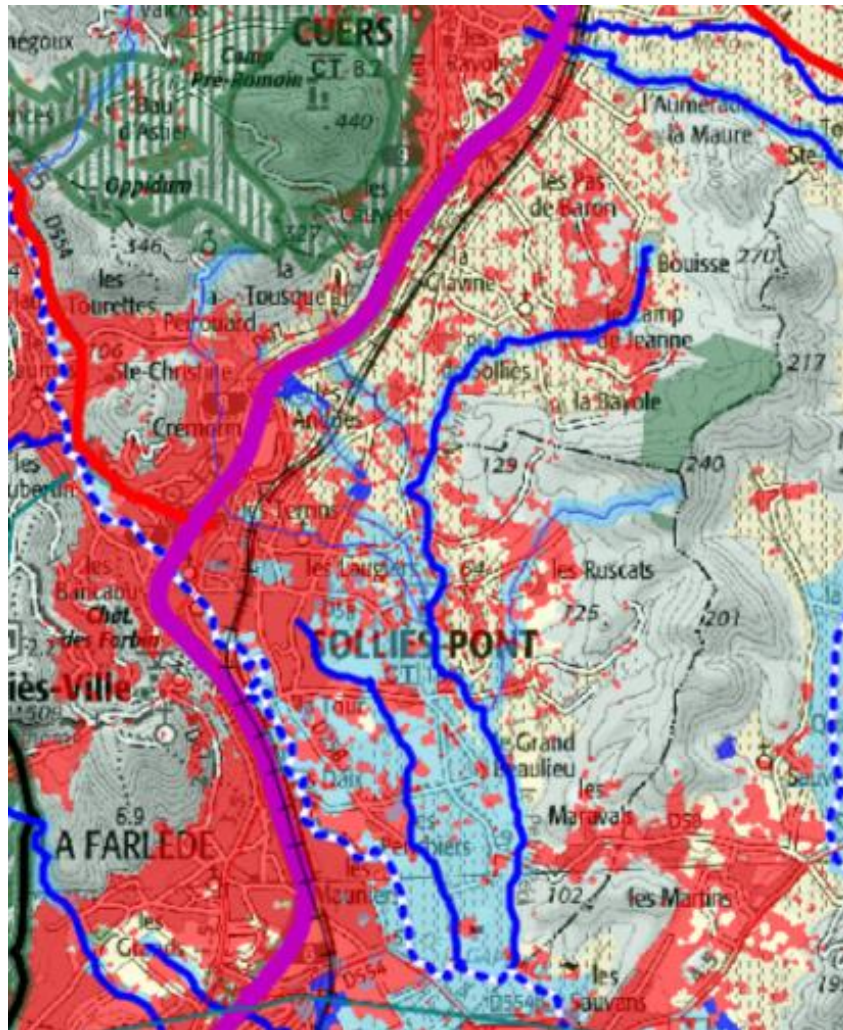
Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Certaines actions s'appliquent particulièrement aux documents d'urbanisme, et notamment celles de l'orientation 1 évoquées ci-après.

Extrait du SRCE :

Orientation stratégique 1 - Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques :

- *ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme ScoT, PLU, PLUI, cartes communales*
- *ACTION 2. Maitriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables*
- *ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE*
- *ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration*



Extrait du SRCE

Le territoire communal apparaît comme fortement fragmenté par l'autoroute et les zones urbaines. Les cours d'eau du bassin versant du Gapeau sont à préserver.

IV. 3. La trame verte et bleue de la commune

IV.3.1 Rappels règlementaires

La loi portant Engagement National pour l'Environnement a impulsé la nécessité d'intégrer les problématiques relatives à la biodiversité et aux continuités écologiques dans la construction des projets de territoires et les documents d'urbanisme.

La notion de Trame Verte et Bleue porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. C'est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc.

Article L371-1 du Code de l'Environnement

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 121

« I-La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

A cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;*
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;*
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;*
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;*
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;*
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.*

II. — La trame verte comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;*
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;*
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.*

III. — La trame bleue comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;*
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;*
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.*

IV. — Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3.

V. — La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L. 371-2 et L. 371-3. »

IV.3.2 Les composantes du réseau écologique de Solliès-Pont

Un réseau écologique constitue un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages et cela, afin de garantir leurs capacités de libre évolution.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Les réservoirs de biodiversité

Les zones nodales ou réservoirs de biodiversité : c'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos, et les habitats naturels assurer leur fonctionnement.

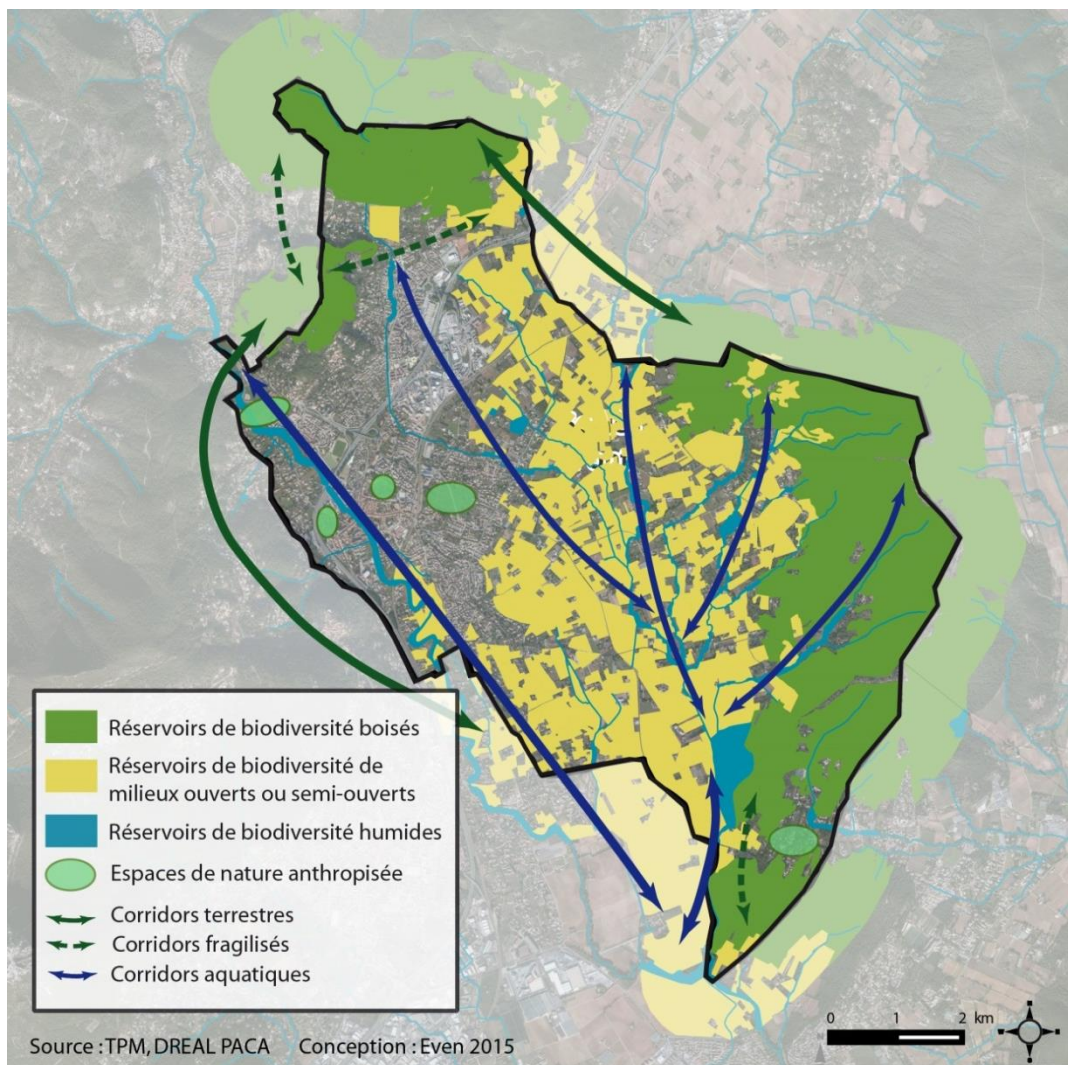
Sur la commune de Solliès-Pont, les réservoirs sont de trois types : les réservoirs de milieux boisés situés au nord et au sud de la commune, les réservoirs de milieux ouverts concernant la plaine agricole et les réservoirs de milieux humides (prairies et réseau hydrographique).

Les corridors écologiques

Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, les corridors écologiques relient les réservoirs de biodiversité. Sur la commune de Solliès-Pont ces réservoirs sont principalement aquatiques et suivent le tracé des cours d'eau. Un corridor terrestre se distingue au nord entre les massifs boisés. Ces corridors sont symbolisés par des flèches sur la carte et seront traduits graphiquement dans le zonage du PLU.

Les espaces de nature anthropisée

Les espaces de nature anthropisée se situent dans le tissu urbain et forme des espaces de végétalisation en zone urbaine. La biodiversité y est plus commune mais ces secteurs participent au cadre paysager et à la perméabilité du tissu urbain pour la faune et la flore ainsi que pour la gestion de l'eau (espace de rétention). **Pour autant ces espaces peuvent être le support de la densification urbaine et ne sont donc pas à sanctuariser dans le cadre du PLU, les enjeux de végétalisation des espaces doivent être pris en compte dans l'aménagement de ces secteurs.**



Trame verte et bleue de Solliès-Pont

V. Risques et Nuisances

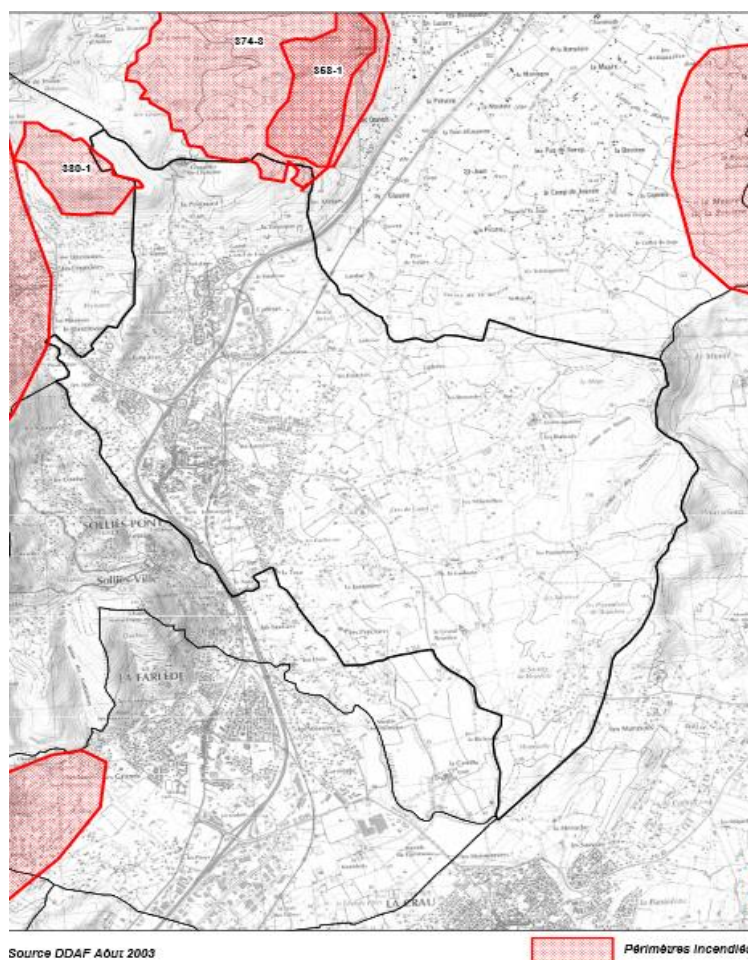
V. 1. Le risque feux de forêt

La présence d'ensembles boisés à l'est et au nord-ouest du territoire communal, conjuguée à l'habitat diffus, explique la sensibilité de la commune vis à vis du risque incendie. Aussi, la commune a déjà été touchée en 1989 à Ste-Christine, 1992 au Castellas et 1998 au quartier des Maurettes.

Le risque concerne en priorité les secteurs d'habitat diffus aux franges de l'espace forestier de Sainte-Christine et dans son prolongement, les secteurs de « ma verte vallée » et de « la Peyranne ». A l'Est, le risque incendie menace l'habitat diffus qui s'est développé au quartier des Renaudes, des Maravals et des Pousselons.

Sur ces secteurs, le risque est aggravé par des voies d'accès aux habitations particulièrement étroites. Localement, certaines conditions topographiques jouent également potentiellement un rôle aggravant dans le déplacement de l'incendie. C'est notamment le cas sur les reliefs boisés de Sainte-Christine.

La commune a engagé des mesures de prévention et de protection : sensibilisation de la population, aménagements DFCI (débroussaillage, pistes, pare-feux...), surveillance régulière, mise en place de plans de secours ... Les nombreuses restanques existantes sur les reliefs représentent un support intéressant en matière de coupe-feu. Par ailleurs, il est important de disposer d'une voirie de largeur suffisante pour permettre un accès facilité aux services de secours en cas d'incendie, ce qui n'est pas aujourd'hui le cas sur de nombreux secteurs localisés aux franges de l'espace boisé.



Zones incendiées (source : DGAP- SIG Var)

V. 2. Le risque inondation

V.2.1 Le risque

La commune de Solliès-Pont est concernée par un risque important d'inondation de plaine, de crue torrentielle et de ruissellement urbain, générées par le Gapeau et les ruisseaux affluents.

Si les principaux ruisseaux du territoire communal font l'objet d'un programme de réalisation de bassins de rétention afin de maîtriser les risques de crue torrentielle et de ruissellement urbain, la prise en compte du risque inondation liée au Gapeau est plus délicate car le fleuve traverse le noyau urbain dont l'histoire est intimement liée au cours d'eau.

Plusieurs secteurs bâtis sont donc directement concernés par le risque, aux franges ouest du territoire, depuis les Sènés jusqu'au Pont Neuf et la Tour.

Depuis 1982, le territoire a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle, le dernier datant de 2012.

V.2.2 Les éléments de connaissance du risque

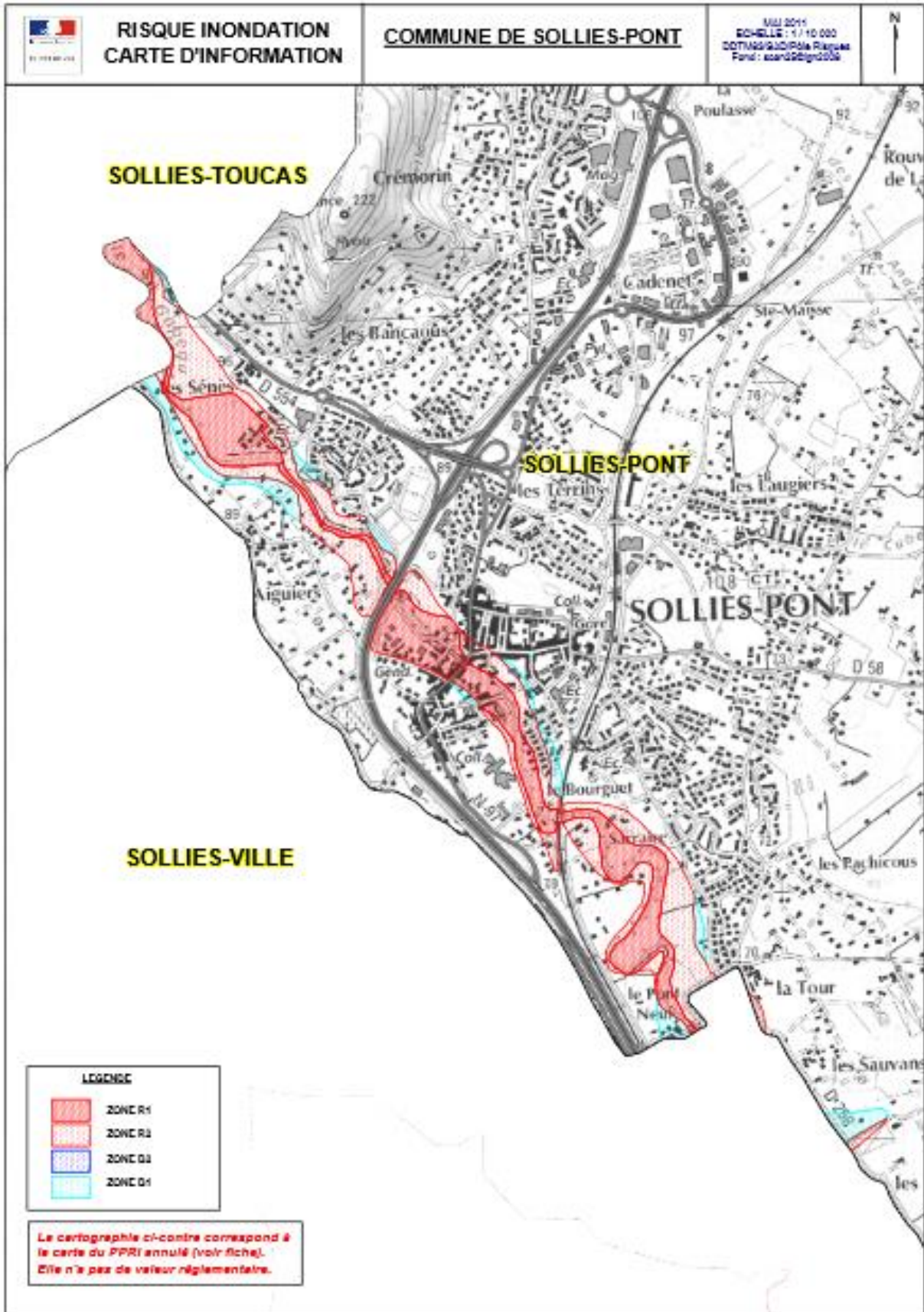
Plusieurs études portant sur l'inondabilité du territoire de Solliès-Pont ont été menées depuis 1994. L'enjeu important représenté par ce risque a conduit le préfet à mettre en œuvre un Plan de Prévention des Risques "inondation" (PPRI), approuvé le 19 janvier 2004. Depuis, le PPRI ayant été annulé par arrêt de la cour administrative d'appel du 15 janvier 2010, l'élaboration d'un nouveau PPRI a été prescrite.

Depuis mai 2016, un PPRI est applicable par anticipation.

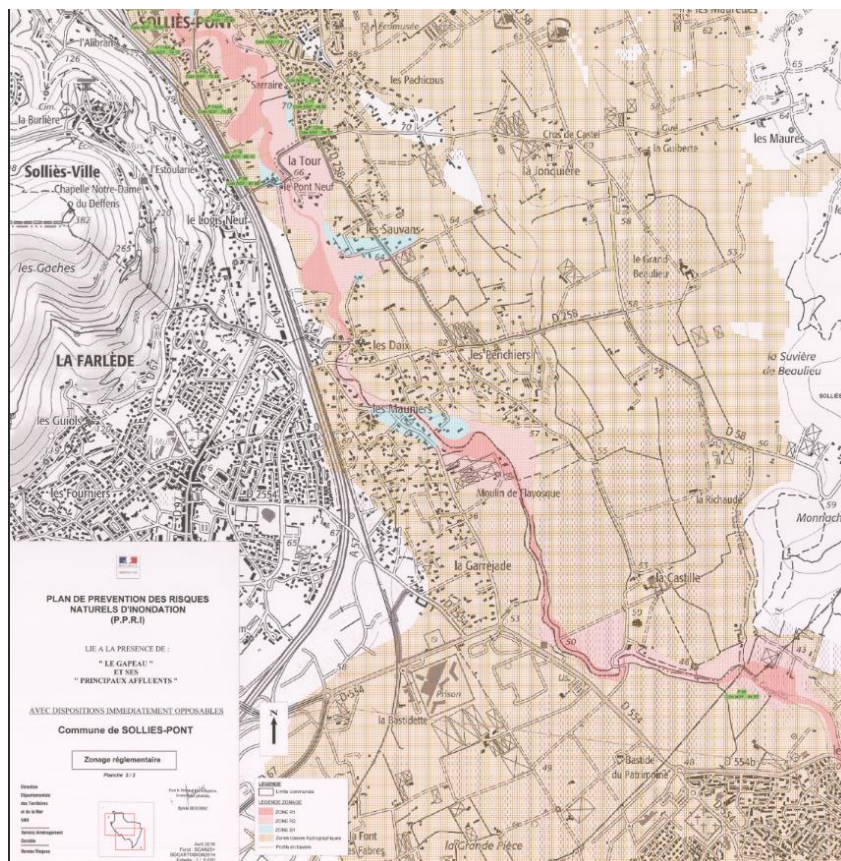
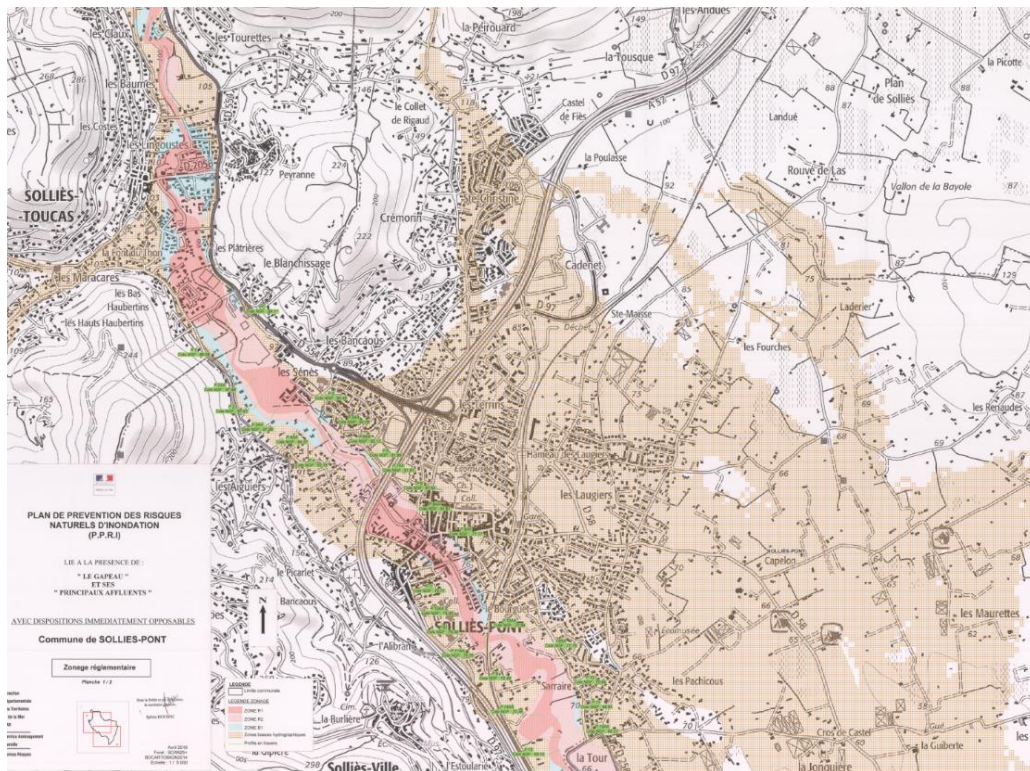
L'atlas des zones inondables a été mis à jour sur le département du Var en 2008. Il s'agit d'un document non réglementaire, établi à partir d'une analyse hydrogéomorphologique au 1/25000e. Il présente l'aléa inondation en s'appuyant notamment sur les lits mineurs, moyens et majeurs identifiés pour le cours d'eau.

Les périmètres potentiellement inondables définis par l'analyse hydrogéomorphologique recouvrent ainsi une part importante de la plaine habitée avec, toutefois, des nuisances d'aléa :

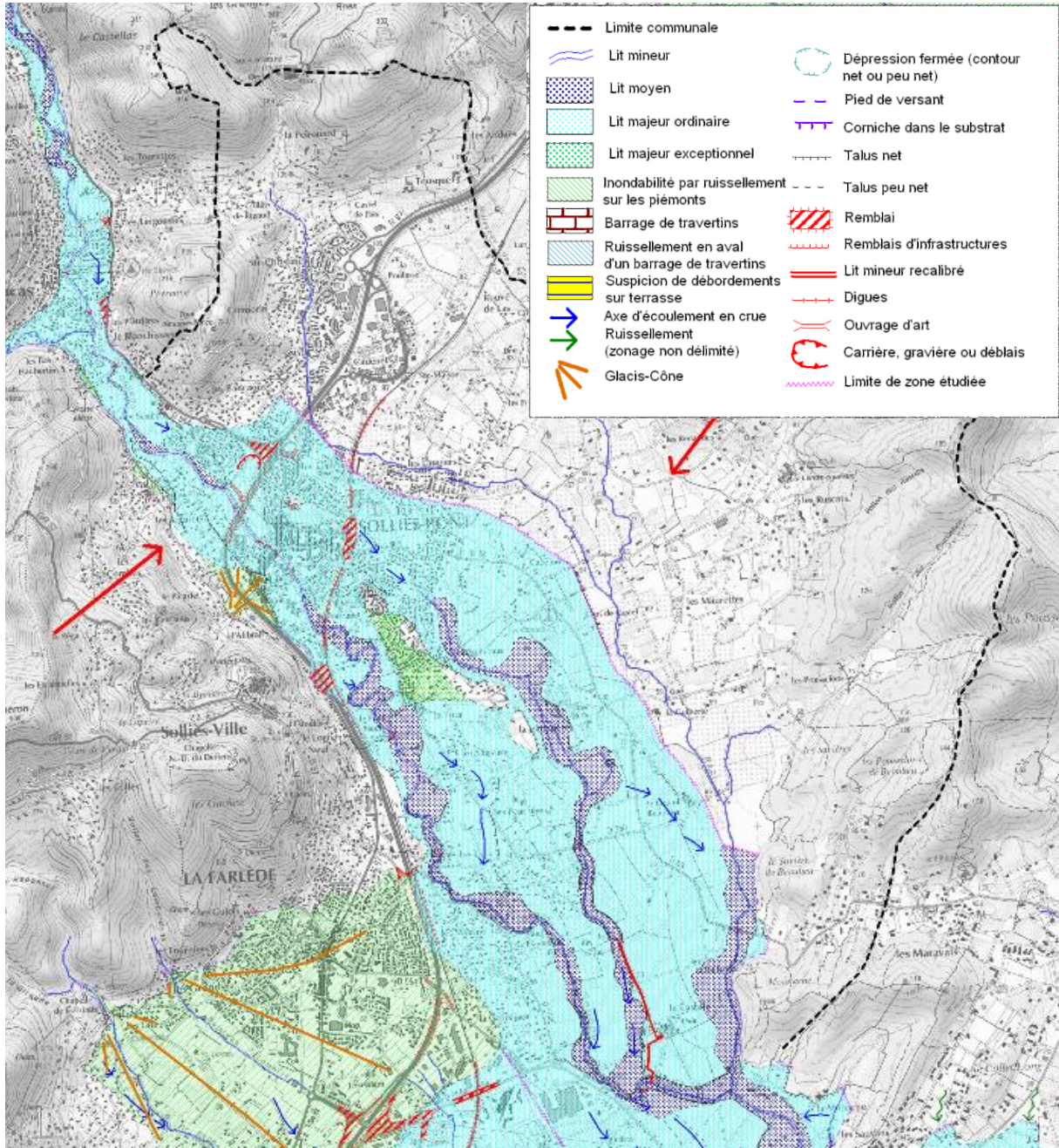
- le lit moyen, ou l'aléa inondation peut être considéré comme fort, est surtout représenté depuis la Ferrage jusqu'en limite sud de la commune, là où le cours du Gapeau est le plus sinueux,
- le lit majeur, correspondant plutôt à un aléa moyen à faible, concerne la plus grande partie du périmètre inondable identifié.



Carte du PPRI annulé



Application anticipé du PPRI – 30 mai 2016 (extrait)



Atlas des zones inondables

V.2.3 Le Territoire à Risques Importants d'inondation (TRI)

La mise en œuvre de la Directive Inondation vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée tout en priorisant l'intervention de l'État pour les territoires à risques importants d'inondation (TRI). La stratégie locale de gestion des risques d'inondation est élaborée sur le territoire à risque important d'inondation (TRI).

La sélection des 31 TRI arrêtés le 12 décembre 2012 sur le bassin Rhône-Méditerranée implique, pour chacun d'eux, une cartographie des surfaces inondables et des risques.

Le 20 décembre 2013, cette cartographie a été arrêtée par le préfet coordonnateur de bassin pour 25 TRI. La cartographie de 6 TRI restants a été arrêtée le 01 août 2014 après une consultation des parties prenantes concernées.

La cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation du TRI est constituée d'un jeu de plusieurs types de cartes :

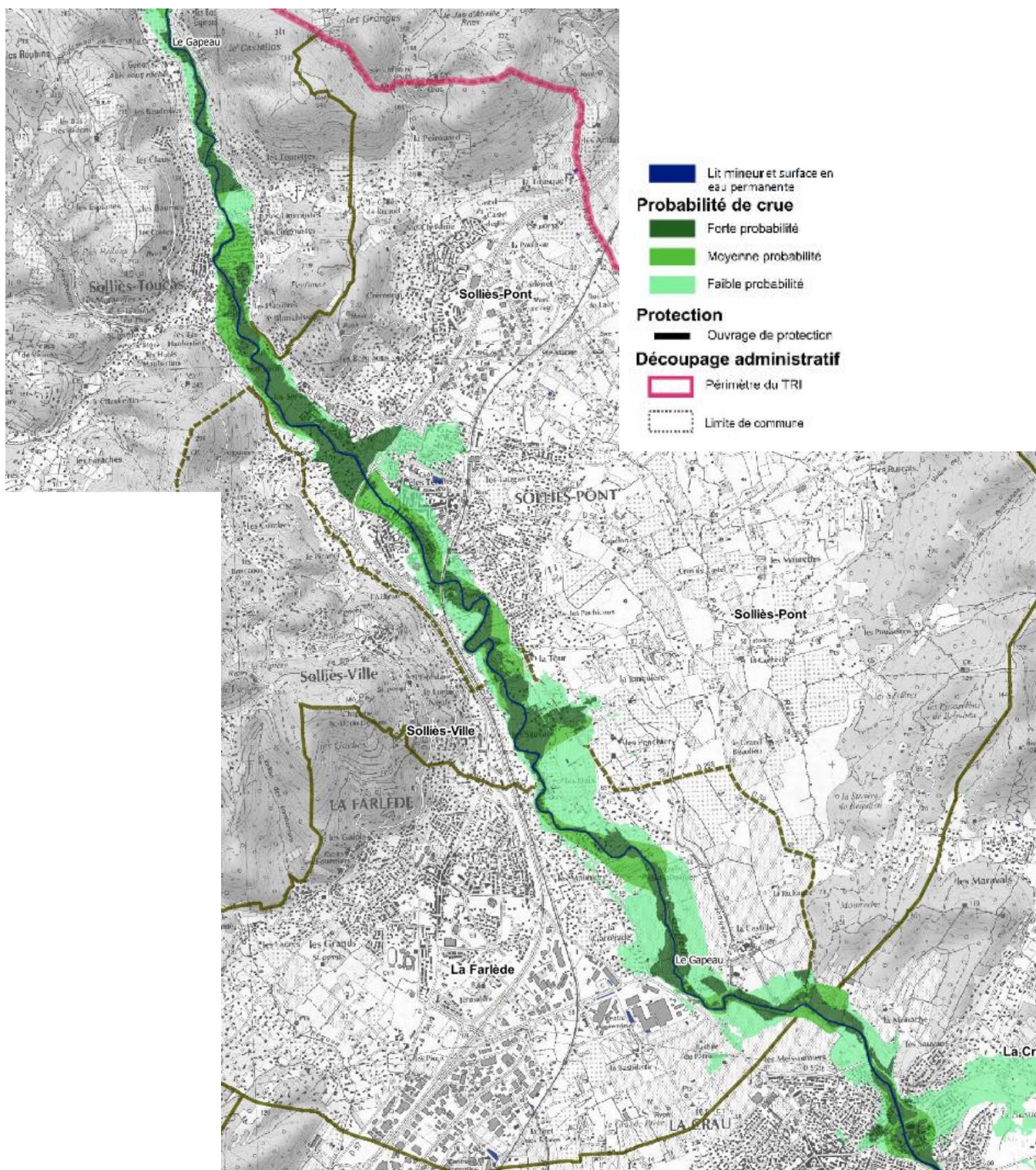
Des cartes des surfaces inondables de chaque scénario (fréquent, moyen, extrême) pour les débordements de cours d'eau (et pour les submersions marines) : elles représentent l'extension des inondations, les classes de hauteurs d'eau, et le cas échéant les vitesses d'écoulement. Selon les configurations et l'état des connaissances propres à chaque cours d'eau, certains cours d'eau du TRI sont cartographiés de manière séparée. (Pour les submersions marines un scénario supplémentaire a été ajouté pour tenir compte des effets du changement climatique sur scénario moyen à horizon 2100.)

- Des cartes de synthèse des surfaces inondables des différents scénarii pour les débordements de cours d'eau (et pour les submersions marines) : elles représentent uniquement l'extension des inondations synthétisant sur une même carte les débordements des différents cours d'eau selon les 3 scénarii ;
- Des cartes des risques d'inondation : elles représentent la superposition des cartes de synthèse avec les enjeux présents dans les surfaces inondables (bâti ; activités économiques ; installations polluantes ; établissements, infrastructures ou installations sensibles dont l'inondation peut aggraver ou compliquer la gestion de crise) ;
- Des tableaux d'estimation des populations potentiellement touchées par commune et par scénario.

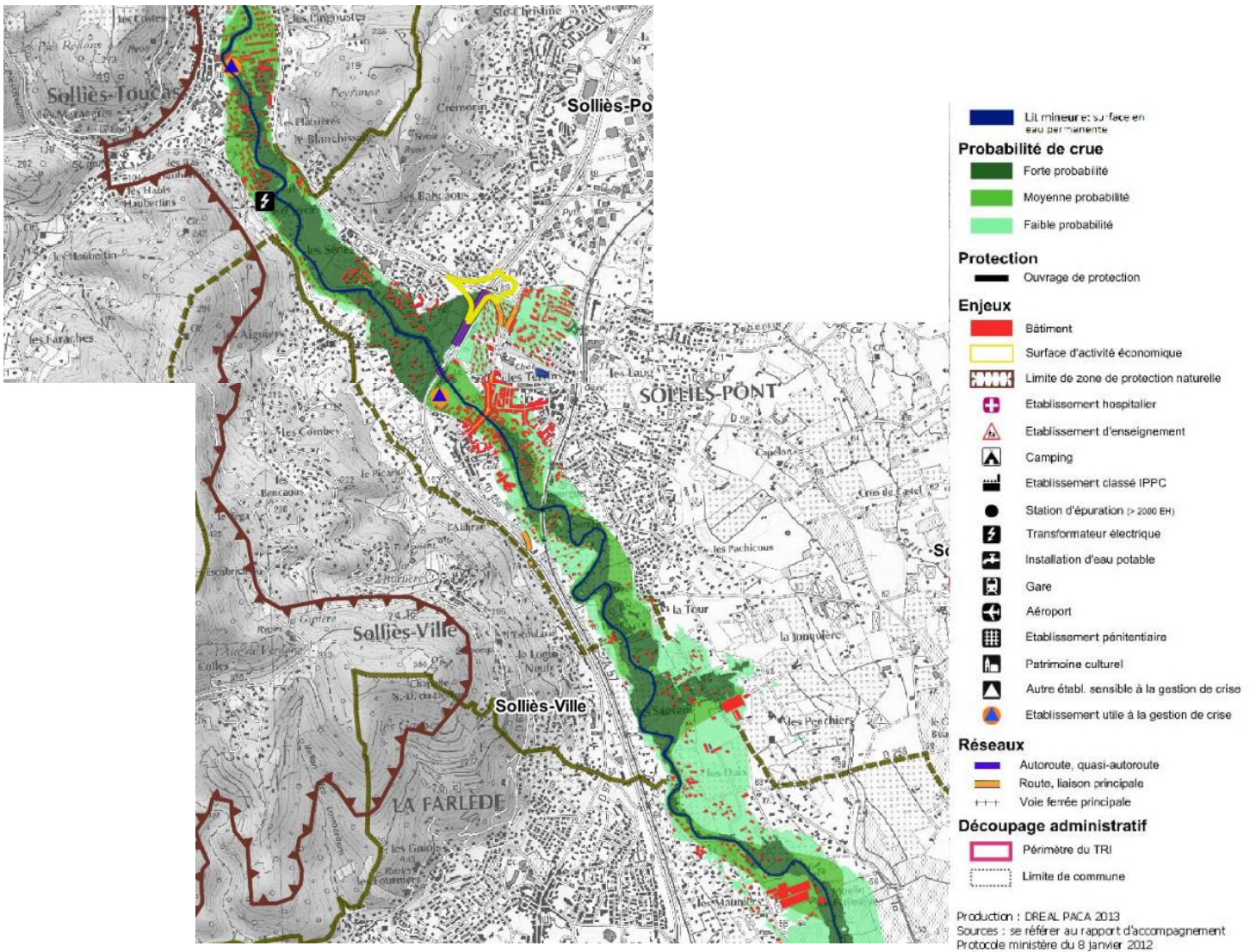
Ci-dessous sont repris les cartes de risque et un extrait des tableaux d'estimation de la population touchée.

La cartographie du TRI de Toulon – Hyères apporte un approfondissement et une harmonisation de la connaissance sur les surfaces inondables et les risques pour les débordements de certains cours d'eau et des submersions marines pour plusieurs types d'événements. De fait, elle sert de premier support d'évaluation des conséquences négatives des inondations sur le TRI pour chaque scénario en vue de la définition d'une stratégie locale de gestion des risques d'inondation.

Elle vise en outre à enrichir le porter à connaissance de l'État dans le domaine des inondations et à contribuer à la sensibilisation du public. Plus particulièrement, le scénario « extrême » apporte des éléments de connaissance ayant principalement vocation à être utilisés pour préparer la gestion de crise. Toutefois, cette cartographie du TRI n'a pas vocation à se substituer aux cartes d'aléa des PPRI (lorsqu'elles existent sur le TRI) dont les fonctions et la signification ne sont pas les mêmes.



Carte de synthèse des zones inondables (source : TRI - DREAL PACA)



Carte de synthèse des risques inondation (source : TRI - DREAL PACA)

| TRI de TOULON | Habitants permanents en 2010 | Taux d'habitants saisonniers | Scénario fréquent | | | Scénario moyen | | | Scénario extrême | | |
|---------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | Habitants permanents impactés | Nbr. minimum d'emplois impactés | Nbr. maximum d'emplois impactés | Habitants permanents impactés | Nbr. minimum d'emplois impactés | Nbr. maximum d'emplois impactés | Habitants permanents impactés | Nbr. minimum d'emplois impactés | Nbr. maximum d'emplois impactés |
| Solliès-Pont | 11090 | 0,07 | 464 | 36 | 66 | 1021 | 86 | 171 | 2305 | 438 | 770 |

Population et emplois impactés par les surfaces inondables par débordement de cours d'eau (source : TRI - DREAL PACA)

V.2.4 Les Zones d'expansion de crues

Afin de prévenir le risque inondation, un inventaire des zones d'expansion de crues a été réalisé sur le bassin versant du Gapeau par le syndicat mixte du bassin versant du Gapeau.

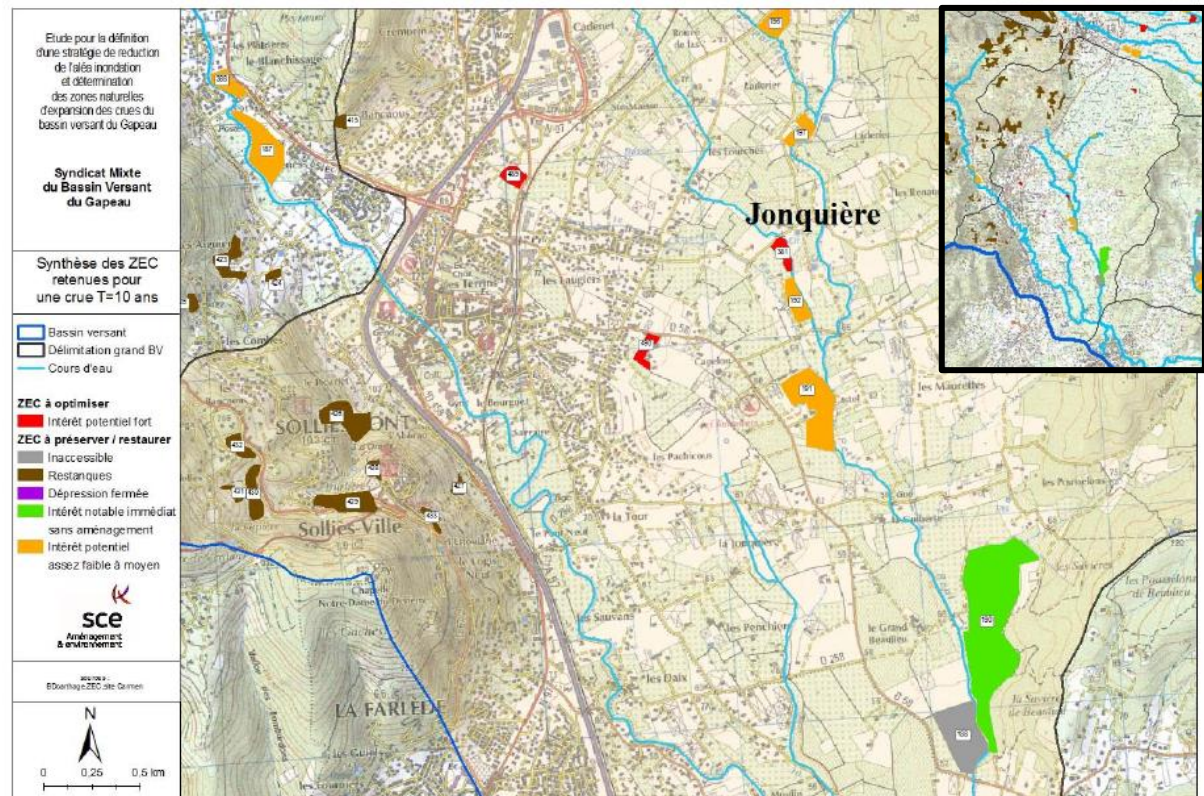
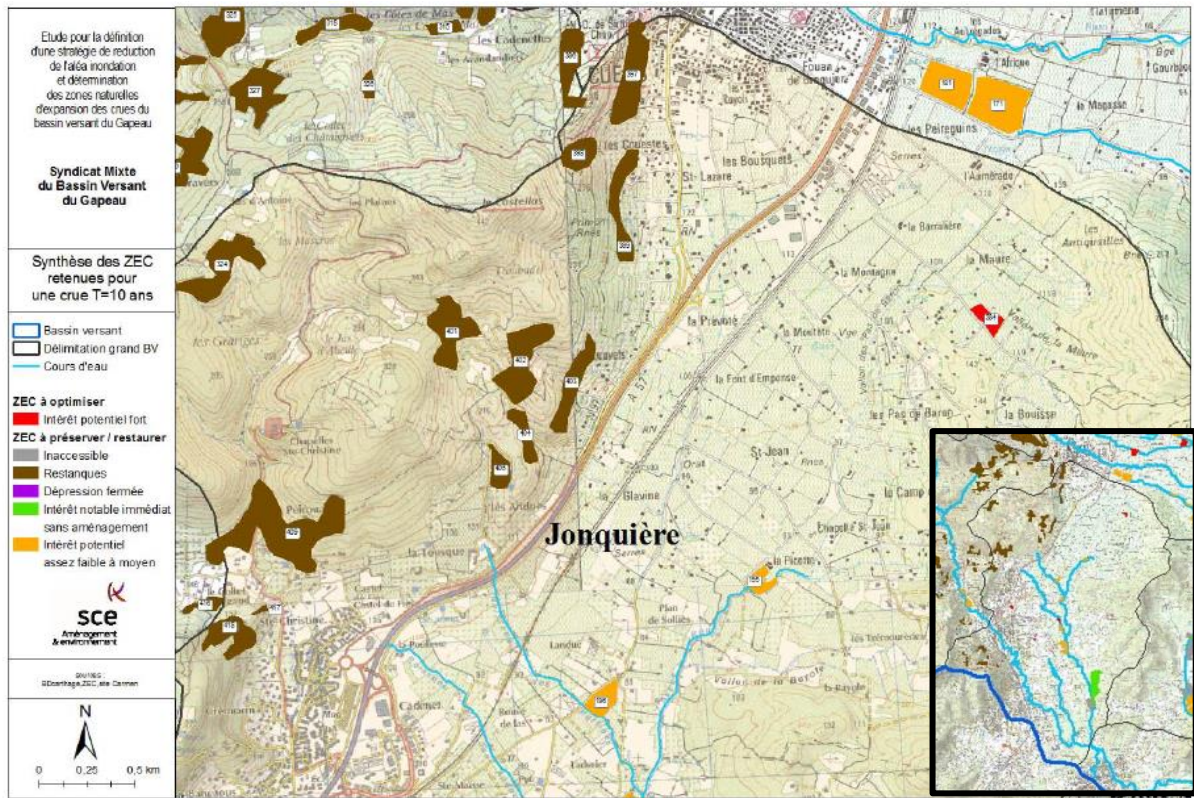
Une **zone d'expansion de crue** est un lieu privilégié où la crue d'un cours d'eau peut s'étendre rapidement avec un très faible risque pour les personnes et pour les biens. C'est un moyen technique visant à mieux contrôler et à mieux gérer les risques de débordement pour atténuer l'impact d'une inondation dans d'autres lieux plus sensibles situés à l'aval.

Ce premier inventaire permet d'envisager une préservation des ZEC.

Des actions ont été envisagées afin d'améliorer les retenues d'eau en cas de crues :

- **Aménagement en casier** : Zone de rétention séparée en plusieurs compartiments permettant un stockage temporaire ;
- **Doline** : Cette zone, formant une cuvette, est le résultat d'une érosion des roches calcaires en contexte karstique où l'eau de ruissellement va pouvoir s'accumuler avant son infiltration ;
- **Restanque** : Terrain organisé en terrasses entraînant un ralentissement dynamique de l'écoulement pluvial sur des zones à forte pente ;
- **Ruissellement** : Surfaces en pente propice à l'écoulement de l'eau ;
- **Rétention** : Stockage temporaire d'un certain volume d'eau par débordement d'un cours d'eau ou d'un canal ;
- **Zone inondable** : Terrain situé dans le lit moyen/majeur du cours d'eau et donc fortement exposé au risque inondation.

La commune de Solliès-Pont est située dans le bassin versant de la Jonquièrre. Plusieurs zones d'expansion de crue ont été référencées sur la commune. La majorité est située hors zones urbanisables. Seules quelques petites zones en rouge sur la carte ci-dessus et proches des zones urbanisables doivent être préservées et optimisées.



Identification des zones d'expansion de crue (source Syndicat mixte du bassin versant du Gapeau)

V. 3. Le risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

La commune a déjà subi des sinistres liés aux mouvements de terrain tels que des glissements de terrain ou encore des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

V.3.1 Un risque mouvement de terrain lié à l'érosion mécanique et à l'hydromorphie

Le risque mouvement de terrain sur la commune est principalement lié à l'érosion mécanique des berges du Gapeau et à l'hydromorphie des terrains de la plaine.

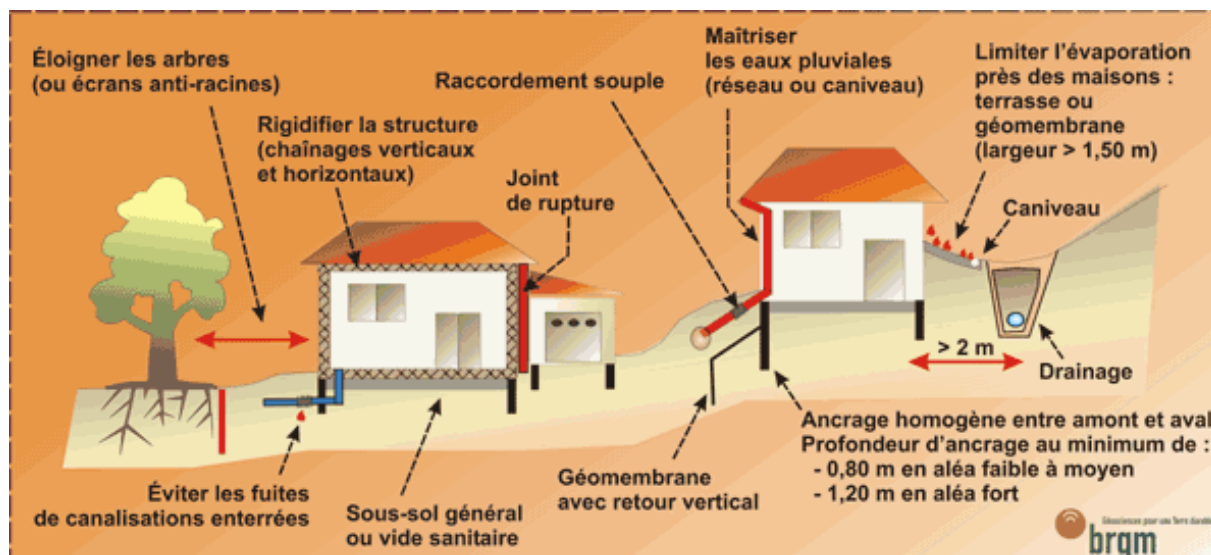
La présence de gypse entre Solliès-Toucas et Sainte-Christine, anciennement exploité sur la commune voisine, peut également représenter un risque d'effondrement et de tassement sur la frange ouest du territoire de Solliès-Pont.

V.3.2 Un risque de retrait - gonflement des argiles

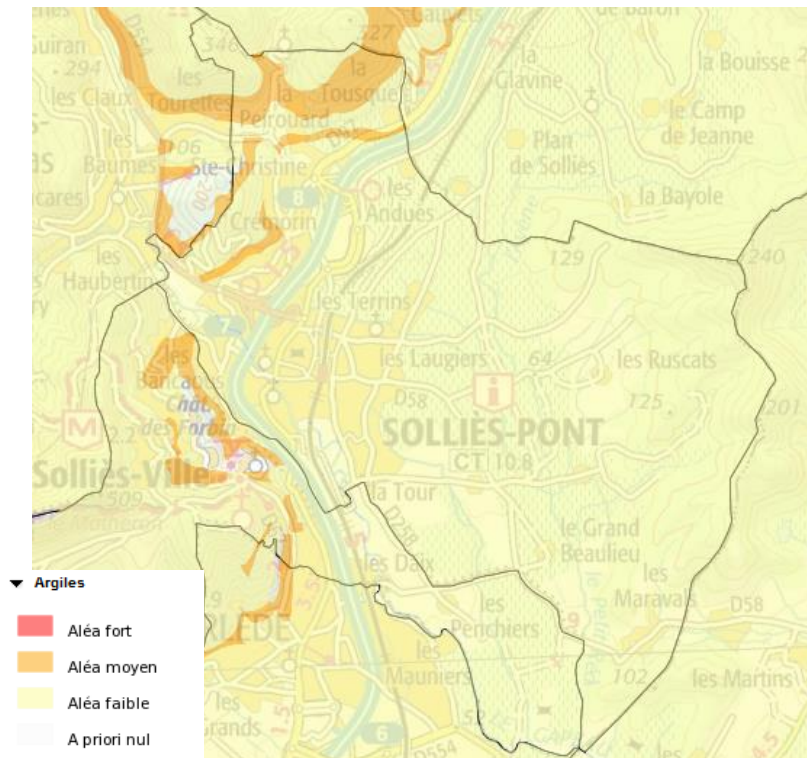
Dans le cadre de l'établissement, par le BRGM, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

L'ensemble de la commune est concernée par un aléa faible, hormis quelques terrains plus riches en argile principalement localisés sur les piémonts de la colline calcaire : La Peirouard, Sainte-Christine, Crémorin et les Bancaous.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Préconisations pour la construction sur les sols argileux soumis au retrait-gonflement (source BRGM)



Aléa retrait et gonflement des sols argileux, source : géorisque

V.3.3 Le risque sismique

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur créant des failles dans le sol et parfois en surface, se traduisant par des vibrations du sol transmises aux bâtiments. Les dégâts observés sont fonction de l'amplitude, de la durée et de la fréquence des vibrations. La commune s'inscrit en zone de sismicité 2 (faible).

Une classification est entrée en vigueur au 1er mai 2011. Les textes sont :

- Deux décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) ;
- Un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Les bâtiments en zone de sismicité 2 doivent répondre à des normes :

| | I | II | III | IV |
|--------|--------------------|---|---|----|
| Zone 1 | aucune exigence | | | |
| Zone 2 | | | | |
| Zone 3 | PS-MI ¹ | Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$ | |
| Zone 4 | PS-MI ¹ | Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$ | |
| Zone 5 | CP-MI ² | Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$ | |

Règles parasismiques

V. 5. Les risques technologiques

La traversée du territoire communal par le gazoduc DN250 "Le Val-La Crau" et, dans une moindre mesure, par des axes d'infrastructures supportant d'importants flux de transit, sont à l'origine du risque technologique.

Ce risque est généré par le transport des matières dangereuses pouvant transiter par ces équipements. Le risque concerne donc en priorité les secteurs localisés de part et d'autre de ces équipements, mais présente des potentialités de diffusion par l'intermédiaire de cours d'eau. C'est notamment le cas sur la commune, certains axes de déplacements empruntant notamment des ouvrages de franchissement du Gapeau.

Il n'a pas été identifié d'incident lié à l'existence de ce risque. Toutefois, il convient de le prendre en compte.

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Les produits dangereux sont nombreux, ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs voire radioactifs.

Concernant le gazoduc, les risques relèvent de 2 scénarios : une perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube ou avec rupture franche suite à une agression externe.

Trois niveaux de danger sont identifiés : zones de dangers très graves (ELS), zones de dangers graves (PEL) et zones de danger significatif (IRE). Les zones de dangers portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

(source CGRT-Gaz)

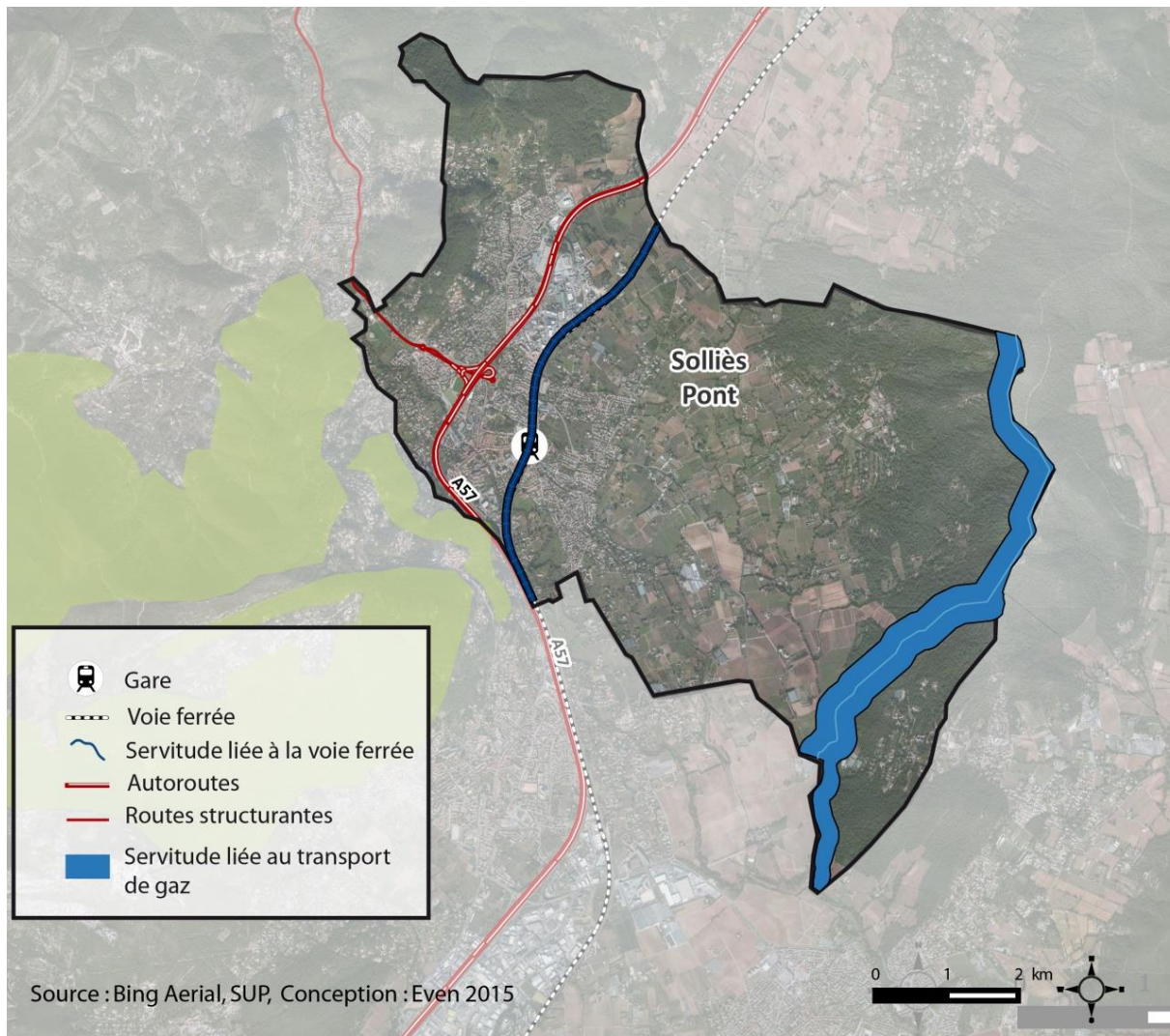
| Nom Canalisation | DN (-) | PMS (bar) | (1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS) | (1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL) | (1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE) |
|------------------|--------|-----------|--|---|--|
| LE VAL LA CRAU | 250 | 67.7 | 55 | 80 | 105 |

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

- les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisées dans la zone de danger graves pour la vie humaine (Distance PEL du tableau ci-dessus), sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transports de gaz naturel ;
- dans la zone de dangers significatifs (Distance IRE du tableau ci-dessus) des ouvrages, GRT Gaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.

Outre les zones de danger dans lesquelles il s'agit de maîtriser l'urbanisation, les gazoducs induisent une servitude (servitude I3) instaurée pour accéder aux ouvrages.



Risques technologiques

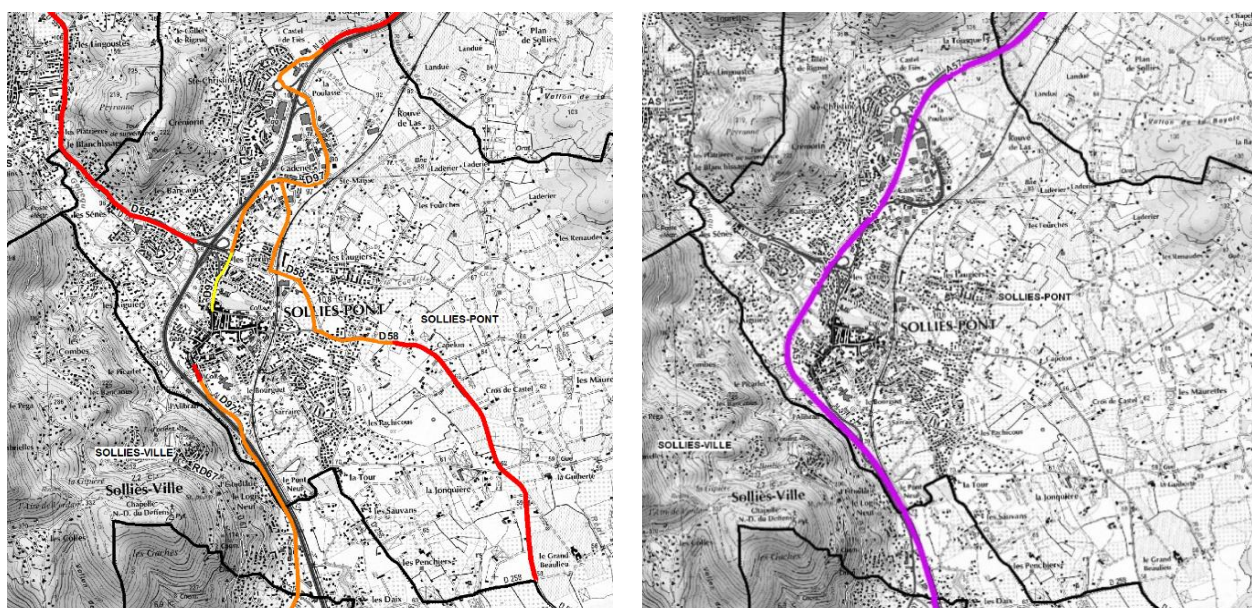
V. 6. Les nuisances sonores






V.6.1 Les voies bruyantes

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres. Plusieurs arrêtés préfectoraux établissent un classement des infrastructures de transport terrestre bruyantes et concernent le territoire de Sollies-Pont :

- la voie ferrée (arrêté préfectoral du 29 septembre 2016) ;
- l'A 57 (arrêté préfectoral du 27 mars 2013) ;
- les RD 58, RD 97 et RD 554 (arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014) ;

Ces arrêtés déterminent notamment pour les tronçons d'infrastructures concernées un classement en catégories de 1 à 5 (de la plus bruyante à la moins bruyante) et la largeur des secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre de la voie. Ces données visent à fixer, au final, les prescriptions d'isolement phonique s'imposant à toute construction nouvelle située dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée.



| catégorie | voie | largeur des secteurs |
|-----------|--|----------------------|
| 1 |  | 300 m |
| 2 |  | 250 m |
| 3 |  | 100 m |
| 4 |  | 30 m |
| 5 |  | 10 m |
| |  | limite des communes |

Ce classement distingue cinq catégories : de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante. De part et d'autre du bord de la chaussée sont délimités des "secteurs affectés par le bruit" à l'intérieur desquels les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hôpital, hôtel) devront présenter une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur. La largeur maximale des secteurs où s'appliquent ces règles de construction particulières dépend de la catégorie sonore du tronçon.

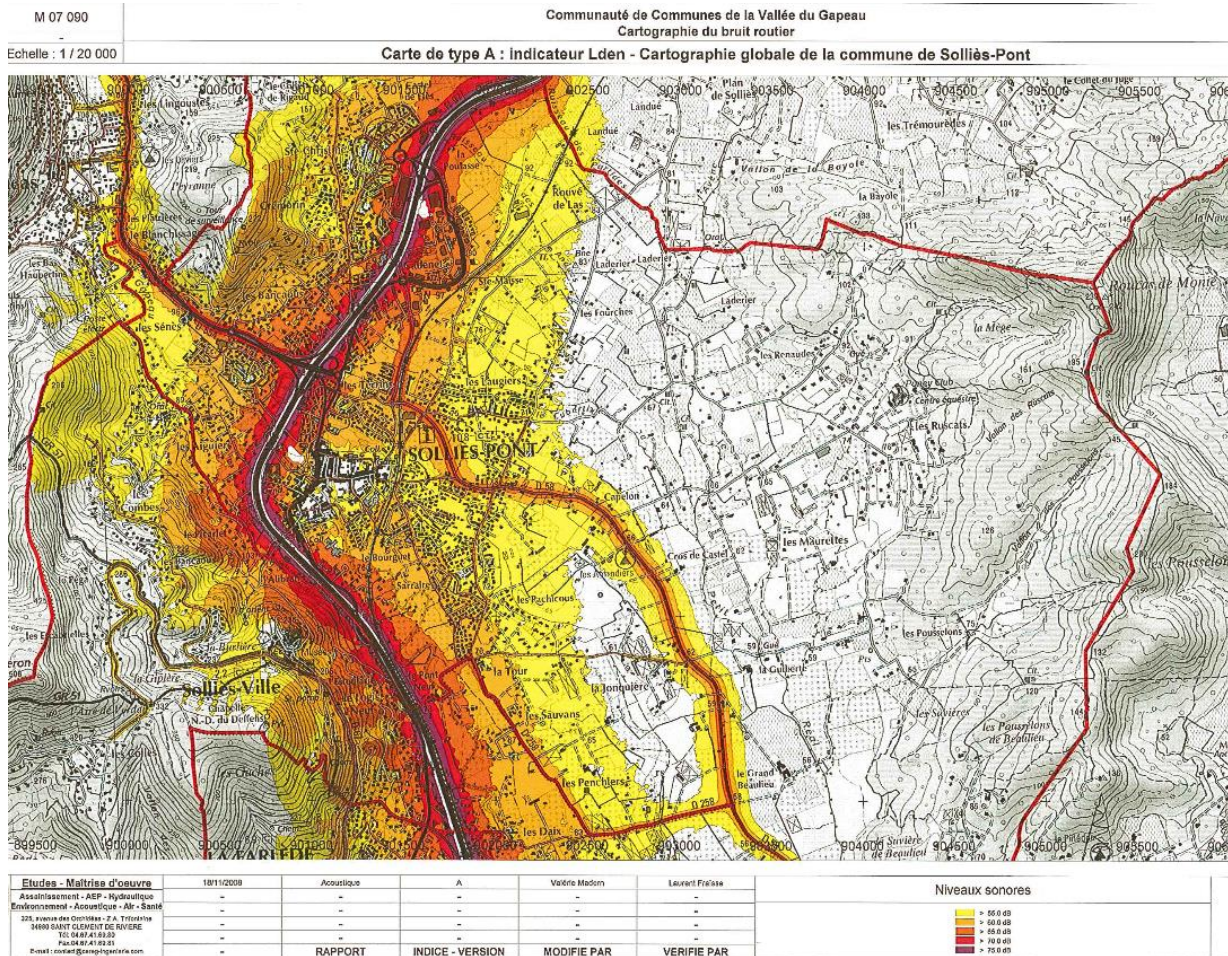
Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (source DDTM du Var, février 2013/janvier 2016)

V.6.3 Le Plan de Prévention du Bruit

Le Conseil Municipal a approuvé le 17 septembre 2015, le Plan de Prévention du bruit dans l'environnement et la cartographie stratégique du bruit (élaboré en 2012).

Le plan de prévention du bruit dans l'Environnement (PPBE) a pour objectif de réduire les niveaux sonores et de préserver les zones calmes. Il recense les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les situations identifiées par les cartes de bruits.

La carte de Bruit Stratégique (CBS) a pour objectif de fournir des données sur l'exposition aux bruits de la population, d'informer le public, et de servir de base à l'établissement de plans d'action. Le plan définit un certain nombre de mesures préventives et correctrices du bruit dans l'environnement.



Extrait de la carte du plan de prévention du bruit

La commune de Solliès-Pont a déjà mis en œuvre certaines mesures :

- Plan de circulation établi au centre-ville: sens unique de circulation sur ces voiries ;
- Limitation de vitesse à 30 km/h sur certaines portions de route en dehors du centre-ville.

D'autres mesures ont été proposées :

| Localisation, infrastructure visée | Proposition de mesures | Bénéfice acoustique attendu |
|--|--|---|
| RD 458, RD 97 et RD 554 – Solliès-Pont | Aménagement d'un carrefour giratoire au croisement avenue du Général Magnan / Avenue du 9 ^{ème} DIC / avenue Sainte-Claire Déville | Baisse des vitesses pratiquées donc réduction des émissions sonores sur cet axe |
| | Prévision de mise en place d'un enrobé absorbant lors de prochains travaux sur la voirie | Réduction des émissions sonores sur ces axes |
| | Isolation maximale des façades en bordure de voirie, voire sur la totalité du bâtiment en cas de multi-exposition avec l'autoroute notamment | Abatement maximal des niveaux sonores à l'intérieur des logements |
| | Enquête auprès des riverains quant à leur ressenti actuel vis-à-vis du bruit environnant | Meilleure connaissance du riverain quant aux actions possibles au sein même de sa parcelle, de son habitation. |
| | Information des populations résidentes sur la possibilité de réalisation d'études acoustiques (non subventionnées) | |
| | Information des populations résidentes sur les mesures de réduction des nuisances sonores au sein d'une habitation (paragraphes E.1.2.1, E.1.2.2 et E.1.2.8) | |
| | Information des populations résidentes de l'existence du PPBE et des cartes de bruit, mise à disposition de documentation en mairie | |
| Gel des permis de construire sur les parcelles non encore aménagées | Fin de l'accroissement des populations fortement exposées aux nuisances sonores | |
| Interdiction de traversée du secteur par les véhicules lourds | Baisse des émissions sonores | |
| Réduction de voirie, mise en place de « chicanes » afin de réduire le trafic sur cet axe à une desserte locale. Le trafic de transit doit être incité à emprunter l'autoroute toute proche. | | |
| Aménagement de ralentisseurs de type « dos d'âne » sur la RD 97 (avenue du Général Magnan) | | |
| Autoroute A 57, rue de la République – Collège de la Vallée du Gapeau – Solliès-Pont | Réalisation d'une étude acoustique au sein du collège, extérieur et intérieur afin d'étudier également l'isolation existante | Chiffrage de la nuisance, vérification de l'isolation et de l'agencement interne des bâtiments – Proposition de mesures acoustiques approfondies |
| | Plantation de haies végétales et/ou aménagement de panneaux de bois autour de la piste d'athlétisme (côté le plus exposé à l'autoroute). Création d'une trame paysagère afin de créer une séparation visuellement agréable avec les nuisances proches. Reprise des menuiseries exposées aux deux rues afin d'obtenir un niveau d'isolation optimal (35 dB(A) minimum) | Masque végétal : amélioration principalement subjective de l'ambiance sonore au sein de l'école Panneaux de bois et isolation des bâtiments : réel abatement des niveaux sonores de plusieurs décibels |
| | Organisation de l'utilisation des terrains de sport en dehors des heures de pointe sur l'autoroute | Eviter l'exposition maximale des élèves et enseignants aux nuisances routières |
| | Organisation du « roulement » des salles de manière à ne pas exposer les mêmes populations (élèves et enseignants) toute la journée au bruit autoroutier | Eviter l'exposition permanente des élèves et enseignants aux nuisances routières |
| RD 554 avenue des Sénès – Groupe scolaire Alphonse Daudet – Solliès-Pont | Aménagement d'un merlon de protection au nord de la cour d'école, au droit de l'arrêt de bus – Plantation d'une haie au sommet du merlon | Abatement des niveaux sonores dans la cour de récréation et amélioration visuelle garantissant un meilleur ressenti |
| | Vérification (et reprise si besoin) de l'isolation des bâtiments | Abatement des niveaux sonores dans les locaux |
| | Réflexion sur l'agencement intérieur des bâtiments, étude acoustique si besoin | |
| | Mise en place de ralentisseurs de type « dos d'âne » sur la RD 554 avant l'arrivée devant l'école, dans le sens Ouest-Est | Baisse des émissions sonores sur la RD 554 |
| | Prévision de mise en place d'un enrobé absorbant lors de prochains travaux sur la voirie | |
| | Signalisation verticale annonçant la présence de populations sensibles sur la RD 554 dans le sens Ouest-Est | |
| Dans le sens Est-Ouest, limitation de vitesse à 30 km/h sur un linéaire défini juste après le carrefour giratoire afin d'éviter l'accélération brutale des véhicules, qui plus est en montée | | |

Extrait des mesures du Plan de prévention du bruit pour la commune de Solliès-Pont

La commune de Solliès-Pont ne dispose pas de grandes zones à urbaniser dans des secteurs potentiellement sensibles d'un point de vue acoustique. En revanche, une urbanisation par « remplissage de dents creuses » est encore possible sur le territoire. Celle-ci devra, pour les constructions à usage d'habitation, respecter les mesures d'isolement acoustique prévues par le décret du 30 mai 1995. Sur le territoire de Solliès-Pont, les nouvelles habitations devront ainsi obligatoirement respecter les normes d'isolation prescrites le long des voies bruyantes décrites précédemment.

VI. Les ressources : eau et énergie

VI. 1. L'approvisionnement en eau

VI.1.1 La ressource

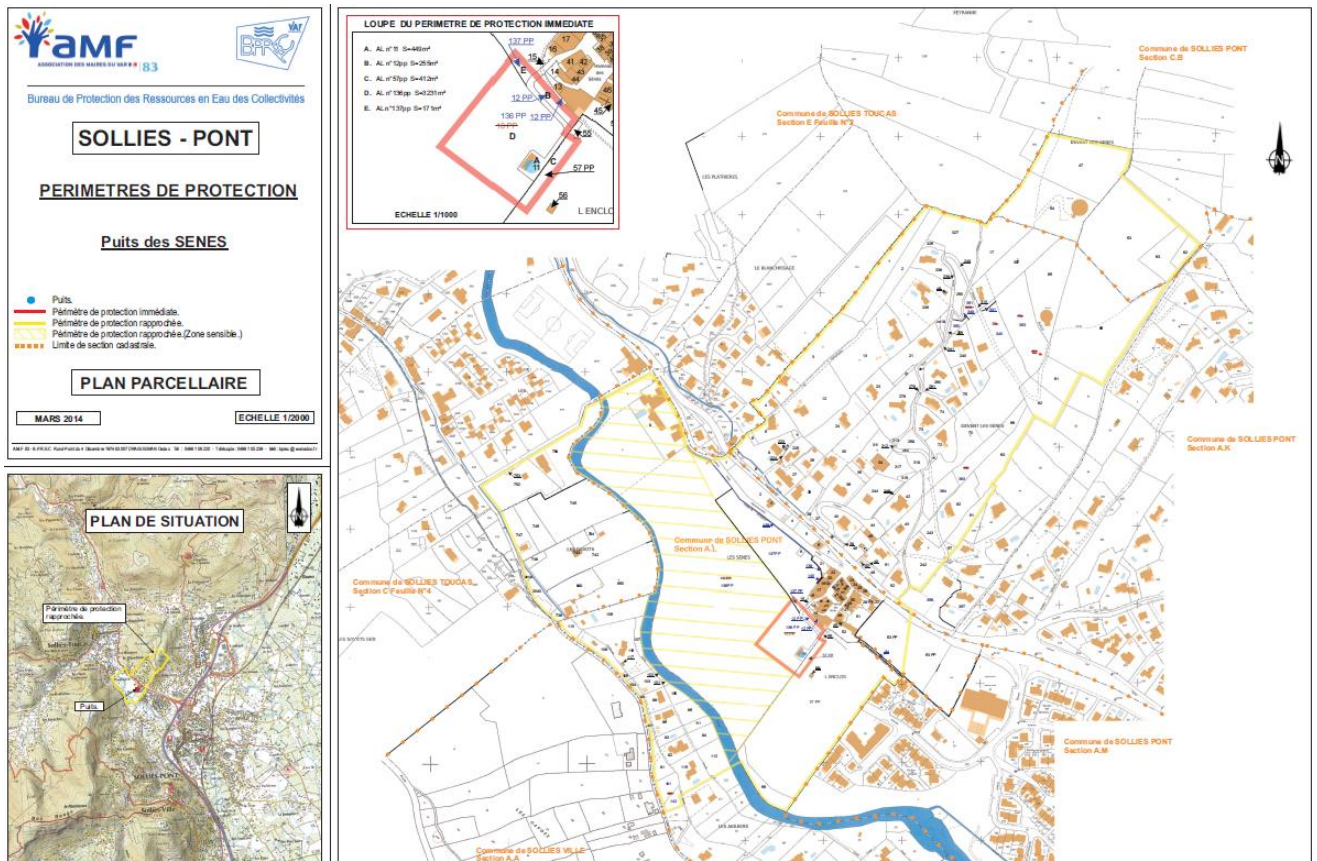
Les ressources en eau potable de la commune de Solliès-Pont proviennent essentiellement du puits communal des Sénès, localisé sur les berges du Gapeau en amont du village. Il fournit 80% de l'eau consommée sur la commune.

Le reste de la production d'eau potable est assuré par le canal de Provence, via l'usine de potabilisation de La Colle à Solliès-Ville, et le réseau intercommunal géré par le SIVOM du canton de Solliès-Pont.

La commune dispose en outre de deux réservoirs (Verte Vallée et Crémorin) offrant une capacité de stockage totale de 3000 m³. Celle-ci permet de répondre au volume journalier maximum distribué et de fournir en eau potable la population pendant une journée en cas d'incident d'approvisionnement.

Le captage des Sénès représente une ressource fragile du fait d'une part, de sa localisation en zone inondable et d'autre part, de la présence d'un tissu urbain en périphérie du hameau des Sénès. A ce titre, des périmètres de protection ont été définis afin de mieux protéger la ressource par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 7 décembre 2015. Ce périmètre de protection constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Dans ce sens, la commune a également lancé un schéma directeur d'alimentation en eau potable en 2008. Il met notamment en évidence la nécessité de diversifier la ressource afin de palier tout problème de pollution pouvant toucher le captage communal.



Périmètre de protection du captage du Puits des Sénès

VI.1.2 Le réseau

Le réseau collectif d'alimentation en eau potable dessert la totalité du pôle urbain. Il présente des rendements corrects, proches de 75%.

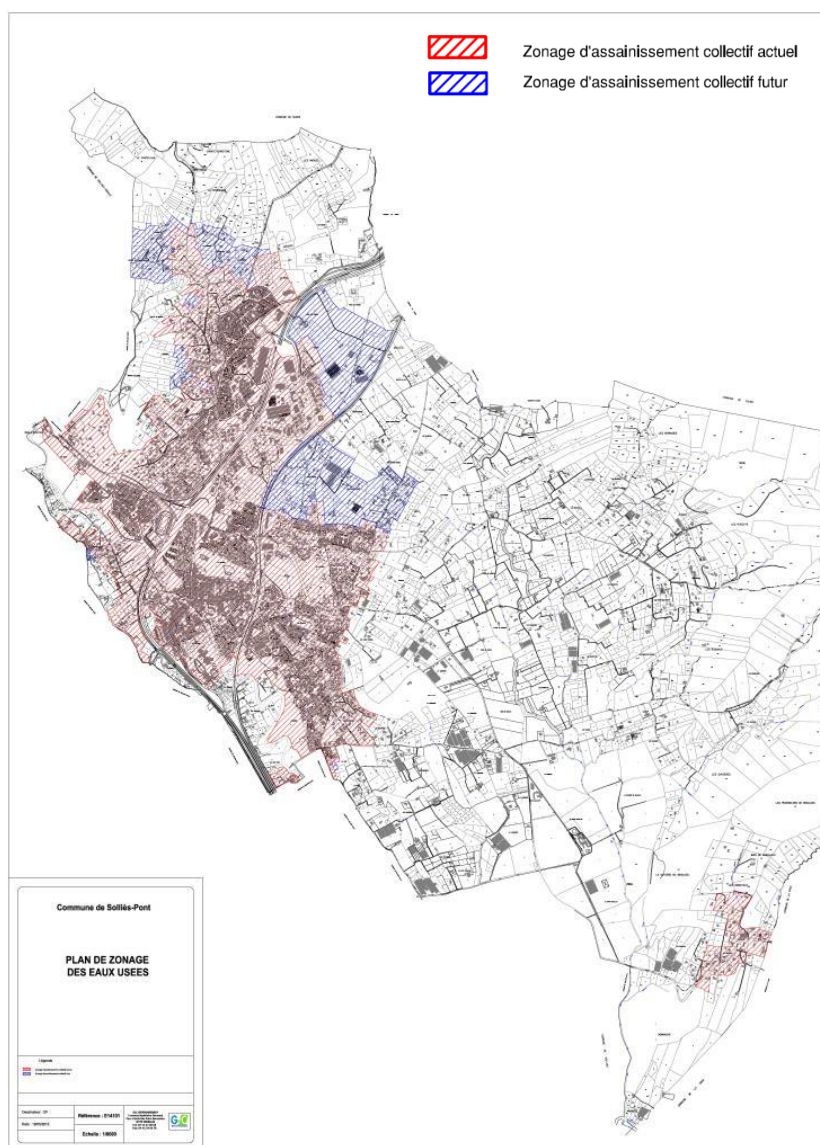
Certains secteurs d'habitat diffus ne sont pas alimentés par le réseau public mais à partir de forages privés. Cette situation, parfois conjuguée à une installation d'assainissement autonome défectueuse, peut représenter un risque sanitaire à prendre en compte, notamment sur les secteurs des Renaudes, des Ruscats et des Pousselons.

VI. 2. L'assainissement

La commune de Solliès-Pont dispose d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif, desservant la partie agglomérée dans sa quasi-totalité. Seules des extensions de réseaux sont nécessaires pour améliorer la desserte du quartier des Lingoustes – La Peirouard, au Nord, ainsi que les extensions urbaines des Laugiers Nord et Sous Les Anduès.

Les eaux usées collectées sur la commune sont traitées par la récente station d'épuration intercommunale de La Crau dont la capacité d'épuration est de 80 000 Equivalents-Habitants (EH). La station est conforme en équipement et en performance et traite aujourd'hui 57400 EH.

La commune a engagé l'élaboration d'un zonage d'assainissement.



VI. 3. Gestion de l'eau pluviale

Le réseau hydrographique joue un rôle important dans l'évacuation des eaux de pluie. Lors d'épisodes pluvieux particulièrement intenses, certains ruisseaux peuvent sortir de leur lit et provoquer des inondations localisées ; c'est notamment le cas des ruisseaux de Sainte-Christine, des Anduès, de Sainte-Maïsse.

A ce titre, des travaux de recalibrage et d'aménagement du réseau pluvial ont été préconisés et réalisés suite à une étude menée en 1994 et complétée en 2014. La création de quatre bassins de rétention est également préconisée et doit être prise en compte afin de maîtriser les risques de crue torrentielle et de ruissellement urbain. Une mise à jour du schéma pluvial du ruisseau de Sainte Christine a fait l'objet d'une enquête publique en 2017 : ce schéma prévoit différents aménagements tels que des bassins de rétention ou des recalibrages de cours d'eau et fossés.

VI. 4. L'énergie

VI.4.1 Cadrage

En Août 2009 la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été adoptée. Pour la mettre en application, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaçant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités :

*« Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, **réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie**, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques [...] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Article. L-110 CU] ».*

Désormais, *«Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.»* (art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

- PLU, énergie et secteur résidentiel

Le secteur résidentiel est d'une part fortement consommateur d'énergie et d'autre part rejette une part importante des gaz à effet de serre. Sa forte consommation énergétique est essentiellement due aux constructions d'après-guerre, sur lesquelles aucune norme thermique n'était imposée. Cette période a donc vu apparaître de nombreuses constructions présentant des carences énergétiques, qui importaient peu à l'époque du fait des coûts abordables de l'énergie. Avec l'explosion des prix et leurs fluctuations permanentes dans le contexte actuel, cette forte consommation pose de nombreux soucis (environnementaux, économiques et donc sociaux).

- PLU, énergie et transports routiers

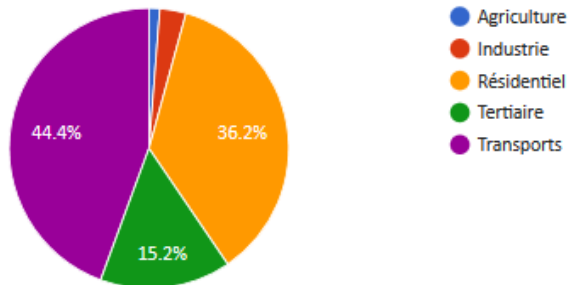
Les modes d'urbanisation de l'après-guerre, desquels sont issues nos villes contemporaines sont fondés sur l'utilisation de l'automobile et ont induit un éclatement fonctionnel des espaces urbains. Tel un cercle vicieux, l'éclatement a renforcé les pratiques de mobilité par l'automobile...

Il convient donc d'explorer les différentes possibilités qu'a l'outil PLU pour maîtriser voire limiter la consommation énergétique des deux composantes primordiales que sont le transport et l'habitat.

VI.4.2 Les consommations (données Energair 2010)

La consommation totale d'énergie à Solliès-Pont s'élève à 28 420,70 Tep/an. Conséquence directe de la présence d'un réseau routier dense, le secteur le plus consommateur est le transport, suivi de près par le secteur du résidentiel/tertiaire. Le résidentiel renvoie à l'ensemble des consommations liées à l'habitat (chauffage, refroidissement, électricité, eau chaude...).

Energ'air 2010 © Air PACA - ORECA | energie_primaire_tep



Répartition de la consommation d'énergie

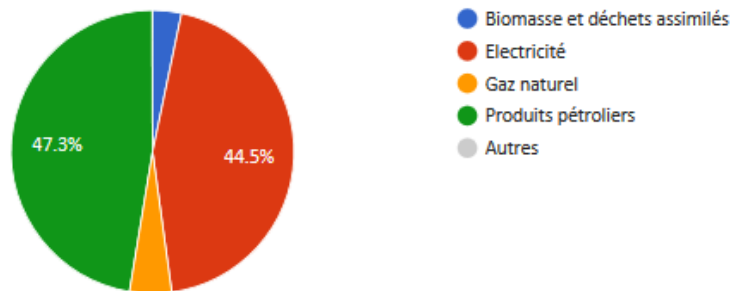
VI.4.3 L'énergie utilisée

Les produits pétroliers et l'électricité sont les deux types d'énergie les plus utilisées.

Sur les 28 421 TEP/an consommés seuls :

- 17,18 tep proviennent d'une ressource renouvelable : le solaire thermique utilisé dans le secteur résidentiel ;
- 934 tep proviennent de la biomasse ou déchets assimilés et sont consommés dans le résidentiel/tertiaire.

Energ'air 2010 © Air PACA - ORECA | energie_primaire_tep



Répartition par type d'énergie utilisée

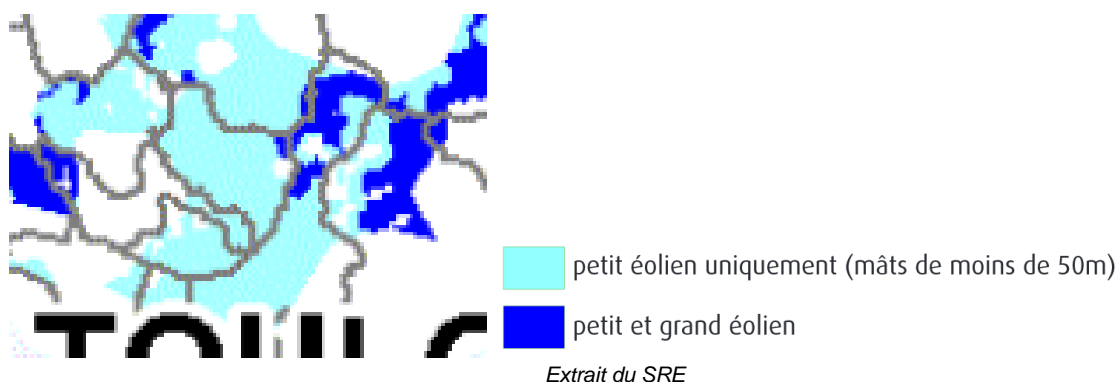
VI.4.4 La production d'énergie et potentiel de développement des énergies renouvelables

La commune produit seulement 357,86 tep/an d'énergie (1,2 % de sa consommation). Mais la totalité de l'énergie produite est renouvelable :

- 158 tep sont produites par des installations de solaire photovoltaïque ;
- 199,86 tep sont produites par des installations de solaire thermique.

Comme la quasi-totalité de la région PACA, Solliès-Pont possède un ensoleillement remarquable et une irradiation de 1500 kWh/m² annuelle. **Ainsi le potentiel solaire est important et pourrait être encore développé.**

Concernant l'éolien, Solliès-Pont est considérée comme une commune ayant un potentiel éolien favorable (petit et grand éolien selon les cartographies du Schéma Régional Eolien).



VII. Déchets et pollutions

VII. 1. La gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés sont exercés par la communauté de communes de la vallée du Gapeau. Ces déchets sont collectés en régie, en porte à porte ou en points de regroupement. Le tri sélectif a été mis en place en points d'apports volontaires répartis sur la commune.

Les premiers conteneurs enterrés ont fait leur apparition rue de la République et avenue du 6ème RTS.

La commune dispose sur son territoire d'un quai de transit où sont regroupés les déchets ménagers collectés sur le territoire de la CCVG, avant d'être évacués par le syndicat mixte intercommunal de transport et de traitement des ordures ménagères de l'aire toulonnaise (SITTOMAT) vers le centre de traitement de Lagoubran. Une déchetterie est également installée au sein de la zone de la Poulasse depuis 2007.

Il n'a pas été relevé de dysfonctionnement de ces équipements et aucun projet de développement n'est envisagé.

VII. 2. Sites et sols pollués

La base de données BASIAS est un inventaire de sites industriels et d'activités de services, encore en activité ou non, et potentiellement à l'origine de pollutions des sols.

Sur la commune de Solliès-Pont, 35 sites sont recensés comme présentant des risques de pollution, principalement des stations de dépôts de gaz mais il est aussi possible de citer la tannerie et une fabrique d'allumettes.

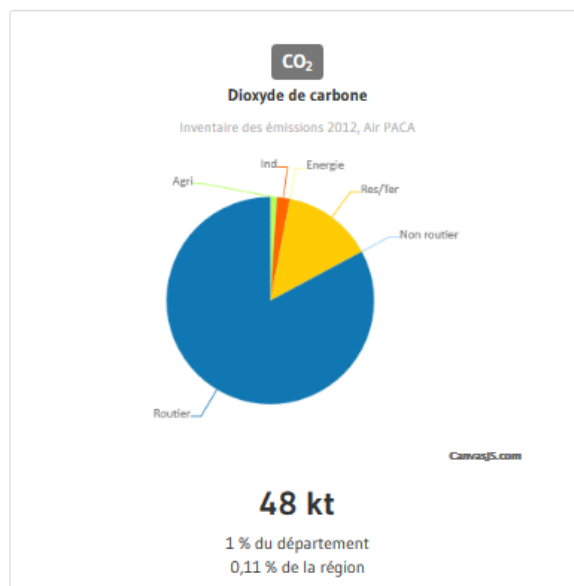
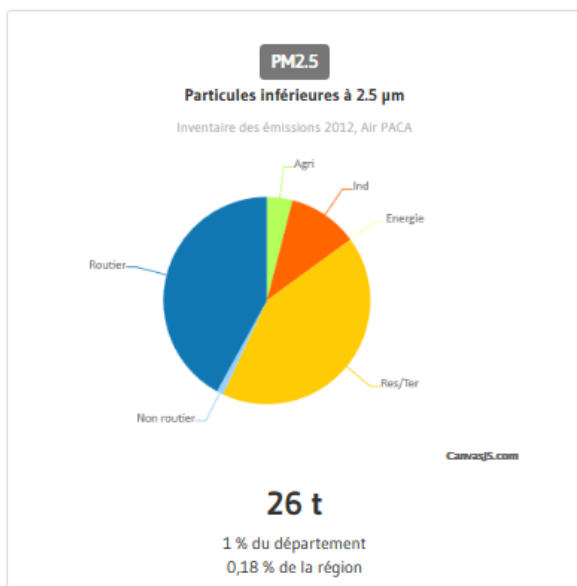
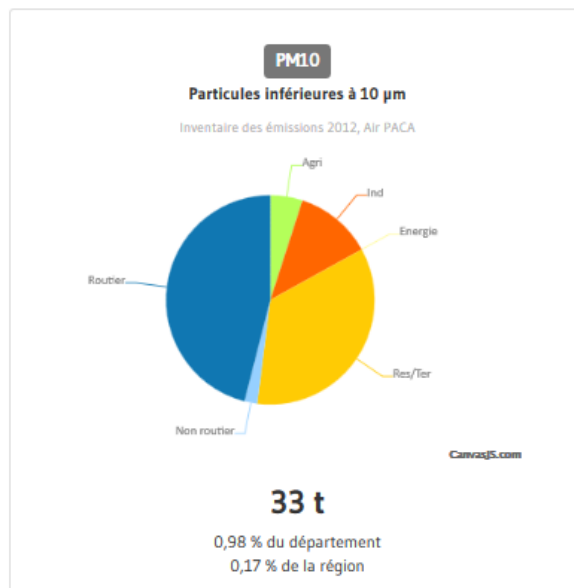
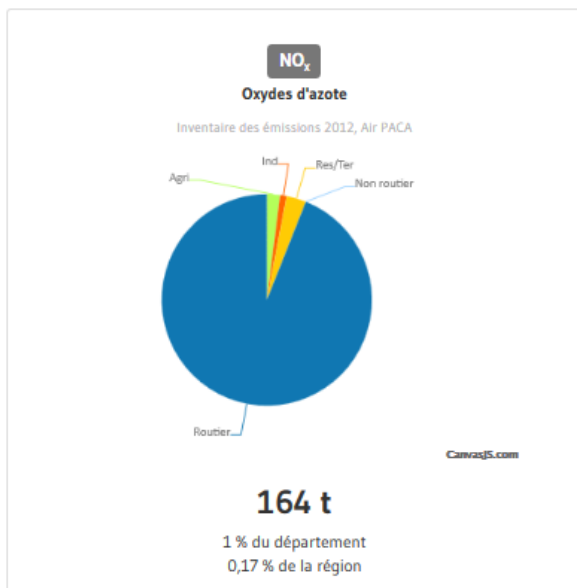
Aucun site n'est recensé par la base de données BASOL : site appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

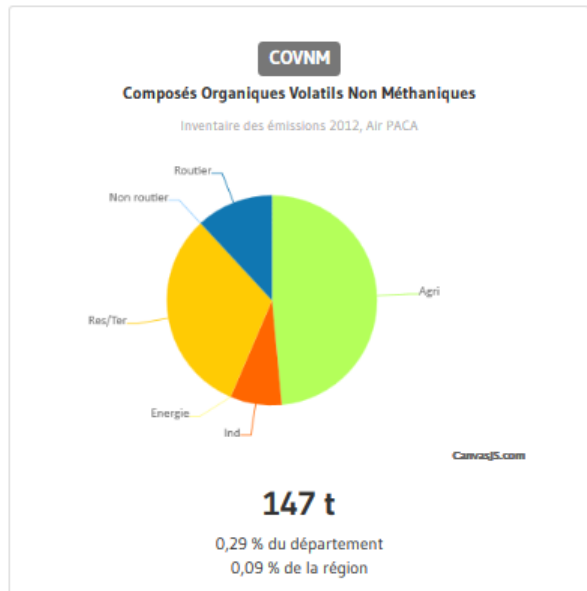
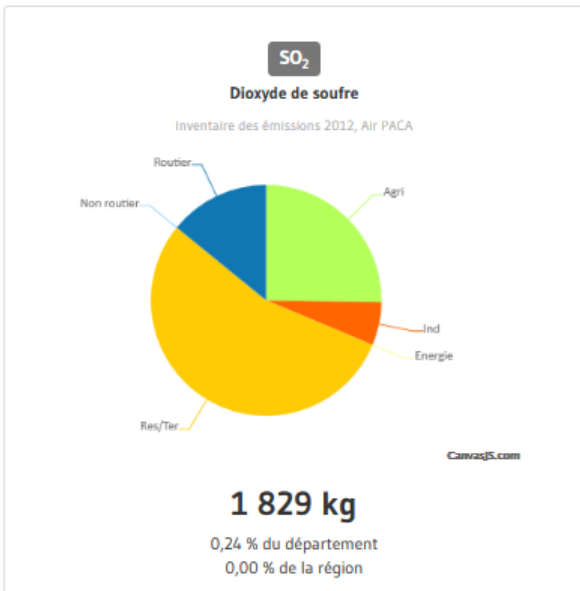
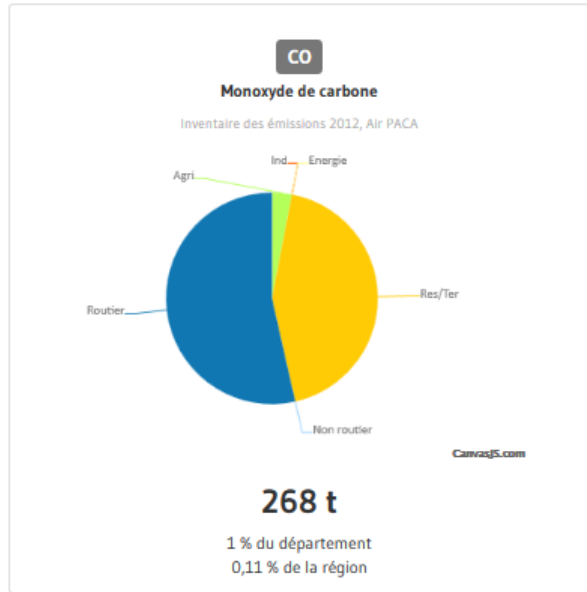
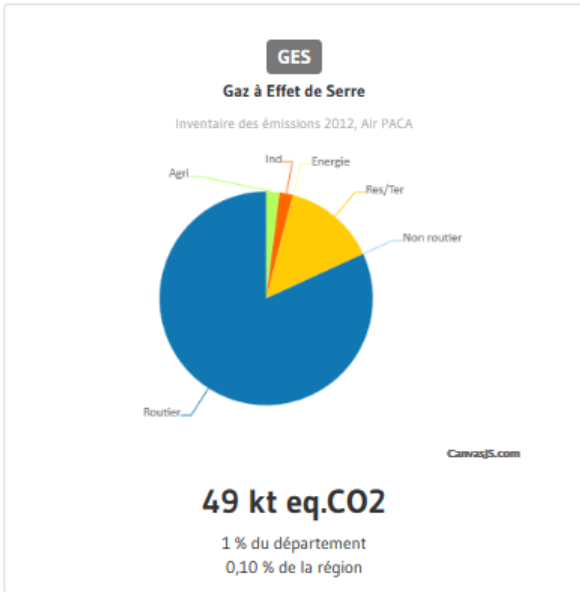
VII. 3. La qualité de l'air et les émissions de polluants et de GES

La position géographique de la zone de Toulon, entre la mer et les monts toulonnais (Faron), lui confère une configuration favorable à l'accumulation de la pollution, à laquelle il faut ajouter les émissions locales de polluants (transport routier, résidentiel et tertiaire, industries et transport maritime). Dans des conditions météorologiques défavorables, les niveaux de pollution peuvent atteindre les seuils réglementaires.

La qualité de l'air reste problématique sur l'agglomération de Toulon puisque des polluants dépassent régulièrement les valeurs réglementaires. C'est le cas notamment des particules fines (PM10) et du dioxyde d'azote (NO2). Une grande partie de la population est ainsi aujourd'hui exposée à des concentrations qui dépassent les normes réglementaires.

Sur la commune de Solliès-Pont, les émissions sont largement dominées par le transport routier, vient ensuite le résidentiel/tertiaire.

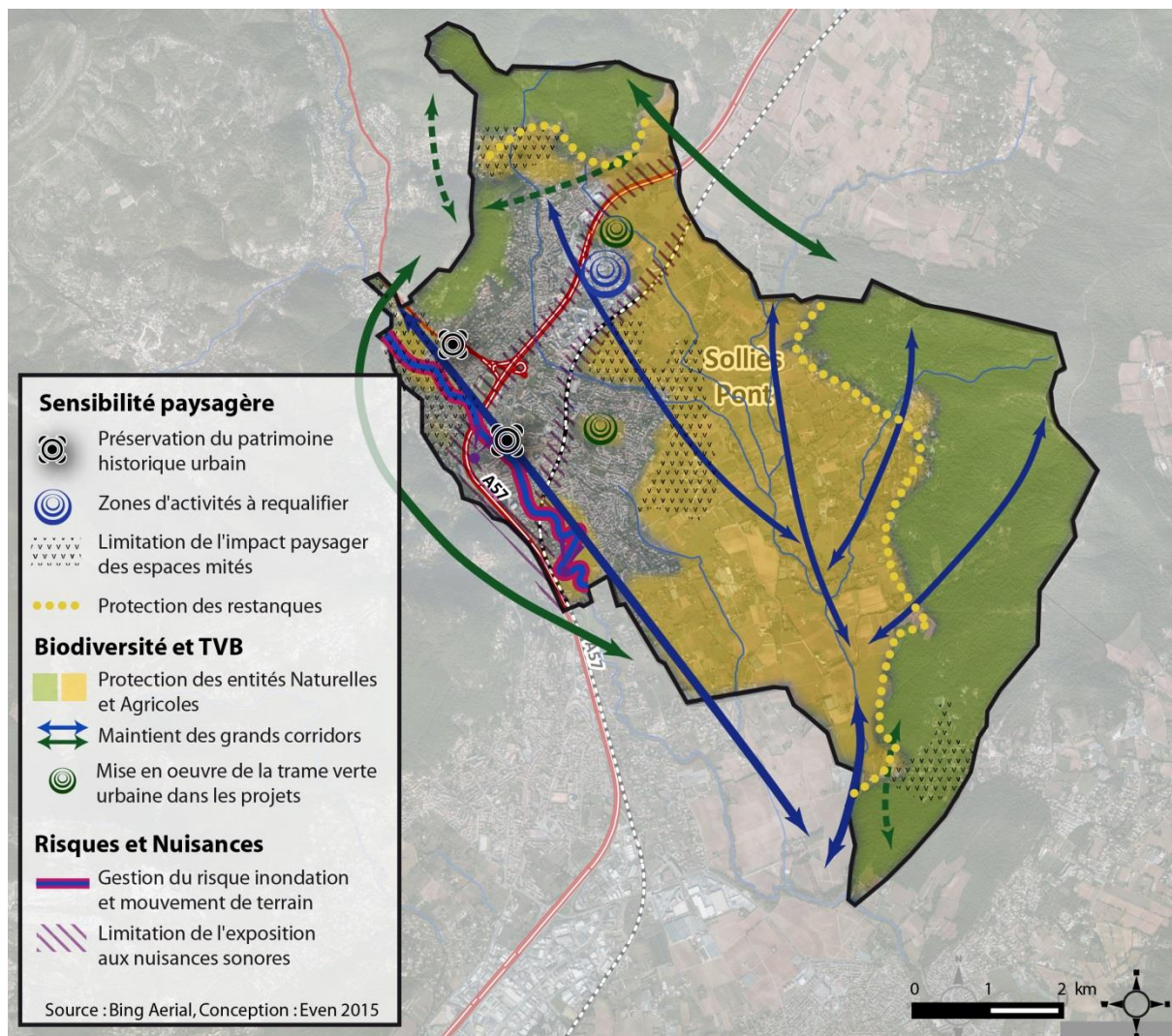




Inventaire des émissions 2012, Emiprox, Air PACA

VIII. Synthèse des enjeux

| Thèmes | Enjeux |
|---|--|
| Paysage et patrimoine | Maintien de l'équilibre entre les entités paysagères et limitation du mitage dans la zone agricole ; Préservation du patrimoine bâti dans le centre ancien, sur le hameau de Sénès mais aussi du patrimoine agricole (bastides, restanques...); Traitement qualitatif des entrées de ville notamment dans le cadre de projet de requalification (zone d'activités) ou d'écoquartier ; |
| Biodiversité et Trame verte et bleue | Intégration de la zone agricole comme élément constitutif de la TVB de Solliès-Pont ; Protection des cours d'eau et canaux au regard du double enjeu de protection de la biodiversité et de la limitation du risque inondation ; Préservation et valorisation d'éléments de nature en ville et de zone de respiration ; Maintien du couvert végétal des reliefs. |
| Les risques et nuisances | Prise en compte du risque inondation pour la définition des zones de projet et dans la limitation de l'imperméabilisation du sol ; Rappel des mesures liées aux mouvements de terrain et protection des berges du Gapeau ; Promotion des formes urbaines qui limitent l'exposition aux bruits et limitation du développement dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores. |
| Ressources en eau et énergie | Mise en œuvre de la protection du périmètre de captage de Sénès ; Limitation du développement dans les zones non reliées au réseau d'eau potable et d'assainissement ; Promotion de développement des énergies renouvelables dans les zones urbaines ou à urbaniser. |



Synthèse des enjeux environnementaux

The background of the entire page is an aerial photograph of a residential area, overlaid with a semi-transparent orange color. The map shows a network of streets, building footprints, and some green spaces. A white diagonal shape, resembling a speech bubble or a callout box, is positioned in the center of the page, containing the number '4' and the title 'Diagnostic Territorial'.

4

Diagnostic Territorial

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

Chapitre 4 : Diagnostic territorial

I. Evolution de l'occupation du sol de Solliès-Pont

I. 1. Repères historiques

L'origine de Solliès-Pont vient du morcellement en quatre communes du territoire de Solliès la haute ville, dont le village historique a été édifié à l'époque gallo-romaine sur un éperon rocheux dominant la vallée du Gapeau.

Implanté vers la fin du moyen-âge autour du Gapeau et du pont qui le traverse, en raison de son importance stratégique en termes d'agriculture et de force hydraulique, le village de Solliès-Pont est reconnu comme indépendant par cette partition territoriale en Avril 1799.

La présence de Gapeau et des traces patrimoniales de ces usages tels que les moulins, les canaux d'irrigation de la plaine agricole, sont aujourd'hui des marqueurs de l'identité communale.

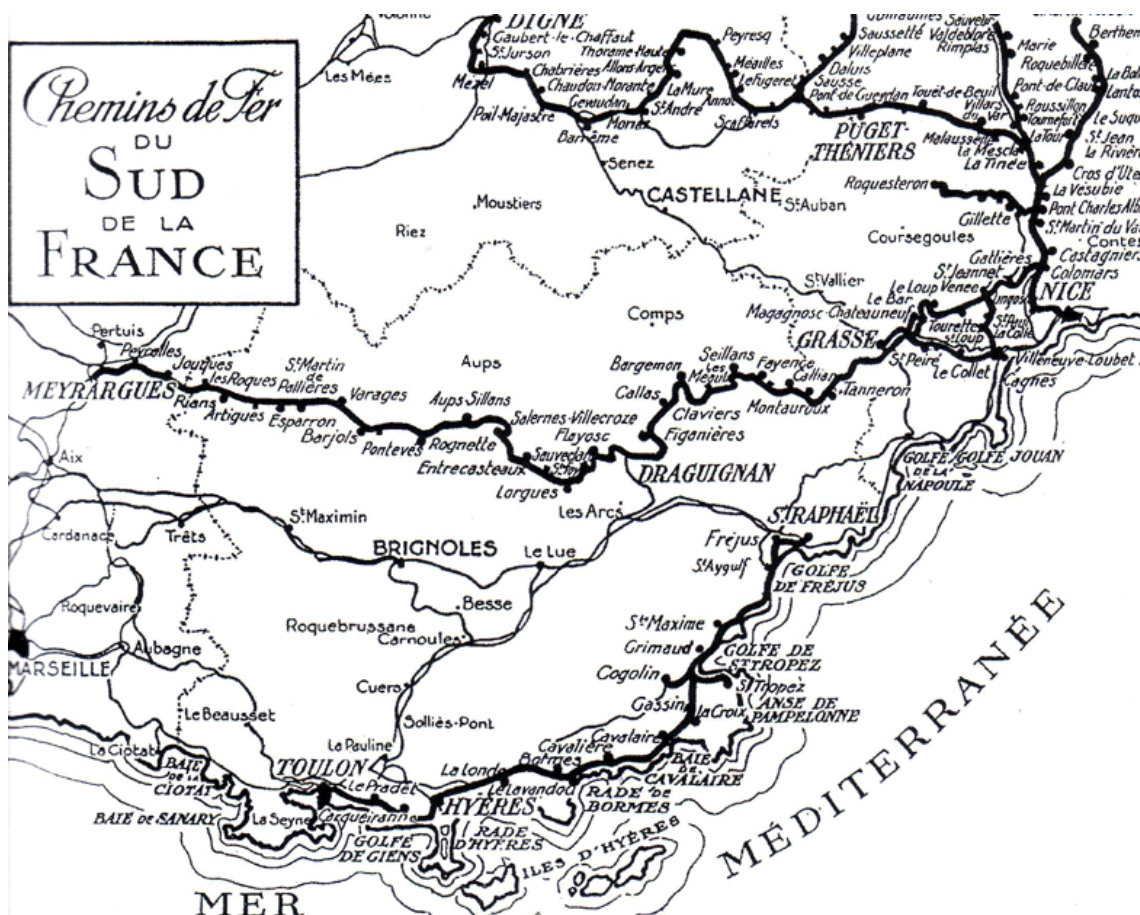
La construction du Château des Forbin au XVI^{ème} siècle marque le début du développement de la nouvelle commune, qui se structure autour de la Rue de la République, et constitue aujourd'hui encore la centralité de Solliès-Pont.

La mise en service en 1862 d'une voie ferrée Toulon - Les Arcs traversant Solliès-Pont à l'est de l'hyper centre-ville préfigure l'expansion urbaine le long de cet axe, à l'époque rural et arboricole.

La transformation de la RN97 traversant la ville à l'ouest du centre-ville en autoroute A57 dans les années 80 conforte Solliès-Pont dans son rôle historique de point de passage, mais impacte également le territoire en termes d'organisation urbaine. Particulièrement accessible grâce à ces infrastructures, la ville se rattache ainsi au bassin de vie Toulonnais.



Château des Forbin (crédit Citadia, 2015)



Extrait de la carte Chemins de Fer de Provence

I. 2. Un centre-ville contenu mais une urbanisation diffuse

L'évolution de la zone urbaine sur le territoire communal met en évidence l'implantation initiale de la commune autour du Gapeau, c'est-à-dire dans la partie Sud-Ouest du territoire. A partir de ce noyau urbain, l'extension urbaine se fait principalement vers le Nord et se structure le long des infrastructures routières.

La traversée de la ville par l'autoroute A57 et la voie ferrée dans un axe N-S a fortement impacté le développement urbain, ce qui se traduit par un développement contenu du centre-ville entre ces infrastructures, et une différence marquée de la forme urbaine des quartiers extérieurs au périmètre défini par ces infrastructures.

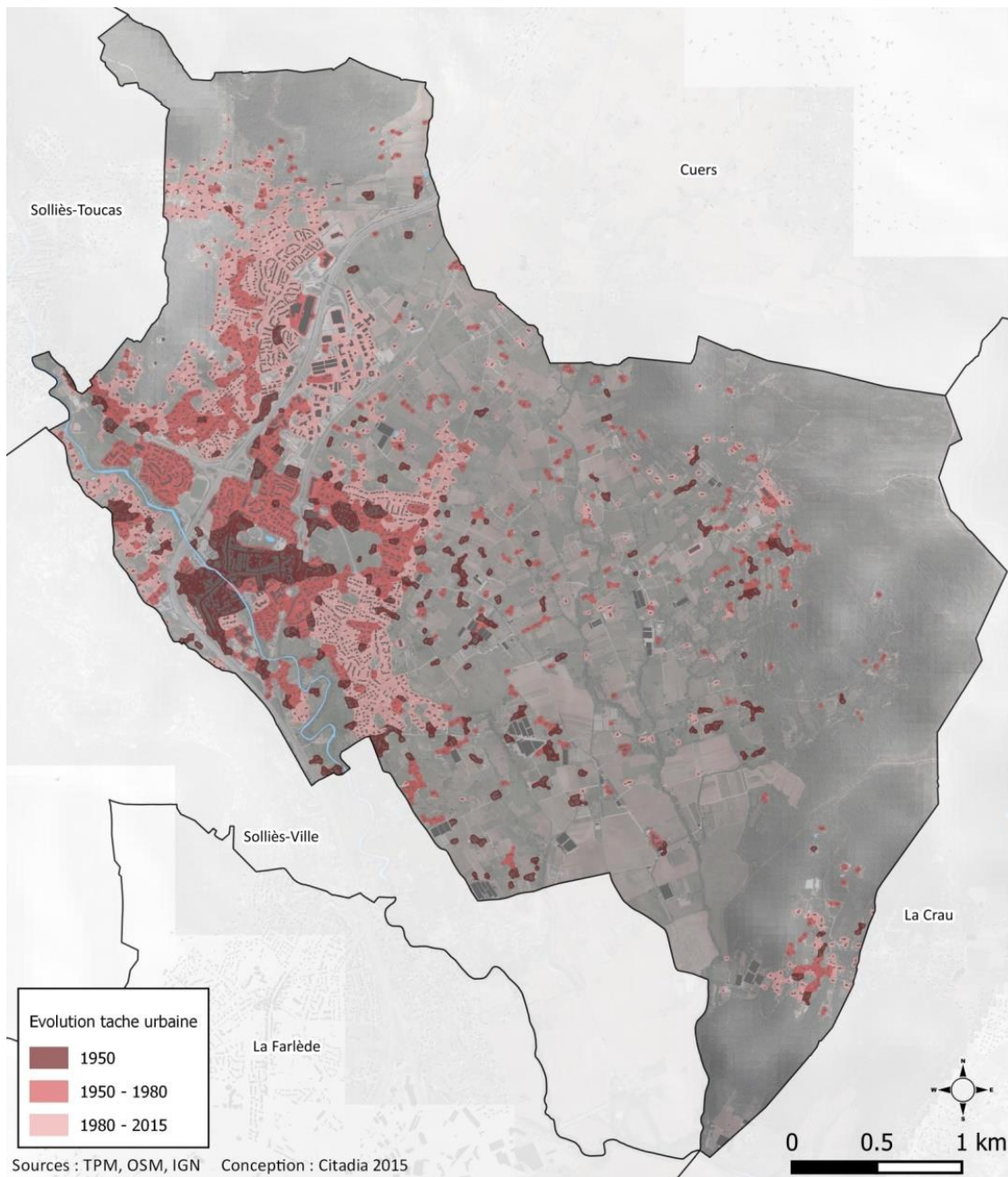
Sur les 1784 ha de la commune, la superficie urbaine résidentielle est aujourd'hui de 366 ha, pour 73 ha en 1950. L'évolution de la tâche urbaine est donc de 293 ha sur une période de 65 ans, ce qui correspond à un taux de variation de 400%.

En reprenant les trois grandes périodes d'évolution urbaine représentées dans la carte ci-dessous, on peut détailler :

- Avant 1950, la superficie urbaine résidentielle est de 73 ha, ce qui correspond à 4% de la surface du territoire communal ou 20% de la surface résidentielle actuelle ;
- Entre 1950 et 1980, la superficie urbaine résidentielle s'étend de 128 ha ce qui représente un taux de variation de 175%. En 1980, les surfaces résidentielles représentent alors 341 ha soit 11% de la surface du territoire communal et 55% de la surface résidentielle actuelle ;
- Entre 1980 et 2003, la superficie urbaine résidentielle s'étend de 140 ha ce qui représente un taux de variation de 70%. En 2003, les surfaces résidentielles représentent alors 341 ha soit 19% de la surface du territoire communal et 93% de la surface résidentielle actuelle ;
- Enfin, dans la période 2003-2015, la superficie urbaine résidentielle s'étend de 25 ha ce qui représente un taux de variation de 7%. En 2015, les surfaces résidentielles représentent 366 ha soit 21% de la surface du territoire communal.

L'analyse de ces évolutions en termes d'hectares et de pourcentages permet de mettre en valeur un ralentissement de la consommation d'espace par l'urbanisation dans la période 2003-2015 lors de laquelle l'urbanisation a été contrôlée par un PLU.

| Date | Surface urbanisée (en hectares) | taux de variation des surfaces urbanisées | % bati par rapport à la surface bâtie de la commune en 2015 | % bati par rapport à la surface totale de la commune |
|------|---------------------------------|---|---|--|
| 1950 | 73 | / | 20% | 4% |
| 1980 | 201 | 175% | 55% | 11% |
| 2003 | 341 | 70% | 93% | 19% |
| 2015 | 366 | 7% | 100% | 21% |

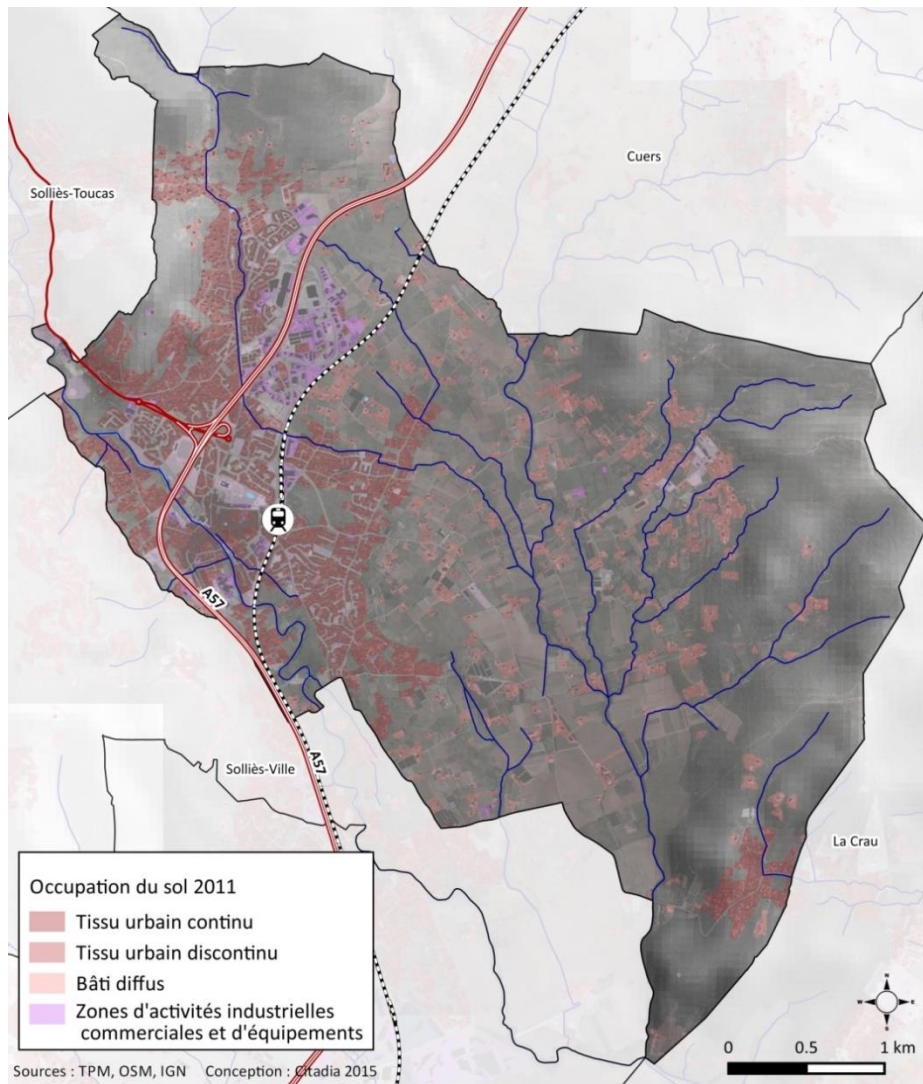


Evolution de la tache urbaine

1. 3. Une occupation du sol par le bâti contrainte mais étalée

Plus dense entre l'A57 et la voie ferrée, le tissu urbain continu s'étend néanmoins de part et d'autre de ces deux infrastructures. Contenu à l'ouest par un relief plus marqué (colline du Crémorin / massif de Peyranne), la limite entre le tissu urbain dense et les zones naturelles est franche. A l'inverse, l'interface entre la zone urbaine et la plaine agricole est poreuse, ce qui se traduit par l'extension d'un tissu urbain discontinu et par un bâti diffus qui contribue au mitage des zones agricoles.

Ce phénomène est également particulièrement marqué à la transition entre la vallée agricole et les espaces naturels de l'Est de la Commune, où les hameaux agricoles ont connu une densification progressive par une mise en continuité de ces espaces.



Occupation du bâti

I. 4. Une diversité de formes urbaines

Trois formes urbaines sont à distinguer sur la commune :

- Le noyau ancien du centre-ville
- les extensions urbaines
- la zone d'activité

I.4.1 Le noyau ancien

En forme de croix, le noyau ancien de la commune structure historiquement la ville et s'organise autour de l'intersection entre la Rue de la République ou D458, et la rue Gabriel Peri qui se prolonge par la rue Notre-Dame, à proximité immédiate du pont du Gapeau.

Ce noyau dense et ancien s'étend à l'est jusqu'à l'avenue de la Sinse, et englobe un îlot délimité à l'ouest par la rue de la République, au Nord par l'avenue du 6 Rts et au sud par la rue Notre-Dame. Ce patrimoine ancien s'étend également vers le sud de manière linéaire autour de certaines rues et ruelles, comme la Rue de la République, la rue Pierre Curie ou encore la rue Guibaud.

Le front bâti (R+2 à R+3) marque l'alignement sur rue, ménageant dans certains cas des jardins à l'arrière des parcelles. Les traces de locaux commerciaux ou artisanaux en rez-de-chaussée sont encore perceptibles.

La place du Général de Gaulle le long de laquelle s'écoule le Gapeau crée une respiration au cœur de ce tissu dense. La place du Général Gardanne propose une offre de stationnement en cœur de ville, renforcée par les places disponibles sur l'avenue du 6 Rts.



Un tissu ancien dense (source : géoportail)

I.4.2 Les extensions urbaines

L'extension urbaine par les opérations d'aménagement

Les extensions urbaines se sont réalisées de façon organisée (opérations d'habitat individuel) et de façon diffuse. Elles forment un tissu lâche et hétérogène, où le modèle pavillonnaire en R+1, implanté en cœur de parcelle, prédomine. Le style architectural est de type néo-provençal, présentant des tuiles canal pour la couverture des toits et du crépis comme matériaux de façade.

Les extensions réalisées par le biais d'opérations d'habitat individuel se sont faites à l'intérieur de la zone délimitée par l'autoroute à l'ouest et la voie ferrée à l'est, mais aussi de part et d'autres de ces infrastructures.

Ces zones résidentielles fonctionnent de façon autonome : les voies publiques ou privées de desserte sont parfois fermées, et se terminent très souvent en impasses non perméables même pour les modes doux. Cette organisation

spatiale ne facilite pas le fonctionnement de ces zones d'habitat, et les isole du centre-ville et des autres quartiers périphériques.



Des extensions urbaines par des opérations d'habitat individuel (source : géoportail)

Les développements diffus

L'extension de la tache urbaine par l'habitat diffus s'est développée parfois en périphérie de la ville, mais surtout par une implantation résidentielle au cœur de la plaine agricoles, des piedmonts des massifs boisés (Les Lingoustes, La Peirouard, Les Pousselons...) ou encore dans la vallée du Gapeau. Ce tissu s'organise autour d'une trame viaire principale héritée des anciens chemins ruraux, sur lesquels se greffent de nombreux accès privatifs ou dessertes en impasses

Favorisé par la déprise agricole, l'habitat diffus s'est ainsi développé dans la vallée et la plaine, ce qui modifie le paysage et le fonctionnement agricole historique de la vallée.



Mitage des zones agricole par le résidentiel (source : géoportail)

1.4.3 La zone d'activité

La zone d'activité « La Poulasse » située au nord de la ville, de part et d'autre de l'autoroute, au niveau de l'échangeur Sainte-Christine, présente un tissu caractéristique des zones économiques d'entrée de ville. Disposant d'une très bonne accessibilité routière mais aussi d'une grande visibilité grâce à l'interface avec l'autoroute, la zone d'activité présente des surfaces de stationnement surdimensionnées, un tissu hétérogène relié par un réseau viaire qui manque de continuité.

II. Infrastructures et mobilité

II. 1. Un réseau viaire dense orienté Nord-Sud

II. 1.1 Le réseau primaire

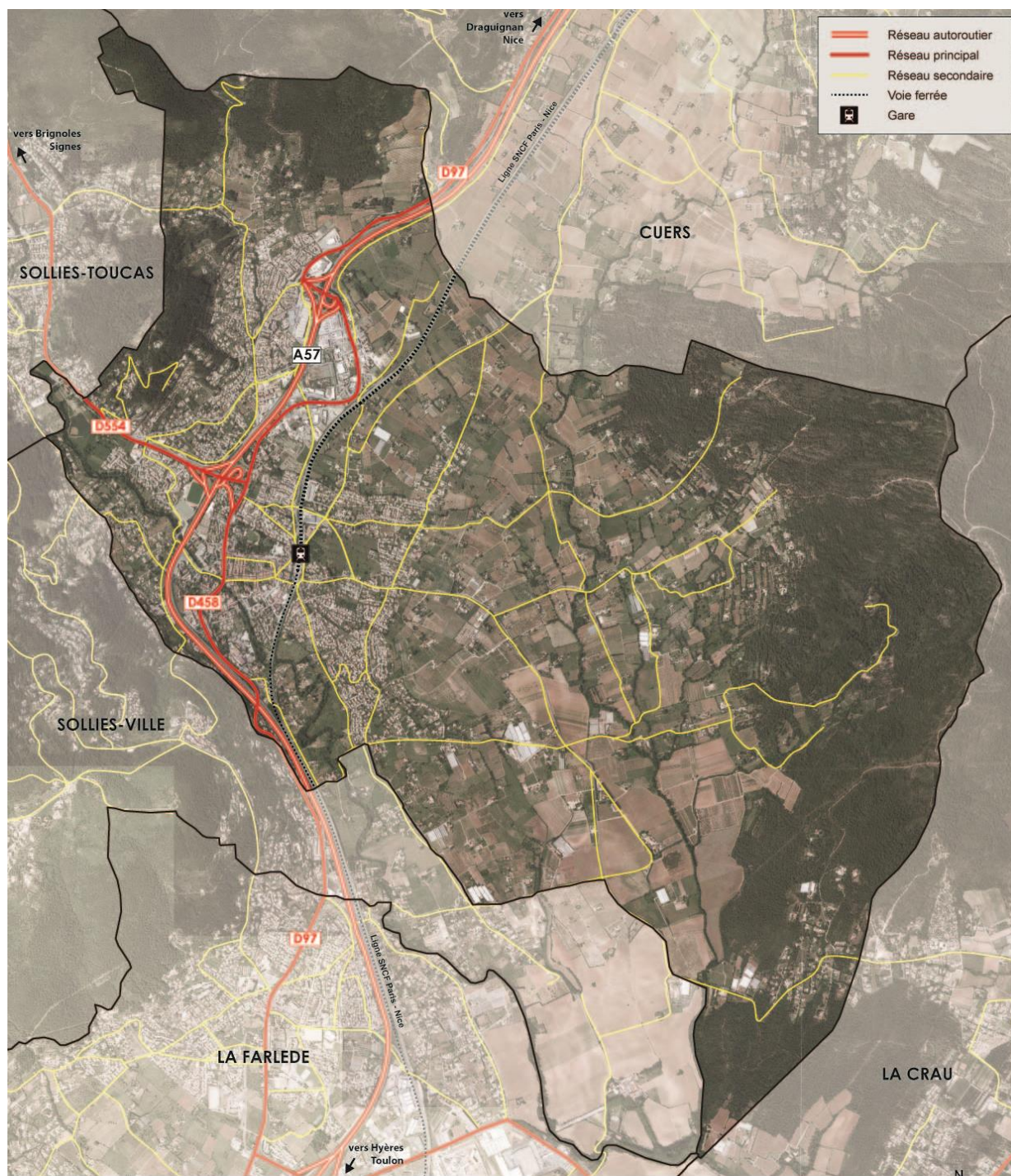
Bien desservie par le réseau routier national (A57) mais aussi départemental (la RD554 desservant Solliès-Toucas et la Vallée du Gapeau, la RD458 qui dessert La Farlède, la RD97...) et communal, le territoire communal dispose aussi d'une desserte ferroviaire en centre-ville.

Toutes orientées Nord-Sud, ces infrastructures sont structurantes dans le fonctionnement du territoire, mais leur présence génère également des fractures urbaines plus ou moins marquées. Ainsi, l'impact du tracé ferroviaire sur l'évolution urbaine est marqué et génère une fracture urbaine notamment liée à la discontinuité des réseaux. L'autoroute est par contre bien intégrée au tissu urbain, ce qui découle d'abord de la présence de deux échangeurs (Ste Christine et Les Terrins) reliant de façon distincte le centre-ville et la zone d'activité située au Nord de la Commune. La présence de différents passages transversaux permet d'accentuer cette intégration dans le maillage du territoire.

II. 1.2 Le réseau secondaire et tertiaire

Le réseau routier secondaire déployé sur le territoire renforce les liaisons Est-Ouest, ce qui permet un maillage relativement dense du territoire. Son importance dans le fonctionnement de la ville se traduit dans les dynamiques de l'extension urbaine principalement structurées autour de ce réseau.

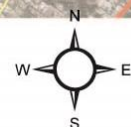
Cependant, l'organisation générale du maillage traduit une faiblesse en termes de cohérence circulaire des réseaux, ou bouclage : les possibilités de contournement du centre-ville sont réduites et celles existantes sont peu lisibles. Cette fragilité structurelle découle d'un manque de mise en continuité des réseaux, notamment dans la desserte par des impasses de certains quartiers.

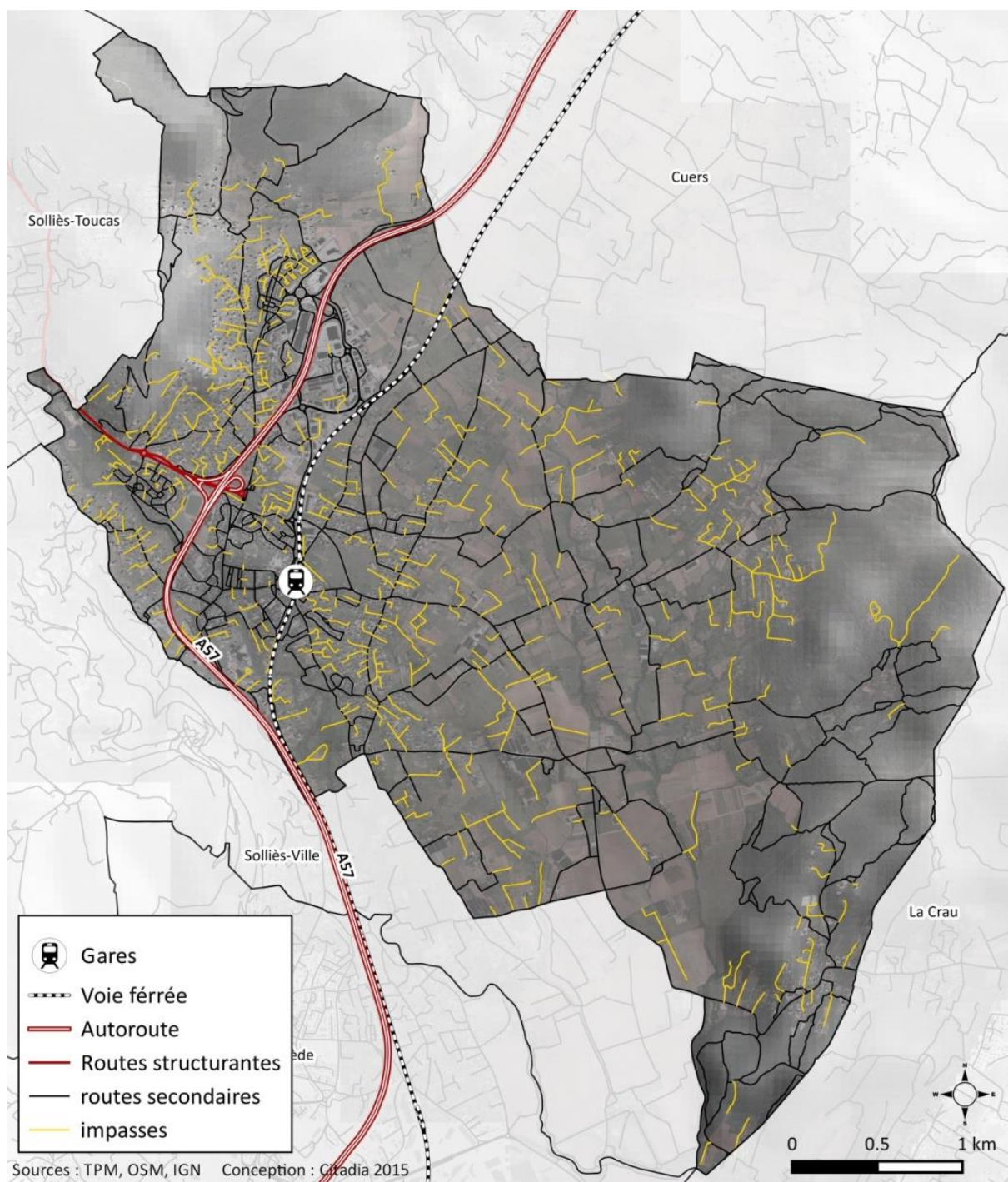


0 250 500
mètres

CITADIA CONSEIL - Source : TPM, BD Cartho 83, ORTHO IGN

Réseau viaire





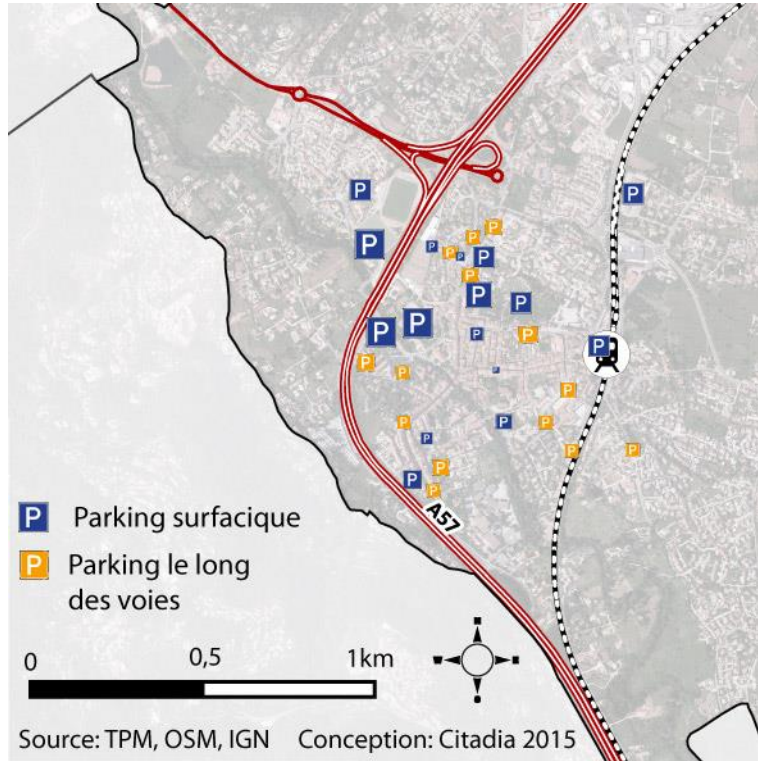
II. 2. Une quantité de stationnement cohérente mais des jalonnements à retravailler

La commune de Solliès-Pont propose 1485 places de stationnement, réparties selon différents types de stationnement :

1121 places dans des stationnements surfaciques le long des axes
Réparties entre les parkings surfaciques et les parkings enterrés, la commune dispose également de :

- 35 places PMR
- 160 places temporaires (bleues)
- 175 places projetées

Entre 2008 et 2012, la commune a augmenté son parc de stationnement de 138 places, dont 8 places destinées aux personnes à mobilité réduite supplémentaires.



| Nombre de places existantes Avant 2008 | Nombre de places créées ou supprimées | Nombre de places bleues | Nombre de places totales | Nombre de places projetées |
|--|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1335 | 138 | 160 | 1485 | 175 |

*Répartition des places de stationnement en 2012
Source : Ville de Solliès-Pont*

II.2.1 En centre-ville

En termes quantitatif, cette offre paraît adaptée au dimensionnement de la ville. De même, la répartition de ces espaces est relativement adaptée, puisque l'offre est concentrée au nord du centre-ville ancien au niveau de l'échangeur autoroutier de Les Terrins.

Cependant, les difficultés de lisibilité de ces espaces dans la trame urbaine induite par un manque ou une inadéquation de la signalétique génèrent une perte d'efficacité de cette offre. Le centre ancien historiquement constitué d'un tissu urbain très dense et d'une trame viaire étroite est soumis à une forte pression de stationnement à la fois par les besoins résidentiels, le tissu de commerces de proximité et les flux résiduels. Cette saturation du réseau accentue les dynamiques de paupérisation de centre-ville, par la complexification de la vie quotidienne qu'elle induit pour les résidents.

Les parkings situés proche du centre-ville ancien, tels que le parking Renzorico, qui pourraient permettre un déchargement de ce secteur ne disposent pas d'une signalétique adaptée. L'accès au centre-ville ancien est donc problématique, à la fois par le manque de lisibilité des espaces de stationnement proposés, par la difficulté de bouclage une fois ces accès dépassés, et par la saturation du réseau historique du centre-ville. Cette difficulté d'accès induit à la fois un manque à gagner pour la commune en termes de fréquentation, mais accentue également les problématiques de fonctionnement du centre-ville.

II.2.2 Dans la zone commerciale

Les zones commerciales au Nord de la zone urbaine présentent des surfaces de parking importantes, dont les enjeux de gestion diffèrent largement de celles du centre-ville. En effet, ces surfaces parfois disproportionnées impactent la qualité paysagère de la zone, mais aussi l'efficacité des modes doux, donc la qualité des liens entre la ville et la zone d'activité. Mais ces espaces peuvent également être une opportunité de mutualisation et éventuellement être adaptés pour l'implantation d'une aire de covoiturage.

II. 3. Accessibilité et desserte par les transports en commun

Aéroport

La commune de Solliès-Pont est située à 15 km de Toulon et à 20 km de l'aéroport international Toulon-Hyères.

Train

Elle possède une gare TER se situant sur la ligne Marseille-Toulon-Les Arcs-Draguignan. On compte 8 trains par jours et par sens. La fréquence est d'un train par heure en heure de pointe. La fréquentation, entre 2008 et 2009, a augmenté d'environ 5 000 voyageurs. Il faut compter 15 min pour rejoindre Toulon et 15 min pour rejoindre Carnoules.

Bus

La commune est desservie par le réseau départemental « VarLib' » avec 5 lignes :

- Ligne n°4801 Toulon-Brignoles ;
- Ligne n°4802 Toulon- Saint Maximin ;
- Ligne n°2801 Toulon-Draguignan ;
- Ligne n°8810 Toulon/La Valette- Cuers/Pierrefeu/Collobrières ;
- Lignes n° 8811 Hyères – Solliès-Pont.

Quatre arrêts sont répartis sur la commune et se situent dans la zone de Sainte Christine, à La Poste, au Cimetière et dans le quartier de L'enclos. La ligne la plus fréquente est la n°4802 vers Toulon avec 18 bus /jour, soit une rotation toute les 30 minutes.



Réseau de bus interurbain – extrait (source Varlib, 2014)

II. 4. Des cheminements doux qui manquent de continuité

II.4.1 Pour les pratiques quotidiennes

La revalorisation du centre-ville ancien par la mise en sens unique et une adaptation à l'échelle piétonne a permis de favoriser les modes de transport doux de type piéton et cycliste, mais cette dynamique reste encore restreinte à un périmètre trop réduit.

En effet, les cheminements doux manquent de continuité notamment sur le tracé de la Vallée du Gapeau, et sont peu lisibles sur le territoire. Ces fractionnements impactent le fonctionnement de cette trame dans son rôle de lien entre les quartiers et le centre-ville, et ce malgré l'adéquation entre l'échelle de la ville et ces modes de transport.

II.4.2 Pour les loisirs, tourisme vert, tourisme de proximité

Les liens piétons entre les différents équipements sont inexistantes ou morcelés.

De même, l'attractivité touristique générée par le chemin de Grande Randonnée n°51 n'est pas récupérée par Solliès-Pont, alors que cet itinéraire passe par Solliès-Ville. D'après les cartes IGN⁷, des tracés de promenade sont cependant existants à proximité immédiate de la ville, tels que les sentiers autour de Ste Christine, sur la colline du Crémorin / massif de Peyranne, du Castellas, et dans les crêtes boisées des Ruscats et des Pousselons.

La commune fait partie des communes de départ de circuits de cyclotourisme établis par le conseil départemental du Var. Une mise en accessibilité de la RD554 est prévue afin d'améliorer l'attractivité de ces itinéraires. Cependant, ces itinéraires ne traversent pas le centre-ville de Solliès-Pont, ce qui en limite l'intérêt pour la commune et pour les cyclotouristes.

⁷ Source : <http://espaceloisirs.ign.fr/fr/parcours/25455-boucle-ste-christine>

III. Les équipements

III. 1. Des équipements administratifs, culturels et sportifs répartis le long du Gapeau

III.1.1 Des équipements administratifs au cœur du centre-ville

Les équipements administratifs destinés au grand public se concentrent dans un pôle administratif et culturel localisé dans le centre-ville, avec notamment la mairie et l'office du tourisme implantés dans le Château et le pôle « Famille-Sport-Solidarité » au 1bis rue de la République. Le centre technique municipal est plus excentré vers le nord (Allée de la Greffière), ce qui est également le cas du trésor public implanté sur l'avenue Didier Daurat.

III.1.2 Une trame d'équipements culturels

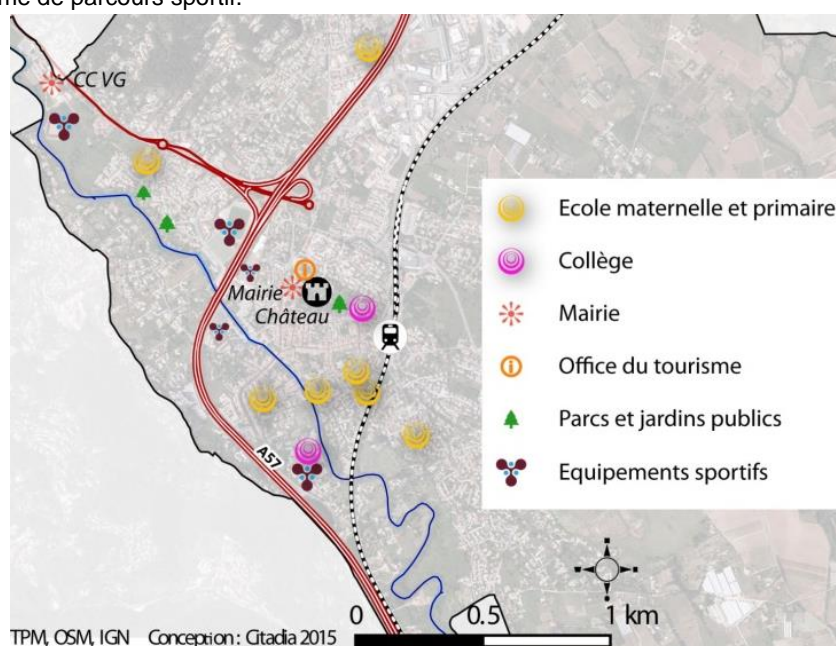
Une trame culturelle regroupant équipements culturel et espaces associatifs est ancrée dans le territoire communal. Ainsi, la commune dispose d'équipements tels qu'une bibliothèque située en cœur de ville, un cinéma « Le Rio », un pôle administratif et culturel prenant place dans un contexte emblématique spécifique à savoir le château Forbin, et une salle des fêtes située dans le centre-ville.

En complément de ces équipements, cinq espaces répartis sur la commune sont destinés aux associations :

- Espace Autran ;
- Espace associatif ;
- Foyer Quiétude ;
- Maison Mandon ;
- Salle Vittone.

III.1.3 Des équipements sportifs répartis sur le territoire

La commune propose une offre sportive structurée autour d'équipements tels que le Gymnase Jo Saint Cast (intercommunal), le stade des Sénès (intercommunal), le stade Jean Murat, un tennis Club, deux mini-stades de foot (centre-ville et espace sainte Christine) et un boulodrome, mais aussi autour de l'aménagement le long du Gapeau sous forme de parcours sportif.



Localisation des principaux équipements

III. 2. Des équipements scolaires, périscolaires et liés à la petite enfance de bon niveau

III.2.1 Une offre assez complète concernant le secteur de la petite enfance

Sur la commune sont implantées une crèche et une halte-garderie, et un réseau d'assistantes maternelles est présent sur le territoire. L'espace Sainte Christine est également l'un des projets phare de ce service public dédié en priorité aux scolaires, périscolaires et à la petite enfance, mais en intégrant également les adolescents. Cet équipement doit permettre à plus de 300 enfants de s'approprier le lieu, en partenariat avec le réseau des assistantes maternelles. La présence d'un centre aéré « la Débrouille » complète cette offre.

Enfin, un équipement de cuisine centrale apte à délivrer 1500 repas par jours est situé entre le club de tennis et la caserne des pompiers.

III.2.2 Un réseau d'écoles maternelles et primaires proches du centre-ville

La commune de Solliès-Pont possède quatre écoles maternelles d'une capacité d'accueil de 480 élèves (2015-2016) :

- Houart-Sauvat : 5 classes : 110 inscrits ;
- Alphonse Daudet : 3 classes : 68 inscrits ;
- Frédéric Mistral : 5 classes 100 inscrits ;
- Jules Rimbaud : 4 classes 95 inscrits.

Elle possède quatre écoles élémentaires d'une capacité d'accueil de 960 élèves (2015-2016) :

- Emile Astoin : 7 classes 144 inscrits ;
- Jean Moulin : 10 classes 239 inscrits ;
- Alphonse Daudet : 5 classes 105 inscrits ;
- Frédéric Mistral : 9 classes 155 inscrits.

L'ensemble des écoles maternelles et écoles élémentaires totalise ainsi 1 162 élèves, dont 1016 sont scolarisés dans les établissements publics tandis que l'école privée Notre Dame scolarise 145 élèves par an, dont 47 en classe de maternelle et 98 en cours élémentaire.

Cette offre est adaptable à une éventuelle hausse des effectifs, puisque la commune comptabilise une capacité d'accueil complémentaire de 334 places, dont 137 en maternelle et 197 en primaire, répartis comme suit :

- Sur l'ensemble des écoles du centre-ville (Jean Moulin, Emile Astoin, Houard Sauvat et Jules Rimbaud), la capacité d'accueil complémentaire est de **186 enfants** (121 en élémentaire et 65 en maternelle) ;
- Sur le groupe scolaire Frédéric Mistral on totalise une capacité d'accueil complémentaire de **91 élèves** (41 en élémentaire et 50 en maternelle) ;
- Sur le groupe scolaire Alphonse Daudet, la capacité d'accueil est de **57 élèves**, dont 35 en élémentaire et 22 en maternelle.

III.2.3 Deux collèges

La commune est dotée de deux collèges, qui totalisent 1 104 collégiens :

- Le collège « Lou Castellas » situé en centre-ville
- Le collège de la Vallée du Gapeau : au sud du centre-ville sur les bords du Gapeau. Il reçoit des élèves des communes de Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Belgentier, et de Puget-Ville.

Pour le lycée et les études supérieures, les élèves se dirigent principalement vers l'offre toulonnaise.

- Le réseau de lycées à proximité est constitué des lycées suivant :
- Lycée Tourrache (Toulon) à 5,4 km ;
- Lycée professionnel Sainte-Marthe (Cuers) à 5,9 km ;
- Lycée général et technologique du Coudon (La Garde) à 6,6 km ;
- Lycée polyvalent Rouvière (Toulon) à 9 km ;
- Lycée des métiers de l'électricité et de l'automobile Georges Cisson (Toulon) à 9,2 km ;

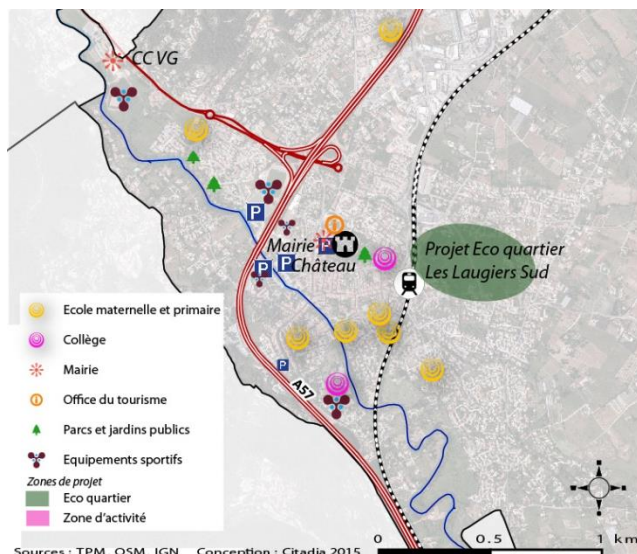
- Lycée général et technologique Notre-Dame (Toulon) à 9,8 km.

III. 3. Les établissements à destination des personnes âgées et le centre d'hébergement et de réinsertion sociale

La commune accueille deux établissements pour les personnes âgées, totalisant actuellement 144 places :

- L'EHPAD Félix Pey initialement implanté en centre-ville dispose d'une capacité de 60 lits. Cet établissement doit cependant être transféré dans l'éco-quartier des Laugiers Sud, situé plus à l'est du territoire communal. A cette occasion, sa capacité devrait passer à 68 lits.
- La maison de retraite des Figuières qui possède une capacité de 84 lits est située au nord de la commune. dans la zone d'activité Sainte Christine.

De plus, la commune dispose d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale d'une capacité de 50 places situé dans le quartier Sainte Christine.



Rannel de la localisation des équipements

III. 4. Une couverture numérique encore faible mais concernée par l'investissement privé et public

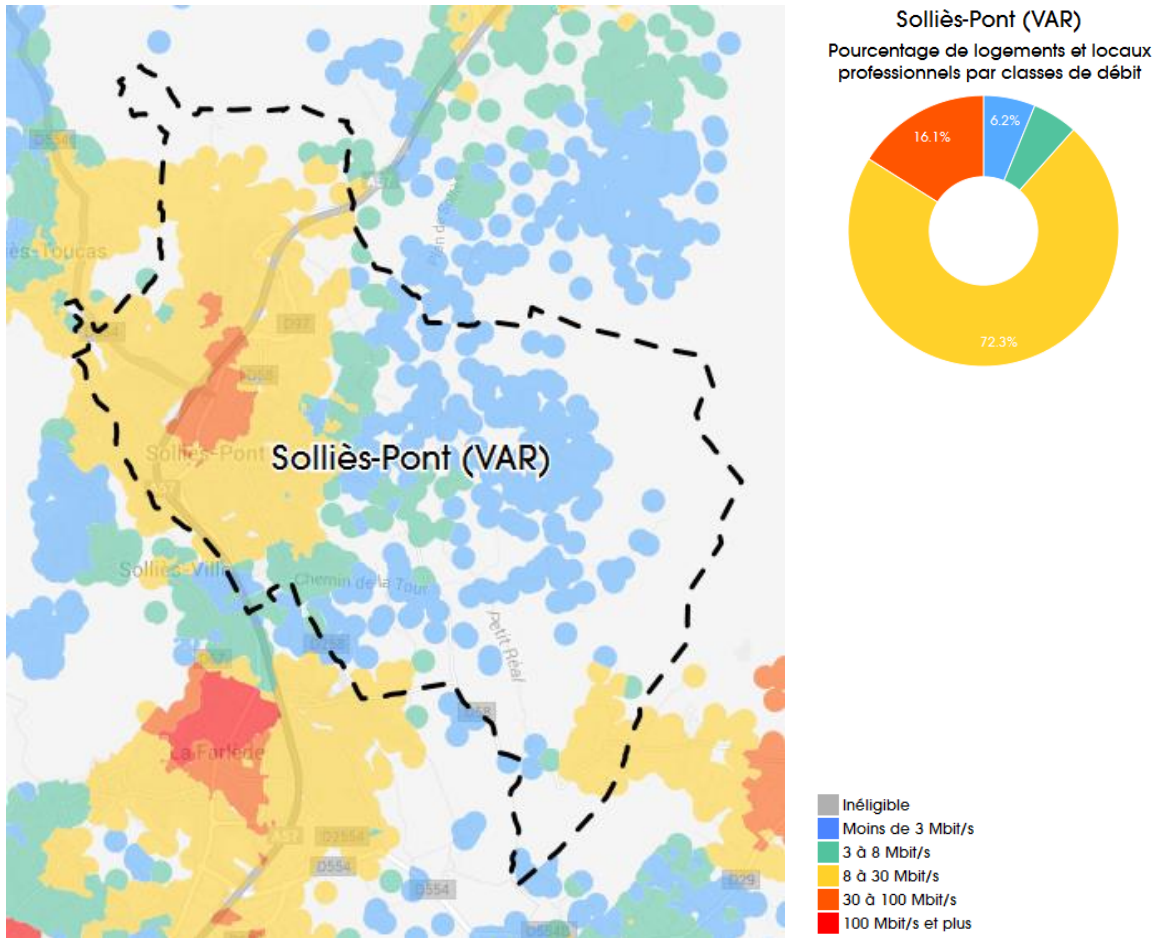
Le département du Var est déjà largement couvert par les différents réseaux de communication. Ainsi, 99,5% de la population du département est desservie par le réseau de téléphonie mobile. De par son insertion dans un axe urbain N-S relativement dense, la commune dispose d'une couverture de deux à quatre réseaux mobiles 3G (2013). En ce qui concerne le réseau de haut débit, ce sont respectivement 99,1% de la population, 98,6% des administrations et 98,8% des entreprises qui y sont éligibles (données de l'Observatoire des Territoires). Au sein du territoire du SCoT Provence Méditerranée dont Solliès-Pont fait partie, le SDTAN a identifié un taux de dégroupage des lignes de 98%, ce qui en fait le premier territoire du département.

Solliès-Pont n'est pas desservie par l'infrastructure FTTO TPM très haut débit, mais ce réseau s'arrête à environ 10km au sud du centre-ville, au niveau du dédoublement autoroutier A 57/ A 570. La commune est néanmoins située dans les périmètres d'intentions d'investissements privés de l'opérateur SFR, cofinancé à hauteur de 30% par Orange. Ces données sont révélatrices de l'intérêt que portent les fournisseurs d'accès à Internet au territoire.

Le SDTAN a élaboré un scénario d'intervention publique en trois phases en vue d'étendre les réseaux numériques sur l'ensemble du territoire. La commune de Solliès-Pont a été inscrite en zone de phasage 1, soit pour des travaux entre 2016 et 2020.

Au sein de la commune, la couverture numérique est bonne : 88% des logements et locaux professionnels ont accès à un débit supérieur à 8 Mbit/s ; et seulement 6,2% à un débit inférieur à 3 Mbit/s. Une très grande partie du territoire communale est desservie, bien que le niveau de débit puisse être amélioré.

En ce qui concerne la téléphonie mobile, la desserte de Solliès-Pont est bonne. La commune dispose de technologies 2G, 3G et 4G. La couverture 2G est bonne, d'intensité moyenne observée comprise entre 12 et 14. La couverture 3G est moyenne, au moins supérieure à 10 pour l'ensemble des opérateurs. Enfin, la desserte en 4G de la commune est faible, d'intensité moyenne de 5.



Carte des classes de débit sur la commune (Observatoire France Très Haut Débit)

IV. Economie

IV. 1. Le centre-ancien : Une polarité en déprise

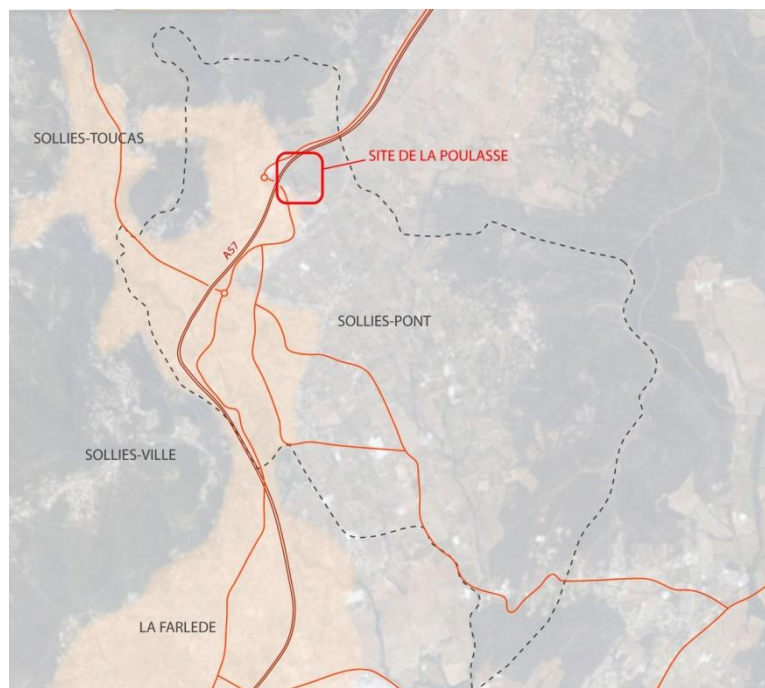
La centralité commerciale du centre ancien se concentre principalement sur le nord de la rue de la République, mais aussi, dans une moindre mesure, sur les rues Gabriel Peri, Notre-Dame, l'avenue de la Liberté et la place Charles de Gaulle.

L'activité commerciale principalement orientée vers les services, au détriment des équipements. Cette polarité commerciale est aujourd'hui fragilisée par une perte d'attractivité du centre-ville. Les problématiques de stationnement, ainsi que la forte vacance au sein de ce tissu de commerces de proximité accentuent le phénomène. Le **périmètre de diversité commerciale**, qui réserve les rez-de-chaussée pour l'activité commerciale, accentue le phénomène de vacance et influe sur l'ambiance du centre-ville. De plus, l'offre commerciale de la Zone de la Poulasse, mais aussi les implantations commerciales le long de l'axe Toulon – La Garde, concurrencent cette offre de proximité et accentuent la déprise commerciale du centre-ville.

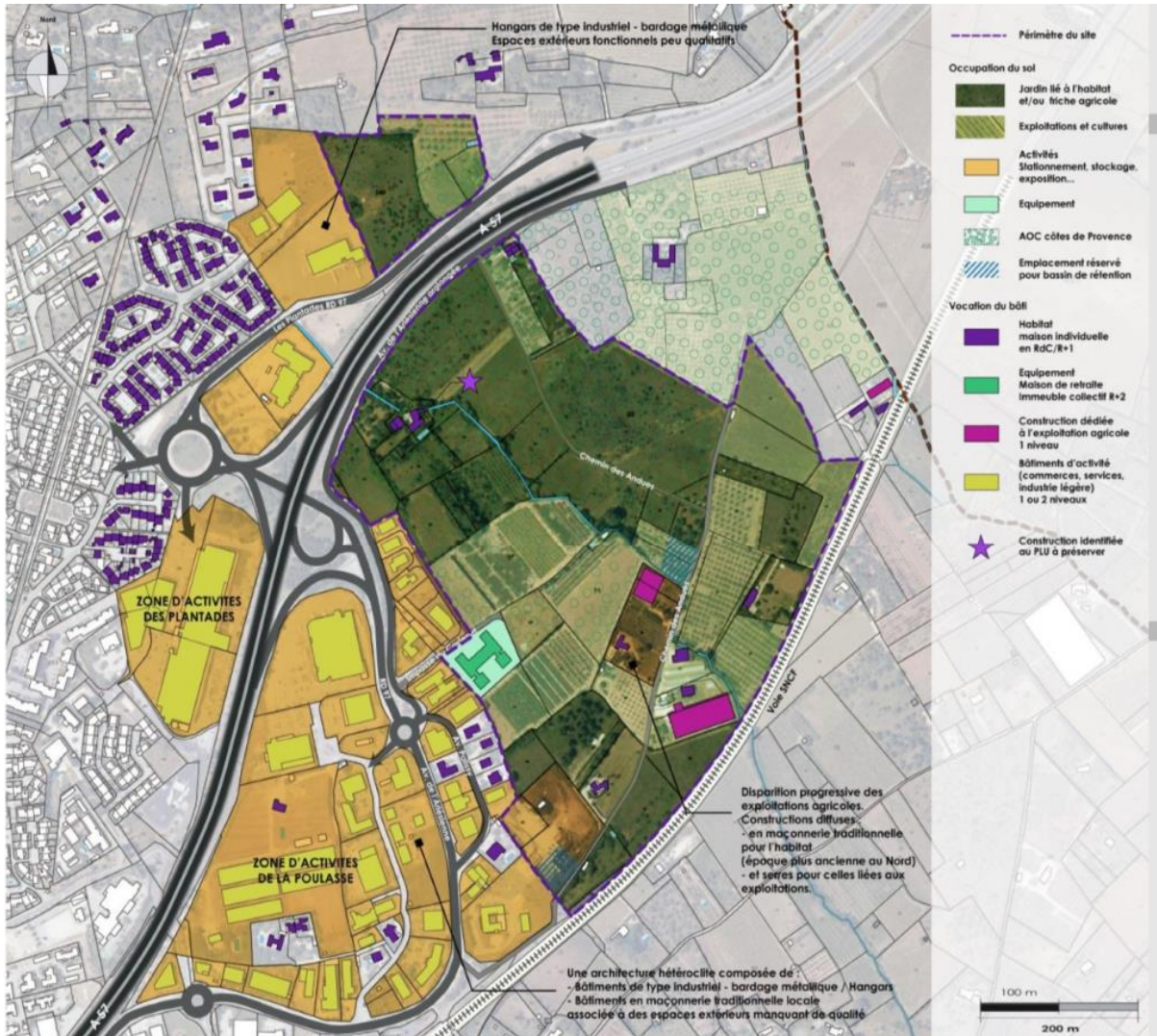
IV. 2. La zone d'activité et son extension : un dynamisme lié à un emplacement stratégique

La ville dispose en effet d'une zone d'activité de 21ha, dite zone de la Poulasse, située au Nord de la commune, de part et d'autre de l'échangeur complet de l'autoroute A 57. Cette configuration spatiale génère une co-visibilité importante entre la zone d'activité et l'autoroute, tout en assurant une très bonne accessibilité. Un embranchement de voie ferrée est également accessible à l'Est du site, ce qui renforce encore cette accessibilité. Cette zone d'activité est dynamique et attractive pour les entreprises.

Une extension de la zone d'activité existante d'environ 31 ha vers le nord (Lieu-dit « Sous les Anduès ») est en projet, dont l'emprise est concentrée au sud de l'autoroute (2,6 ha pour l'unité Nord, 28,7m² pour l'unité Sud). Il s'agit pour la commune de profiter de l'attractivité de cet emplacement, rendu stratégique par l'activité économique déjà implantée et la proximité de l'échangeur autoroutier.



Localisation de la zone d'activité de la Poulasse



Mise à jour 2007 de la proposition du plan d'aménagement pour l'extension de la zone d'activité
sources: DDE du Var 2008 - IGN © BDORTHO2003

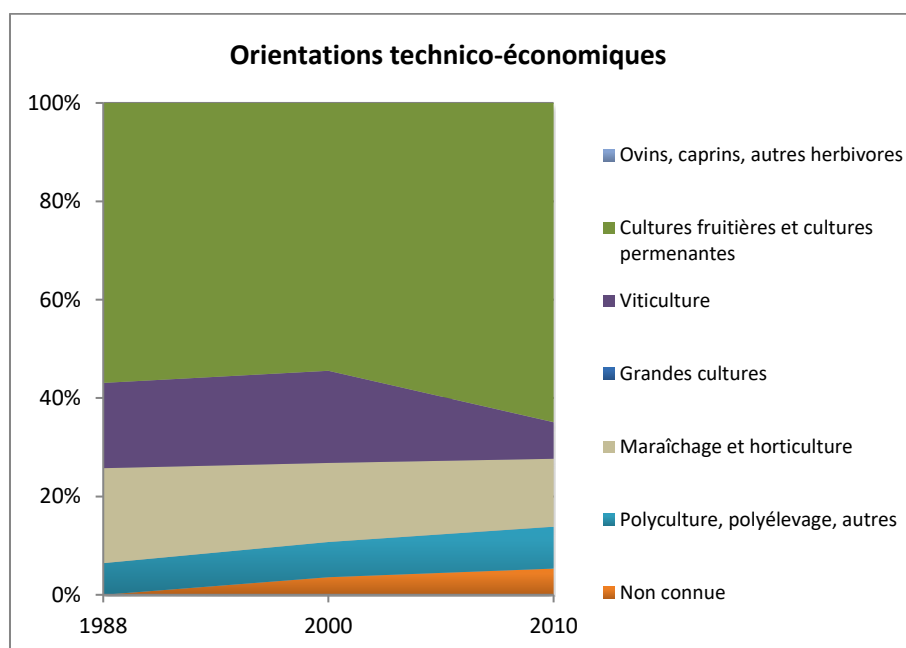
IV. 3. L'activité agricole

L'agriculture occupe une part importante du territoire communal concentrée sur la plaine entre la vallée du Gapeau et les massifs boisés à l'Est.

IV.3.1 Une activité identitaire

Les espaces agraires se composent majoritairement d'arbres fruitiers (figuiers, oliviers), qui couvrent les premiers reliefs constituant la bordure Est du territoire et s'étendent sur l'intégralité de la plaine selon un axe Nord-Sud. L'arboriculture représente ainsi la principale branche d'activité agricole sur la commune. Bien qu'occupant une surface plus restreinte, d'autres types d'activités, tels que la viticulture, l'horticulture, le maraîchage ou encore l'élevage sont observables et recensés sur le territoire.

| | | 1988 | 2000 | 2010 |
|---|--|------|------|------|
| ORIENTATION TECHNOICO-ECONOMIQUE (en nombre d'exploitations) | <i>Grandes cultures</i> | 0 | 0 | 0 |
| | <i>Maraîchage et horticulture</i> | 39 | 18 | 13 |
| | <i>Viticulture</i> | 35 | 21 | 7 |
| | <i>Cultures fruitières et cultures permanentes</i> | 115 | 61 | 61 |
| | <i>Ovins, caprins, autres herbivores</i> | 0 | 0 | 0 |
| | <i>Polyculture, polyélevage, autres</i> | 13 | 8 | 8 |
| | <i>Non connue</i> | 0 | 4 | 5 |

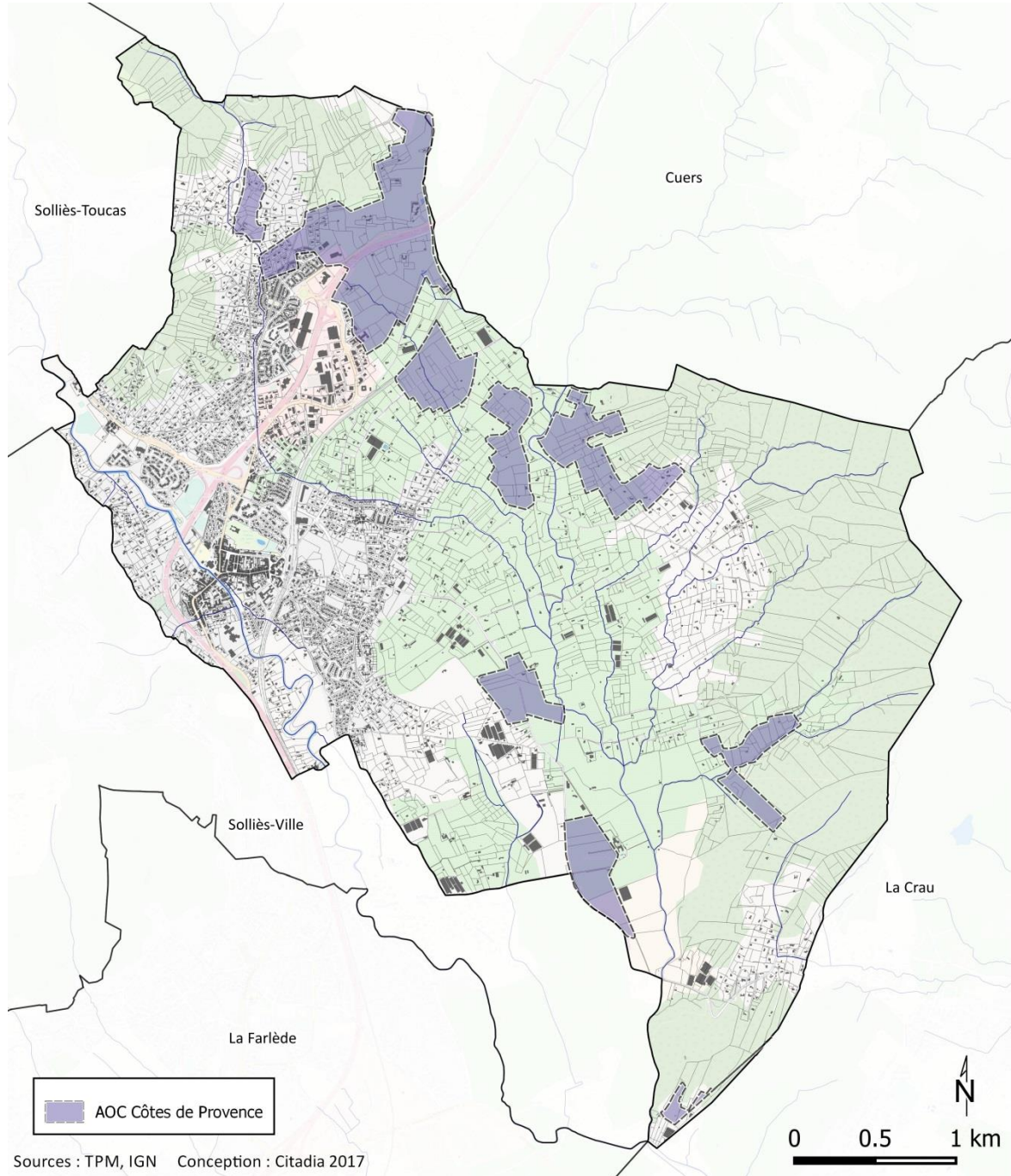


Ces espaces agricoles s'implantent dans un contexte d'interface entre les composantes naturelles – à l'Est – et les composantes urbaines – à l'Ouest –, et assurent la transition entre ces milieux. Aux pieds des massifs, la structure en terrasses agricoles et la présence d'un réseau dense d'ensembles végétaux constituent une combinaison de milieux favorable au développement d'une diversité floristique et faunistique conséquente. De plus, la prédominance de mieux agricole semi-ouvert (oliviers, figuiers, etc...) dans la plaine participe à la cohérence écologique globale du territoire.

Ainsi, le secteur agricole tient une place particulière au sein du territoire de Solliès-Pont aussi bien en termes d'occupation de l'espace, de poids économique, d'emplois ou encore de dynamisme local.

L'ensemble du territoire de la commune bénéficie de nombreux labels de qualité :

- des Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) / Appellation d'Origine Protégée (AOP) :
 - . AOC/AOP Figues de Solliès, depuis mars 2006 et qui concerne une quinzaine de communes ;
 - . AOC/AOP Côtes de Provence et AOC/AOP Huile d'Olive de Provence ;
- des indications Géographiques Protégées (IGP) : IGP Miel de Provence, IGP Méditerranée (anciennement Vin de Pays), IGP Maures (anciennement Vin de Pays), IGP Var (anciennement Vin de Pays).



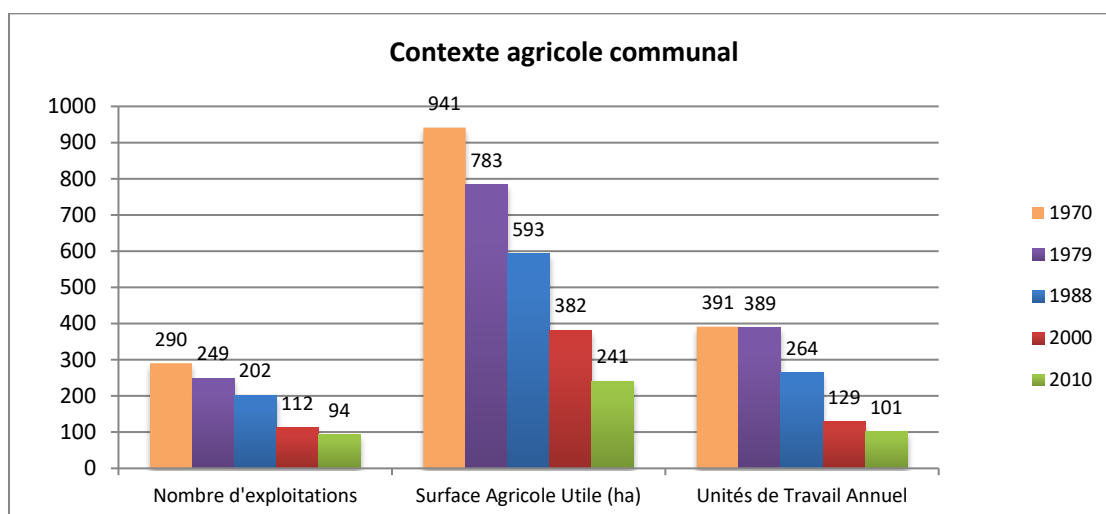
IV.3.3 Une activité en déprise

Les données statistiques qui suivent émanent de l'Agreste – RGA 2010.

Un secteur affecté par le déclin agricole

En 2010, le territoire compte 94 exploitations agricoles, contre 112 recensées en 2000 et 202 en 1988. Au cours des 40 dernières années, Solliès-Pont a vu le nombre de ses exploitations être divisé par trois. A noter la stabilisation – malgré une faible diminution – du nombre d'exploitations agricoles sur les dernières années.

| | | 1970 | 1979 | 1988 | 2000 | 2010 |
|----------------------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| CONTEXTE AGRICOLE COMMUNAL | Nombre d'exploitations | 290 | 249 | 202 | 112 | 94 |
| | Surface Agricole Utile (en ha) | 941 | 783 | 593 | 382 | 241 |
| | Unité de Travail Annuel | 391 | 389 | 264 | 129 | 101 |



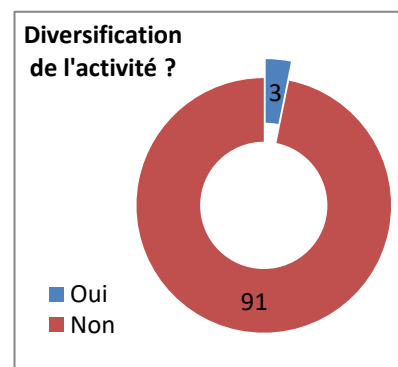
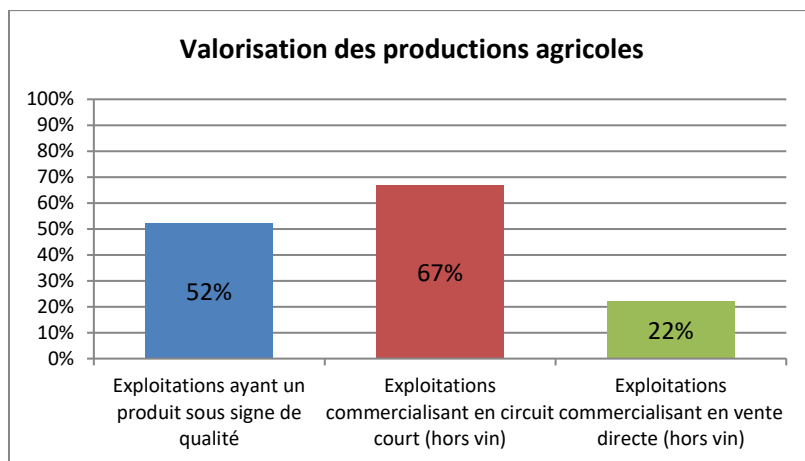
A l'image de la diminution notable du nombre d'exploitations sur le territoire communal, la Surface Agricole Utile (SAU)⁸ a, elle aussi, été affectée. La surface agricole globale des exploitations ayant leur siège sur la commune a été estimée à 241 ha en 2010, contre 593 ha en 1988, soit une perte de 60% de la SAU au cours de cette période. Les données relatives aux Unité de Travail Annuel (UTA) suivent une relativement comparable.

⁸ La superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...). Elle correspond aux surfaces des terres des exploitations ayant leur siège dans la commune, ces terres n'étant pas nécessairement situées sur la commune de référence.

Des productions à forte valeur ajoutée

Outre la plus-value apportée aux productions agricoles via les appellations d'origine contrôlée, de nombreuses exploitations implantées à Solliès-Pont ont aussi opté pour des modes de vente directe et les commercialisations en circuit courts. Ce choix privilégie les relations producteur-consommateur et favorise la diversification des débouchés de vente. En plus de représenter un véritable avantage économique pour les exploitations agricoles, cette démarche favorise une dynamique globale bénéfique pour l'ensemble du territoire. Que ce soit aussi bien sur le plan économique, social, culturel ou environnemental, la commercialisation en circuit court se présente comme un atout avéré pour le développement – durable – du territoire communal.

| | | | | |
|--------------------------------------|--|----|------|-----|
| DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE | <i>Exploitations ayant un produit sous signe de qualité</i> | 49 | soit | 52% |
| | <i>Exploitations commercialisant en circuit court (hors vin)</i> | 63 | soit | 67% |
| | <i>Exploitations commercialisant en circuit court (hors vin)</i> | 21 | soit | 22% |



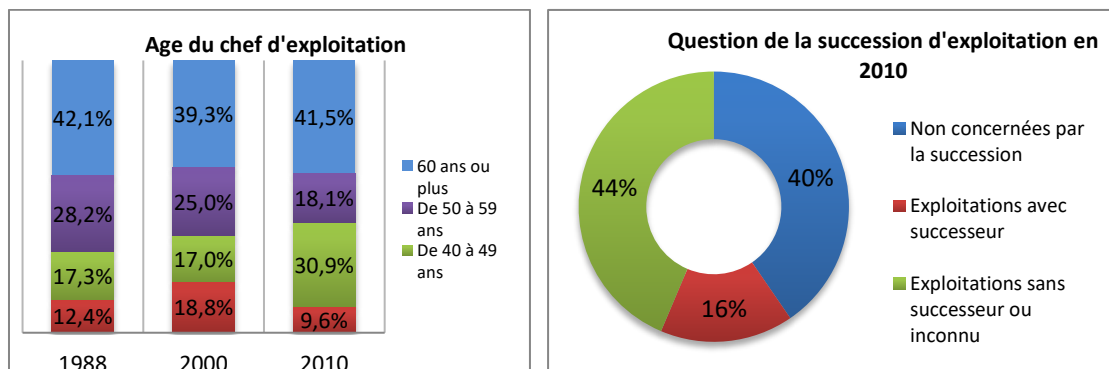
D'une manière globale, la diversification des exploitations agricoles (transformation et vente de produits agricoles, agrotourisme, travaux à façon, etc...) participe au dynamisme économique des territoires ruraux et constitue un véritable complément de revenu. À l'échelle communale, peu d'exploitations ont mis en place une activité de diversification autre que la valorisation des produits par le choix des AOC ou les modes de commercialisation en circuits courts. En 2010, seule trois exploitations ont engagé des démarches de diversification de façon à développer des activités en lien avec l'hébergement.

Evolution de la population agricole et problématique de succession

A l'image du reste de la France, le territoire connaît un vieillissement de la population agricole ainsi qu'une augmentation des exploitations sans successeur connu. Ce contexte menace ainsi la pérennité dans le temps et dans l'espace, de l'ensemble du secteur agricole local. En matière de reprise d'activité, la commune suit les tendances régionales et reste fortement menacée par un très faible taux de succession des exploitations communales.

À l'échelle de Solliès-Pont, la part des moins de 40 ans parmi les chefs d'exploitations et coexploitants en 2010 s'élève à un peu moins de 10%, contre plus de 41% de chefs d'exploitation de plus de 60 ans. En matière de reprise d'activité, et parmi les 56 exploitants concernés sur la commune, 41 n'ont pas de successeur connu.

| | | | | |
|---------------------------------|---|------|------|------|
| SUCCESSION DE L'ACTIVITE | <i>Non concernées par la succession</i> | 1988 | 2000 | 2010 |
| | <i>Exploitations avec successeur</i> | 60 | 40 | 38 |
| | <i>Exploitations sans successeur ou inconnu</i> | 30 | 26 | 15 |
| | | 108 | 46 | 41 |



Evolution du volume de travail

Après avoir constaté la baisse du nombre d'exploitation, l'emploi agricole connaît lui aussi une diminution importante, avec une perte de deux tiers de la masse de travail fourni entre 1988 et 2010. La situation tend à se stabiliser entre 2000 et 2010, avec le passage de 129 à 101 UTA sur cette même période. Il en va de même pour la production standard brute qui passe de 770 à 372 (x100k€) entre 1988 et 2010.

| | 1988 | 2000 | 2010 |
|---|------|------|------|
| ECONOMIE AGRICOLE | | | |
| <i>Unités de Travail Annuel</i> | 264 | 129 | 101 |
| <i>Production brute standard (x100k€)</i> | 770 | 475 | 372 |

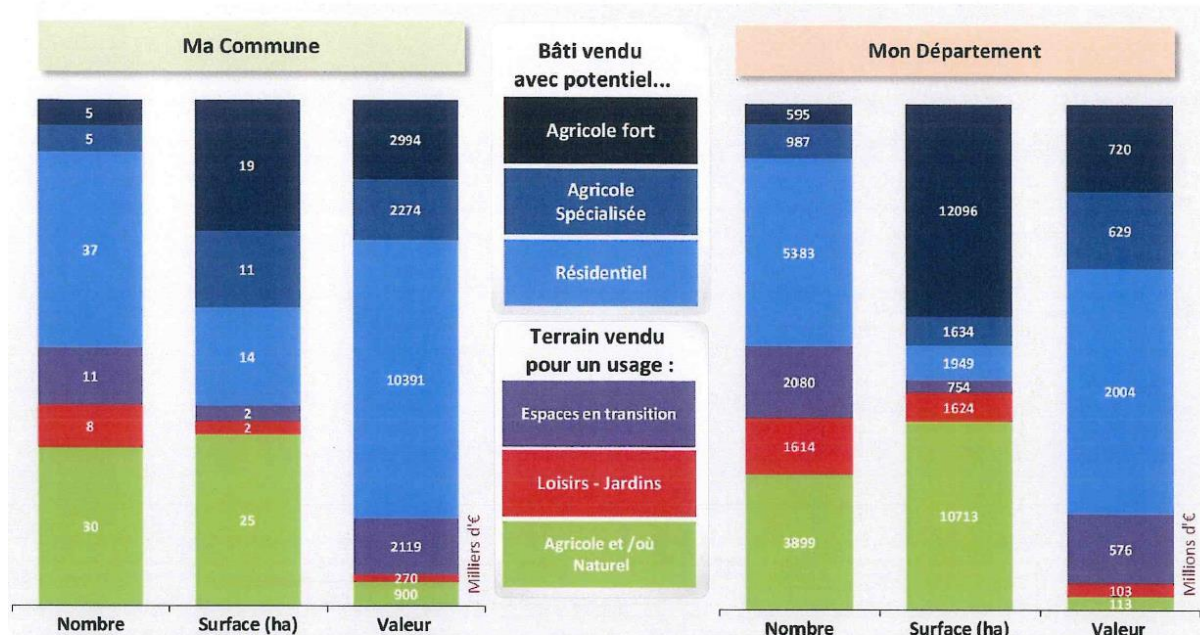
Marché foncier

Entre 2011 et 2015, 101 transactions ont été recensées, soit une vingtaine de transactions annuelles en moyenne, ce qui reste moins important que les moyennes observées sur les communes viticoles voisines.

Le marché annuel moyen est de l'ordre de 3 900 000 euros.

L'analyse du marché sur 5 ans par segment met en évidence la forte pression résidentielle

Observation par segments de marché sur 5 ans - 2011/2015



* Le marché rural est segmenté en deux sous marchés : Le marché bâti et le marché non-bâti. Ces 2 sous marchés se décomposent de la façon suivante :
 Pour le bâti : Vente avec terrain de : moins de 1ha / 1ha à 3ha / plus de 3ha ; les deux derniers segments présentent respectivement un potentiel agricole pour des petites structures spécialisées et un Potentiel agricole "Fort"
 Pour le non-bâti : Vente avec un prix orientant la vente vers un potentiel Agricole et naturel / Loisirs et jardins / Aménageable

Source : SAFER PACA, Bilan Convention d'Intervention Foncière (CIF) 2016 /édition du 20/04/2016

IV.3.4 Un territoire agricole à redynamiser autour de la filière figue⁹

La Chambre d'Agriculture a engagé une étude sur la filière figues en partenariat avec le Syndicat de Défense de la Figue AOP de Solliès, la Copsolfruit et la commune de Solliès-Pont. Cette étude a été conduite sur le territoire des 15 communes en AOP Figue de Solliès.

En février 2013, 109 exploitants adhérant au Syndicat de Défense ont été recensés (90 adhérents à la Copsolfruit et 19 « indépendants »).

La Copsolfruit, installée depuis 1961 à proximité de la gare de Solliès-Pont, est un acteur économique dynamique du territoire. Fondée autour d'une vingtaine de producteurs, elle regroupe aujourd'hui 90 producteurs, soit 82,5% de l'ensemble des producteurs et plus de 70% des apports.

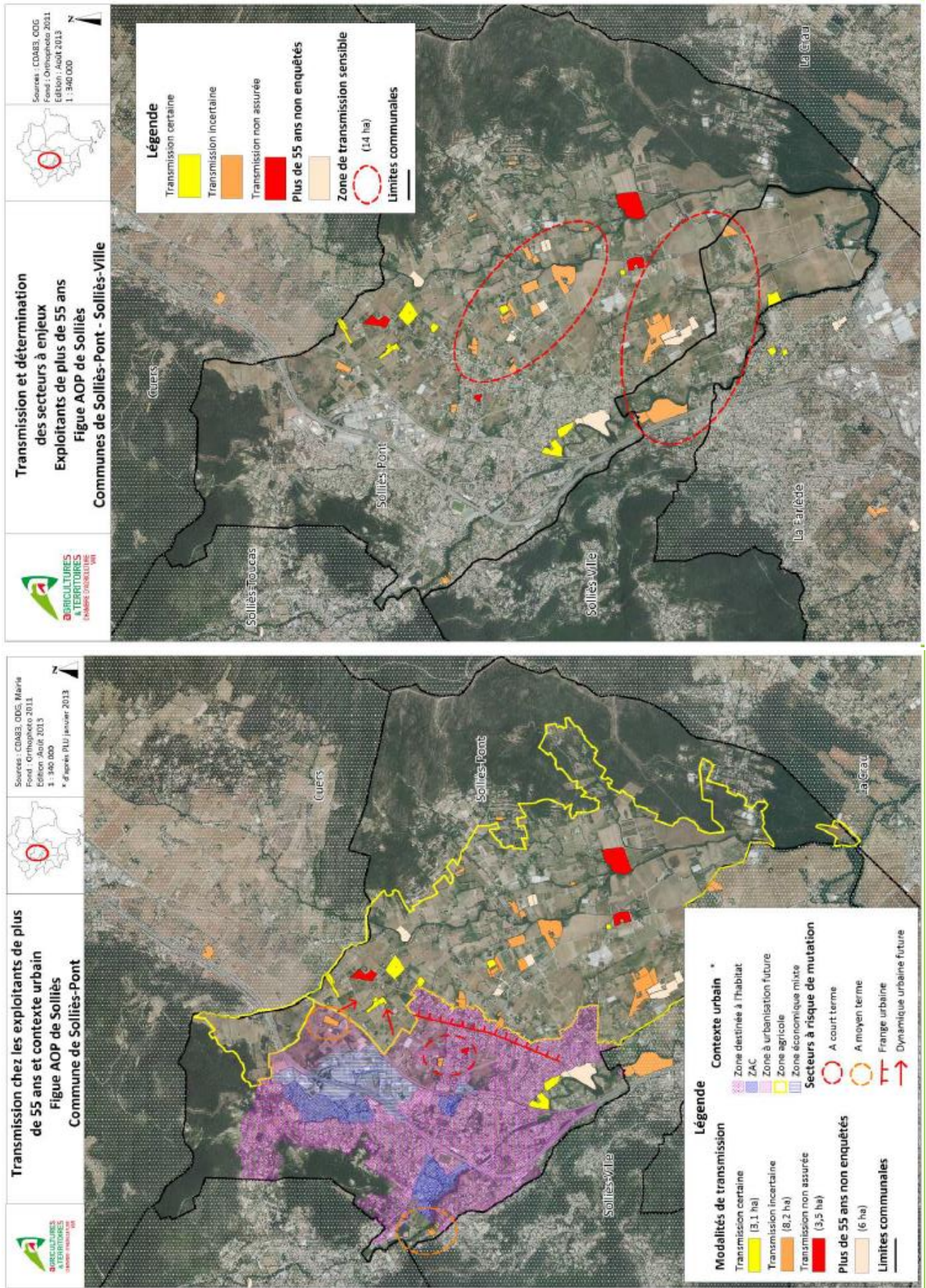
Sur les 110 ha d'exploitations, la majorité se concentre à Solliès-Pont, La Crau, La Farlède et l'extrémité Sud-Est de Solliès-Ville.

L'un des enjeux de la filière est celui de la transmission, particulièrement à Solliès-Pont où plus de 30% des producteurs ont plus de 55 ans.

L'étude a mis en évidence l'intérêt de la plaine agricole qui a conservé une identité forte, malgré le mitage, accentuée par sa constitution d'un seul tenant. Les surfaces exploitées impactées par les zones d'extensions urbaines du PLU en vigueur restent marginales.

Ainsi, deux secteurs à enjeux, support de transmissions, et situés au cœur du bassin de production dans la plaine, sont identifiés comme « sensibles », représentent un potentiel de production d'environ 130 tonnes, soit 14 ha et 3 327 pieds.

⁹ Source : Rapport PIDIL (Programme régional pour l'Installation des jeunes en agriculture et le Développement des Initiatives Locales) 2013, Chambre d'Agriculture du Var.



Source : PIDIL Figure AOP de Solliès, Chambre d'Agriculture du Var, Novembre 2013

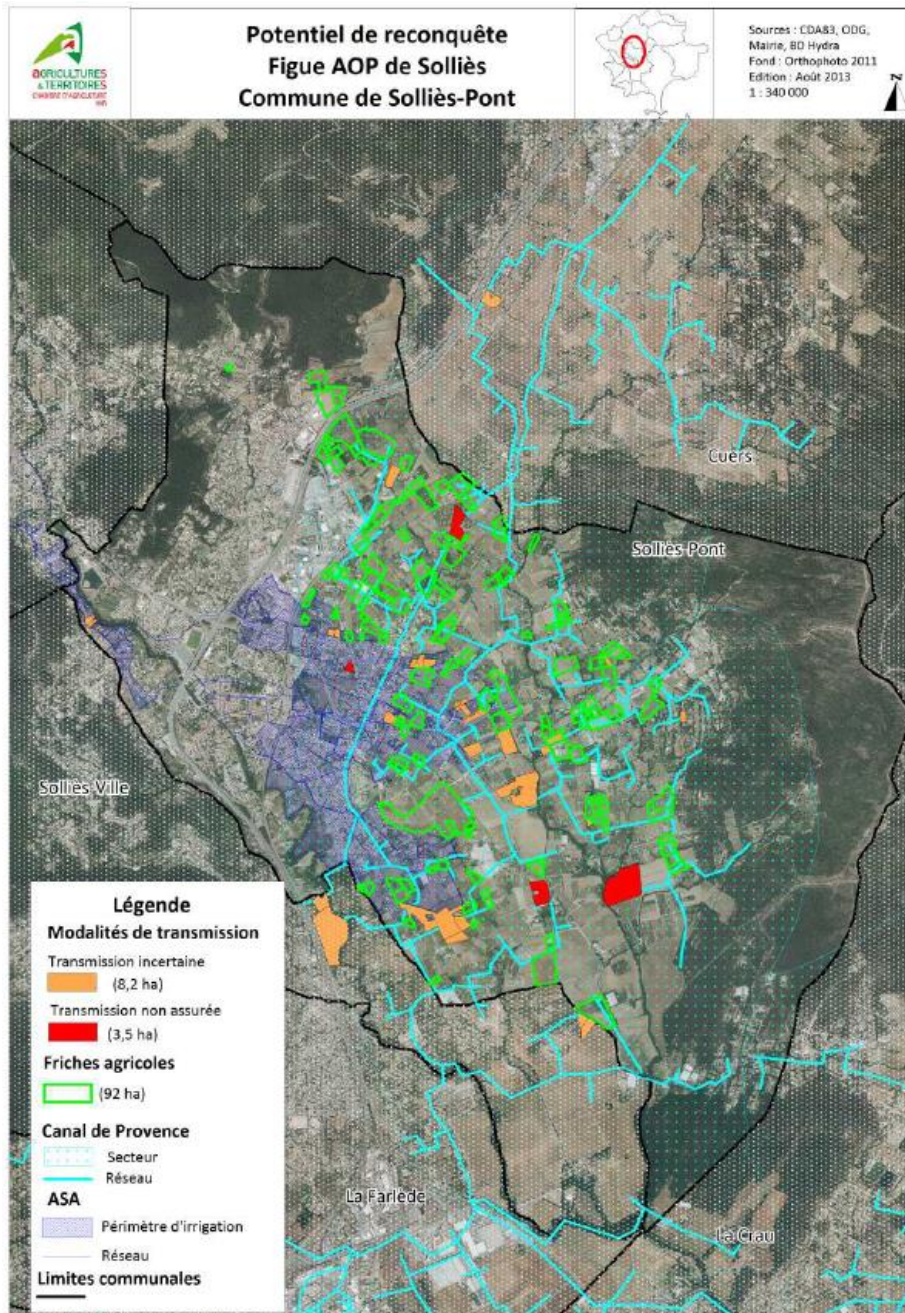
Sur le territoire de Solliès-Pont, 92 ha de friches agricoles sont recensés. Ces surfaces sont dotées d'une bonne capacité d'irrigation et de sols favorables à la culture du figuier.

Un potentiel de 18 ha sur le secteur de La Tour – Pachiquous et de 14 ha sur le secteur des Fourches a été identifié.

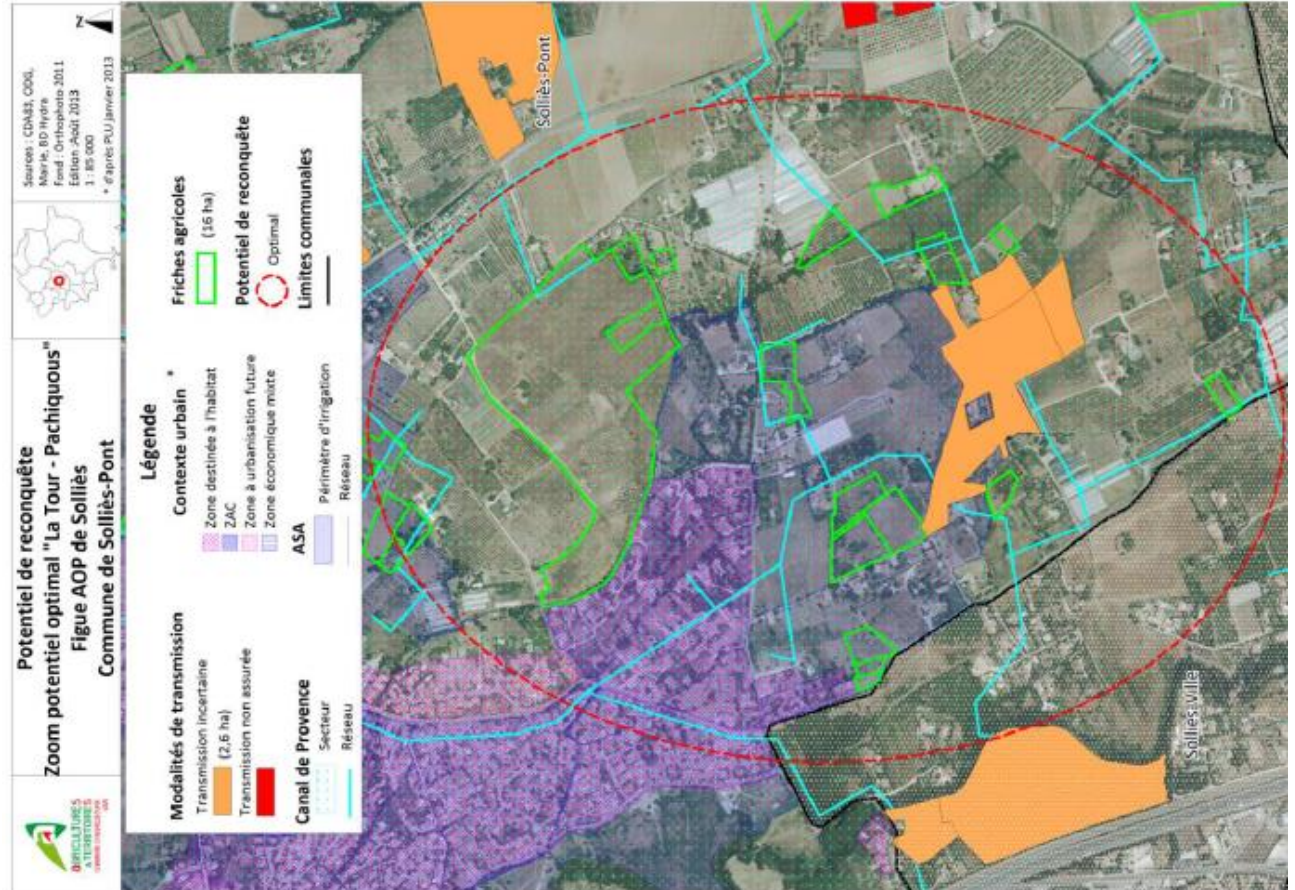
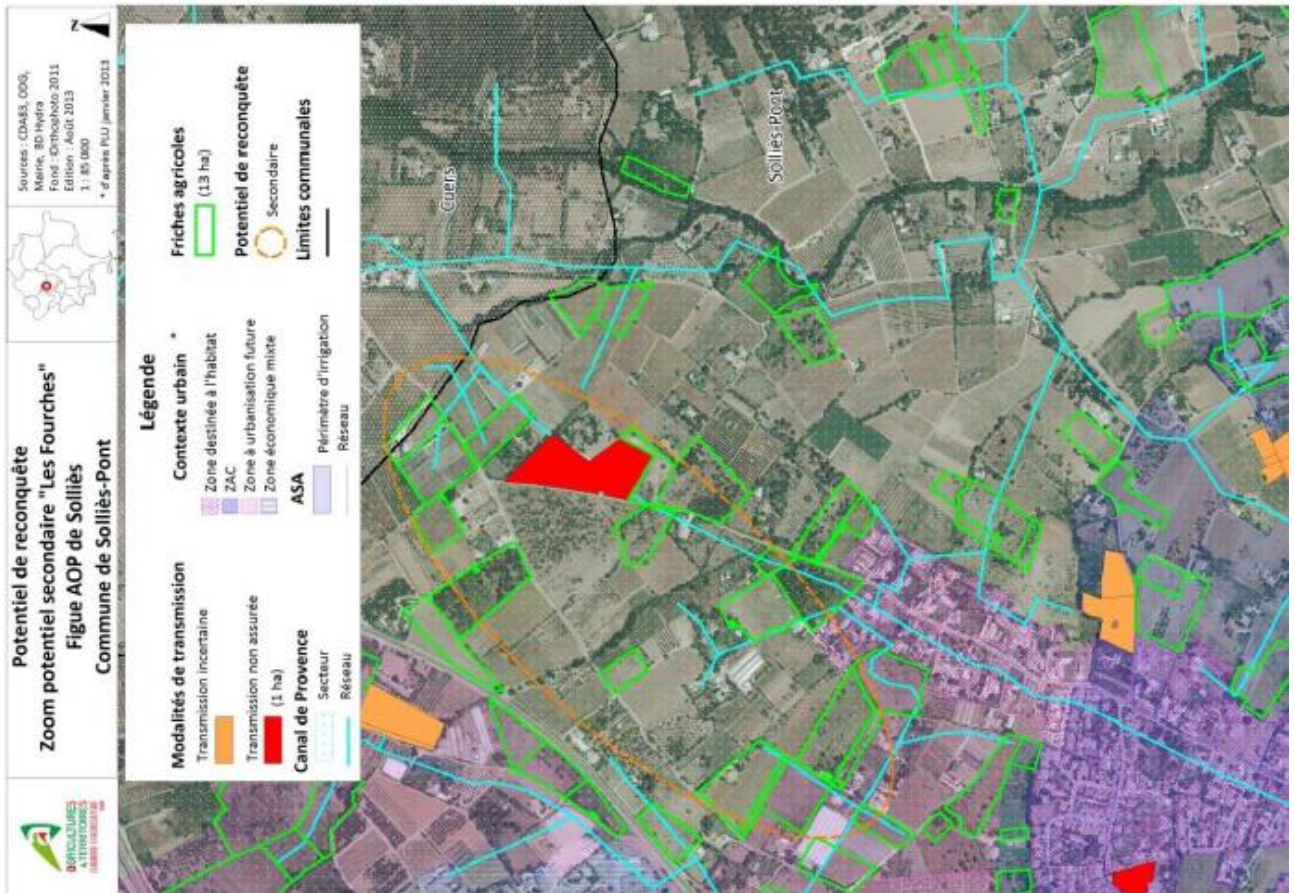
Potentiel de reconquête



| Commune | Friches agricoles | Potentiel optimal | Potentiel secondaire | |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| Cuers | 60 ha | 10,2 ha | 11,9 ha | Communes en POS |
| Hyères | 150 ha | 26,8 ha | 20 ha | |
| | | 38 ha | 4,5 ha | |
| La Crau | 114 ha | 37,9 ha | 39 ha | Communes en PLU |
| Solliès-Pont | 92 ha | 18,1 ha | 14,3 ha | |
| | | 8 ha | 14,2 ha | |
| TOTAL | 416 ha | 139 ha | 106,5 ha | |



Source : PIDIL Figue AOP de Solliès, Chambre d'Agriculture du Var, Novembre 2013



Source : PIDIL Figure AOP de Solliès, Chambre d'Agriculture du Var, Novembre 2013

IV. 4. Conclusion

La commune s'inscrit dans un **maillage viaire national et départemental** dense et est desservie par une **gare SCNF. Ces éléments de desserte** lui confèrent une très bonne accessibilité tout en générant des fractures urbaines. L'aspect quantitatif et la répartition des espaces de **stationnement** est globalement satisfaisant bien qu'il soit à conforter, mais la difficulté de lisibilité de l'offre et le manque de différenciation du stationnement en centre-ville en fonction des usages induit une perte d'efficacité impactant fortement le fonctionnement du centre-ville.

Le maillage du territoire en termes d'équipement est de bon niveau, de par sa densité relativement élevée, et la répartition cohérente sur le territoire bien que des capacités résiduelles soient observables. Cependant, le manque de cheminements doux entre ces divers équipements fragilise leur fonctionnement.

La polarité commerciale du centre ancien est dans une dynamique de déprise, liée à de nombreux paramètres. Les difficultés d'accessibilité et de stationnement, mais aussi la forte vacance commerciale entretiennent cette dynamique, et ce malgré une revalorisation qualitative du Nord de l'axe de la rue de la République.

La zone d'activité de la Poulasse fait à l'inverse preuve d'un dynamisme commercial fort, lié entre autres à la position stratégique de cet espace de part et d'autre de l'échangeur autoroutier Sainte-Christine sur l'autoroute A57. Le projet d'extension de cette zone d'activité qui en doublerait la surface s'inscrit également dans ce lieu stratégique en termes d'accessibilité.

L'activité agricole bénéficie de nombreux atouts, dont la filière figue. La plaine agricole, préservée malgré le mitage, est une entité forte qu'il convient de pérenniser afin de favoriser sa reconquête.

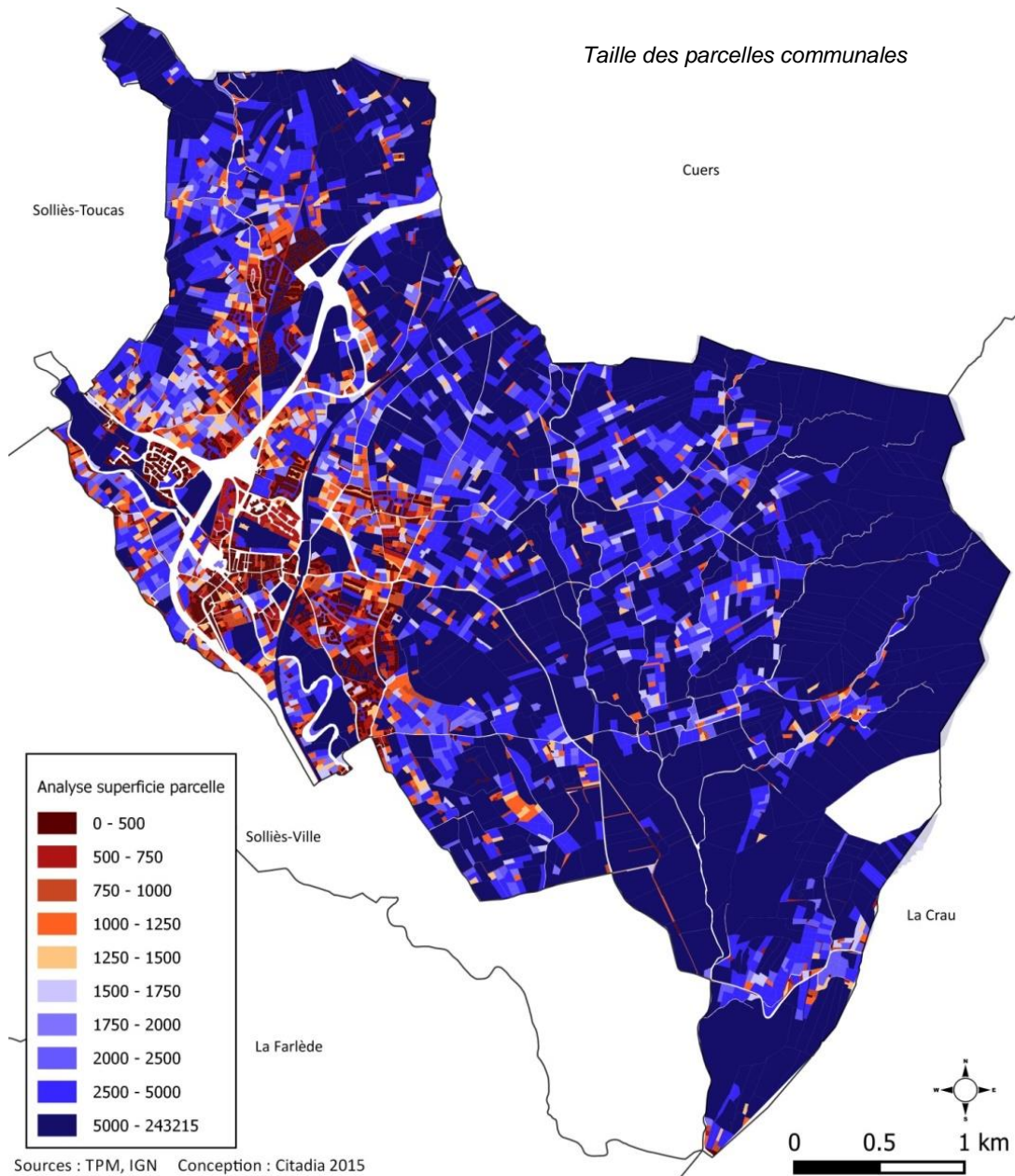
Le niveau de couverture numérique est relativement élevé, mais pourrait être accentué par une amélioration des liens avec les territoires situés au sud-ouest de la commune. De par sa position, ce territoire intéresse les investisseurs privés.

V. Analyse foncière

V. 1. La taille des parcelles

Trois grandes tendances se distinguent dans le parcellaire du territoire:

- la surface des parcelles est de plus en plus importante à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien,
- La vallée agricole est constituée par des parcelles de taille hétérogène mais dont la superficie est majoritairement supérieure à 2000m². Les plus petites parcelles de cette vallée (750 > 2000m²) sont souvent des parcelles résidentielles résultant d'une densification des hameaux existants ou d'une urbanisation au cours du processus de mitage
- les secteurs boisés à l'est du territoire communal sont constitués de très vastes unités foncières (de 0,5 ha à plusieurs dizaines d'ha).



V. 2. Les emprises au sol

En supprimant la surface minimale des terrains et le Coefficient d'Occupation du Sol, la loi ALUR favorise une plus grande densification des espaces urbanisés. Les capacités foncières résiduelles du PLU sont constitués par le foncier mobilisable au regard des règles en vigueur.

Il peut s'agir :

- *de parcelles libres dans les zones urbaines et à urbaniser, potentiellement disponibles pour la construction,*
- *de parcelles bâties mais dont la configuration permet d'envisager un renouvellement urbain : foncier bâti mais mutable au regard des caractéristiques du bâti.*
- *Le rapport entre l'emprise du bâti au sol et la superficie de la parcelle permet d'obtenir une carte traduisant les coefficients d'emprise au sol existants, et pouvoir ainsi réglementer ces coefficients. Cette étude permet d'une part la mise en évidence des secteurs à potentiel et d'autre part la définition d'une réglementation adéquate à la politique communale de consommation de l'espace.*

Afin d'encadrer le potentiel de densification, les coefficients d'emprises au sol des articles 9 sont réglementés au regard des emprises au sol existantes, tout en tenant compte du projet urbain et en s'assurant que les coefficients d'emprise au sol (CES) fixé permettent bien une densification en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR. En appui de ce dispositif, le coefficient d'espaces verts (article 13) peut être conservé ou modifié et ajouté dans d'autres zones.

La majoration des droits à bâtir permise par la loi ALUR doit être accompagnée. Elle doit être adaptée à la typologie de chacun des secteurs et s'effectuer dans des conditions de développement pérenne, notamment en termes d'intégration urbaine et paysagère.

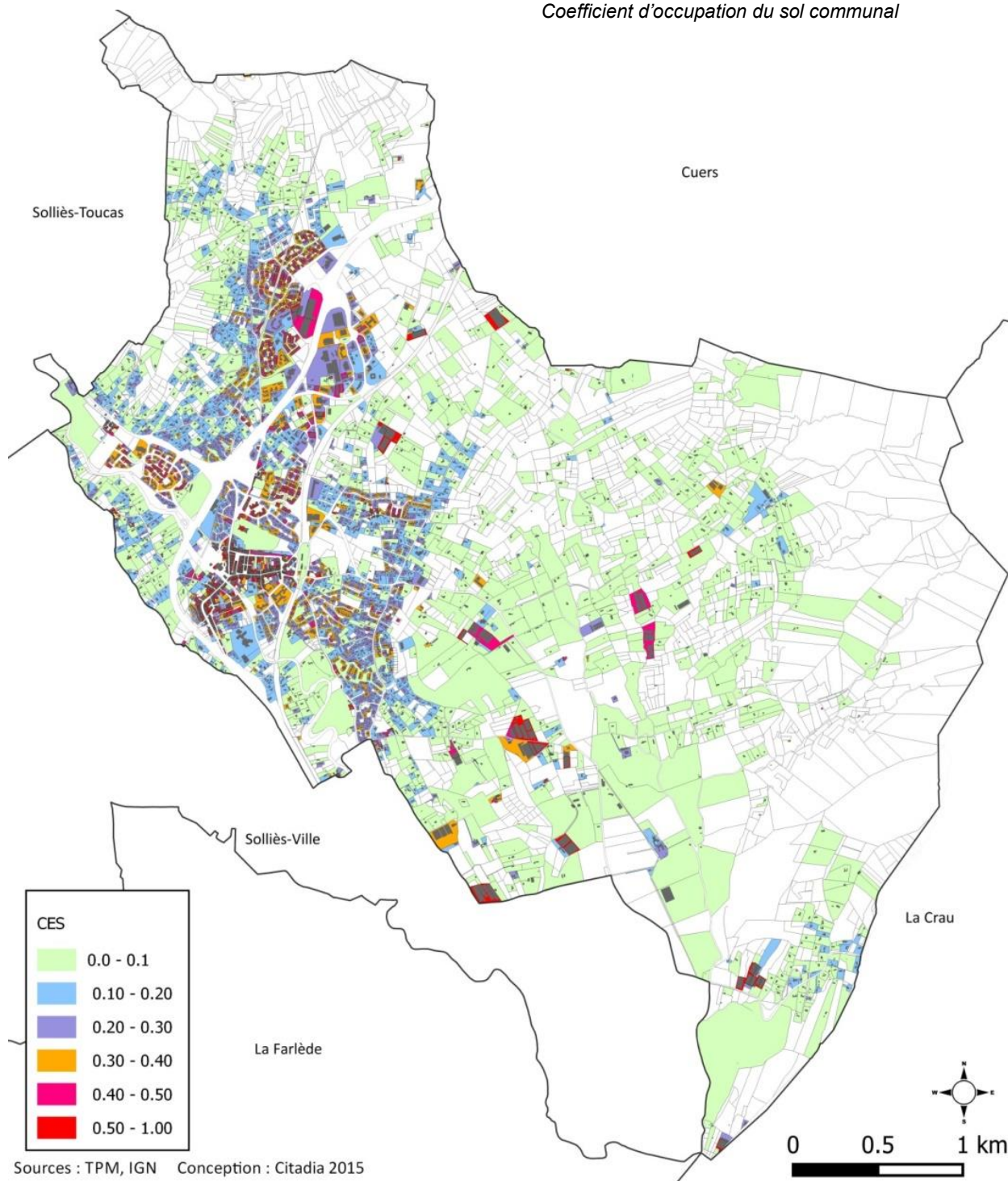
L'analyse des densités observées permet ainsi de mettre en évidence les problématiques auxquelles la commune est confrontée.

L'analyse des coefficients d'emprise au sol sur le territoire de Solliès-Pont met en évidence :

- une densité plus élevée dans le centre ancien, mais également dans les quartiers qui ont fait l'objet d'un aménagement organisé (comme la ZAC) et Sainte Christine ;
- une relativement faible densité dans les quartiers pavillonnaire : le bâti occupe souvent, en moyenne, moins de 20% de la superficie parcellaire.

Ainsi, le territoire est fortement concerné par des possibilités de densification non organisées, par divisions parcellaires.

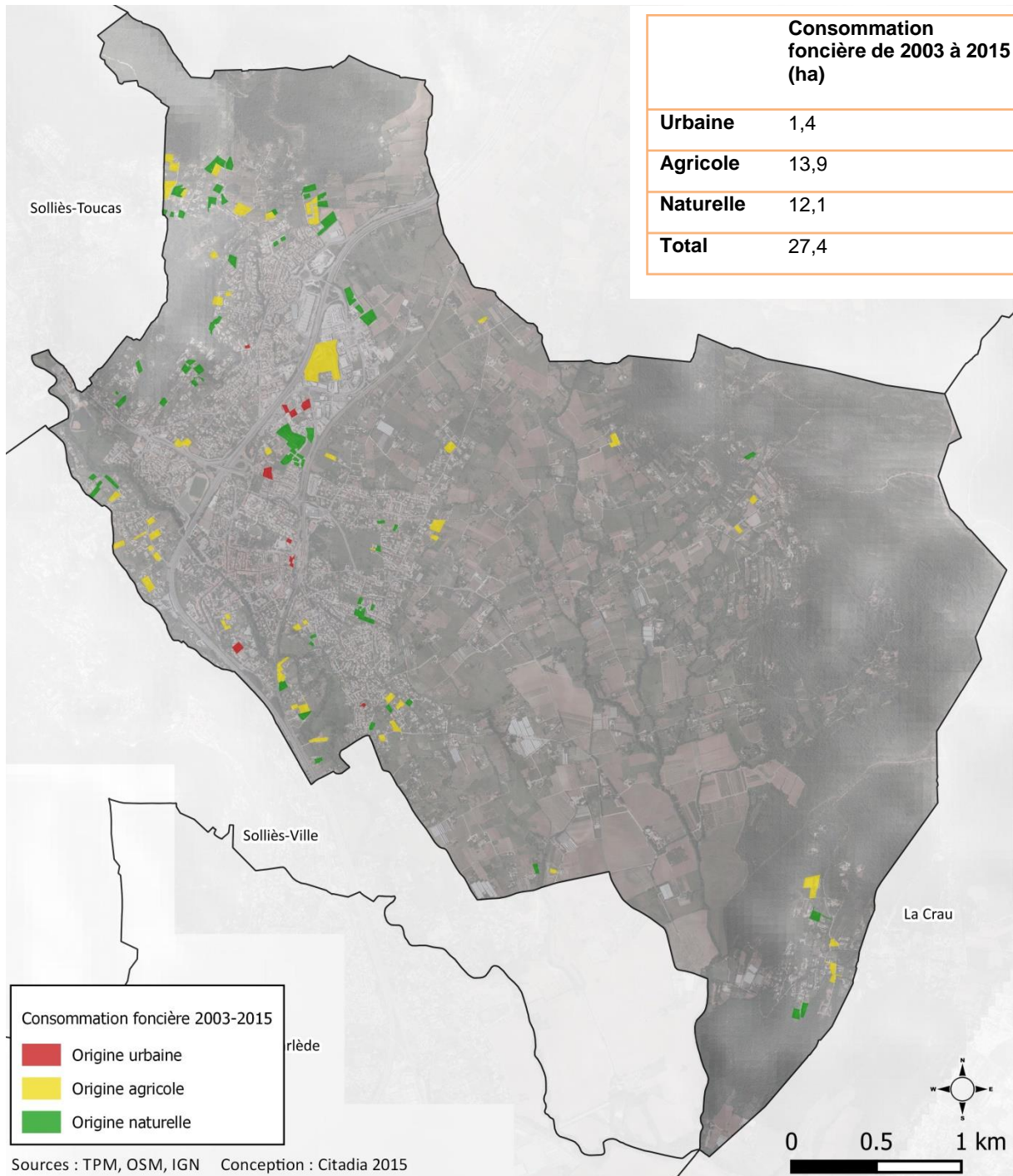
Coefficient d'occupation du sol communal



V. 3. La consommation foncière de l'espace

L'étude de la consommation foncière sur la période 2003-2015 révèle une consommation de 27,4 ha dont 1,4 ha en zone urbaine, 13,9 ha en zone agricole, 12,1 ha en zone naturelle, ce qui traduit la pression foncière exercée sur les zones agricoles et naturelle.

A l'inverse, la consommation foncière faible de zone urbaine traduit la faiblesse de la dynamique de reconstruction de la ville sur elle-même et de densification.



Consommation foncière communale en fonction de l'origine des sols entre 2003 et 2015

V. 4. Les capacités foncières résiduelles du PLU en vigueur

Le zonage du PLU différencie les surfaces accueillant ou pouvant accueillir :

- Des usages résidentiels (UA, UB, UC, 1AU, 2AU, 1Uzc, 2Uz, et dans une moindre mesure, la zone Nu)
- Des équipements (UD et UL)
- Des activités économiques (UE, 4AU)

V.4.1 Capacités foncières résiduelles en fonction du zonage PLU

Les capacités foncières résiduelles urbaines à vocation résidentielles sont principalement concentrées dans les zones UC (10,7 ha), UCa (13,2 ha), et dans la zone 2AUc (19,0 ha), secteur des Laugiers Sud et Nord. L'analyse de l'usage actuel (photo-interprétation, 2014) de ces sols (espace agricole, espace naturel, friche) met en valeur l'importance pour la commune des capacités foncières résiduelles à vocations résidentielle dont l'usage actuel est agricole (34 ha), mais aussi le fort potentiel de renouvellement urbain (22.8ha d'espaces en friche).

| Zones accueillant ou pouvant accueillir des usages résidentiels | Espace agricole | Espace boisé | Friche | Total |
|---|-----------------|--------------|-------------|-------------|
| UA | 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,7 |
| UAa | 0,0 | 0,3 | 0,5 | 0,8 |
| UB | 0,6 | 0,0 | 1,4 | 1,9 |
| UC | 2,4 | 2,2 | 6,2 | 10,7 |
| UCa | 5,7 | 1,9 | 5,6 | 13,2 |
| UCb | 0,1 | 2,0 | 0,5 | 2,7 |
| 1AUa | 1,3 | 2,8 | 1,3 | 5,5 |
| 1AUb | 0,2 | 0,3 | 0,8 | 1,3 |
| 1UZc | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,2 |
| 2AUa | 6,9 | 0,0 | 0,0 | 6,9 |
| 2AUc | 14,9 | 1,3 | 2,8 | 19,0 |
| 2UZb | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| Nu | 1,9 | 4,2 | 3,4 | 9,4 |
| Total | 34 | 15,7 | 22,8 | 72,4 |

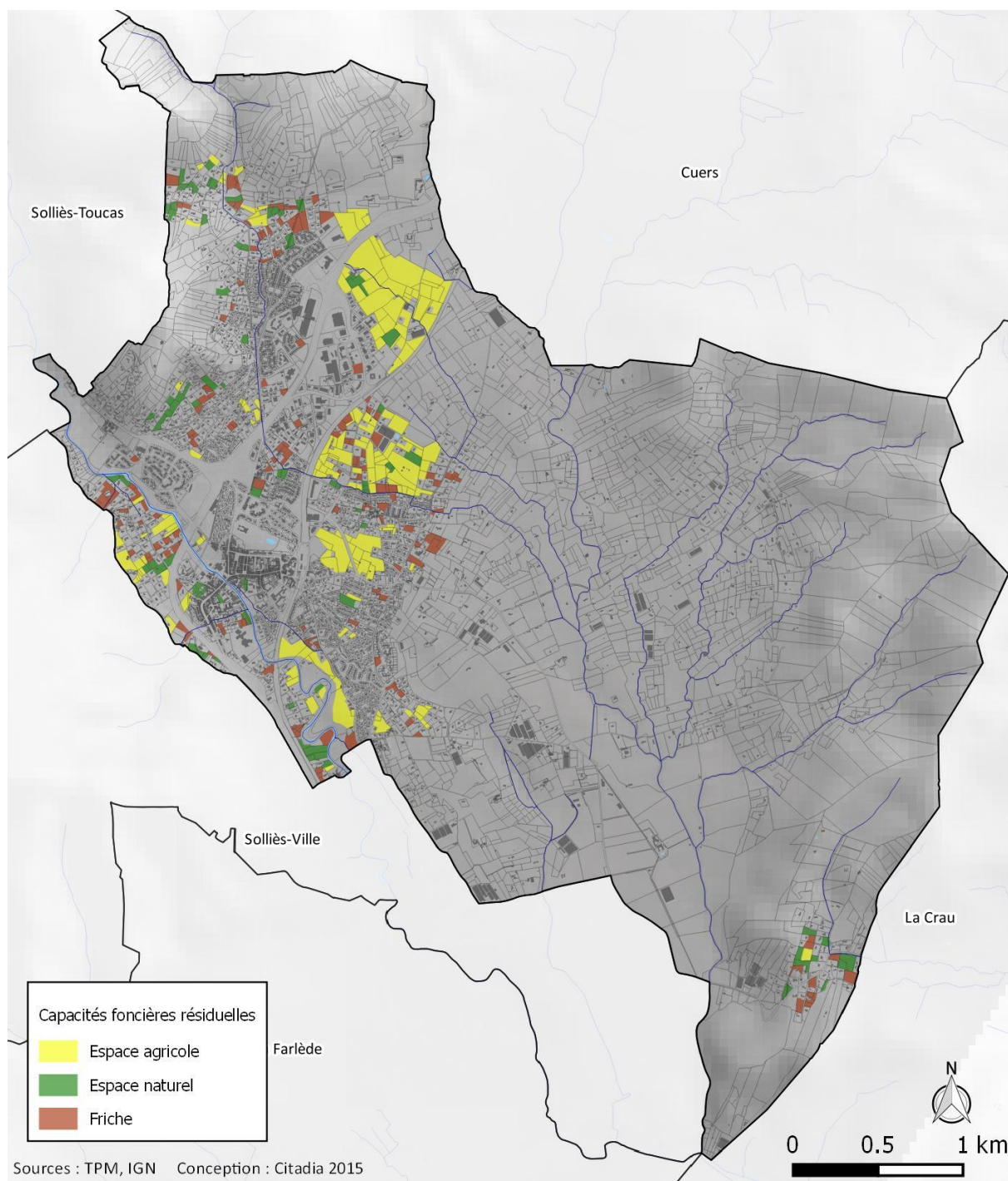
| Zones accueillant ou pouvant accueillir des équipements | Espace agricole | Espace boisé | Friche | Total |
|---|-----------------|--------------|--------|-------|
| UL | 4,6 | 0,0 | 0,5 | 5,1 |
| UD | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 4,6 | 0,0 | 0,5 | 5,1 |

| Zones accueillant ou pouvant accueillir des activités | Espace agricole | Espace boisé | Friche | Total |
|---|-----------------|--------------|--------|-------|
| UE | 0,0 | 0,0 | 0,5 | 0,5 |
| UEb | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| UEc | 0,0 | 0,0 | 0,5 | 0,5 |
| 4AU | 22,7 | 1,4 | 0,0 | 24,1 |
| 4AUa | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 2,5 |
| Total | 25,2 | 1,4 | 1,1 | 27,7 |

Concernant les contraintes qui pèsent sur ces capacités résiduelles, 10.4 ha des capacités résiduelles identifiées sont soumis à un risque d'inondation dit « moyen », qui correspond aux parcelles anciennement concernées par la zone bleue du PPRI annulé.

| Contrainte inondation | |
|-----------------------|-------------|
| UA | 0,2 |
| UAa | 0,0 |
| UB | 0,2 |
| UC | 0,5 |
| UCa | 2,9 |
| UCb | 0,0 |
| UE | 0,0 |
| UEb | 0,0 |
| UEc | 0,0 |
| UL | 5,0 |
| 1AUa | 0,0 |
| 1AUb | 0,0 |
| 1UZc | 0,0 |
| 2AUa | 0,0 |
| 2AUC | 0,0 |
| 2UZb | 0,1 |
| 4AU | 0,0 |
| 4AUa | 0,0 |
| Nu | 1,5 |
| Total | 10,4 |

V.4.2 Capacités foncières résiduelles en fonction de l'occupation du sol



Capacités résiduelles en fonction de l'occupation des sols (photo-interprétation, 2014)

V.4.3 Capacité d'accueil résidentiel du PLU en vigueur

Suite à une observation du territoire, les densités urbaines de référence suivantes ont été déterminées

- UA : 70 logements / ha
- UAa : 70 logements / ha
- UB : 50 logements / ha
- UC : 15 logements / ha
- UCa : 10 logements / ha
- UCb : 10 logements / ha
- NU : 5 logements /ha

Par projection et au vu des localisations et enjeux de chacune des zones AU, les densités de références retenues sont :

- 1AUa : 15 logements / ha
- 1AUb : 15 logements / ha
- 2AUa : 50 logements / ha
- 2AUc : 30 logements /ha

En appliquant les droits à construire résidentiels du PLU actuel, les capacités d'accueil du PLU en vigueur peuvent être estimées à, a minima, 1545 logements.

| Zones accueillant ou pouvant accueillir des usages résidentiels | Capacité foncière résiduelle (en ha) | Nombre moyen de logements par ha | Nombre de logements estimé |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| UA | 0,7 | 70 | 49 |
| UAa | 0,8 | 70 | 56 |
| UB | 1,9 | 50 | 95 |
| UC | 10,7 | 10 | 107 |
| UCa | 13,2 | 10 | 132 |
| UCb | 2,7 | 10 | 27 |
| 1AUa | 5,5 | 15 | 82,5 |
| 1AUb | 1,3 | 15 | 19,5 |
| 1UZc | 0,2 | 50 | 10 |
| 2AUa | 6,9 | 50 | 345 |
| 2AUc | 19 | 30 | 570 |
| 2UZb | 0,1 | 50 | 5 |
| Nu | 9,4 | 5 | 47 |
| Total | 72,4 | // | 1545 |

V. 5. Etude de densification et de mutation des espaces bâtis

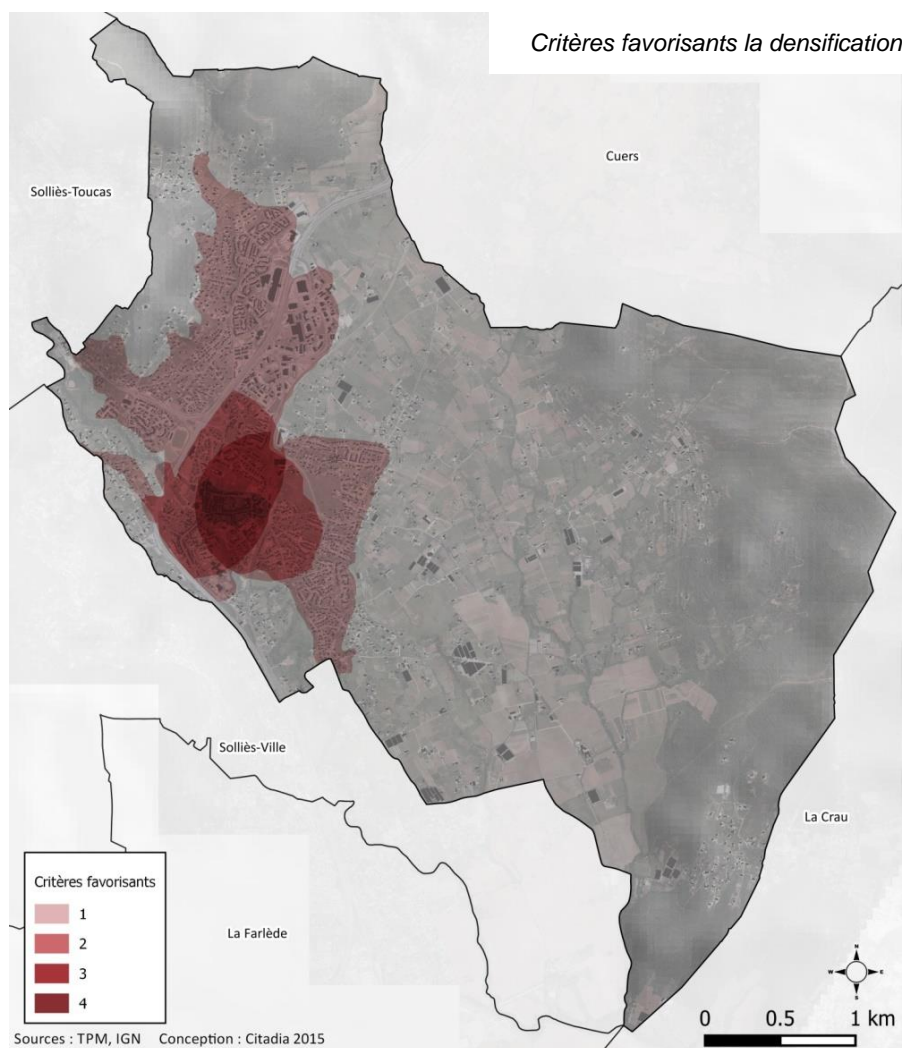
L'appréhension du potentiel de densification et de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à engager une réflexion sur le renouvellement des villes, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie. Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de chaque révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme.

Préalablement à toute analyse qualitative, il convient de connaître le potentiel (capacité théorique) des espaces communaux à l'urbanisation, à la densification et à la mutation. Pour cela, plusieurs critères techniques permettant de les caractériser sont catégorisés entre critères limitants et favorisants, sélectionnés en cohérence avec les spécificités du territoire.

V.5.1 Cartographie des critères favorisant la densification

Les critères favorisants sélectionnés pour l'étude de densification de la commune de Solliès-Pont sont :

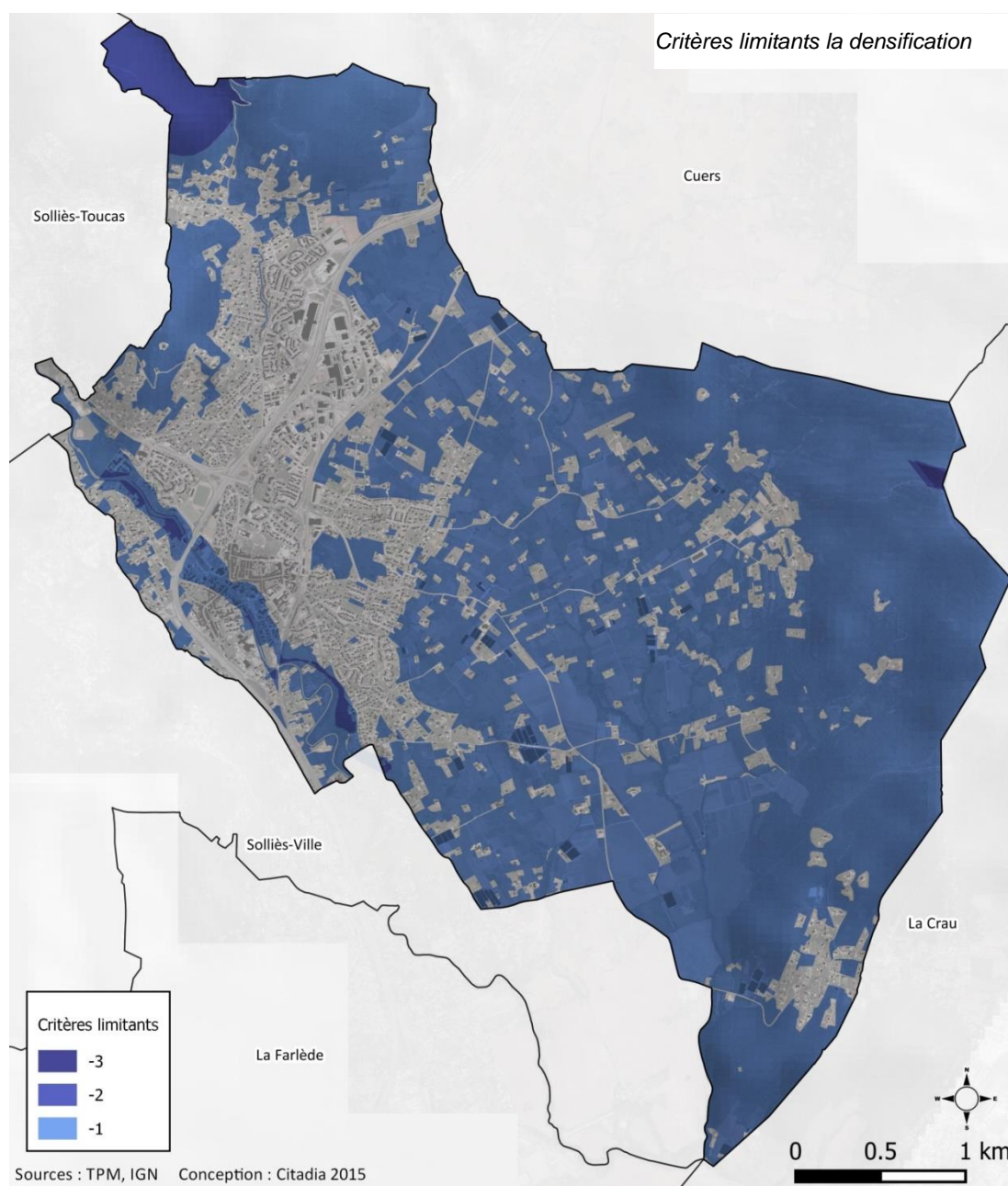
- L'accessibilité vis-à-vis des transports en commun et la proximité de la gare
- Le positionnement par rapport aux centralités
- La desserte par le réseau d'assainissement



V.5.2 Cartographie des critères limitant la densification

Les critères limitant sélectionnés pour l'étude de densification de la commune de Solliès-Pont sont :

- La présence de zones inondables du PLU
- La présence d'espaces naturels sensibles, de ZNIEFF, et des objectifs du SRCE
- Les occupations des sols de type naturel et agricole



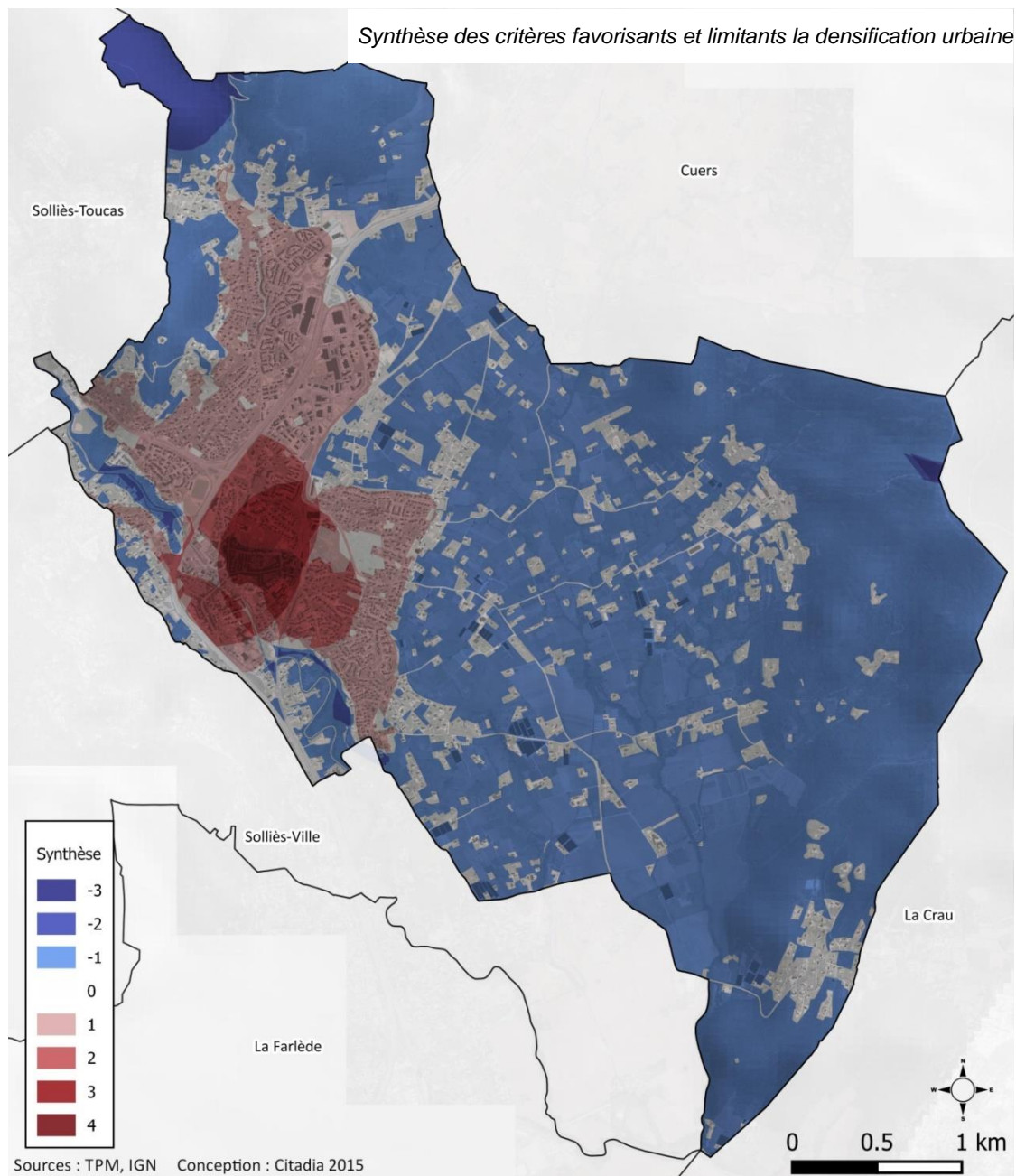
V.5.3 Synthèse des opportunités de densification sur le territoire communal

La combinaison des critères limitants et favorisants permet d'identifier les espaces qui se prêtent aux évolutions urbaines. Cette analyse, basée sur une méthode de scoring positif et négatif en fonction des critères (+1 pour critères favorisants et -1 pour critères limitants), permet ainsi de cartographier, d'identifier, et de catégoriser les espaces en fonction de leur capacité à évoluer.

Les secteurs mis en évidence par l'étude de capacité confirment l'intérêt de la centralité, en particulier celle du centre-village, et les enjeux liés aux principaux axes de communication.

Les massifs boisés et les espaces agricoles sont en revanche des espaces plus sensibles, sur lesquels la limite de l'urbanisation doit être affirmée.

Cette analyse complète les critères qualitatifs (topographie, disponibilité foncière, formes urbaines, patrimoine, etc) détaillés dans l'analyse sectorielle et orienteront les choix d'aménagement du cadre urbain.

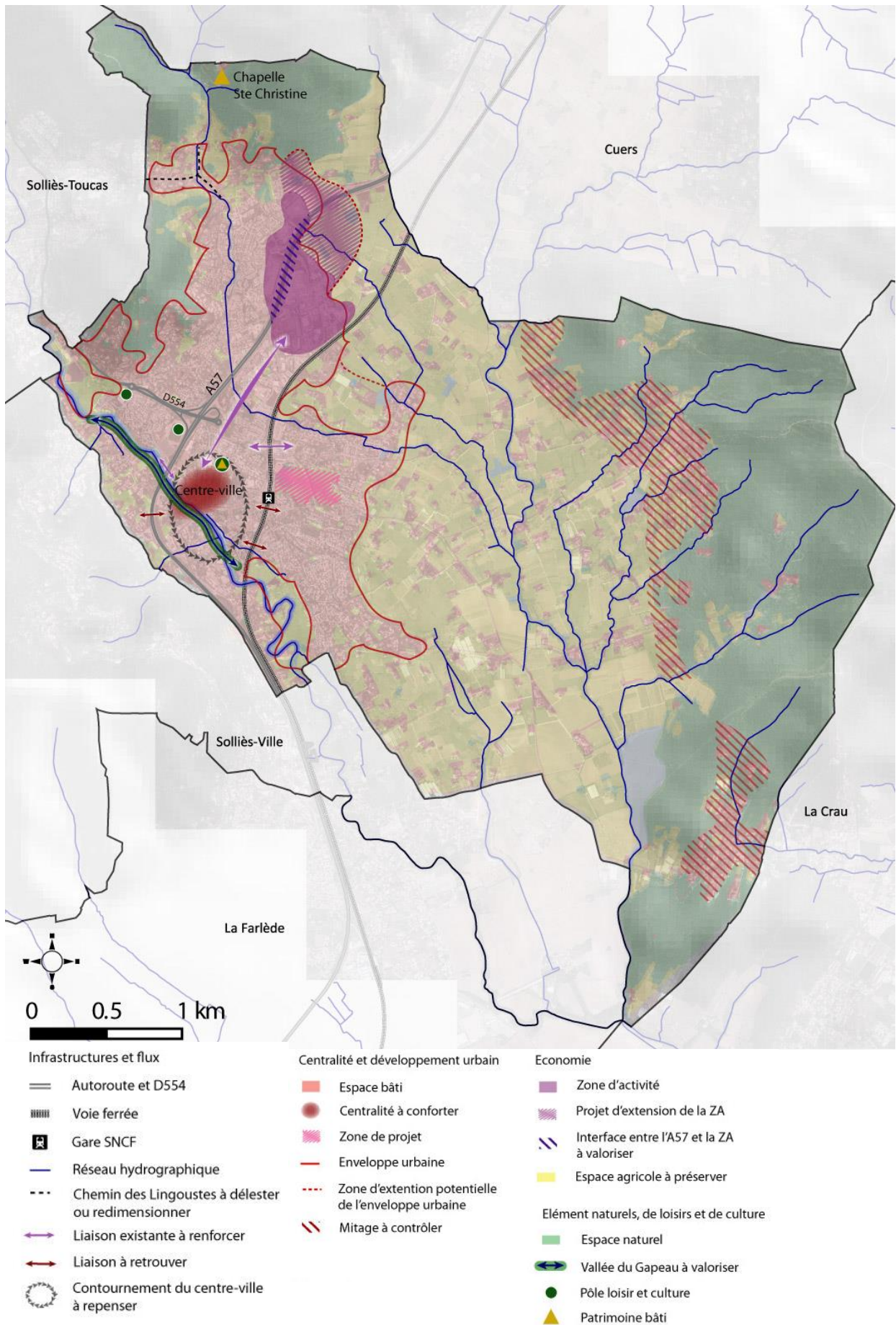


VI. Synthèse et enjeux du fonctionnement urbain

VI. 1. Ensemble du territoire communal

| Atouts | Faiblesses |
|---|--|
| Implantation stratégique dans l'axe qui relie Toulon à Nice | |
| Bonne accessibilité grâce à différentes infrastructures : autoroute, départementales et chemin de fer | <p>Fractures urbaines plus ou moins marquées créées par l'autoroute et la ligne ferroviaire</p> <p>Difficulté de bouclage /contournement du centre-ville en voiture</p> <p>Infrastructure viaire sous-dimensionnée dans le secteur du chemin des Lingoustes</p> <p>Manque de perméabilité du réseau viaire tertiaire lié au nombre important d'impasses du tissu pavillonnaire</p> |
| Présence de la vallée du Gapeau qui traverse la ville et le territoire communal | Manque de continuité des cheminements piétons et d'articulation avec la trame verte et bleue, et notamment le Gapeau |
| Lien identitaire avec une activité agricole reconnue : la Figue de Solliès-Pont | Déprise agricole |

| Opportunités | Menaces |
|---|--|
| Mieux intégrer la zone d'activité dans le fonctionnement urbain (connexions, stationnement, ...) | Fracture urbaine et mise en concurrence des polarités commerciales entre le centre ancien et la zone d'activité |
| | Saturation des axes routiers structurants |
| Accentuer le lien avec le Gapeau à l'occasion des réflexions sur les trames vertes et bleues et la mise en continuité des cheminements doux | Risque d'inondation généré par le Gapeau |
| Faire du Gapeau un lien fort entre le centre-ville, les quartiers et la trame verte et bleue environnante | |
| Relier le centre-ville aux différents parcours touristiques avoisinants (GR et PR, circuits de cyclotourisme) | |
| Préserver le cadre de vie par la définition d'une limite claire à l'urbanisation | Mitage de la vallée agricole et des espaces boisés Risque de banalisation de la ville comme zone périphérique de Toulon |

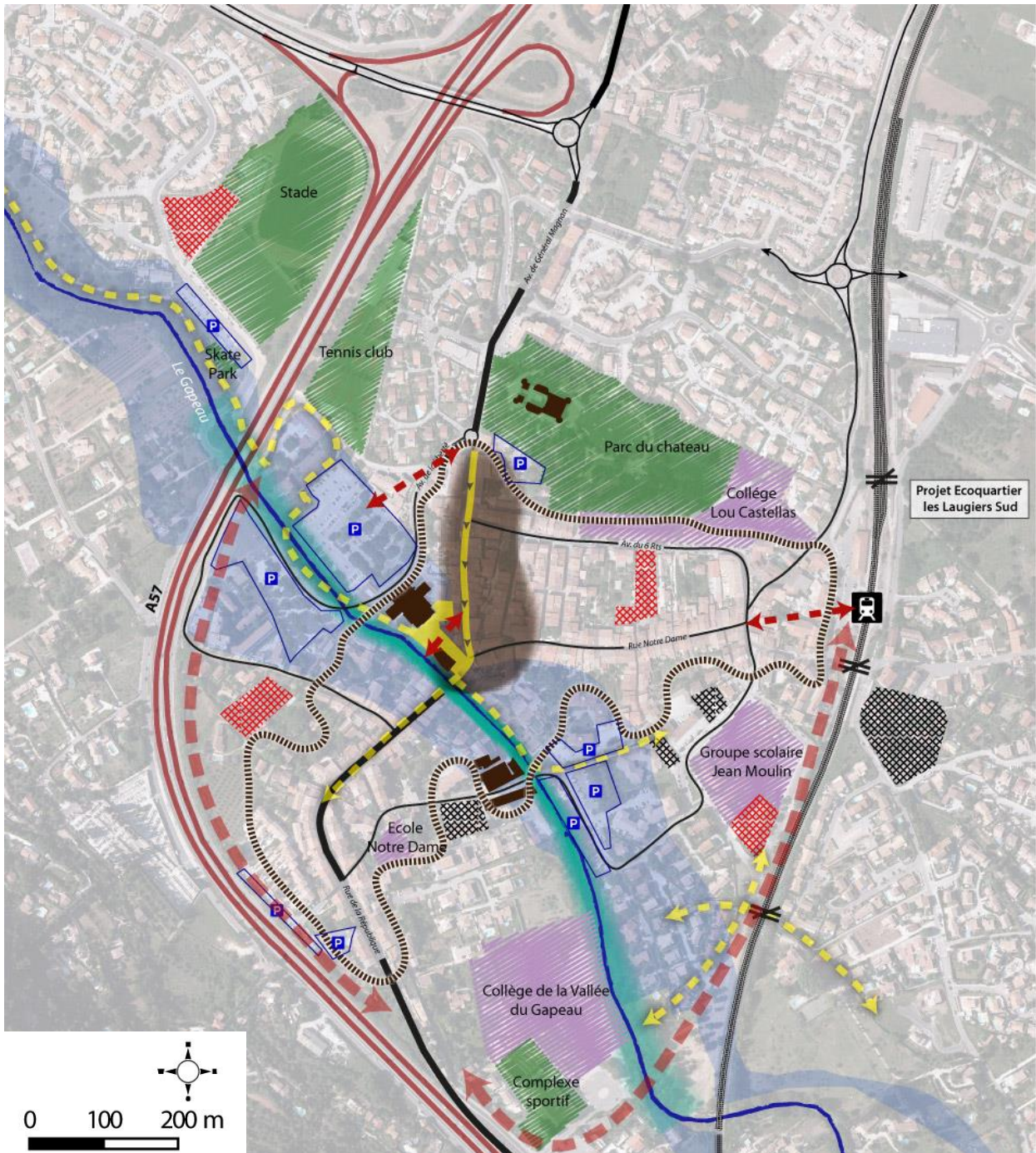


Synthèse fonctionnement / enjeux du territoire communal

VI. 2. Le centre-ville

| Atouts | Faiblesses |
|--|--|
| Une centralité au nord de la rue de la République valorisé en termes d'espace public et de gestion des flux | Centre ancien saturé par les flux et saturé en termes de stationnement Vacance commerciale dans le bas de la rue de la République |
| Présence d'un cours d'eau qui traverse la ville et son centre | Manque de continuité des cheminements piétons et d'articulation avec la trame verte et bleue, et notamment le Gapeau |
| Présence d'espaces de stationnement à proximité du centre-ville | Manque de lisibilité des stationnements existants et des liens avec le centre-ville Manque de perméabilité à l'interface ville / vallée du Gapeau |
| Bonne accessibilité grâce à différentes infrastructures | Fractures urbaines plus ou moins marquées créées par l'autoroute et la ligne ferroviaire difficulté de bouclage /contournement du centre-ville en voiture |
| Présence d'équipements scolaires, culturels et sportifs de bon niveau concentrés entre l'A57 et la voie ferrée, équipements administratif dans l'hypercentre | Manque de connexions douces entre les différents équipements |

| Opportunités | Menaces |
|---|--|
| Redéfinir la taille et le positionnement de la zone de diversité commerciale à l'occasion du PLU pour recréer une synergie commerciale | Paupérisation du centre-ville par une déprise commerciale forte et une dégradation du tissu ancien |
| Accentuer le lien avec le Gapeau à l'occasion des réflexions sur les trames vertes et bleues et la mise en continuité des cheminements doux | Risque d'inondation généré par le Gapeau |
| Faire du Gapeau un lien fort entre le centre-ville et les quartiers qui atténuent les fractures urbaines liées aux grandes infrastructures de transport | |



Infrastructures et flux

- Autoroute A57
- Principaux axes routier
- Absence de connexion automobile
- P Espaces de stationnement
- Voie ferrée
- K Gare SNCF
- ➔ Voie à sens unique requalifiée
- ➔➔ Cheminement piéton à consolider
- ⏏ Difficulté de bouclage
- ⏏ Liaison manquant de visibilité

Centralité et développement urbain

- Centralité commerciale à affirmer
- Espace public structurant
- ▤ Zone de bâti ancien à caractère patrimonial
- ▤ Zones de projets de logements sociaux
- ▤ Espaces mutables

Éléments naturels, de loisirs et de culture

- Vallée du Gapeau à valoriser
- Zone inondable
- Élément de patrimoine bâti
- Espaces verts et équipements sportifs
- Equipements scolaires

Synthèse fonctionnement / enjeux : centre – ville

VI. 3. La zone d'activité de la Poulasse

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| Très bonne accessibilité via l'échangeur complet Sainte Christine sur l'autoroute A57 et un accès ferroviaire possible à l'est de la zone | Un réseau viaire interne qui manque de perméabilité et d'adaptation aux modes doux |
| Un positionnement stratégique dans le territoire, sur les réseaux qui relient Toulon et St Raphaël | Manque de connexions physiques et sensibles avec la ville |
| | Composition hétérogène de la forme urbaine qui manque de cohérence |
| | Sous-occupation de certains espaces |
| Une offre de stationnement suffisante | Des stationnements surdimensionnés qui impactent le fonctionnement, les circulations, et la qualité paysagère |
| Très bonne visibilité sur la zone d'activité depuis l'autoroute | Manque d'exploitation de la vitrine possible sur l'autoroute |

| Opportunités | Menaces |
|--|--|
| Projet d'extension de la zone d'activité si il permet une dynamisation économique par une meilleure cohérence, une bonne lisibilité des espaces et une densification des espaces existants | Surdimensionnement de l'extension prévue de la zone d'activité (31 ha) |
| Favoriser les liens entre la ville et la zone d'activité par le développement de connexions (création d'une zone de covoiturage, mutualisation des espaces de stationnement pour un usage urbain, ...) | Dissociation du fonctionnement entre la ville et la zone d'activité |
| Faire de l'interface avec l'autoroute un facteur d'attractivité et un atout paysager | Perte de lisibilité et donc d'attractivité |

VI. 4. Perspectives démographiques et résidentielles

Perspectives démographiques

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Grimaud à l'horizon de 10/15 ans. L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'une commune, sur une période d'au moins 10 ans, reste un exercice théorique qui a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir d'hypothèses viables.

Au 1^{er} janvier 2012, la commune de Solliès-Pont comptait 11 624 habitants (population municipale, INSEE), poursuivant une croissance démographique soutenue de +1,5% par an entre 2007 et 2012. En poursuivant cette tendance, la mise à jour de la population municipale est estimée en 2017 à 12 520 habitants.

Ainsi, sur la base des données statistiques enregistrées et des données de population estimée en 2017, trois perspectives d'évolution démographique sont établies :

- Le scénario 1 est la poursuite tendancielle 2007-2012 (+1,5%/ an) : cette évolution impliquerait, une augmentation de plus de 3 100 habitants, portant la population résidente à 15 645 habitants en 2032 ;
- Le scénario 2 repose sur une croissance forte comme l'a connu la commune au cours des dernières décennies (+2,0 % par an). Cette croissance impliquerait une augmentation de plus de 4 300 habitants, portant la population résidente à 16 850 habitants en 2032 ;
- Le scénario 3 est celui d'une croissance maîtrisée (+1,0% par an), cohérente avec le SCoT et le PLH. Cette croissance implique, à l'horizon 2032 un apport de l'ordre de 2 000 habitants supplémentaires, soit une population de près de 14 535 habitants.

| Solliès-Pont 2032 Les perspectives démographiques | Population municipale INSEE en | | Variation annuelle de la population | Mise à jour de la population municipale estimée en | Perspectives démographiques en | |
|--|--------------------------------|--------|-------------------------------------|--|--------------------------------|--------|
| | 2007 | 2012 | | 2017 | 2025 | 2032 |
| Scénario 1 : tendanciel communal | | | 1,50% | 12 520 | 14 100 | 15 645 |
| Scénario 2 : croissance forte | 10 792 | 11 624 | 2,00% | | 14 669 | 16 850 |
| Scénario 3 : croissance maîtrisée (SCoT/PLH) | | | 1,00% | | 13 558 | 14 535 |

Projections résidentielles : les besoins en logements

Les besoins en logements tiennent compte du desserrement des ménages, de la fluidité, et du renouvellement du parc locatif, la création de résidences secondaires, etc. Au regard des différents scénarii de croissance démographique, les besoins en logements varient de 1 500 à plus de 2 900 sur une quinzaine d'années.

L'estimation des besoins en logements répondent à deux objectifs :

- Le nombre de logements nécessaires à produire pour **maintenir le nombre d'habitants** (point mort) : avant d'accueillir de nouveaux habitants, la production de logements répond à différents mouvements qui se passent dans le parc de logements et la population, et notamment :
 - . compenser le desserrement de la population, en particulier lié au phénomène de décohabitation (notion de desserrement des ménages) ;
 - . assurer le renouvellement du parc de logements vétustes ou désaffectés et pallier la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants (notion de besoins en logement pour la réduction du déficit d'offre immobilière et renouvellement du parc).
- le nombre de logements à produire pour **accueillir la population supplémentaire** : il correspond au nombre d'habitants supplémentaires à accueillir/ nombre de personnes par résidence principale estimé à l'horizon 2032.

Le taux d'occupation des logements en 2012 était de 2,46 contre 2,50 en 2008, soit une baisse de l'ordre de 0,3% par an. En prolongeant cette tendance, la taille des ménages est estimée à 2,32 personnes par logement en 2032. C'est sur cette base que sont calculés les besoins en logements pour le desserrement des ménages et la croissance démographique.

| Taille des ménages constatée en 2012 | Taille des ménages, si réduction de 0,3 % par an, en | |
|--------------------------------------|--|------|
| | 2025 | 2032 |
| 2,46 | 2,37 | 2,32 |

Au regard des différents scénarii de croissance démographique, les besoins en logements varient de 1 500 à plus de 2 900 sur une quinzaine d'années :

- Le scénario 1 impliquerait la création de 2 210 logements, soit une moyenne de 111 logements par an ;
- Le scénario 2 nécessiterait la création de plus de 2 900 logements, soit en moyenne 146 logements par an ;
- Le scénario 3 repose sur la création de 1 564 logements, soit 78 logements par an.

| Sollès-Pont 2032 Le besoin en logements | Besoin en logements pour... | | | Total besoin en logements | soit, par an |
|--|-----------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|--------------|
| | le desserrement des ménages | la fluidité et le renouvellement du parc : 35% du parc produit | la croissance démographique | | |
| Scenario 1 : tendanciel communal | 288 | 573 | 1 349 | 2 210 | 111 |
| Scenario 2 : croissance forte | | 755 | 1 869 | 2 913 | 146 |
| Scenario 3 : croissance maîtrisée (SCoT/PLH) | | 405 | 870 | 1 564 | 78 |



5

Justification des dispositions du PLU

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

Chapitre 5 : Justification des dispositions du PLU

I. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de Solliès-Pont respecte les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Aussi, il définit :

- les orientations générales de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques au travers de l'*orientation n°1 – Valoriser la campagne solliès-pontoise* ;
- les orientations générales concernant des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme au travers de l'*orientation n°2 – Révéler le centre ancien au cœur d'un territoire équilibré et durable : une politique active de l'habitat* ;
- les orientations générales concernant le cadre de vie, l'habitat, de réseaux d'énergie, de développement de la communication numérique au travers de l'*orientation n°3 – Promouvoir l'économie et l'emploi à toutes les échelles*.

Il fixe également des objectifs de modérations de la consommation d'espace.

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis d'identifier divers enjeux liés :

- à la maîtrise de l'urbanisation au regard notamment des risques naturels, de la qualité des dessertes et des capacités de développement du territoire ;
- aux équilibres économiques à préserver et à renforcer, la commune bénéficiant d'une économie diversifiée (économie résidentielle, zone d'activité de La Poulasse, activité agricole avec un potentiel lié à la filière figue notamment, potentiel pour un tourisme vert...)
- la préservation et la valorisation des éléments identitaires constituant le patrimoine agricoles, naturel et culturel communal (trame verte et bleue, écrien boisés et vallées, activités agricoles...) et participant à la qualité du cadre de vie.

Le projet de la commune se décline ainsi dans les orientations et objectifs du PADD pour répondre aux enjeux du territoire à l'horizon 10 ans. Il a pour ambition de :

- Conserver un certain équilibre dynamique respectueux des fonctionnements et des usages de chacun des espaces en préservant la richesse et la diversité paysagère et environnementale ;
- Valoriser la trame verte et bleue qui maille le territoire ;
- Redynamiser le centre-ville pour conserver une polarité historique de proximité en tant que lieu vivant et structurant du territoire ;
- Renforcer un centre-ville intégrateur des éléments constitutifs du fonctionnement du territoire ;
- Maintenir et déployer les activités économiques et l'emploi sur le territoire communal.

Délimitée par les massifs boisés à l'Est et au Nord, la vallée du Gapeau à l'Ouest, la commune a conservé, dans les choix de développement, un certain équilibre dynamique respectueux des fonctionnements et des usages de chacun des espaces, préservant la richesse et la diversité paysagère et environnementale. Au-delà de la protection de la campagne solliès-pontoise, la révision du PLU est l'occasion de valoriser la trame verte et bleue qui maille le territoire.

La redynamisation du centre-ville est l'un des enjeux du territoire, afin de conserver cette polarité historique de proximité en tant que lieu vivant et structurant du territoire. Cette volonté s'inscrit dans une dynamique globale de durabilité qui vise à renforcer un centre-ville intégrateur des éléments constitutifs du fonctionnement du territoire (habitat, équipements, commerces de proximité, espaces publics, stationnement, ...) en un tout cohérent qui renforce les ancrages identitaires des habitants au territoire, limite la dépendance aux énergies fossiles et favorise la création de liens sociaux.

Le maintien et le déploiement de la diversité en termes d'activité économique et d'emploi est garant d'un développement durable du territoire.

Les grands choix du PLU en matière d'aménagement et de développement se déclinent ainsi dans les trois orientations suivantes :

- **Orientation 1 : Valoriser la campagne solliès-pontoise ;**
- **Orientation 2 : Révéler le centre ancien au cœur d'un territoire équilibré et durable : une politique active de l'habitat ;**
- **Orientation 3 : Promouvoir l'économie et l'emploi à toutes les échelles.**

I. 1. Orientation 1 : Valoriser la campagne solliès-pontoise

La valorisation de la campagne solliès-pontoise est la première des grandes orientations du projet communal. En effet, la commune est encadrée par de grands massifs paysagers : la vallée du Gapeau, les massifs boisés au Nord-Ouest et à l'Est et la plaine agricole.

La qualité de ces grands paysages et la richesse des patrimoines naturels ont justifié des mesures d'inventaires et de protection (ZNIEFF « Collines de Cuers et grotte de Truébis », Plan national d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann, périmètre AOC...).

Ces espaces, structurants pour la commune, sont néanmoins sensibles et fragilisés, notamment du fait de la déprise agricole et d'un mitage de la plaine et en lisière des espaces boisés.

L'élaboration du PLU de 2012 avait été l'occasion de limiter les développements diffus en concentrant les développements urbains autour de la ville. La révision du PLU est l'occasion d'aller plus loin. Ainsi, afin d'assurer une meilleure intégration des problématiques environnementales, notamment écologiques et patrimoniales, le PLU a fait le choix de répondre aux grands enjeux supra-territoriaux par la définition des objectifs suivants :

- Protéger les grands ensembles naturels et agricoles, porteurs de diversités écologique et paysagère ;
- Révéler la qualité paysagère ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti ;
- Protéger les habitants des risques et des nuisances.

I.1.1 Objectif 1 : Protéger les grands ensembles naturels et agricoles, porteurs de diversités écologique et paysagère

Avec les reliefs boisés entaillés par la vallée du Gapeau et la plaine agricole, la trame verte et bleue est omniprésente. Les grandes fonctionnalités écologiques s'articulent autour d'unités paysagères cohérentes et lisibles :

- le Gapeau et l'important réseau de cours d'eau qui maille la plaine agricole et creuse les vallons ;
- les massifs boisés, qui encadrent la ville et la plaine ;
- la plaine agricole, interface d'un seul tenant entre la ville et les massifs boisés.

L'un des premiers objectifs de la révision du PLU est donc de protéger et préserver la richesse écologique et paysagère de ces entités, dont la trame verte et bleue constitue le socle et le lien, pour son double intérêt écologique et paysager. Au-delà des grandes entités naturelles et agricoles (à la fois réservoirs de biodiversité et entités paysagères), la révision du PLU a été l'occasion de s'attacher à identifier et préserver les interfaces (conserver des limites claires et lisibles qui participent de la qualité des paysages) et les connexions (afin de maintenir et de préserver les échanges écologiques et les transitions paysagères) entre ces espaces. C'est aussi autour de ces patrimoines préservés que les habitants et visiteurs pourront continuer à s'approprier le territoire. Cela repose sur la prise en compte des éléments qui la composent et a conduit aux choix ci-après :

Protéger les reliefs boisés, dominant la plaine

Les espaces boisés recouvrent principalement les reliefs de la commune : Sainte-Christine à l'Ouest et le massif des Pousselons à l'Est. Ces espaces ont tendance à s'étendre sur les coteaux autrefois cultivés ou encore sur les friches agricoles de la plaine.

Il constituent de grands réservoirs de biodiversité qui s'étendent au-delà du territoire communal

Le PLU s'attache à protéger le front calcaire et les paysages de restanques au Nord-Ouest ainsi que les crêtes boisées des Ruscats et des Pousselons.

Protéger la plaine agricole, composante essentielle du paysage

Les espaces agricoles de la commune représentent plus de 40% de la surface communale. Solliès-Pont possède une agriculture reconnue par des labels de qualité (AOC Figues de Solliès, AOC côte de Provence, AOC Miel de Provence, AOC Huile d'olives de Provence...) qui façonne le paysage de plaine entre la ville et les massifs boisés. L'arboriculture reste la culture la plus importante sur le territoire communal, portée par le potentiel de la filière figue et la présence de la coopérative.

Néanmoins la menace qui pèse sur cette plaine est importante et les signes de la déprise agricole sont visibles (enfrichement de restanque, terrain en friches, multiplication de l'habitat diffus...). La préservation d'espaces agricole est donc devenue une nécessité.

Le PLU œuvre pour le maintien et la reconquête de la vocation des terres agricoles sur territoire, et ainsi reconnaître avec force son rôle identitaire, paysager et économique.

Les mesures inscrites dans le PADD et déclinées dans le zonage et le règlement du PLU visent ainsi à donner toutes les garanties pour une agriculture pérenne et respectueuse des paysages et de l'environnement en :

- stoppant le mitage des espaces agricoles ;
- réaffirmant la définition de limites claires à l'urbanisation ;
- favorisant le maintien de la diversité d'ambiances paysagères (paysages ouverts, structure bocagère, etc.).

Face à une urbanisation progressive, le PLU met en place différents outils pour protéger les espaces agricoles de la commune :

- les zones agricoles font l'objet d'un classement en zone A pour protéger les terrains en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Plus spécifiquement, des secteurs Aa ont été identifiés pour leur intérêt paysager d'entrée de ville ;
- des espaces verts protégés et espaces paysages remarquables ont également été institués afin de protéger des espaces non bâtis, espaces de respiration au sein du tissu bâti, ainsi que des restanques et parcs au sein d'espaces naturels : ces protections, définies au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, préservent les espaces paysagers en zone Aa ;
- des ripisylves ont été identifiées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour les protéger ou les renforcer ;
- l'identification d'éléments patrimoniaux permettra de témoigner du passé agricole de la commune.

Protéger la vallée du Gapeau

Si les inventaires écologiques ont constitué une première approche, l'identification des éléments de la trame verte et bleue dans le cadre de l'Etat initial a permis de préciser leur prise en compte. La protection de la ripisylve du Gapeau est ainsi nécessaire pour son rôle dans le maintien des berges et sa fonction d'habitat pour de nombreuses espèces d'oiseaux, et par la protection du fond de vallée composé d'une mosaïque de prairies, jardins, vergers, etc. favorables à la biodiversité.

C'est ainsi que le PADD, et plus largement le PLU, identifie la vallée du Gapeau en tant que réserve et corridor aquatique principaux du territoire afin de préserver les caractéristiques naturelles du fond de vallée (en dehors des espaces anthropisés). Cela s'accompagne du maintien d'une protection forte de ses ripisylves (Espaces Boisés Classés), tant pour leur rôle fonctionnel (continuités écologiques, maintien des berges...) que pour leur rôle paysager.

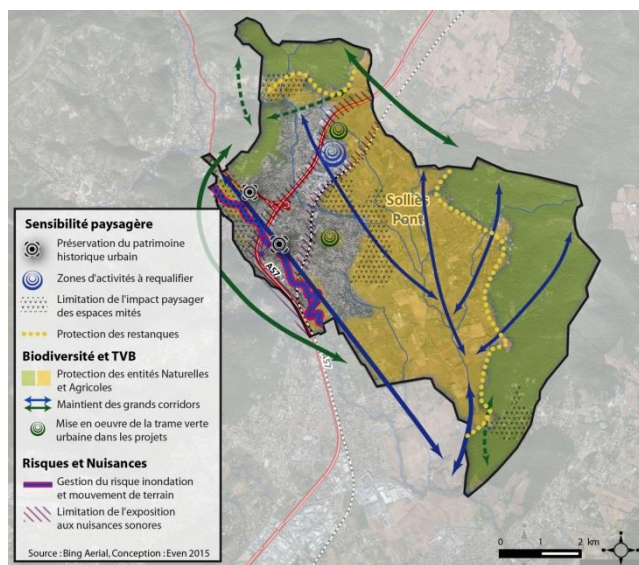
Maintenir et restaurer les connexions écologiques

Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, les corridors écologiques relient les réservoirs de biodiversité. Sur Solliès-Pont, ces continuités sont principalement aquatiques et suivent le tracé des cours d'eau : outre le Gapeau, les cours d'eau de la plaine avec leurs ripisylves jouent un rôle important pour l'Est du territoire en connectant les espaces agricoles aux massifs boisés. Ce sont ces ripisylves qui créent aussi des continuités avec les massifs boisés qui sont donc protégés

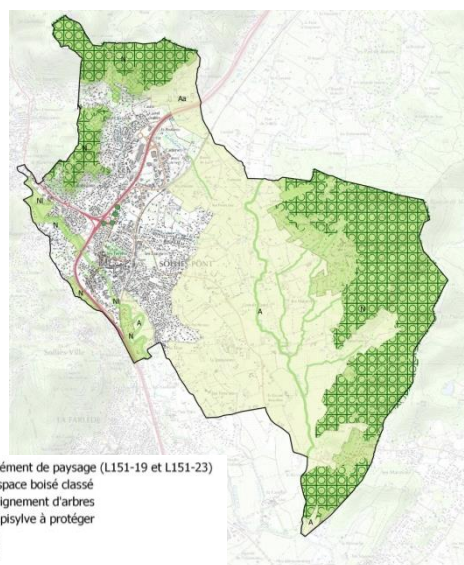
Un corridor terrestre se distingue également au nord entre les massifs boisés. Le PLU vise donc à maintenir une connexion entre les grands ensembles boisés (Le Collet de Rigaud et les Maravals) et prolonger la trame verte urbaine en identifiant les espaces de verdure dans les parties urbanisées en favorisant la nature en ville, en insérant des Espaces verts protégés, etc. La protection des canaux en milieu urbain participent également de cette démarche.

Protéger et valoriser les ressources naturelles

La protection et la valorisation des ressources naturelles visent essentiellement les ressources agricoles de la commune et la filière bois. La commune a pour objectif de poursuivre le projet de reconquête arboricole autour de la filière de la Figue, véritable emblème pour la commune. La protection des massifs boisés et des ripisylves peut aussi s'accompagner d'une valorisation en lien avec le développement d'une filière bois- énergie et participer au développement des énergies renouvelables. Enfin, les différentes mesures retenues en matière de protection des réservoirs et continuités aquatiques, comme la mise en place du périmètre de protection de captage du Puits de Sénès, contribueront à la préservation de la ressource en eau.



Sensibilités et enjeux environnementaux



Principales mesures de protection dans le PLU

I.1.2 Objectif 2 : Révéler la qualité paysagère

Maintenir les vues sur les grands paysages

Le relief de la commune induit de nombreuses co-visibilités, et ainsi de multiples points de vue à préserver. Le territoire permet de nombreuses ouvertures visuelles sur les massifs du Faron et du Coudon. La plaine agricole s'ouvre au nord sur la plaine de Cuers et au sud sur celle de Sollies-Ville. Sollies-Pont s'inscrit ainsi comme un poumon agro-naturel à l'entrée de l'agglomération toulonnaise.

La protection de ces perspectives repose en particulier sur la préservation et la mise en valeur des vues réciproques depuis les points hauts (Sainte Christine, les Pousselons) et la plaine agricole, et la protection des co-visibilités entre espaces urbains et espaces naturels en prenant en compte le relief dans la localisation des nouvelles implantations. Si la protection des grands espaces agricoles et naturels contribuera à préserver les vues sur les grands paysages, celles situées dans les espaces urbanisés sont plus fragiles : les vues des quartiers sur la vallée du Gapeau ou sur Sainte-Christine méritent donc une attention particulière : des zones non constructibles et des servitudes de vues sont identifiées dans le PLU afin d'en assurer le maintien.

Le règlement s'attache ainsi à encadrer la constructibilité, en instaurant des hauteurs maximales, des implantations, des emprises au sol maximales ou encore des coefficients d'espaces verts minimaux différents selon les caractéristiques des secteurs et les enjeux paysagers. Des Espaces Verts Protégés (EVP) assurant la protection d'espaces de respiration dans le tissu bâti complètent ces dispositions.

Mettre en valeur les entrées du territoire

Les principales entrées de ville (par le Nord, Les Sénes, rue de la République, de Sauvebonne, Sainte-Maisse) et la traversée de la commune par l'autoroute ont également un rôle important dans la façon dont le territoire communal est perçu.

C'est pour cela que le PADD s'attache à mettre en valeur les séquences paysagères le long de l'autoroute (vallée du Gapeau, vues sur la ville, paysages agricoles ...), inscrire un objectif de requalification paysagère de la zone commerciale de la Poulasse et notamment l'interface avec l'autoroute pour en faire une « vitrine » requalifiée et qualitative, et accompagner la mise en place d'un Règlement Local de Publicité qui doit permettre à la commune de poursuivre les efforts déjà engagés.

I.1.3 Objectif 3 : Protéger et valoriser le patrimoine bâti

La commune possède un patrimoine relativement bien préservé et lisible : centre-ancien, château, patrimoine religieux, bastides et patrimoine vernaculaire... Ce patrimoine participe du cadre de vie mais également du potentiel touristique de la commune

La mise en valeur du centre-ancien, village-rue ayant conservé son pittoresque entre le château et le Gapeau, repose non seulement sur les actions volontaristes déclinées dans l'orientation 2 du PADD, elle implique en premier lieu la préservation de sa structure urbaine héritée et de son patrimoine. Ainsi, le PLU s'attache à protéger le caractère du centre ancien par des règles assurant la préservation de la valeur patrimoniale du bâti et des formes urbaines traditionnelles.

L'identification des éléments de patrimoine emblématiques dans le zonage et le règlement (château, chapelle Saint-Christine, oppidum...), du petit patrimoine (lavoirs, sources, calades, cabanons...) et des témoins de la ruralité de la commune (bastides dans la plaine agricole) permet d'assurer une sauvegarde à l'échelle du territoire des marqueurs historiques et culturels. Le PLU favorisera et accompagnera la réhabilitation de ce patrimoine. La protection et la mise en valeur de restanques seront également des points clés du PLU.

I.1.4 Objectif 4 : Protéger les habitants des risques et des nuisances

Protéger les habitants et les biens des risques, naturels et technologiques

Le territoire communal est concerné par des risques naturels : inondation, feux de forêt... La protection des personnes et des biens face à ces risques est un objectif majeur du document d'urbanisme. Ces risques, identifiés dans le diagnostic territorial, sont pris en compte dans le PADD. Ils conditionnent en grande partie les usages de l'espace.

La commune de Solliès-Pont est concernée par un risque important d'inondation de plaine, de crue torrentielle et de ruissellement urbain, générées par le Gapeau et les ruisseaux affluents.

Face à ce risque important, la commune a à sa disposition des outils réglementaires ou non réglementaires pour prendre en compte ce risque et informer sur les dangers potentiels. Ainsi, un Plan de Prévention des Risques "inondation" (PPRi), a été approuvé le 19 janvier 2004 puis annulé le 15 janvier 2010. L'élaboration d'un nouveau PPRi est attendue. Un AZI a également été mis à jour sur le département du Var en 2008 et plusieurs zones d'expansion de crue (ZEC) ont été référencées sur la commune.

Le PADD et ses déclinaisons réglementaires visent donc à prendre en compte ce risque inondation en préservant les champs d'expansion des crues de la vallée du Gapeau de façon à ne pas aggraver le risque en aval du cours d'eau, en interdisant les nouvelles constructions dans les secteurs d'aléa fort, en prenant en compte le risque dans le cadre des aménagements. Elle vise également à maîtriser le risque par ruissellement des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des zones urbanisées dans le cadre d'opérations d'aménagement et en renforçant les obligations de rétention des eaux pluviales dans les espaces privés. Des mesures complémentaires sont toutefois retenues dans le PLU, en particulier la mise en place de coefficients d'espaces verts dans chaque zone urbaine ou à urbaniser pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et limiter le ruissellement urbain.

La présence d'espaces boisés à l'Est et au Nord-Ouest, conjuguée à l'habitat diffus à leurs franges, expliquent la sensibilité de la commune face au risque incendie. Le territoire ne fait pas l'objet de Plan de Prévention des Risques. Toutefois, l'importance des surfaces boisées implique cependant que le PLU, et notamment le PADD, prévoient des mesures de nature à réduire ce risque, par exemple en poursuivant l'amélioration du niveau de la défense

incendie (aménagements DFCI, surveillance régulière, mise en place de plans de secours ...) et en ne favorisant pas l'accueil de nouveaux habitants dans les secteurs mal défendus. Des emplacements réservés et des règles de largeur de voiries sont définis pour permettre une meilleure accessibilité des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. La volonté de reconquête agricole des restanques permettra également de ménager des coupures agricoles « coupe-feu » en entretenant les espaces situés à l'interface des zones habitées.

La traversée du territoire communal par le gazoduc DN250 "Le Val-La Crau" et, dans une moindre mesure, par des axes d'infrastructures supportant d'importants flux de transit, sont à l'origine du risque technologique. Ce risque est évoqué dans le rapport de présentation et fait l'objet d'une cartographie qui est annexée au PLU.

Par ailleurs, le présent rapport de présentation informe sur les autres risques présents sur le territoire, qui n'ont pas nécessairement de traduction dans le PLU, et les mesures constructives éventuelles à mettre en œuvre.

Protéger les habitants des nuisances

Le principal facteur à l'origine de nuisances et de pollutions, sur le territoire communal, est représenté par la traversée de l'autoroute A57 et par certains axes de circulation tels que la RD97. Des mesures ont été prises pour limiter leur impact sonore. A Solliès-Pont, la RD 97 est classée par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation et le Conseil Municipal a approuvé le 17 septembre 2015, le Plan de Prévention du bruit dans l'environnement et la cartographie stratégique du bruit (élaboré en 2012). Le PLU intègre ainsi les prescriptions d'isolement acoustiques afin de protéger au mieux les habitants de la commune.

I. 2. Orientation 2 : Révéler le centre ancien au cœur d'un territoire équilibré et durable : une politique active de l'habitat

La commune de Solliès-Pont est attractive grâce à ses nombreux atouts (cadre paysager de qualité et desserte rapide par la A57) et à la proximité des bassins d'emploi de l'aire toulonnaise. Cette attractivité se traduit sur le territoire communal par le développement de quartiers pavillonnaires au détriment du centre ancien qui peu à peu a perdu de sa vitalité. Afin de contrebalancer cette tendance, la commune a entrepris de nombreux efforts en améliorant les équipements et espaces publics, en réalisant des opérations d'habitat, etc. Cette nouvelle dynamique est traduite dans le PADD au travers des objectifs détaillés ci-dessous.

I.2.1 Objectif 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain

La commune a connu un effort démographique continu depuis la fin des années 1960, d'autant plus marqué à partir de 1990, gagnant ainsi 4 033 habitants entre 1982 et 1990. Sur la dernière période intercensitaire (2007-2012), l'évolution annuelle moyenne a ralenti représentant environ 166 habitants de plus par année. En 2012, elle comptait donc 11 624 habitants.

L'analyse des perspectives de développement réalisée à l'issue du diagnostic a étudié trois scénarios :

- le 1^{er} scénario 1 correspond à l'évolution tendancielle observée entre 2007 et 2012. Avec la poursuite d'une croissance de l'ordre de +1,5%/an, la population communale dépasserait 15 600 habitants à l'horizon 2032, ce qui nécessiterait la réalisation de plus de 2 200 nouveaux logements ;
- le scénario 2 est une croissance plus forte à l'instar des évolutions des dernières décennies, de l'ordre de +2,0%/an : la population communale s'approcherait des 16 900 habitants à l'horizon 2032, impliquant la réalisation de plus de 2 900 nouveaux logements ;
- le scénario 3 propose une croissance démographique maîtrisée, dans les objectifs du SCoT et du PLH, à +1,0%/an, portant la population communale à environ 14 500 habitants et nécessitant la réalisation de 1 500 à 1 600 logements.

Afin de préserver les équilibres actuels, le PLU vise à modérer la croissance démographique. Le scénario 3 ainsi retenu ne ce qui permettra à la commune de continuer à accueillir de nouveaux habitants et à répondre leurs besoins dans un esprit de continuité, et de cohérence avec le niveau d'équipements actuel ou attendu, sans dépasser les 15 000 habitants.

| | Population | | Taux variation annuel moyen | Population estimée | Population projetée à horizon | Taille des ménages (réduction 0,3%/an) | | Besoins en logements desserrement des ménages/ fluidité du parc | Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique | Besoins totaux en logements à l'horizon 2032 |
|---|------------|--------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|--|------|---|---|--|
| | 2007 | 2012 | | 2015 | 2032 | 2012 | 2032 | | | |
| scénario 1 Tendanciel communal | | | +1,5% | | 15 645 | | | 861 | 1 349 | 2 210 |
| Scénario 2 Croissance « forte » | 10 792 | 11 624 | +2,0% | 12 154 | 16 850 | 2,46 | 2,32 | 1 044 | 1 869 | 2 913 |
| Scénario 3 Croissance « maîtrisée » (SCoT/PLH) | | | +1,0% | | 14 535 | | | 694 | 870 | 1 564 |

Rappel des scénarios étudiés

Le PLU priorise le développement de la commune non pas en extension de l'urbanisation mais par optimisation des espaces déjà urbanisés. La commune vise à optimiser les espaces déjà urbanisés en privilégiant les potentialités de renouvellement urbain à l'étalement urbain. Sont ainsi répertoriés des sites de renouvellement urbain au cœur de la ville, des espaces possibles à aménagement en comblement d'espaces libres encerclés par les développements récents (Les Laugiers Sud notamment). Un potentiel lié au comblement et à la densification des espaces libres au cœur des parties urbanisées a également été identifié. Un seul site en extension, celui de la zone d'activités de la Poulasse a été inventorié en dehors de l'enveloppe urbaine. La commune souhaite dans un premier axe ses actions sur la réhabilitation du bâti, le renouvellement urbain et mobiliser les potentialités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Une moindre consommation de l'espace repose également sur des choix de densité variant selon les typologies de bâti, et sur une réduction des superficies constructibles totales par rapport au PLU de 2012.

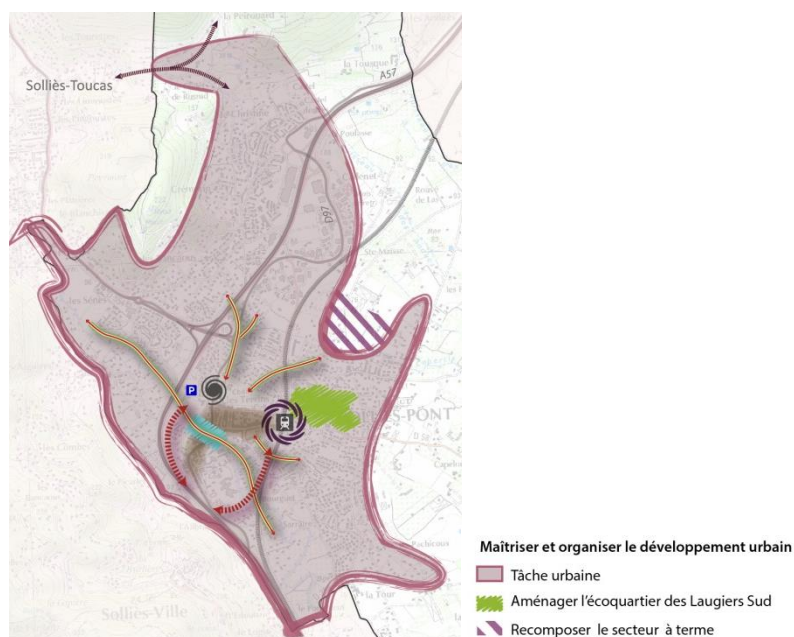
1.2.2 Objectif 2 : Poursuivre la diversification de l'offre de logements

La prise en compte des caractéristiques de la population pour en définir les besoins et la poursuite de la diversification du parc de logements sont deux enjeux forts mis en exergue dans le diagnostic.

Afin de répondre aux besoins de la population et faire face aux nouvelles dynamiques (desserrement des ménages, vieillissement de la population...) et d'assurer un parcours résidentiel complet, le PLU prévoit ainsi une production raisonnée et diversifiée de logements qui seront regroupés dans l'enveloppe urbaine de la ville, afin d'économiser les espaces agricoles et naturels de la commune.

Pour ce faire, le PLU met en place les outils permettant une diversification des morphologies urbaines privilégiant des formes compactes qui doit être l'occasion de proposer de nouveaux programmes d'habitat en locatif ou primo accession et de produire de l'habitat collectif à proximité des équipements, des périmètres de mixité sociale pour la location sociale, des orientations d'aménagement et de programmation, et une quantité d'espaces disponibles cohérente avec les besoins estimés.

Conforter le parc locatif, et particulièrement le parc locatif social qui n'est pas encore suffisant, est nécessaire pour répondre aux besoins de la population. Pour cela, le PLU favorise la production de logements sociaux dans toutes les zones urbaines à hauteur de 30% minimum. La commune a également tenu à poursuivre l'élan amorcé ces dernières années et par une politique active de production de logements sociaux en mobilisant du foncier libre pour la réalisation d'opérations de logements comprenant 50 à 100 % de logements sociaux, de façon prioritaire dans le centre-ville et à sa périphérie, afin d'assurer une mixité sociale.



Extrait de l'orientation 2 du PADD

1.2.3 Objectif 3 : Révéler la centralité, entre le château et le Gapeau

Affirmer la vocation commerciale du centre-ville

Pour que Solliès-Pont conserve sa fonction de pôle communal, le PLU doit assurer le maintien et le confortement des équipements attendus.

Le PLU vise donc à redynamiser les commerces de proximité sur un périmètre plus cohérent dans le centre-ville entre le Gapeau et le château tout en proposant une offre commerciale de proximité complémentaire à celles des zones commerciales identifiées par une étude FISAC afin de renforcer cette centralité.

Le PLU veillera également à une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle du Gapeau et du château afin de conforter la visibilité et l'aménité d'une centralité réaffirmée.

Aménager un accès facile au centre

L'aménité du village repose aussi sur une meilleure accessibilité. Aujourd'hui, la configuration urbaine de la ville rend plus difficile l'accès et le stationnement au centre-ville (rues à sens unique, problèmes de stationnement...).

Le PLU prévoit diverses dispositions afin d'améliorer l'accès au centre :

- Mettre en place un bouclage de la desserte du centre-ville, les espaces de stationnement et la gare ;
- Marquer l'entrée du centre ancien par la mise en valeur d'entrées de ville et par des aménagements de carrefours ;
- Redonner la primauté au piéton dans le centre.

De façon complémentaire à cet objectif du PADD, l'OAP du centre-ville définit les grands principes d'aménagement qui contribuent à redynamiser le centre ancien pour ainsi révéler son rôle de centralité. Elle prévoit, à terme, le bouclage du centre-ville, une amélioration de la signalétique qui incitera notamment les usagers à fréquenter le centre à pied (en dirigeant les usagers vers des parkings de dissuasion ...). Cette OAP prévoit également le maintien et le renforcement des commerces et services de proximité, en favorisant leur regroupement. Le traitement des espaces publics sera qualitatif et harmonisé, en cherchant à mettre en valeur la présence du Gapeau. Les espaces de stationnement seront revalorisés et paysagés et les espaces de liaisons entre parking et centre ancien seront requalifiés.



1.2.4 Objectif 4 : Améliorer les mobilités

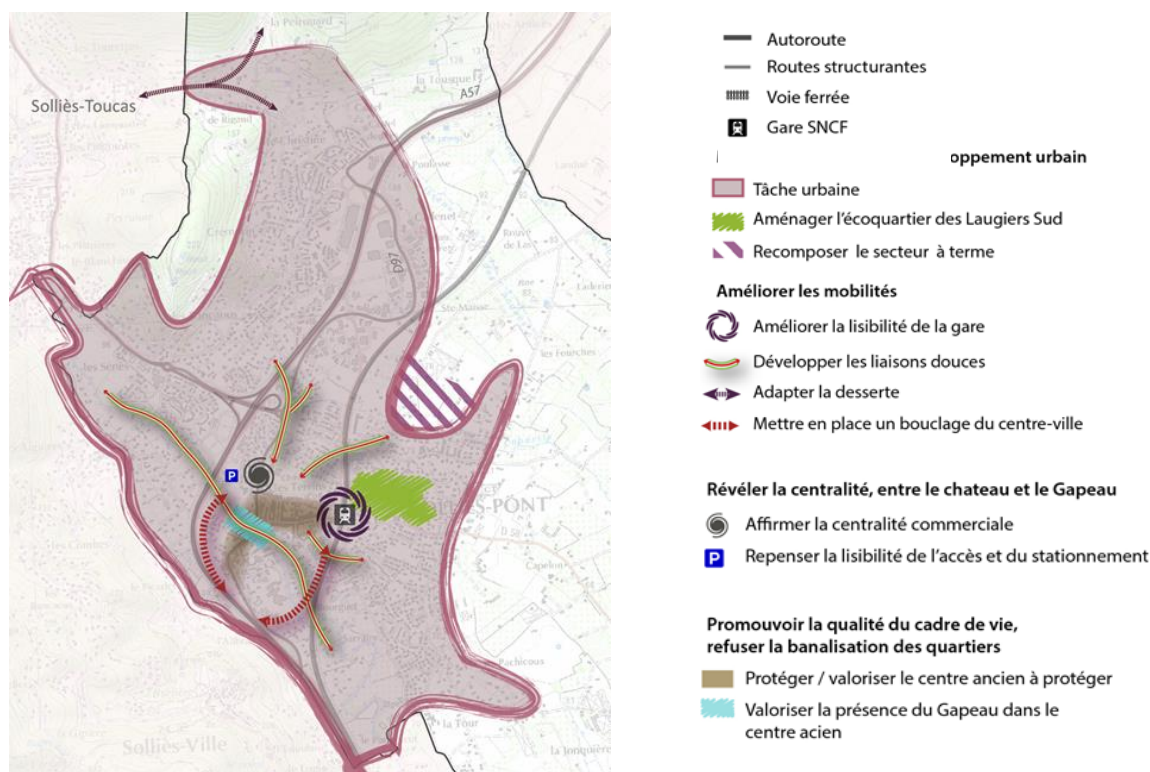
(Ré)organiser les stationnements

Le stationnement sur Solliès-Pont est une véritable problématique, en particulier dans le centre ville. L'offre est principalement concentrée au nord du centre-ville et paraît adaptée au dimensionnement de la ville. Cependant, les difficultés de lisibilité de ces espaces dans la trame urbaine induite par un manque ou une inadéquation de la signalétique génèrent une perte d'efficacité de cette offre. Le PLU vise à rendre plus visibles et plus efficaces les différentes aires de stationnement grâce à une meilleure signalétique et des aménagements plus adéquats. Il identifiera des stationnements pour les habitants du centre, pour les usagers et pour les visiteurs. Les parkings situés proche du centre-ville ancien, tels que le parking Rezzonico, pourront permettre un déchargement de ce secteur à condition d'en améliorer l'accessibilité. L'orientation d'Aménagement et de Programmation OAP1 traite notamment de cette problématique.

Dans la zone commerciale, la problématique est différente. Les places de stationnement impactent la qualité paysagère de la zone et l'efficacité des modes doux. Ces espaces pourraient être mutualisés et adaptés pour l'implantation d'éventuelles aires de covoiturage.

Favoriser l'usage des transports en commun

La commune possède une gare TER se situant sur la ligne Marseille-Toulon-Les Arcs-Dranguignan, en plein centre de la ville. La gare est un véritable atout pour la commune, sa lisibilité et les liaisons avec le centre-ville, les quartiers et la zone d'activités doivent cependant être améliorées. La gare pourrait devenir un pôle multimodal d'importance en lien avec les lignes de transport en commun, les modes doux, les parkings-relais... et participer ainsi à la revitalisation du centre-ville. Le PLU prévoit également des aires de covoiturages identifiées et bien positionnées (à proximité du centre-ville, de la gare, d'un échangeur ...).



Extrait de l'orientation 2 du PADD

Faciliter et sécuriser les modes doux, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs

Si la mise en sens unique dans le centre-ville et l'adaptation piétonne ont permis de favoriser les modes doux, cette dynamique reste encore insuffisante et manque de continuité notamment sur le tracé de la vallée du Gapeau. En ce qui concerne les loisirs, les liens piétons entre les différents équipements sont inexistantes ou morcelés et ne traversent pas le centre-ville.

Le PLU entend donc développer les liaisons douces des quartiers périphériques vers le centre et des continuités piétonnes en reliant les impasses tout en s'appuyant autant que possible sur la trame verte et bleue pour développer les mobilités douces. Des emplacements sont également réservés afin de développer le réseau de cheminements doux notamment dans la vallée du Gapeau mais aussi par l'élargissement de routes de desserte par exemple.

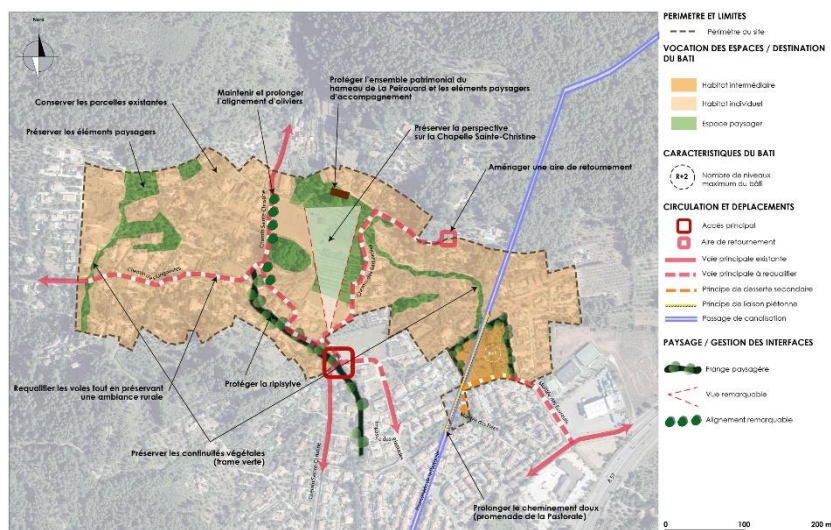
Améliorer et sécuriser les infrastructures

La qualité de la desserte du territoire est essentielle autant pour les habitants (desserte des équipements, accessibilité des commerces et des services, déplacements domicile-travail, flux de transit, etc.), que pour ceux qui viennent le découvrir.

Les actions à mettre en œuvre se déclinent ainsi nécessairement aux différentes échelles : la traversée du territoire et les entrées de ville à apaiser à sécuriser tant pour les usagers que pour les riverains des voies (calmer la vitesse, réduire les nuisances, sécuriser les carrefours...), l'amélioration de l'accessibilité du centre-ville et aux équipements, en favorisant le partage des espaces publics déplacements piétons et automobiles respectueux les uns des autres, mais aussi l'amélioration de la desserte des quartiers résidentiels en poursuivant les aménagements et les élargissements nécessaires. Retrouver des connexions lisibles et efficaces à l'échelle des quartiers et vers le centre-ville s'impose à la commune.

Une difficulté particulière a été identifiée au Nord de la ville. Les aménagements récents du chemin de Sainte-Christine doivent être prolongés pour adapter la desserte des quartiers des Lingoustes / La Peirouard et la liaison avec Sollies-Toucas, tout en lui conservant un caractère de desserte locale et non de voie de transit.

Des emplacements réservés sont également prévus dans le PLU pour des élargissements de voirie ou la création de giratoires.



Extrait de l'OAP – Les Lingoustes / La Peirouard

1.2.5 Objectif 5 : Assurer une offre d'équipements adaptée aux besoins

Adapter l'offre d'équipements à proximité et de rayonnement intercommunal

La commune est dotée d'équipements répondant aux besoins actuels de la population (école, équipement culturel, administratifs ... La croissance démographique projetée contribuera, par un renouvellement et un rajeunissement de la population, à la stabilité des équipements existants.

Néanmoins, la croissance démographique attendue sur Solliès-Pont implique d'aménager, réhabiliter adapter les équipements en fonction des nouvelles dynamiques de la population et des besoins (aménagement d'une salle omnisports, réorganisation du terrain de sport, extension de l'école, valorisation des espaces verts, agrandissement du cimetière.....). Des emplacements réservés ont été prévus à cet effet. Une zone US est également dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics avec des modalités de constructibilité propres à la zone.

Assurer l'adéquation de la desserte par les réseaux et notamment de la desserte numérique.

Les problématiques énergétiques et de réseaux se font prégnantes, à l'articulation entre les problématiques environnementales et les enjeux urbains. Les choix en matière de densification et de développement urbains doivent être cohérent assurer un développement urbain cohérent avec la capacité des réseaux,

La couverture numérique de la commune est encore faible aujourd'hui. Néanmoins, la commune est située dans les périmètres d'intentions d'investissements privés. Ces données sont révélatrices de l'intérêt que portent les fournisseurs d'accès à Internet au territoire. Aussi, la commune se doit d'anticiper la desserte par la fibre optique, par une programmation en amont de la desserte très haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement.

1.2.6 Objectif 6 : Promouvoir la qualité du cadre de vie, refuser la banalisation des quartiers

Poursuivre l'embellissement des espaces publics

L'aménité du village repose sur la préservation de son patrimoine, la mise en valeur des espaces publics et des aménagements paysagers. Aussi, la commune prévoit de mettre en place une charte, un référentiel pour des espaces publics plus lisibles et mieux partagés (modalités sur le choix du mobilier urbain, le choix des matériaux utilisés etc.). Elle se chargera également de mettre l'accent sur le lien avec le Gapeau. La création d'Espaces Verts Protégés, la présence d'alignements d'arbres participent également de la mise en valeur des espaces publics de la ville. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinent cet objectif.

Poursuivre la mise en valeur du centre et des hameaux anciens

L'identité du village repose sur le dialogue permanent entre les grands paysages et le patrimoine bâti qui le jalonne. Les ambiances rurales sont l'une des composantes du cadre de vie recherché par les habitants et que le PLU se doit de préserver. Cela a conduit notamment aux choix suivants :

- la Poursuite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ;
- l'intégration des nouveaux quartiers en favorisant des opérations conciliant compacité et qualité de vie au cœur du village. Des liaisons entre ces quartiers et le centre-village doivent être recherchées, notamment pour les déplacements doux. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation vont dans ce sens ;
- des protections du patrimoine naturel et urbain au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme identifient des éléments à protéger, les bâtiments remarquables à préserver ;
- la protection de formes urbaines caractéristiques à travers un périmètre bâti d'intérêt patrimonial en centre-ville pour protéger ce secteur ;
- la sensibilisation des habitants à la qualité patrimoniale.

Valoriser les ambiances paysagères

Solliès-Pont s'inscrit au cœur de paysages naturels d'exception, qui sont une composante majeure de la qualité du cadre de vie recherchée par les habitants mais participent également de la trame verte et bleue. Le maintien d'espaces de nature dans le village et ses quartiers s'est donc imposé à ce double titre. Il s'agit donc de préserver les espaces de nature qui se diffusent dans la ville et les hameaux (alignements d'arbres, parcs, cœurs d'îlots, espaces verts...) et qui assurent ainsi des connexions avec la grande Trame Verte et Bleue du territoire. Un classement en zone naturelle ou des protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisation ont notamment été retenus. Les coefficients d'espaces verts maintenant des surfaces paysagées en accompagnement des nouvelles constructions y contribuent également. Le maintien du caractère rural des voies en étant attentif à la (re)qualification paysagère lors des aménagements (élargissements, sécurisation de carrefours, etc.) est un élément supplémentaire retenu dans le présent PLU. La création d'emplacements réservés à cet effet va dans ce sens.

1.2.7 Objectif 7 : Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

Les problématiques énergétiques et de réseaux se font prégnantes, à l'articulation entre les problématiques environnementales et les enjeux urbains.

L'amélioration de l'efficacité énergétique du parc logements et des équipements existant permettrait la réduction de ces coûts individuels et collectifs.

Le PLU favorise ainsi une moindre consommation énergétique (déplacements doux, efficacité énergétique des bâtiments) et le recours aux énergies renouvelables dans la construction en accompagnant réglementairement une intégration compatible avec le patrimoine et les paysages. Ces dispositions, présentes dans le règlement, sont relatives à la mobilité durable et aux économies d'énergie.

La commune souhaite montrer l'exemple en la matière avec l'aménagement d'un éco-quartier Les Laugiers Sud.

I. 3. Orientation 3 : Promouvoir l'économie et l'emploi à toutes les échelles

Le maintien et le développement des activités économiques diversifiées et de l'emploi sont gages d'un dynamisme économique à l'échelle de la commune.

I.3.1 Objectif 1 : Soutenir l'économie agricole

L'identité de Solliès-Pont s'est structurée autour de l'activité agricole et plus spécifiquement autour de certaines cultures fortement identitaires et à forte valeur ajoutée. La figue de Solliès-Pont protégé AOC en est le principal exemple. Afin de lutter contre la déprise agricole et ses impacts sur l'équilibre du territoire, la commune se doit de soutenir cette économie locale en :

- promouvant la qualité des productions locales (AOC « figue de Solliès », « Côtes de Provence » et « Huiles de Provence ») par l'intermédiaire de la coopérative présente dans le centre village ;
- permettant dans le règlement l'implantation de nouvelles exploitations qui participent à la diversification des productions agricoles et qui confortent les productions existantes ;
- favorisant la production locale et la distribution en circuit court pour les besoins locaux sur les marchés, à la coopérative ... ;
- en permettant la reconquête des espaces en friches et en autorisant des activités diverses qui ne compromettent pas le caractère agreste de ces espaces.

Le PIDIL « Figue AOP de Solliès » réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var en novembre 2013 va dans ce sens en identifiant des potentiels agricoles pour valoriser davantage cette filière (92 ha de friches agricoles, 32 ha de potentiel). Des réflexions sont menées pour pérenniser le foncier et le remettre en culture.

I.3.2 Objectif 2 : Accompagner le développement de la zone d'activités, pour un urbanisme commercial et durable

La commune comprend une zone d'activité « La Poulasse » située au nord de la ville de part et d'autre de l'autoroute A57, au niveau de l'échangeur Sainte-Christine. Disposant d'une très bonne accessibilité routière et d'une grande visibilité, la zone d'activité est attractive auprès des entreprises. C'est l'une des composantes structurantes du territoire. Afin d'assurer une pérennité du dynamisme économique et de rester compétitive, cette zone doit être réorganisée et requalifiée.

La commune se doit de :

- accompagner le renouvellement de l'offre commerciale et d'intégrer l'extension de la zone d'activités vers l'Est ;
- anticiper les évolutions futures et d'identifier les espaces mutables. Des réflexions sur l'extension de la zone sont actuellement en cours ;
- encourager le renouvellement architectural et paysager de la zone commerciale de La Poulasse ;
- améliorer la desserte par les transports en commun et la liaison à la gare, en lien avec le PDU ;
- repenser le stationnement en le mutualisant ;
- développer les modes doux de déplacements dans la zone.

I.3.3 Objectif 3 : Promouvoir le « tourisme vert »

Favoriser le développement de l'hébergement touristique de qualité

L'économie touristique est encore confidentielle bien que le territoire recèle de nombreux atouts : un environnement et un cadre paysager véridique et préservé, un patrimoine bâti lisible, un centre-ville commerçant, etc. Le tourisme « vert » offre un réel potentiel pour la valorisation du territoire et peut offrir des retombées intéressantes pour l'économie locale par le développement d'une offre touristique complémentaire au tourisme balnéaire. Il s'agit ainsi de favoriser le développement d'hébergements touristiques de qualité et de l'agro-tourisme en diversifiant les fonctions des bâtisses agricoles.

Aménager des parcours en modes doux pour permettre la découverte du territoire

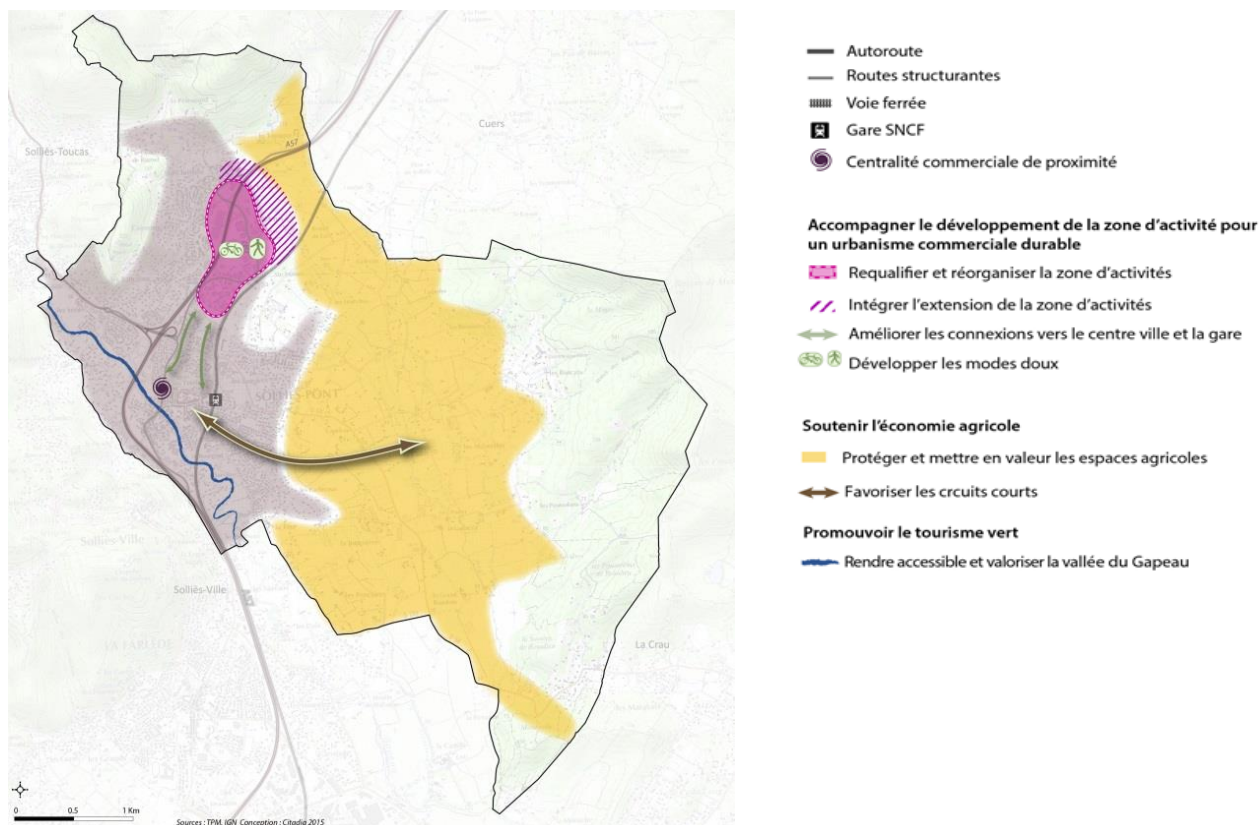
L'environnement remarquable de la commune est propice aux activités de loisirs et de découverte.

Les choix retenus notamment en matière de développement des modes doux, en particulier dans la vallée du Gapeau et le renforcement du rôle de Solliès-Pont dans les itinéraires cyclables du département, doivent permettre de structurer et d'accompagner la découverte du territoire afin de sensibiliser les habitants et visiteurs à la richesse paysagère et patrimoniale du territoire :

- identification des parcours pour découvrir le patrimoine et les grands paysages ;
- amélioration de l'accessibilité la vallée du Gapeau tout en respectant le site : acquisitions d'espaces verts dans la vallée du Gapeau, gestion du stationnement, identification d'un secteur NI dédié à des équipements de plein air dans la vallée du Gapeau, création d'emplacements réservés pour des cheminements pédestres etc. ;
- valorisation de Solliès-Pont dans les circuits de cyclotourisme du département ;
- etc.

1.3.4 Objectif 4 : Renforcer la centralité commerciale

Le renforcement de la centralité commerciale repose sur l'excellence des commerces en répondant aux besoins des consommateurs. Le PLU devra permettre et inciter au regroupement des commerces. Un périmètre de diversité pertinent est donc défini en conséquence dans le centre-ville. L'offre commerciale proposée devra être complémentaire à celle des zones commerciales en lien avec l'étude FISAC.



Orientation 3 du PADD

I. 4. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Sur la période 2003-2015, l'accueil résidentiel et le développement économique ont induit une consommation de 27,4 ha. Cette consommation exprime la pression foncière exercée sur les zones agricoles et naturelle. Il est aujourd'hui nécessaire de repenser l'urbanisation afin de conserver une certaine dynamique de développement tout en préservant l'équilibre établi entre les différents milieux.

Solliès-Pont bénéficie cependant fortement contrainte par les risques et les périmètres de protection qui recouvrent son territoire (plus de 60% de ce dernier est concerné par une contrainte forte).

Le contexte communal implique de poursuivre la démarche engagée par le PLU de 2012 en favorisant une densification progressive et adaptée de la ville.

Des objectifs qualitatifs sont définis :

C'est ainsi que le PLU organise et promeut un développement basé sur l'optimisation des espaces déjà urbanisés, en particulier dans le centre-ville et sa 1^{ère} couronne, plus aptes à accueillir des processus d'intensification urbaine ou de renouvellement urbain. Cette démarche est réalisée en cohérence avec les caractéristiques et le fonctionnement du territoire, dans le respect du cadre de vie de ses habitants actuels et futurs. Cela se traduit par la valorisation des dents creuses et des limites claires à l'enveloppe urbaine qui n'est pas étendue par rapport au PLU de 2012.

L'urbanisation doit être respectueuse de l'identité communale et rester en adéquation avec les objectifs évoqués précédemment. C'est pourquoi l'aménagement de ces espaces est assuré par l'application d'OAP et/ou la mise en place d'emplacements réservés pour la mixité sociale. Cette démarche permet de faire émerger de nouveaux quartiers, cohérents et intégrés dans leur contexte urbain et paysager. Les outils réglementaires mis en place dans le PLU vont dans ce sens.

Ainsi, des objectifs quantitatifs sont retenus :

La densification de la ville ne suffira pas à constituer une offre de logements suffisante pour réaliser les objectifs de croissance démographique et de production de logements ni à proposer une offre diversifiée.

Ainsi, le PADD retient, en cohérence avec le SCoT, les objectifs suivants :

- Circonscrire les principaux secteurs d'accueil résidentiels non pas en extension nouvelle de l'urbanisation mais en comblement d'espaces libres encerclés par les développements récents (Les Laugiers Sud (environ 8 ha) ou à recomposer (Les Laugiers Nord, environ 20 ha) ;
- Confirmer le développement de la zone d'activités future Sous les Anduès (31 ha) ; seul site en véritable extension de la zone d'activités de la Poulasse.

L'objectif du PLU n'était pas d'augmenter la surfaces des zones constructibles (urbaines et à urbaniser notamment). Ainsi, ces choix conduisent à une réduction d'environ 20 ha des zones U et AU entre le PLU de 2012 et le PLU révisé.

Le PADD promeut également des densités pour l'accueil résidentiel contribuant à modérer la consommation d'espace (au minimum 50 logements à l'hectare pour les opérations d'habitat collectif, 30 logements à l'hectare pour les opérations d'habitat groupé et 15 logements à l'hectare pour l'habitat individuel).

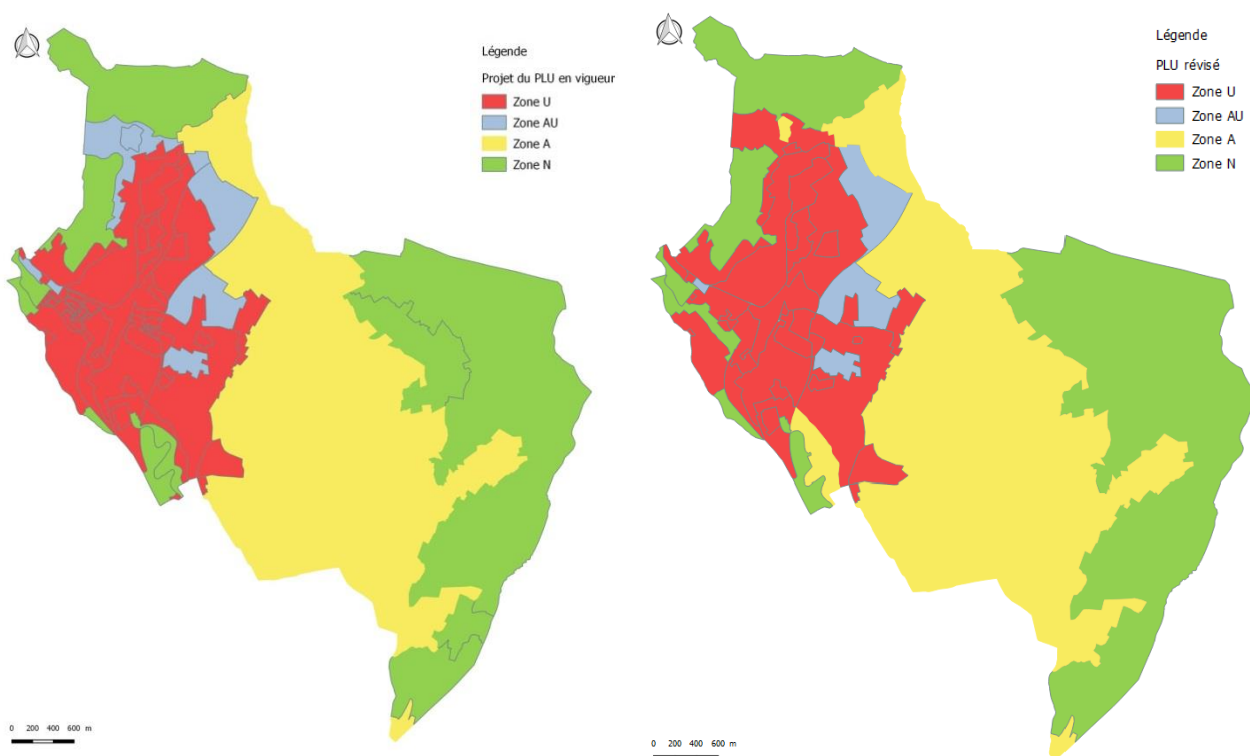
III. Les motifs de la délimitation des zones, des dispositions réglementaires et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

III. 1. Les fondements du zonage et du règlement

III.1.1 Structuration du zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Solliès-Pont en plusieurs zones distinctes :

- **les zones urbaines (U)** correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones à urbaniser (AU)** correspondent aux secteurs peu ou non équipés ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des des orientation d'aménagement et de programmation ;
- **les zones agricoles (A)** correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- **les zones naturelles et forestières (N)** correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieu naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Zonage simplifié du PLU de 2012

Zonage simplifié du PLU révisé

Les grandes évolutions dans le cadre de la présente révision du PLU reposent sur :

- des limites d'urbanisation réaffirmées et réajustées ;
- une refonte du règlement au regard des nouvelles réglementations ;
- une redéfinition des zones A et N ;
- des dispositifs en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale confortés ;
- une meilleure prise en compte du patrimoine bâti et naturel, notamment au regard de la trame verte et bleue.

III.1.2 Structuration du règlement

La commune de Solliès-Pont a fait le choix de respecter le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : le règlement du nouveau PLU est donc structuré comme le prévoient les nouvelles dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

Au préalable, plusieurs chapitres regroupent, par thématiques, les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles 1 à 3)

Les occupations et utilisations du sol

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères, notamment :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- critères urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

La mixité sociale et fonctionnelle

L'article 3 rappelle les dispositions relatives à la mixité sociale et à la diversité commerciale dans les secteurs concernés.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Articles 4 à 7)

La volumétrie et l'implantation du bâti (Article.4)

L'article 4 définit les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- les deux premiers paragraphes par rapport aux emprises au sol et aux hauteurs maximales de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume d'enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. maximales autorisées sur le secteur ;
- le troisième paragraphe par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement) ;
- le quatrième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie ;
- le cinquième régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles qualitatives des constructions et des vides (Article. 5 et 6)

L'article 5 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

Les règles de stationnement (Article. 7)

L'article 7 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

Equipements et réseaux (Articles 8 et 9)

L'article 8 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile. La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité et dans certains cas à un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural.

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et en matière d'infrastructure et réseaux de communications électronique.

III. 2. Modalités définies dans le chapitre 1 : portée et contenu du Plan Local d'Urbanisme

Le chapitre 1 des dispositions générales rappelle que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal et décline les différentes zones du PLU dans le règlement et le plan de zonage) ainsi que les éléments graphiques. Il rappelle également que l'édification de clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 19 mai 2010.

III. 3. Modalités définies dans le chapitre 2 : dispositions relatives aux conditions générales d'occupation et d'utilisation du sol

III.3.1 Modalités d'application des règles générales

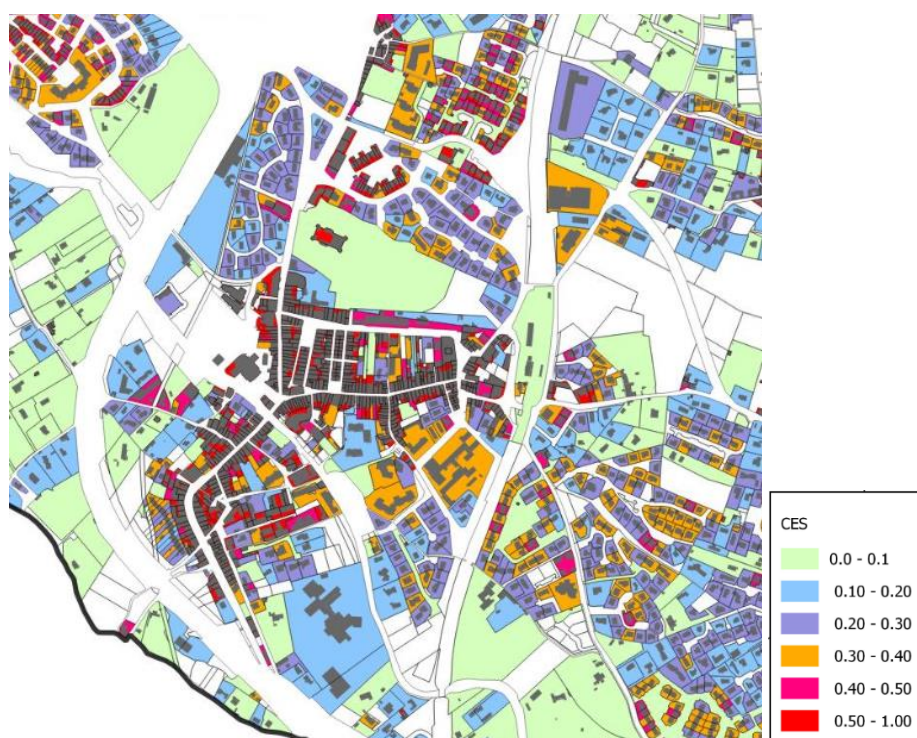
L'article 1 précise les modalités d'application des différentes règles des articles 1, 2, 3, 4, 7, 8 et 9. Il s'agit de rappeler les législations en vigueur, de préciser les modes de calculs pour les places de stationnement, de la hauteur à l'égout du toit... ou de préciser quels sont les éléments pris en compte dans le cadre d'un recul par rapport à une voie ou à une limite séparative. Il s'agit d'éléments redondants à chacune des zones qui sont donc regroupés dans les dispositions générales pour faciliter la lecture du règlement et mieux faire ressortir les règles propres à chacune des zones et secteurs.

Choix retenus pour définir, dans les différentes zones urbaines, les coefficients d'emprise au sol :

Dans les zones urbaines, le coefficient d'emprise au sol a pour objectif d'accompagner les différentes densités.

Analyse des Emprises au sol existantes

Pour les définir dans les différentes zones, les coefficients d'emprise au sol réels ont été analysés à partir des données cadastrales. Le rapport entre les emprises bâties des constructions et leurs unités foncières de référence ont permis de mettre en exergue une gradation progressive des densités. Le PLU s'est attaché à être cohérent avec les densités existantes ou attendues selon les caractéristiques des formes urbaines de ces zones.

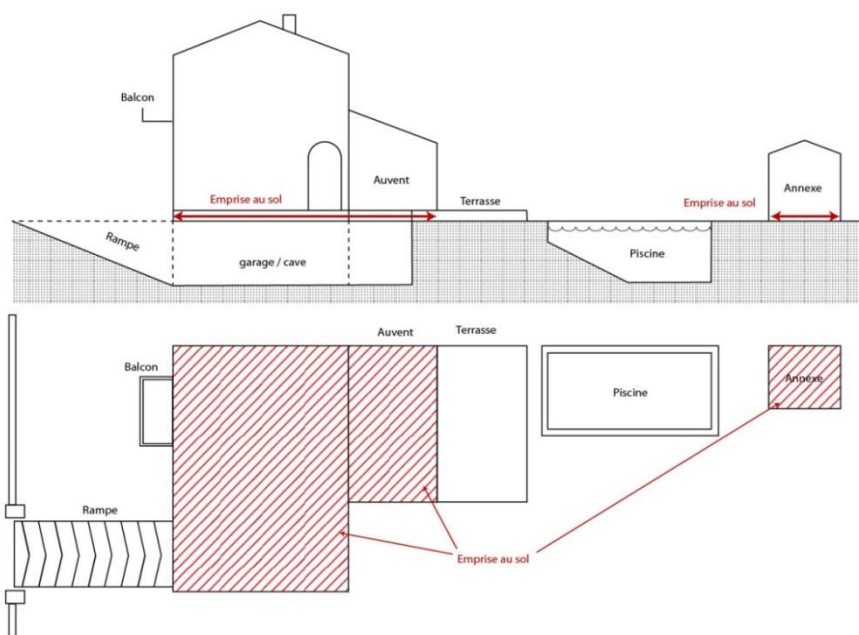


Coefficient d'emprise au sol dans le centre-ville du PLU révisé

Définition de l'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser

En parallèle de cette analyse des emprises au sol existantes, le PLU s'attache à définir la manière dont l'emprise au sol doit être considérée dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU où cette disposition s'applique. Une définition claire et illustrée est donnée afin que chaque pétitionnaire puisse évaluer l'emprise au sol maximale possible sur son unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourées, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.



Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm...

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...

L'emprise au sol telle que définie dans le PLU ne prend donc pas en compte l'imperméabilisation liées aux piscines, voies d'accès et certaines terrasses... La maîtrise de la densité au travers des coefficients d'emprises au sol s'effectue de manière complémentaire avec l'utilisation de coefficients d'espaces libres, traités obligatoirement en espaces verts de pleine terre, garants du degré de non imperméabilisation des sols.

Les voies classées à grande circulation :

Les dispositions générales rappelle l'application de l'article L11-6 du Code de l'Urbanisme qui prévoit, en dehors des espaces urbanisés, sauf disposition contraire du PLU et exceptions prévues par le code, des marges de recul de 100 m de part et d'autre des autoroutes et déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation. Pour mémoire, à Solliès-Pont sont concernées l'A57 et la RD97.

III.3.2 Adaptations des règles générales aux cas particuliers

L'article 2 rappelle les réglementations particulières encadrées par le code de l'urbanisme : en matière d'adaptations mineures, de lotissement, de reconstruction des bâtiments démolis ou sinistrés.

Des dispositions particulières sont également prévues pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont le règlement rappelle la définition donnée par le code de l'urbanisme : afin de faciliter la réalisation des équipements publics qui répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet (concours architecturaux, sécurité, etc.), les dispositions prévues dans les articles 4 à 9 des différentes zones peuvent être plus écartées.

Les affouillements et exhaussements du sol ayant des incidences sur les paysages et sur le relief, le règlement précise qu'ils ne doivent pas compromettre pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni porter atteinte au caractère du site. Une souplesse est néanmoins apportée pour permettre la réalisation d'infrastructures spécifiques comme les bassins de rétention ou les opérations autorisées par le PPRi.

III. 4. Modalités définies dans le chapitre 3 : dispositions relatives aux zones de risques et de nuisances

Dans les secteurs exposés à des nuisances ou des risques, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusée ou n'être que partiellement acceptée si leur prise en compte n'est pas respectée.

Le territoire de Solliès-Pont est soumis à différents risques et nuisances ; le chapitre 3 des dispositions générales rappelle les réglementations qui s'appliquent :

Les nuisances (article 1) :

Les infrastructures générant des nuisances sonores : en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 7 juin 2000, du 27 mars 2013 et du 1^{er} août 2014 identifient sur la commune des voies génératrices de nuisances sonores (l'A57, la voie ferrée, le RD554, RD97 et RD58). Autour de ces voies des mesures d'isolement acoustiques minimum contre les bruits extérieurs sont exigées lors de toute demande de permis de construire. Cet article rappelle que les arrêtés préfectoraux, les prescriptions d'isolement acoustiques et la cartographie des zones de bruit sont annexés au PLU.

Les risques (article 2) :

Le risque inondation : le Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée du Gapeau a été prescrit par arrêté préfectoral du 26 novembre 2015. L'arrêté préfectoral du 30 mai 2016 rend immédiatement opposables certaines dispositions du PPRi sur Solliès-Pont. Le PPRi est une servitude d'utilité publique qui est annexée, à ce titre, au PLU.

Le risque incendie de forêt : le risque incendie de forêt sur Solliès-Pont ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques. Néanmoins, le règlement rappelle les Obligations Légales de Débroussaillage, définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 s'appliquent sur les secteurs sensibles. Ces arrêtés sont joints en annexe du PLU.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux : le Porter à Connaissance de l'Etat identifie un aléa retrait-gonflement des sols argileux (faible ou moyen) sur la commune. En l'absence de prescriptions particulière, cet article rappelle l'existence du risque, la nécessité de mettre en œuvre des dispositions constructives et recommande des études géotechniques le cas échéant.

Le risque sismique : le territoire est situé dans une zone de sismicité de niveau faible (niveau 2). Cet article rappelle que les bâtiments, en zone de sismicité, doivent répondre à de nouvelles normes (aucune exigence pour les bâtiments de catégorie I et II ; les bâtiments de catégorie III et IV doivent répondre aux normes Eurocode 8).

L'aléa ruissellement : afin de prendre en compte le ruissellement, des prescriptions sont définies pour que les constructions et extensions soient implantées de façon à minimiser les obstacles à l'écoulement de l'eau (des reculs de 5 mètres des berges du Gapeau dans les zones U et AU, 10 mètres des berges du Gapeau dans les zones A et N, 5 mètres de l'axe des autres canaux et fossés sont ainsi imposés).

Le risque technologique (article 3) : le territoire communal est traversé par le gazoduc DN250 « Le Val-La Crau » dont le règlement rappelle les zones de dangers. La cartographie du tracé de cette canalisation est annexée au PLU.

III. 5. Modalités définies dans le chapitre 4 : dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel

Le patrimoine et les paysages de Solliès-Pont recelle un patrimoine bâti et paysager partiellement protégé.

Les orientations du PADD font de la protection et la mise en valeur du patrimoine du territoire communal, tant bâti que naturel, un objectif majeur.

Outre le rappel des réglementations applicables en matière de patrimoine archéologique (**article 1**) et de monuments historiques (**article 2**), l'**article 3** définit les mesures visant à assurer la préservation et la mise en valeur de ses patrimoines au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Si les restes du château de Forbin le four à cade des Pousselons ou les vestiges de l'enceinte de l'oppidum sont inscrits ou classés, d'autres éléments emblématiques (Château, Chapelle Sainte-Christine, Tour de l'Horloge...) ou simplement à forte valeur testimoniale (maisons, bastides...) méritent une attention particulière.

C'est pourquoi, le PLU protège, au titre de l'article L.151-19 Code de l'Urbanisme, **19 bâtiments remarquables et éléments de petit patrimoine**, répartis sur l'ensemble du territoire. **Le centre ancien** est remarquable par sa structure urbaine et son architecture traditionnelle préservées. De façon complémentaire à l'objectif de redynamisation et de restructuration de circulation, le PLU l'identifie en tant que « périmètre bâti d'intérêt patrimonial ». Le PLU vise ainsi à assurer la sauvegarde et la mise en valeur de ces éléments qui doivent être conservés et restaurés en préservant et/ ou en restituant leurs qualités originelles. Toute intervention sur ce patrimoine est soumise à autorisation.

Les zones A et N préservent les vues sur les grands paysages. A l'articulation des paysages bâtis et naturels, le PLU identifie toutefois **deux servitudes de vue** à maintenir de la ville vers la vallée du Gapeau et vers Sainte-Christine. Les aménagements devront être conçus de façon à ne pas entraver les percées visuelles sur ces éléments.

Le PADD fait de la protection de la trame verte et bleue un nouvel objectif, qu'il s'agisse de continuités écologiques majeures ou d'éléments de patrimoine nature participant de la diffusion de la nature en ville. Ainsi, de façon complémentaire aux Espaces Boisés Classés, le PLU protège, au titre des articles L.151-19 (aspect patrimonial et paysager) et L.151-23 (rôle écologique) du Code de l'Urbanisme :

- **les ripisylves des cours d'eau** pour leur intérêt paysager et leur rôle de continuité écologique : les ripisylves doivent être maintenues, seuls les travaux de gestion et d'entretien y sont autorisés ;
- **des alignements d'arbres, arbres remarquables, et Espaces Verts Protégés (EVP)**, notamment au sein des zones urbaines, qui participent du cadre de vie (jardins, espaces verts communs...);

- **des Espaces Paysagers Remarquables (EPR)**, qui impliquent une protection adaptée (parc du château, ensemble paysager constitué de vergers et de vignes à La Peirouard, restanques à l'interface de la forêt et de la ville...).

Certains bâtiments d'intérêt patrimonial sont situés en zones agricole. **L'article 4** autorise leur changement de destination en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, de façon à faciliter leur réemploi et donc leur pérennité s'ils perdent leur vocation agricole.

III. 6. Modalités dans le chapitre 5 : dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique

Les dispositions générales du PLU rappelle également les obligations réglementaires en matière de performance sociale, environnementale et énergétique.

La mixité sociale (article 1) :

La commune a souhaité se doter d'outils ambitieux pour contribuer au rattrapage nécessaire en matière de production de logements sociaux et à la mise en oeuvre de la politique active de l'habitat amorcée il y a quelques années et axe fort du PADD ;

Deux outils réglementaires sont ainsi mobilisés pour satisfaire aux objectifs du PADD et contribuer au rattrapage imposé par la loi en termes de développement du parc de logements locatifs sociaux :

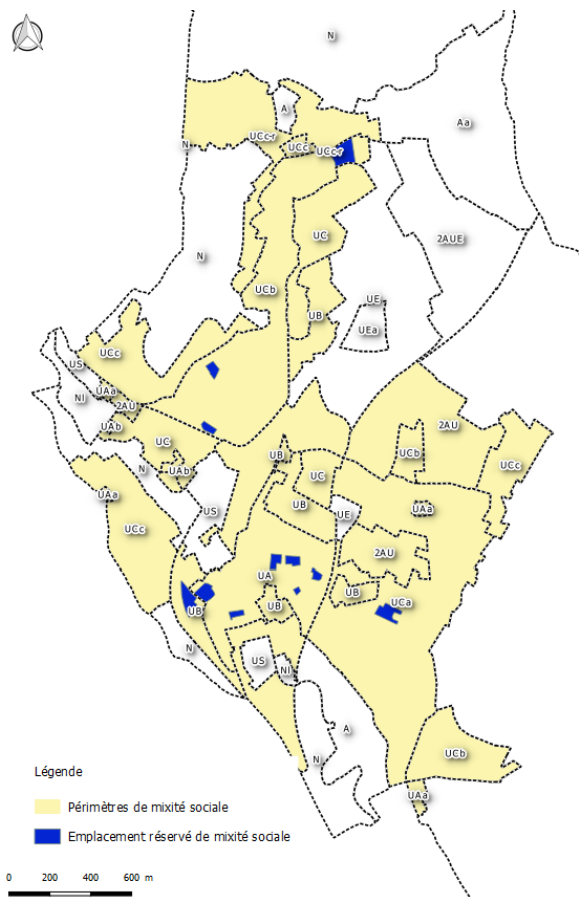
- des périmètres de mixité sociale (PMS) : en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le PLU impose, dans les zones de densification (zones UA, UB, UC et 2AU « résidentielles ») que tout programme de logements supérieur ou égal à 300 m² de surface de plancher à destination de logement ou à trois logements consacre au moins 30 % du nombre total de logements à la production de logement locatif social, voire 40% au-delà de 600 m² de surface de plancher ;
- des emplacements réservés pour la mixité sociale : au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, le PLU institue 11 emplacements réservés (numérotés MS01 à MS11), repérés aux documents graphiques et imposant des obligations plus fortes (avec des ratios variables, d'au moins 50% de logements locatifs sociaux selon les secteurs, leur localisation et leur taille). La constructibilité des terrains est alors liée à la réalisation de programmes de logements tels que respectant cette obligation. Ces secteurs ont été définis au regard des projets en cours et prévus à court terme et du contrat de mixité sociale conclus entre la commune et l'Etat.

Au total, le potentiel de logements sociaux dans le cadre de ces mesures est estimé à près de 830 à logements :

- près de 620 logements dans le cadre des périmètres de mixité sociale, au regard des surfaces théoriques disponibles (parcelles libres, parcelles potentielles issues de divisions) et de l'application des règles d'urbanisme retenues (zone 2AU des Laugiers Nord non prise en compte) ;
- près de 210 logements dans le cadre des emplacements réservés de mixité sociale.

| Zone / MS | Nb LLS théorique |
|------------------|------------------|
| UA | 123 |
| UAb | 50 |
| UB | 123 |
| UC | 11 |
| UCa | 27 |
| UCb | 12 |
| UCc | 17 |
| 2AU Sénès | 16 |
| 2AU Laugiers Sud | 240 |
| Total PMS | 619 |
| MS01 | 30 |
| MS02 | 28 |
| MS03 | 16 |
| MS04 | 32 |
| MS05 | 25 |
| MS06 | 20 |
| MS07 | 6 |
| MS08 | 34 |
| MS09 | 6 |
| MS10 | 5 |
| MS11 | 6 |
| Total MS | 208 |
| Total LLS | 827 |

Outils de mixité sociale et capacité théorique dans le PLU révisé



La diversité commerciale (article 2) :

Le maintien et le renforcement d'une structure commerciale dynamique en centre-ville portée par le PADD implique la mise en place d'outils garantissant la préservation du tissu existant. L'article L.151-37 4° du code de l'urbanisme permet au PLU d' « identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ». A ce titre, le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit. Le PLU de 2012 avait déjà institué ce type de mesure mais en englobant l'ensemble du entre ville, y compris la totalité de la rue de la République. Ce périmètre a été réduit, afin de lui assurer plus de pertinence et d'efficacité, au cœur historique, entre le château et la vallée du Gapeau. L'objectif est de maintenir une armature commerciale regroupée des commerces afin que les commerces fonctionnent en synergie.

La mobilité durable (article 3) :

Les écomobilités promues par le PADD trouvent une traduction règlementaire dans le PLU dont le règlement facilite l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone et prend davantage en considération l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et de programmes immobiliers.

Les économies d'énergie (article 4) :

Le PLU se veut ainsi plus exigeant que les réglementations en vigueur. L'article 4 édicte un certain de dispositions favorisant les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables pour inscrire chaque projet dans la transition énergétique :

- les conditions légales d'utilisations matériaux et énergies renouvelables sont rappelées ;
- des dispositions sont prises dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble afin que celles-ci prennent en compte les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques dans leur conception afin de favoriser une réduction de la consommation d'énergies fossiles (droit au soleil, consommation maximale des bâtiments à ne pas dépasser etc.).

Ainsi, dans l'ensemble des zones urbanisées, le PLU soutient et incite le développement des installations photovoltaïques, des capteurs solaires et autres dispositifs qui s'intégreront et s'adapteront à la logique architecturale des constructions et à leur environnement.

La préservation et la gestion de la ressource en eau (article 5) :

Préserver la ressource en eau repose sur une gestion responsable et durable. C'est pourquoi le PLU impose la réalisation de dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales pour les nouveaux bâtiments et définit les principes d'une gestion des eaux pluviales respectueuse (limitant les risques de pollution et d'inondation). L'existence du périmètre de protection du captage du Puits de Sénès, servitude d'utilité publique annexée au PLU, est en outre rappelée. Des dispositions sont également intégrées afin de préserver la ressource en eau liée aux canaux d'irrigation, de permettre les accesibilité et de limiter les risques de pollution (interdiction de rejets non traités notamment).

III. 8. Les choix en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Conformément à cette définition, ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis, sites et zones d'activités s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine, eu égard notamment au niveau d'équipement existant ou attendu.

Les zones urbaines se déclinent ainsi :

- **la zone UA** correspond aux centres les plus denses du centre-ville de Solliès-Pont. Elle possède un secteur UAa correspondant à des hameaux dont la hauteur du bâti est moins élevée, et un secteur UAb avec des hauteurs de bâti plus élevées ;
- **la zone UB** correspond aux quartiers d'extensions denses de la commune ;
- **la zone UC** correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire et comprend quatre secteurs de moindres densités UCa, UCb, UCc et UCc-r ;
- **la zone UE** correspond aux zones d'activités économiques. Elle comprend un secteur UEa où le bâti a une hauteur plus importante ;
- **la zone US** est une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics

En fonction de la desserte par les réseaux (voies, eau potable, assainissement) et de l'intérêt paysager de chacun des secteurs, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

Dans les zones urbaines, le choix des coefficients d'emprise au sol, prospects, coefficient d'espaces verts, etc. résulte d'une volonté de répondre à l'objectif de concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages du PADD.

Les zones urbaines traduisent ainsi les objectifs du PADD :

- Les zones UA, UB et UC répondent à l'objectif de confortation de la ville dans des limites clairement définies, en conciliant densités et respect des caractéristiques urbaines. Les dispositions retenues doivent permettre d'accompagner l'évolution des quartiers existants en permettant le comblement de dents creuses ou des opérations de renouvellement dans le respect du cadre de vie ;
- La zone UE conforte la zone d'activités de La Poulasse et le site de la coopérative de façon à favoriser le développement économique du territoire ;
- La zone US qui accueille des équipements d'intérêt communal et intercommunal permet de conforter la commune dans son rôle de pôle intercommunal.

Evolutions par rapport au PLU de 2012 Le PLU de 2012 (modifié le 22 septembre 2016).

Le PLU de 2012 identifiait quatre types des zones urbaines :

- les zones UA, UB et UC pour le centre-ville et les quartiers résidentiels ;
- la zone UD réservée à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- la zone UE, zone à vocation économique mixte ;
- la zone UL, à vocation principale d'activités touristiques de loisirs (aires et terrains de jeux et de loisirs, etc.) et évènementielles ;
- les zones 1UZ, 2UZ et 3UZ correspondant respectivement aux ZAC de Sainte-Christine, de l'Enclos et des Palmiers (Terrins).

Les principales zones urbaines du PLU révisé sont donc issues du PLU de 2012 (modifié le 22 septembre 2016).

Par rapport au PLU de 2012, la redéfinition des zones urbaines repose essentiellement sur :

- une redéfinition des règles et des secteurs des zones UA, UB et UC ;
- la suppression des zones 1UZ, 2UZ et 3UZ, les anciennes 1ZAC (qui ont été supprimées) étant réintégrées aux zones UA, UB et UC ;
- des réductions à la marge des zones urbaines « résidentielles » afin de mieux marquer les limites de l'enveloppe urbaine ;
- une simplification des règles et des secteurs de la zone UE ;
- la suppression de la zone UL
- une redéfinition de la zone UD en zone US, toujours réservée aux équipements.

III.8.1 La zone UA : les secteurs denses de Solliès-Pont

La zone UA et ses secteurs correspond aux parties urbanisées anciennes et/ou denses de la commune. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, mais aussi des commerces, services, activités, équipements... attendus dans une centralité.

La zone UA identifie particulièrement le centre-ville dont la forme urbaine est caractéristique des formes villageoises traditionnelles : urbanisation dense et continue en front de rue, avec un bâti haut de type maison de ville (généralement deux ou trois étages sur rez-de-chaussée). Elle se distingue aussi par la qualité architecturale qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Elle s'étend également sur des opérations plus récentes. L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée, cette zone présentant une densité élevée avec emprises au sol pouvant aller jusqu'à 100%.

Le secteur UAa est délimité autour des hameaux anciens situés dans l'enveloppe urbaine. Les règles de ce secteur visent à pérenniser ces hameaux : implantations à l'alignement, en ordre continu ou discontinu, bâti rural à un ou deux rez-de-chaussée...

Un secteur UAb est également créé pour intégrer des parties denses de la ZAC de l'Enclos (supprimée).

La zone UA, traversée par le Gapeau, est concernée par l'application anticipée du PPRi ainsi que des mesures d'isolement acoustique liés aux fuseaux de nuisances sonore.

La zone UA est également concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au centre-ville décrite ultérieurement. Un secteur pd'intérêt patrimonial recouvre les rues du centre historique et des éléments de patrimoine bâti et paysager (jardins, alignements d'arbres) sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Des emplacements sont réservés notamment pour améliorer la desserte viaire.

Le périmètre des linéaires commerciaux à conservé a été réadapté.

Un ancrage obligatoire de façade sur certains bâtiments est également identifié.

La zone UA est inscrite en périmètre de mixité sociale et fait l'objet d'emplacements réservés de mixité sociale.

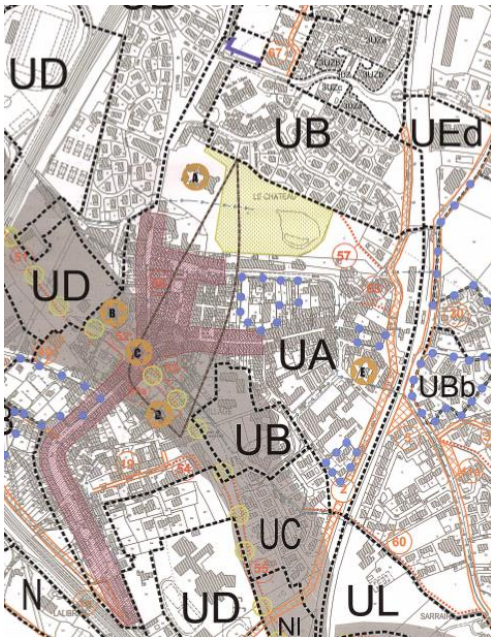
Evolutions par rapport au PLU de 2012 :

La zone UA du PLU de 2012 est maintenue dans ses limites. Les principales évolutions consistent à :

- affiner les périmètres des secteurs UAa ;
- créer un secteur UAb compte tenu de la suppression des ZAC qui bénéficiaient d'un zonage retranscrivant les anciens Plans d'Aménagements de Zone (PAZ).

D'une façon générale, le règlement du PLU veille à préserver les formes urbaines historiques. Il reprend, en les adaptant et en les complétant, les règles du PLU en vigueur. Toutefois, une attention particulière a été portée à la qualité architecturale.

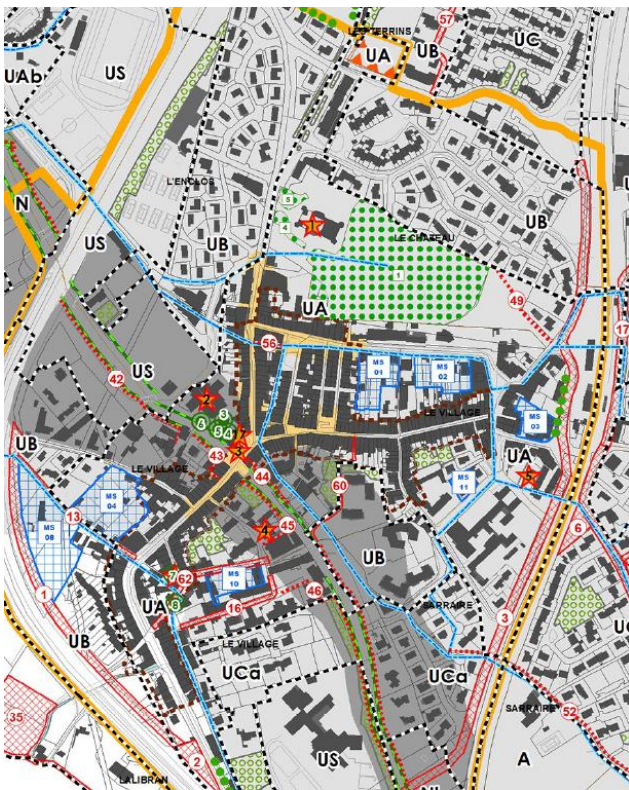
Du fait de ces évolutions, la zone UA et ses secteurs représentent, au total, 31,6 ha, soit 1,8% du territoire communal contre 32,9 ha dans le PLU de 2012.



Zone UA du centre-ville

La zone UA identifie le centre ville dans sa partie la plus ancienne (par ailleurs identifiée comme secteur d'intérêt patrimonial) et la plus dense de part et d'autre de la vallée du Gapeau. L'urbanisation se caractérise par des implantations en ordre continu à l'alignement. Elle correspond à la centralité à renforcer, notamment en réhabilitant, restructurant ou densifiant certains îlots sous occupés. Diverses outils complémentaires sont mobilisés afin de favoriser la mise en œuvre de les politiques de redynamisation et valorisation du centre-ville portées par le PADD : orientation d'aménagement et de programmation, emplacements réservés de mixité sociale, emplacements réservés pour améliorer la desserte viaire et les déplacements piétons, protections patrimoniales...

Cette zone UA reprend les mêmes contours que la zone UA du PLU de 2012.



PLU révisé

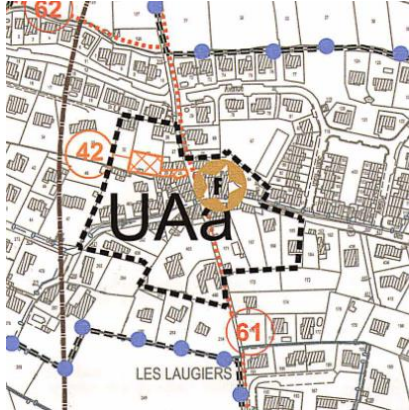


Secteur UAa des hameaux (Les Laugiers, La Tour, Les Aiguiers, Les Terrins, Les Sénès)

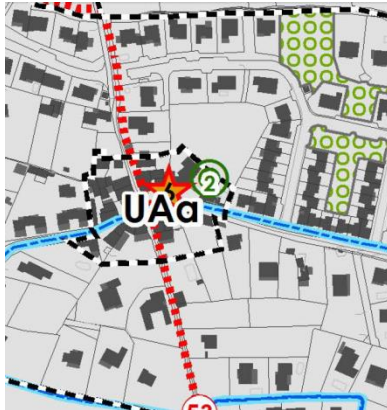
Le secteur UAa identifie les hameaux anciens caractérisé par un bâti relativement dense, généralement implanté à l'alignement des voies mais pas nécessairement en ordre continu. La hauteur excède rarement R+2.

Ces hameaux étaient déjà classés en secteur UAa dans le PLU de 2012. Toutefois, les limites des secteurs UAa des hameaux des Laugiers, des Aiguiers et des Terrins ont toutefois été réduites par rapport à celles du PLU de 2012 : ces secteurs sont circonscrits au bâti ancien existant afin d'éviter des implantations nouvelles dénaturant ou masquant la structure initiale.

Les Laugiers



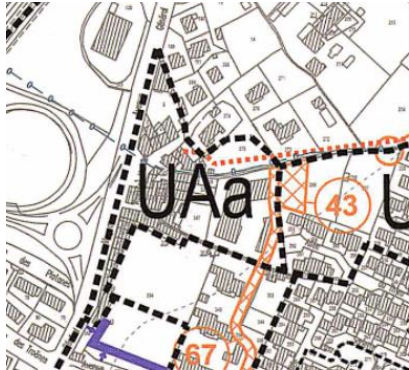
PLU de 2012



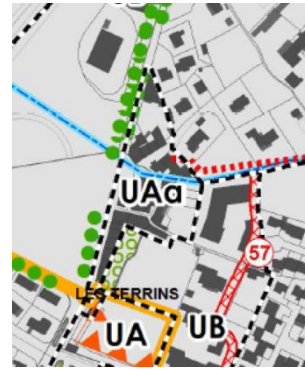
PLU révisé



Les Terrins



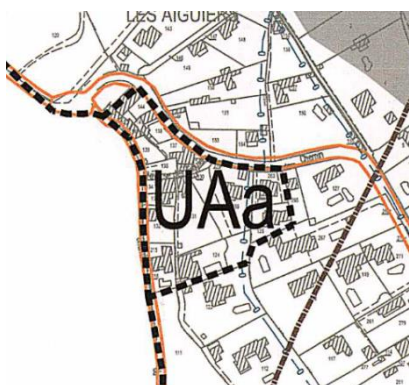
PLU de 2012



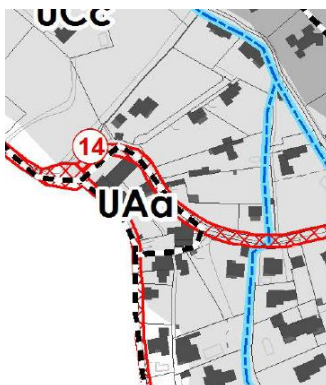
PLU révisé



Les Aiguiers



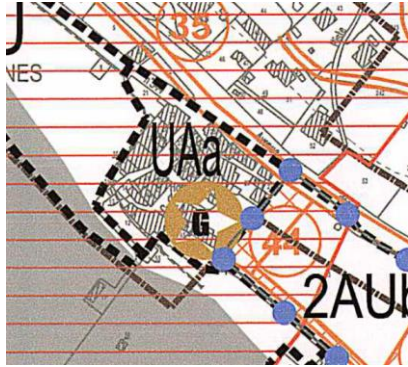
PLU de 2012



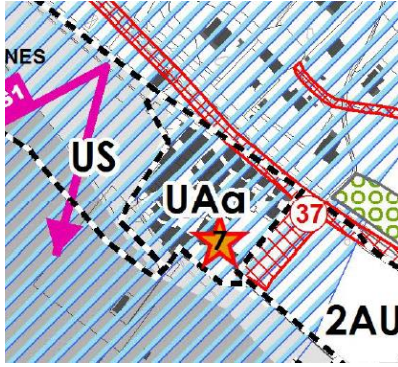
PLU révisé



Les Sénès



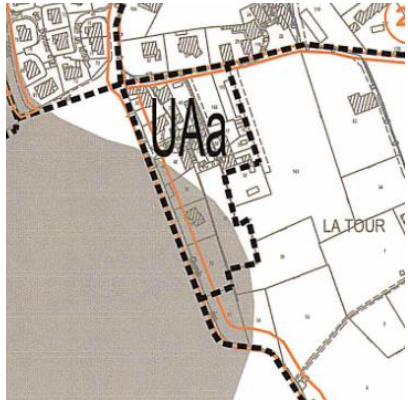
PLU de 2012



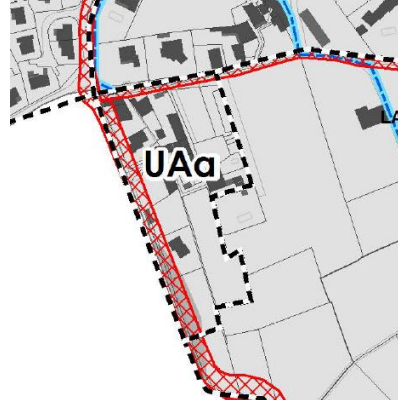
PLU révisé



La Tour



PLU de 2012



PLU révisé

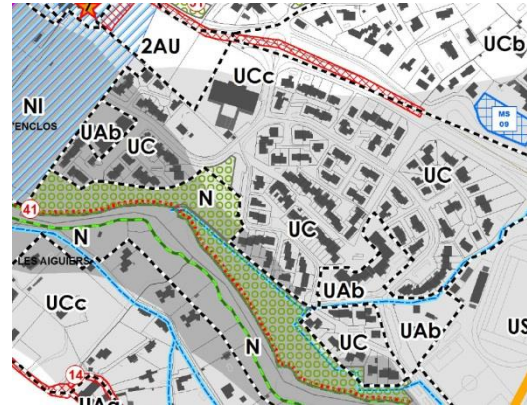


Secteur UAb – anciennes ZAC

Du fait de la suppression de la ZAC de l'Enclos, la partie la plus haute et la plus dense, caractérisée par une implantation à l'alignement de bâtiment à R+2, un secteur UAb a été créé. Il correspond à l'ancien secteur 2Uza. Ce secteur UAb intègre également un terrain proche des terrains de sports et faisant l'objet d'un projet de construction de logements sociaux classés en zone UZa du PLU modifié en 2016.



PLU de 2012



PLU révisé

Caractéristiques du règlement de la zone UA

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière. Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent sont peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

La zone UA étant la zone de centralité à renforcer, elle est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle (voir le chapitre 5, *Dispositions relatives à la performance sociale, Environnementale et énergétique*).

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol compte tenu du fort taux d'urbanisation de la zone et de la volonté de densification de la centralité.

Hauteur des constructions

L'objectif étant de préserver le tissu bâti existant, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments existants. Les hauteurs ont donc été définies au regard de l'existant.

Dans la zone UA, correspondant au centre-ville, afin de préserver le front bâti, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes sans pouvoir être inférieure à 9 mètres dans une bande de 15 mètres à compter à partir de l'alignement des voies. Au-delà de cette bande, dans les coeurs d'îlots, le bâti peut être moins haut mais ne pourra excéder 12 mètres afin d'en limiter l'impact.

Dans le secteur UAa correspondant aux hameaux, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes sans excéder 9 mètres. Dans le secteur UAb, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres.

Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La zone UA étant caractérisée par un front bâti le long des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et espaces publics. Toujours pour pérenniser les implantations existantes, le principe d'ancrage du bâti respecté pour l'opération d'aménagement de l'avenue des Palmiers est maintenu.

Des exceptions à la règle ont toutefois été prévues pour tenir compte du tissu bâti existant, par exemple pour permettre de réaliser une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins, lorsqu'il s'agit de préserver un ensemble patrimonial, pour permettre la densification de cœur d'îlot ou pour s'adapter à des tènements de grande largeur.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

La zone UA et le secteur UAb privilégient le maintien de la trame urbaine existante, en ordre continu d'une limite séparative dans une bande de 15 m de profondeur, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques. Au-delà, les constructions peuvent être implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, soit en cas de reconstruction sur les emprises pré-existantes.

Dans le secteur UAa, de façon à respecter la structure compacte mais toutefois moins denses des hameaux, les nouvelles constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de la limite à une distance minimale de 4 mètres, ou sur les emprises préexistantes en cas de reconstruction.

Dans toute la zone, pour éviter les conflits de voisinage, un recul de 4 mètres est imposé pour les piscines.

Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes. Le caractère historique du centre ancien, par ailleurs couvert par un périmètre d'intérêt patrimonial, doit guider le projet dans un esprit de continuité et de respect.

Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les ouvertures, les clôtures, les dispositifs en saillie et autres aménagements.

Les prescriptions architecturale ont été renforcées par rapport au PLU de 2012 afin de maintenir et renforcer la qualité des paysages bâtis.

Le règlement rappelle également les dispositions générales applicables au patrimoine protégé par le PLU.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Bien qu'il s'agisse de secteurs urbains denses, cet article est réglementé dans le sens de préservation des ambiances paysagères et pour limiter l'imperméabilisation des sols pour les surfaces libres de toute occupation : ils doivent être aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus.

Il n'est pas défini de coefficient d'espace verts compte tenu du fort taux d'urbanisation dans la zone mais un aménagement des espaces laissés libres est obligatoire pour conserver l'ambiance du village (espaces de respiration) et en particulier pour le stationnement.

- *Article 7 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques sauf impossibilité technique reconnue.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation dans un centre ancien congestionné.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

La zone UA est desservie par les différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité). Ainsi, les projets le nécessitant doivent être raccordés à ces réseaux publics. Les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être séparés afin de ne pas créer de pollution par rejet d'eaux usées dans le réseau pluvial.

S'agissant de secteurs urbanisés denses, les eaux pluviales collectées sur la parcelle sont collectées par le réseau de caniveaux, canaux et fossés. Toutefois, pour des aménagements de secteurs non desservis ou les nouveaux projets d'aménagement, en particulier dans le secteur UAa moins dense, les aménagements garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence. Afin d'éviter les risques d'inondation, les aménagements et clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluies. Des dispositifs de traitement des eaux de surfaces peuvent être imposés selon les législations en vigueur (tel est le cas notamment pour les espaces de stationnement) pour anticiper les risques de pollution. Enfin, pour ne pas créer de dysfonctionnement du réseau d'assainissement (saturation du réseau une surcharge de la station de traitement...), les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement.

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être réalisés en souterrain afin de protéger le paysage urbain. En cas d'impossibilité technique, les installations devront être dissimulées au mieux. Afin d'anticiper son déploiement, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

III.8.2 La zone UB : les quartiers d'extension denses de Solliès-Pont

La zone UB correspond aux quartiers d'extensions de Solliès-Pont, en périphérie du centre-ville. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, mais aussi des commerces, services, activités,.

Caractérisée par une urbanisation relativement dense, cette zone est principalement destinée à l'habitat et aux activités et équipements liés à la vie quotidienne.

Les constructions sont implantées de façon continue ou semi-continue mais en retrait des espaces publics. Elle intègre également des quartiers pavillonnaires périphériques du centre ancien propices par leur localisation à une densification notamment en cas d'opération de renouvellement urbain éventuel.

La zone UB, traversée par le Gapeau, est concernée par l'application anticipée du PPRi ainsi que des mesures d'isolement acoustique liés aux fuseaux de nuisances sonore.

La zone UB est également partiellement concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au centre-ville décrite ultérieurement. Des éléments de patrimoine bâti et paysager (jardins, alignements d'arbres) sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Des emplacements sont réservés notamment pour améliorer la desserte viaire.

La zone UB est inscrite en périmètre de mixité sociale et fait l'objet d'emplacements réservés de mixité sociale.

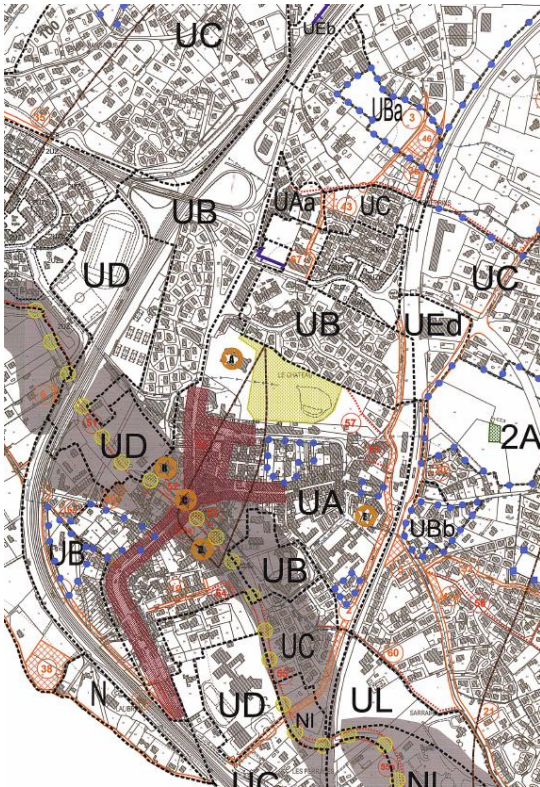
Evolutions par rapport au PLU de 2012 :

La zone UB du PLU de 2012 est maintenue dans ses limites et étendue. Les principales évolutions relèvent d'une simplification du zonage en :

- supprimant le secteur UBa ;
- intégrant les parties denses des anciennes ZAC dont la typologie correspond, compte tenu de la suppression des ZAC qui bénéficiaient d'un zonage retranscrivant les anciens Plans d'Aménagement de Zone (PAZ).

D'une manière générale, le règlement du PLU veille à préserver et/ou renforcer le tissu urbain des quartiers denses. Il reprend, en les adaptant et en les complétant, les règles du PLU de 2012. Toutefois, une attention particulière a été portée à la qualité architecturale.

Le périmètre de la zone UB, qui a légèrement augmenté passant de 37,5 à 43,5 hectares, correspond principalement aux zones UB, 1AUz et une partie de la zone UC du PLU en vigueur.



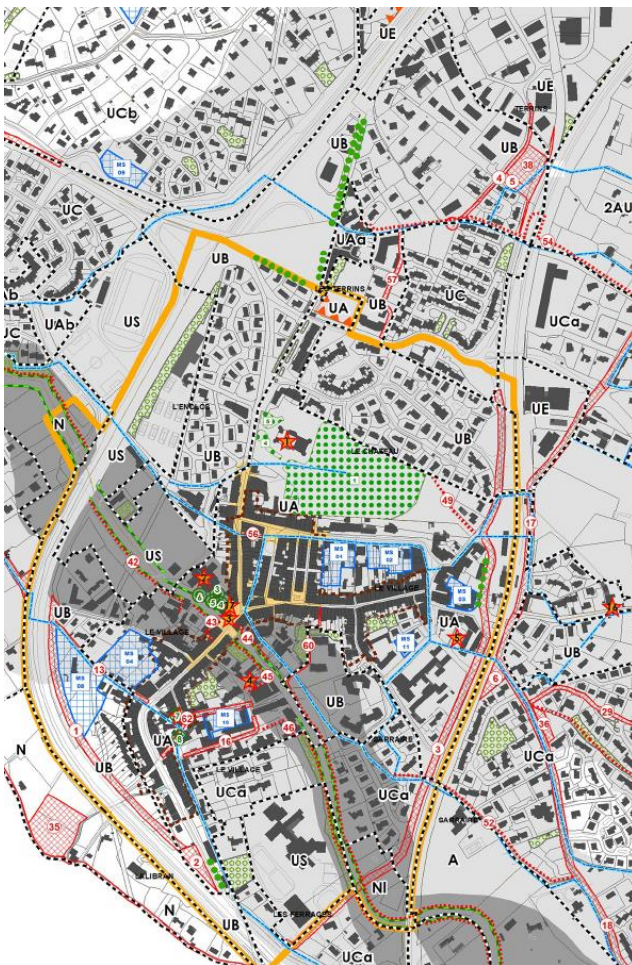
PLU de 2012

Zone UB - Ville

La zone UB correspond aux quartiers périphériques du centre-ville. Il s'agit de quartiers accueillant de façon mixte habitat individuel et collectif. La zone UB a pour objectif de permettre leur densification, soit par comblement des dents creuses, soit dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. En effet, ces quartiers en extension du centre-ville se prêtent à des formes urbaines compactes.

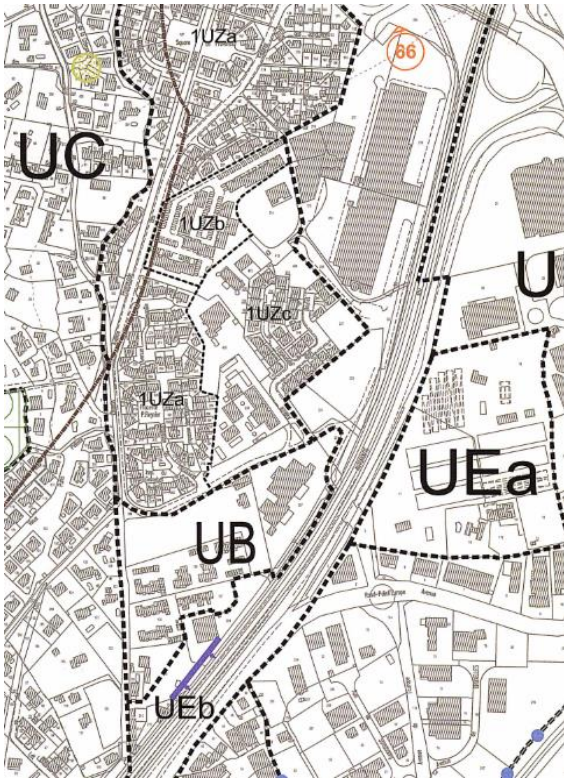
Diverses outils complémentaires sont mobilisés afin de favoriser la mise en œuvre de les politiques de redynamisation et valorisation du centre-ville portées par le PADD : orientation d'aménagement et de programmation sur les espaces périphérique de la zone UA, emplacements réservés de mixité sociale, emplacements réservés pour améliorer la desserte viaire et les déplacements piétons, protections patrimoniales...

Cette zone UB reprend les mêmes contours que la zone UB du PLU de 2012. Toutefois, le secteur situés à l'Est de la voie ferrée a été légèrement étendu pour permettre une opération de densification en cohérence avec le projet d'aménagement des Laugiers Sud (zone 2AU). Le secteur UBa du PLU de 2012 est supprimé et intégré à la zone UB.



PLU révisé





PLU de 2012

Zone UB – Sainte-Christine

Cette zone UB recouvre des ensembles d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé.

Elle correspond pour partie au maintien d'une ancienne zone UB du PLU de 2012 et au secteur UZb et 1UZc, la ZAC de Sainte-Christine étant supprimée.



PLU révisé



Caractéristiques du règlement de la zone UB

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière. Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent sont peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

La zone UB est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale (périmètres et emplacements réservés de mixité sociale).

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments nouveaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol a été déterminée au regard des emprises au sol réelles observées, majorées pour permettre une densification du tissu urbains périphérique du centre-ville. Le confortement des habitations existantes est aussi permis (extensions, pièces supplémentaires...).

Hauteur des constructions

Le bâti existant est généralement composé de maisons individuelles d'un étage sur rez-de-chaussée et de quelques immeubles collectifs. Toujours dans l'objectif de favoriser la densification, notamment par renouvellement du tissu existant, du centre-ville et de sa première couronne, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions existantes peut atteindre 9 mètres à l'égout du toit, soit R+2.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : elles doivent être implantées à 50 mètres minimum de l'A57 pour de l'habitation et 40 mètres pour les autres constructions et 20 mètres de l'axe de la voie ferrée afin de préserver les nouvelles constructions, à 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des adaptations de la règle sont toutefois retenues pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement), pour les piscines dont l'impact des voies est moins important, ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation...)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Afin de favoriser un tissu urbain de transition entre la compacité du centre ancien et les quartiers pavillonnaire, les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 4 mètres dans une bande de 15 mètres de profondeur. Ainsi, des fronts bâtis continus ou semi continus pourront se constituer.

Afin de préserver des cœurs d'îlots, le retrait de 4 mètres s'impose en fond de parcelle. Pour accompagner une certaine densification, des implantations sur la limite sont possibles si elles ne créent pas de gêne : construction en rez-de-chaussée, construction en continuité d'une construction de même volumétrie.

Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions traditionnelles.

Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les ouvertures, les éléments techniques (climatiseurs, antennes paraboliques...) et les clôtures.

Les prescriptions architecturales ont été renforcées par rapport au PLU de 2012 afin de maintenir et renforcer la qualité des paysages bâtis.

Le règlement rappelle également les dispositions générales applicables au patrimoine protégé par le PLU.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts, en jardins plantés ou aires de jeux, conservées et entretenues, sauf impossibilité majeure ou conditions particulières.

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissellement. Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

Pour des opérations d'aménagement d'ensemble qualitatives, le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération et représenteront a minima 20 % de la surface du terrain de l'opération.

- *Article 7 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques sauf impossibilité technique reconnue.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation dans un centre ancien congestionné.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

La zone UB est desservie par les différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité). Ainsi, les projets nécessitant doivent être raccordés à ces réseaux publics. Les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être séparés afin de ne pas créer de pollution par rejet d'eaux usées dans le réseau pluvial.

S'agissant de secteurs urbanisés denses, les eaux pluviales collectées sur la parcelle sont collectées par le réseau de caniveaux, canaux et fossés. Toutefois, pour des aménagements de secteurs non desservis ou les nouveaux projets d'aménagement, les aménagements garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou vers les exécutoires naturels en leur absence.

Afin d'éviter les risques d'inondation, les aménagements et clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluies. Des dispositifs de traitement des eaux de surfaces peuvent être imposés selon les législations en vigueur (tel est le cas notamment pour les espaces de stationnement) pour anticiper les risques de pollution. Enfin, pour ne pas créer de dysfonctionnement du réseau d'assainissement (saturation du réseau une surcharge de la station de traitement...), les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement.

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être réalisés en souterrain afin de protéger le paysage urbain. En cas d'impossibilité technique, les installations devront être dissimulées au mieux. Afin d'anticiper son déploiement, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

III.8.3 La zone UC : les quartiers à dominante pavillonnaire

La zone UC correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire. Elle comprend trois secteurs de densités moindres **UCa, UCb, UCc**.

Cette zone est principalement destinée à de l'habitat et à des établissements et services qui en sont le complément habituel. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives avec des emprises au sol, des hauteurs, des coefficients d'espaces verts ... qui varient selon les caractéristiques des secteurs.

Un sous-secteur UCc-r est créé au Nord de la ville en raison de l'insuffisance des équipements publics de desserte : il est soumis à des règles de constructibilité plus strictes. Une fois le renforcement des réseaux réalisé, le sous-secteur UCc-r pourra évoluer vers la réglementation des secteurs UCc.

Les secteurs situés à proximité du Gapeau sont classés en zone inondable. L'entrée Nord-Ouest est également inscrite dans le périmètre de protection du captage de Sènes.

La zone UC est partiellement concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation relative au centre-ville et au quartier des Lingouste/ La Peirouard décrites ultérieurement. Des éléments de patrimoine bâti et paysager (jardins, alignements d'arbres) sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Des emplacements sont réservés notamment pour améliorer la desserte viaire.

La zone UC est concernée par des mesures de protection diverses (des emplacements réservés pour voiries, pour des piétons et pour accueillir de la mixité sociale, des Espaces Verts Protégés...). Une servitude de vue est instaurée afin que les aménagements soient conçus de façon à ne pas entraver les percées visuelles sur Sainte-Christine.

La zone UC est inscrite en périmètre de mixité sociale et fait l'objet d'emplacements réservés de mixité sociale.

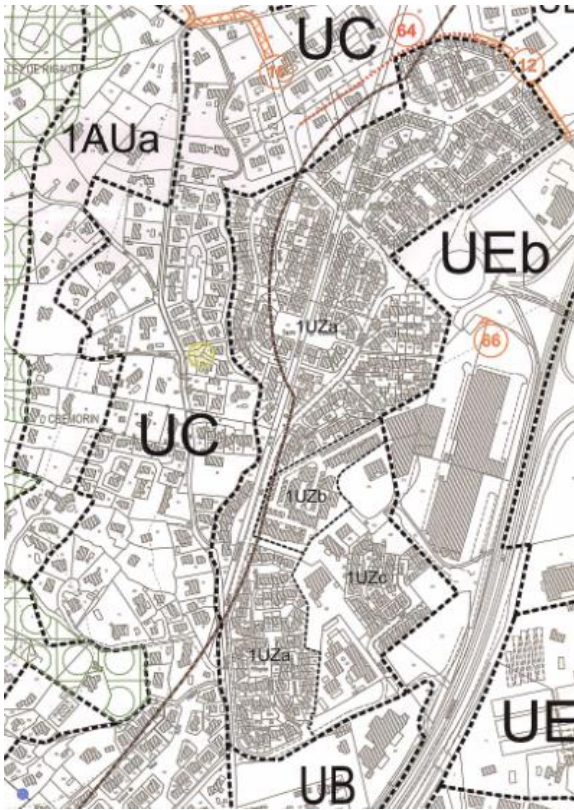
Evolutions par rapport au PLU de 2012 :

Les principales évolutions de la zone UC par rapport au PLU de 2012 consistent en :

- la redéfinition des secteurs UCa, UCb et UCc en fonction des densités observées et envisageables au regard notamment des capacités des réseaux et équipements ;
- la création du sous-secteur UCc-r au lieu de la zone 1AU ;
- intégrant les parties denses des anciennes ZAC dont la typologie correspond, compte tenu de la suppression des ZAC qui bénéficiaient d'un zonage retranscrivant les anciens Plans d'Aménagement de Zone (PAZ).

D'une manière générale, le règlement du PLU veille à préserver et/ou renforcer le tissu urbain des quartiers denses. Il reprend, en les adaptant et en les complétant, les règles du PLU de 2012.

Le périmètre de la zone UC a ainsi augmenté de 66 ha, passant de 187,6 à 253,6 hectares, compte tenu notamment de la réintégration d'anciennes zones de ZAC et de la zone 1AU des Lignoutes.



PLU de 2012

Zone UC

Cette zone UC recouvre des ensembles d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé.

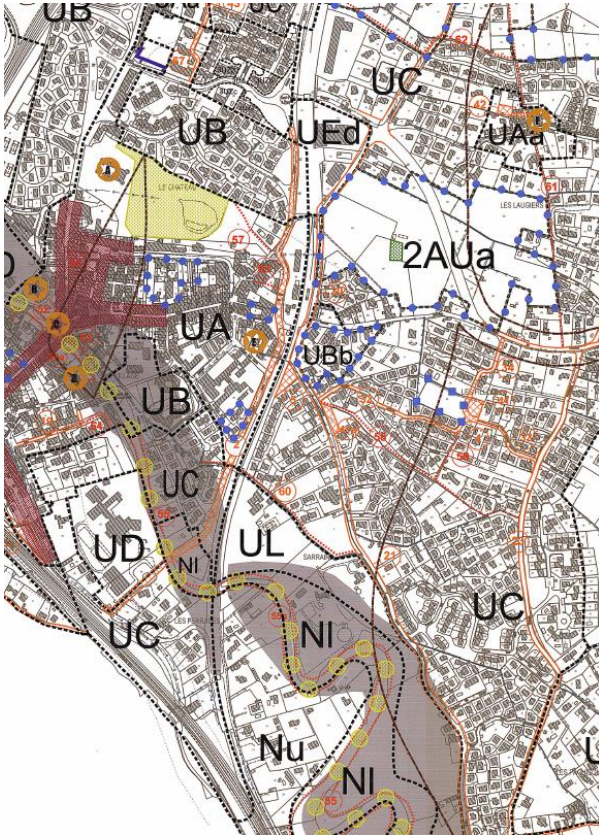
Elle correspond pour partie au maintien d'une ancienne zone UC du PLU de 2012 et au secteur UZb et 1UZc, la ZAC de Sainte-Christine étant supprimée.

Au regard des densités observées, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50% et le coefficient d'espace vert correspondant à 30% au minimum.



PLU révisé





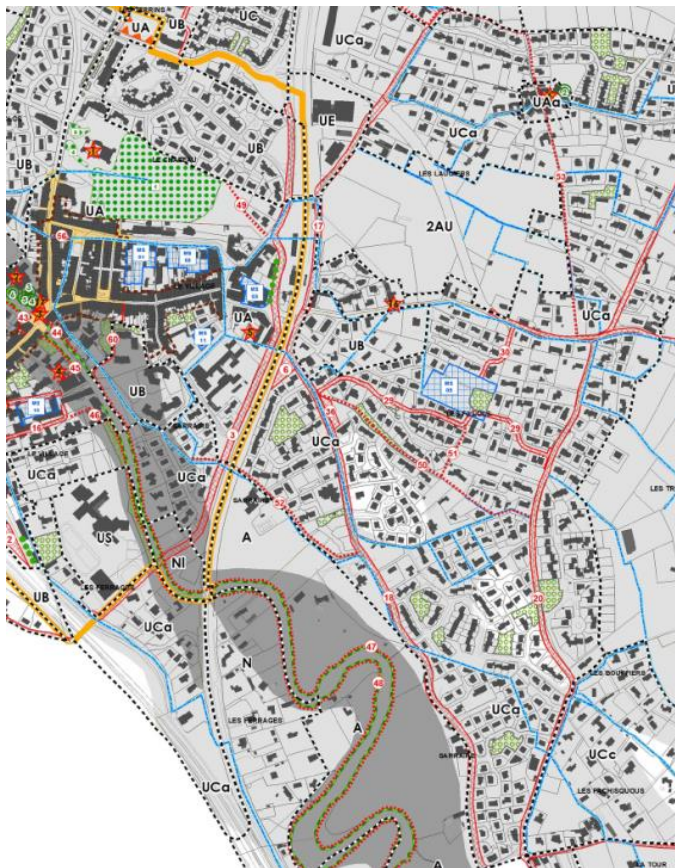
PLU de 2012

Secteur UCa

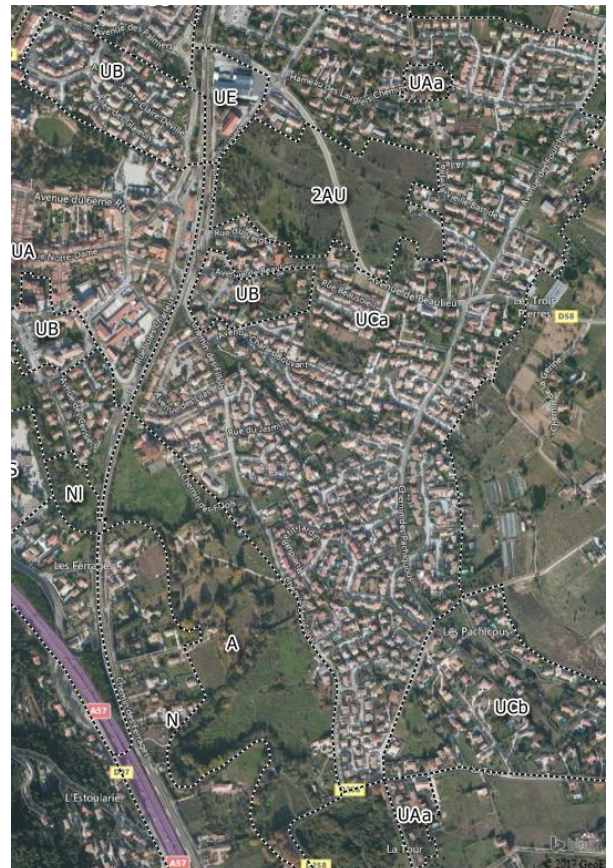
Ce secteur recouvre des quartiers pavillonnaires denses issus de l'ancienne zone UC du PLU de 2012.

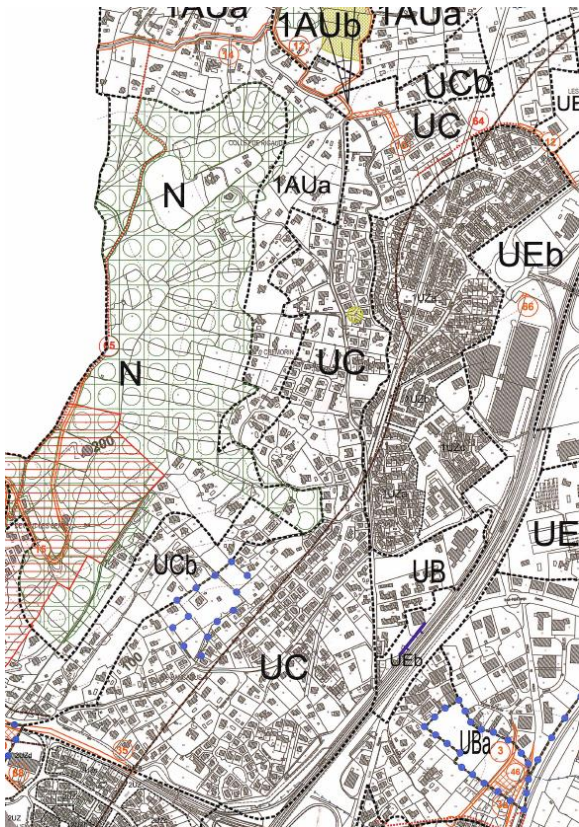
Elle correspond pour partie au maintien d'une ancienne zone UB du PLU de 2012 et au secteur UZb et 1UZc, la ZAC de Sainte-Christine étant supprimée.

Afin de continuer à densifier de façon adaptée ces quartiers bien positionnés par rapport au centre-ville, le coefficient d'emprise au sol maximal des nouvelles constructions est fixé à 25% et le coefficient d'espace vert correspondant à 65% au minimum.



PLU révisé





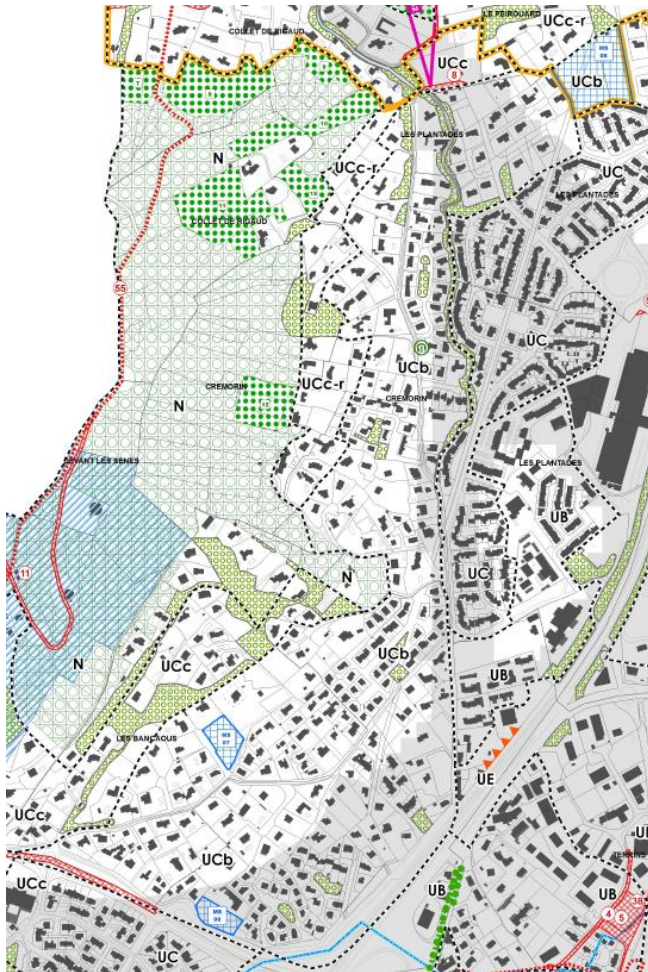
Secteur UCb

Le secteur UCb correspond à des quartiers de « 2^{ème} couronne » dont les emprises au sol sont majoritairement inférieures 15%.

Elle correspond essentiellement aux anciennes zones UC des Bancaous à Sainte-Christine et du chemin de la Diligence.

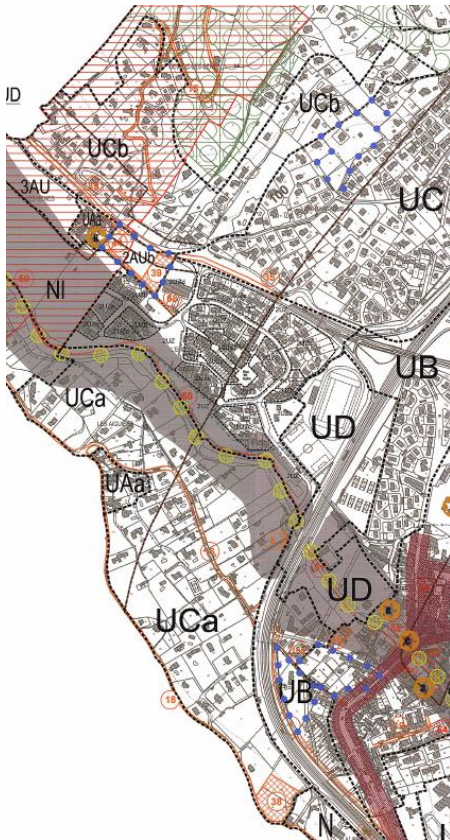
Afin de continuer à densifier de façon adaptée ces quartiers bien positionnés par rapport au centre-ville, le coefficient d'emprise au sol maximal des nouvelles constructions est fixé à 15% et le coefficient d'espace vert correspondant à 70% au minimum.

PLU de 2012



PLU révisé





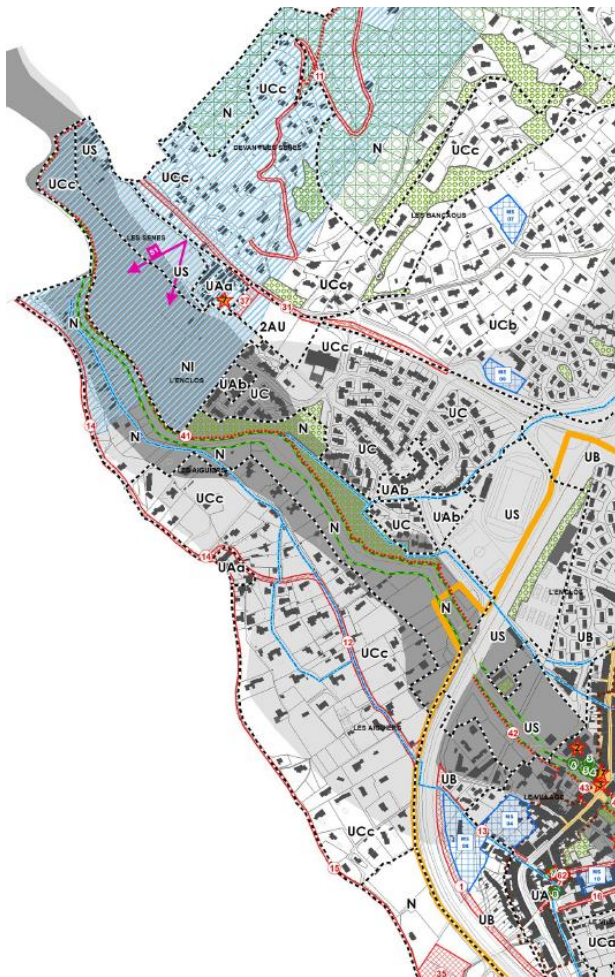
Secteur UCc

Le secteur UCc identifie les quartiers les moins denses et dont la sensibilité paysagère (coteaux, vallée du Gapeau...) impliquent de maîtriser la densification.

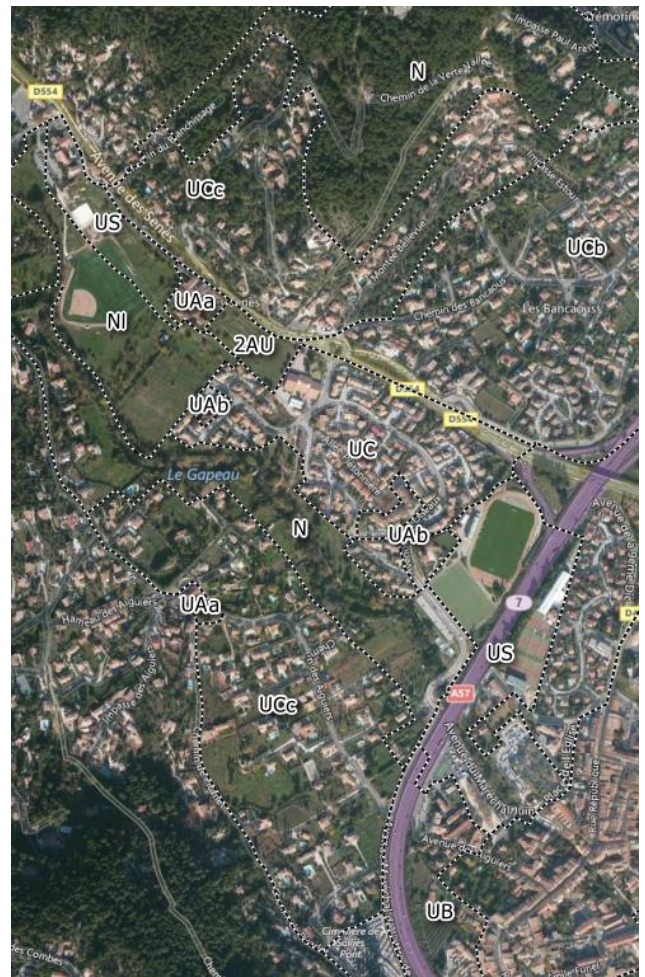
Elle correspond essentiellement à d'anciens secteurs UCa (Les Laugiers-Nord/Cubertix, les Aiguiers) et UCb (Les Sénès, Les Bancaous). Le secteur UCc-r recouvre en redéfinissant ses limites la zone 1AUa de La Colle Rigaud, La Peirouard).

Afin de préserver ces espaces de transition entre la ville et les espaces naturels ou agricoles tout en accompagnant leur évolution, le coefficient d'emprise au sol maximal des nouvelles constructions est fixé à 5% et le coefficient d'espace vert correspondant à 75% au minimum.

PLU de 2012



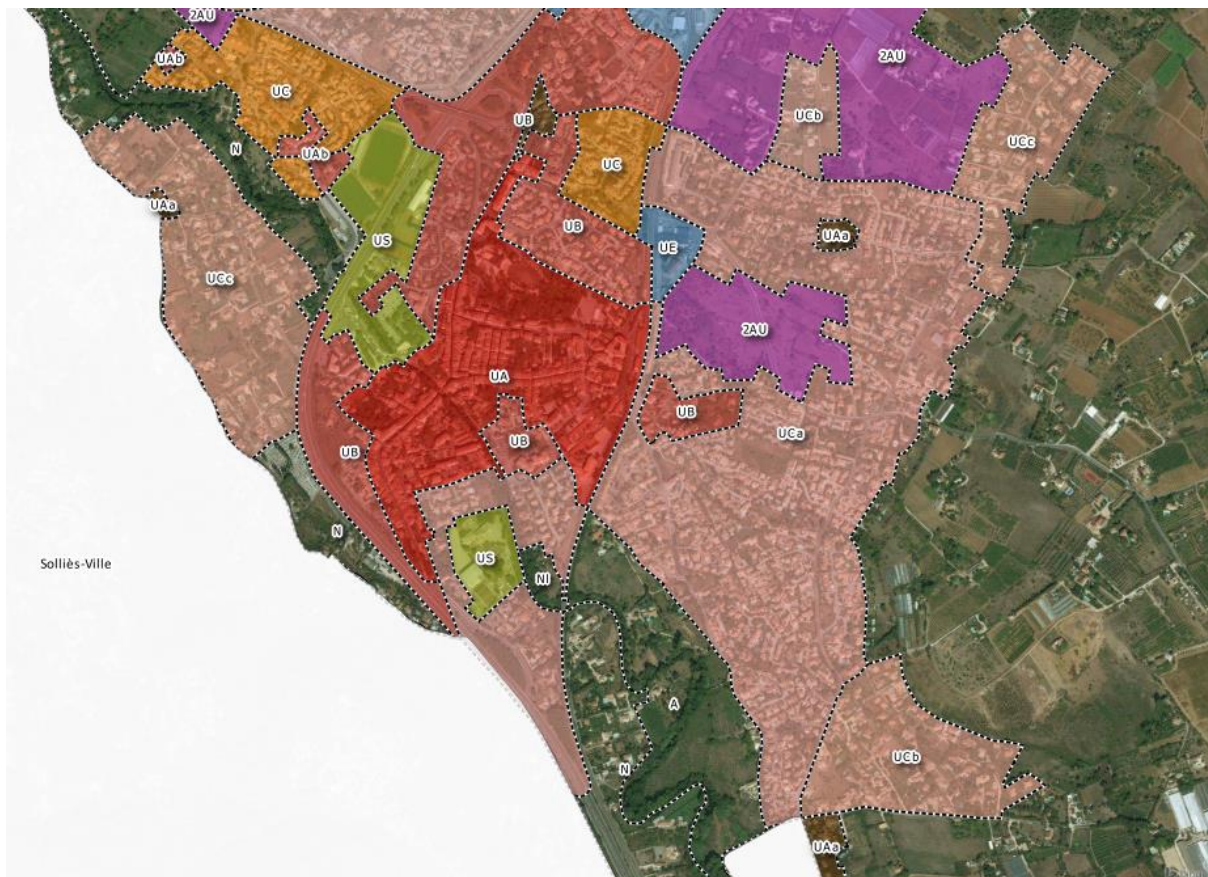
PLU révisé



Sur la partie Sud de la commune, les secteurs UC, UCa, UCb et UCc reprennent l'enveloppe globale des anciens secteurs UC, UCa et UCb du PLU de 2012. Des ajustements ont toutefois été apportés pour améliorer la cohérence des limites d'urbanisation, soit en intégrant des constructions existantes (Les Bouffiers, ancienne zone A), soit en reclassant des parcelles et fonds de parcelles en zone A (Les Laugiers).

Dans la vallée du Gapeau, l'ancien secteur UCa reclassé en secteur UCc a été réduit sur les emprises non urbanisées afin de protéger la vallée du Gapeau et son champ d'expansion de crues.

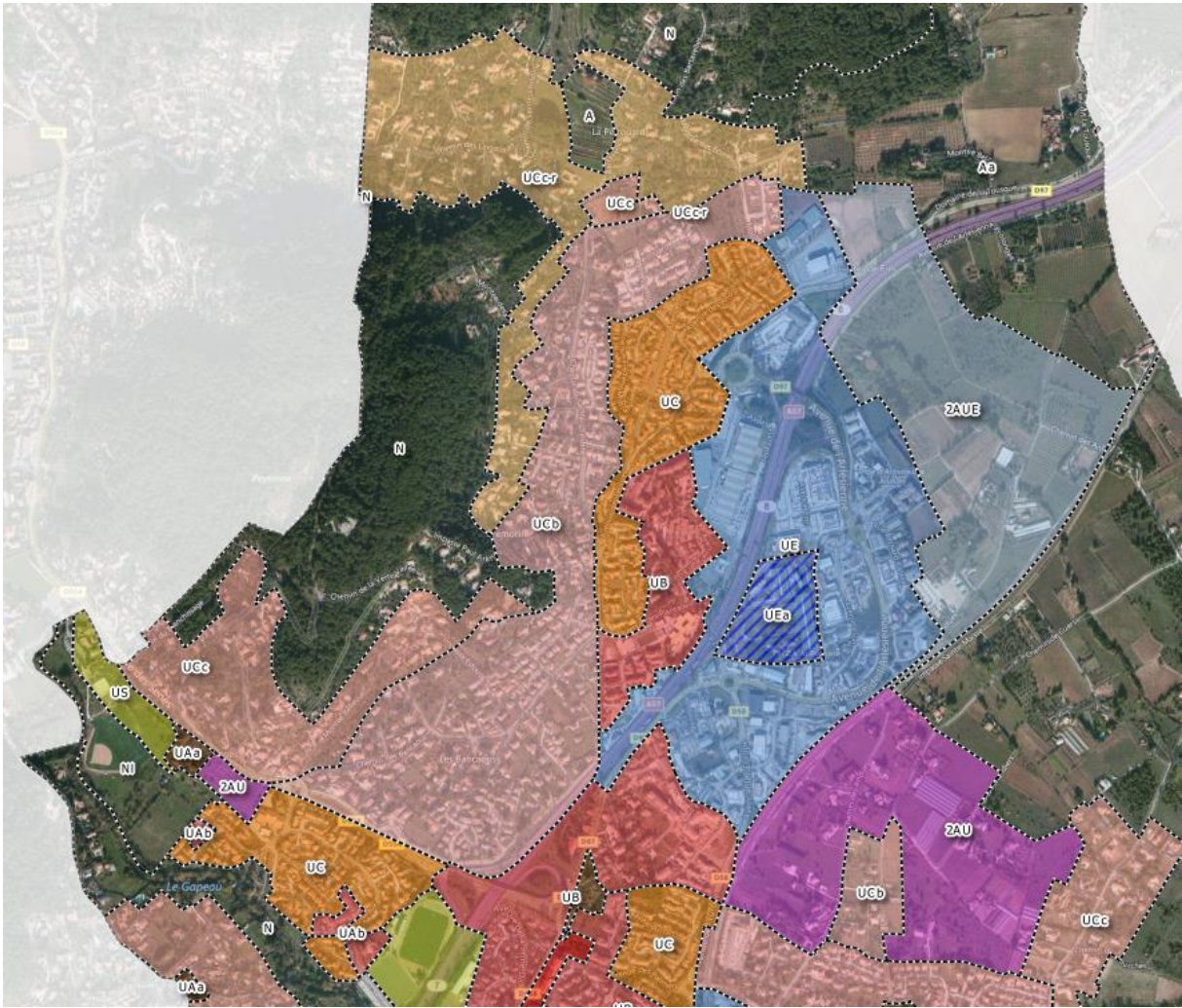
La zone UC intègre également pour partie l'ancienne zone 2UZ de la ZAC de l'Enclos aujourd'hui supprimée.



PLU révisé

Sur la partie Nord de la commune, les secteurs UC, UCa, UCb et UCc reprennent l'enveloppe globale des anciens secteurs UC, UCa et UCb du PLU de 2012. Le nouveau secteur UCc-r, classés en zone 1AUa dans le PLU de 2012, correspond à des secteurs urbanisés mais dont le niveau d'équipements actuels (voirie, électricité et assainissement) est insuffisant pour admettre une densification. Le secteur UCc-r reconnaît l'urbanisation existante mais le niveau d'équipements devra être amélioré pour permettre l'accueil de nouvelles constructions. Des ajustements ont été apportés afin de ne pas favoriser la création de nouvelles constructions sur les points hauts des coteaux.

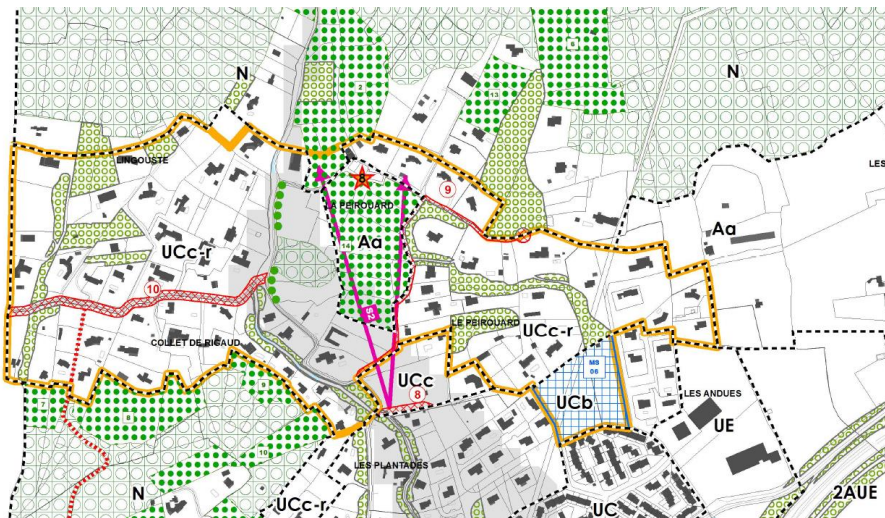
La zone UC intègre également pour partie les anciennes zones 1UZ et 3UZ des ZAC de Sainte-Christine et des Terrins aujourd'hui supprimées.



PLU révisé

Dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs, l'identification d'éléments de patrimoine végétal (alignements d'arbres, espaces verts protégés, etc.) permettent de préserver des espaces paysagers et de maintenir des continuités écologiques au sein de la trame urbaine.

Outre la problématique du niveau d'équipements, les enjeux paysagers et patrimoniaux du quartiers des Lingouste La Peirouard ont conduit à l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



PLU révisé

Caractéristiques du règlement de la zone UC

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière. Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent sont peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

Compte tenu de l'insuffisance des équipements de desserte dans le secteur UCcr, déjà urbanisé, seule l'extension des constructions existantes dans la limite de 15% est admises, dans l'attente d'un renforcement des réseaux qui permettra le reclassement en secteur UCc.

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

La zone UC est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale (périmètres et emplacements réservés de mixité sociale).

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments nouveaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière en UC, 25% en UCa, 15% en UCb et 10% dans les secteurs UCc et UCc-r. Cette emprise au sol a été déterminée au regard des emprises au sol réelles observées et de la capacité des tissus urbains de 3^{ème} couronne à être densifiés. Ainsi, le PLU opte pour une densité dégressive au fur et à mesure que l'on s'éloigne des centralités tout en restant cohérente avec l'existant. Afin de permettre le confortement des habitations existantes (extensions, pièces supplémentaires...), un bonus de constructibilité est toutefois accordé pour les bâtiments qui dépasseraient les coefficients retenus.

Hauteur des constructions

Le bâti existant est généralement composé de maisons individuelles d'un étage sur rez-de-chaussée. Afin de respecter le bâti existant et sa volumétrie, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions existantes, soit environ 7 mètres.

Dans le secteur UCc-r où l'emprise au sol est la plus faible, la hauteur est limitée à 4,5 mètres, avec une possibilité de monter à 7 mètres sur 60% de la construction. Ce dispositif doit permettre d'assurer, pour les bâtiments de faible surface, cohérence et harmonie des volumes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : elles doivent être implantées à 50 mètres minimum de l'A57 pour de l'habitation et 40 mètres pour les autres constructions et 20 mètres de l'axe de la voie ferrée afin de préserver les nouvelles constructions, à 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des adaptations de la règle sont toutefois retenues pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement), pour les piscines dont l'impact des voies est moins important, ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation...)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Afin de favoriser un tissu urbain de transition entre la compacité du centre ancien et les quartiers pavillonnaire, les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 4 mètres dans une bande de 15 mètres de profondeur. Ainsi, des fronts bâtis continus ou semi continus pourront se constituer.

Afin de préserver des cœurs d'îlots, le retrait de 4 mètres s'impose en fond de parcelle. Pour accompagner une certaine densification, des implantations sur la limite sont possibles si elles ne créent pas de gêne : construction en rez-de-chaussée, construction en continuité d'une construction de même volumétrie.

Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions traditionnelles.

Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les ouvertures, les éléments techniques (climatiseurs, antennes paraboliques...) et les clôtures.

Les prescriptions architecturales ont été renforcées par rapport au PLU de 2012 afin de maintenir et renforcer la qualité des paysages bâtis.

Le règlement rappelle également les dispositions générales applicables au patrimoine protégé par le PLU.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts, en jardins plantés ou aires de jeux, conservées et entretenues, sauf impossibilité majeure ou conditions particulières.

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain en zone UC, 65% en UCa, 75% en UCb et 70% en UCc et UCc-r. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissellement. Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

Pour des opérations d'aménagement d'ensemble qualitatives, le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération et représenteront a minima 20 % de la surface du terrain de l'opération.

- *Article 7 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques sauf impossibilité technique reconnue.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation dans un centre ancien congestionné.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

La zone UC est majoritairement desservie par les différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité). Ainsi, les projets le nécessitant doivent être raccordés à ces réseaux publics. Les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être séparés afin de ne pas créer de pollution par rejet d'eaux usées dans le réseau pluvial. Toutefois, la possibilité de mettre en place des dispositifs d'assainissement autonome est laissée pour les quartiers non desservis et non destinés à l'être (zone d'assainissement non collectif).

S'agissant de secteurs urbanisés moins dense que le centre village, les eaux pluviales collectées sur la parcelle sont collectées par le réseau de caniveaux, canaux et fossés s'ils sont suffisant, ou bien infiltrée et/ou stocké sur la parcelle.

Afin d'éviter les risques d'inondation, les aménagements et clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluies. Des dispositifs de traitement des eaux de surfaces peuvent être imposés selon les législations en vigueur (tel est le cas notamment pour les espaces de stationnement) pour anticiper les risques de pollution. Enfin, pour ne pas créer de dysfonctionnement du réseau d'assainissement (saturation du réseau une surcharge de la station de traitement...), les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement.

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être réalisés en souterrain afin de protéger le paysage urbain. En cas d'impossibilité technique, les installations devront être dissimulées au

mieux. Afin d'anticiper son déploiement, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

III.8.5 La zone UE : les zones d'activités économiques

La zone UE correspond aux zones d'activités économiques (commerce, servive, tertiaire...) situées à proximité des principaux axes de communication (autoroute et voie ferrée).

Elle comprend un **secteur UEa** où le bâti a une hauteur plus importante.

Les constructions de la zone UE doivent présenter une homogénéité dans leurs formes architecturales et dans l'ordonnement des bâtis. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies, un retrait d'autant plus important par rapport à l'autoroute (50 m pour de l'habitation et 40 m pour les autres constructions) et par rapport à la voie ferrée (20 m). Les hauteurs varient entre 9 m en zone UE et 11 m en zone UEa.

La zone UE est concernée par des emplacements réservés pour des aménagements de voirie.

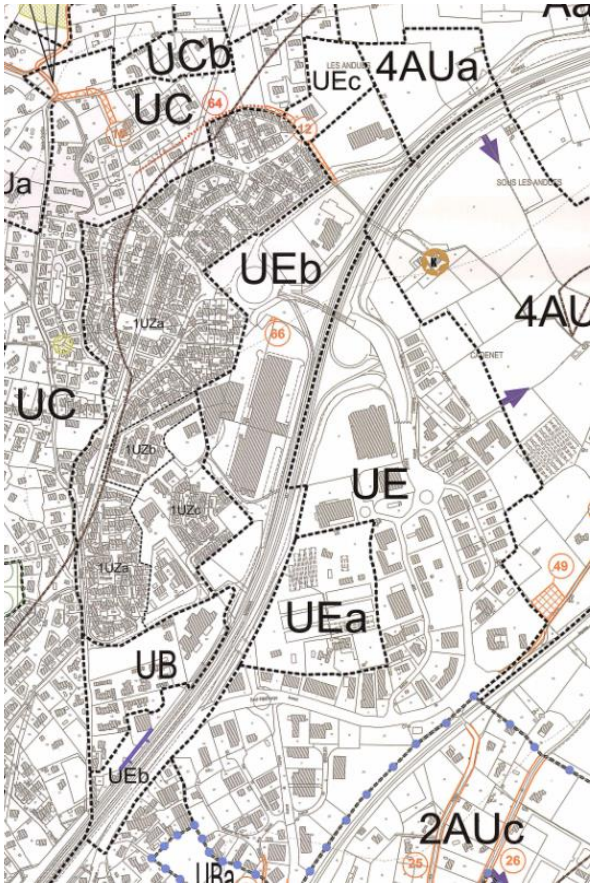
Quelques éléments du patrimoine végétal sont à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme le long de l'autoroute. Un ancrage obligatoire de façades concerne un secteur en zone UE à proximité de l'autoroute.

Evolutions par rapport au PLU de 2012 :

Le PLU de 2012 définissait 4 secteurs soit pour prendre en compte une hauteur plus importante (UEa), soit pour définir des vocations particulières (UEb, UEc, UEd).

Les principales évolutions de la zone UE repose sur la simplification des différents secteurs en ne maintenant que le secteur UEa, la vocation générale de la zone UE étant de conforter les activités économiques présentes et de favoriser un renouvellement et une diversification le cas échéant, à l'exclusion des activités industrielles.

Le périmètre de la zone UE est globalement maintenu et représente, au total, 45,5 hectares.



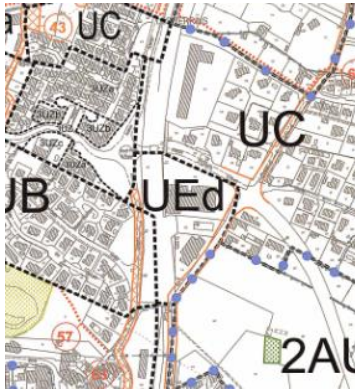
Zone UE – La Poulasse

Cette zone UE recouvre la zone économique et commerciale qui s’est développée de part et d’autre de l’autoroute, caractérisé par son hétérogénéité tant en terme d’occupations que forme urbaine. Elle recouvre les anciennes zones UE et UEb du PLU de 2012 et intègre l’ancien secteur UEc qui était réservé pour le développement d’un pôle technologique afin de permettre un confortement ou un renouvellement de ce site. La bande paysagère le long de l’A57 est protégé afin d’assurer son maintien et son renforcement. Le secteur UEa caractérisé par un bâti plus haut (11 mètres) est maintenu.



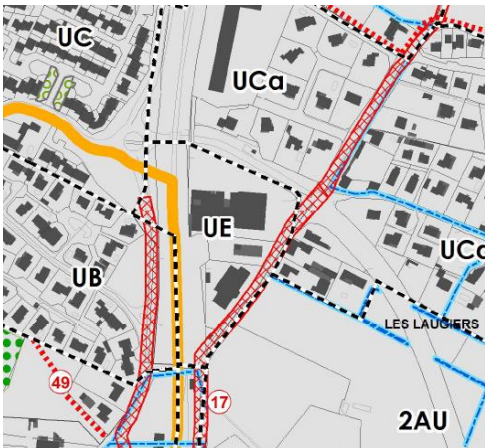
PLU révisé



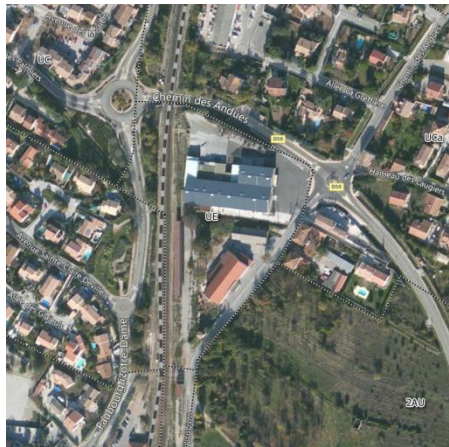


Zone UE – Coopérative

Cette zone UE, ancienne classé en secteur UEd dans le PLU de 2012, identifie le site de la Coopsol, à proximité de la gare.



PLU révisé



Caractéristiques du règlement de la zone UE

- Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont interdites les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière. Les terrains de caravanning et camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs et Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les carrières et gravières et les constructions et installations à destination d'industrie sont également interdits.

Sont admises, sous conditions particulières, les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

- Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière en UE. Elle n'est pas réglementée en zone UEa.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m dans la zone UE et 11 m dans les secteurs UEa.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les marges de reculs sont définies au regard de l'urbanisation existante.

Dans la zone UE, les constructions doivent être implantées à 50 mètres minimum de l'A57 pour de l'habitation et 40 m pour les autres constructions et 20 m de l'axe de la voie ferrée afin d'en protéger les abords, excepté pour les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à 10 mètres (RD97) ou 5 mètres au moins de l'alignement. Des implantations différentes peuvent être réalisées dans certains cas pour accompagner l'évolution de bâti existant, ou assurer l'insertion de projets favorisant les énergies renouvelables et sont rappelées dans le règlement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative à une distance au moins égale à 5 m. Cette distance ne pourra être inférieure à 7 m en limite des zones UB, UC et 2AU.

Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et un aspect en harmonie avec le site et les lieux avoisinants.

Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les ouvertures, les clôtures, les dispositifs en saillie et autres aménagements.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces paysagers. Les espaces situés à l'intérieur de la marge de recul le long de l'A57 devront être plantés et recevoir un aménagement paysager qualitatif. Le traitement paysager et le choix des plantations doivent être adaptés au lieu et en harmonie avec le paysage, notamment pour le stationnement.

- *Article 7 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques sauf impossibilité technique reconnue.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation.

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'évacuation des eaux pluviales prévus à cet effet.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit.

III.8.6 La zone US : Equipements d'intérêt collectif et services publics

La zone US correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics, d'intérêt communal et intercommunal, qui ont été développés le long de la vallée du Gapeau.

Une servitude de vue a été inscrite dans le PLU révisé. Les aménagements devront être conçus de manière à valoriser les percées visuelles sur la vallée du Gapeau.

Des aménagements piétonniers seront créés sur ces secteurs (ER 42). Les ripisylves le long du Gapeau seront protégées.

La zone US du centre-ville fait partie du périmètre de secteur qui fait l'objet d'une OAP décrite ultérieurement. Le secteur de la zone US situé à proximité du Gapeau est classé en zone inondable et est inscrit dans le périmètre de protection du captage de Sènes.

Les secteurs situés à proximité du Gapeau sont classés en zone inondable. L'entrée Nord-Ouest est également inscrite dans le périmètre de protection du captage de Sènes.

Les zones US périphériques du centre ancien sont partiellement concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au centre-ville décrite ultérieurement. Des éléments de patrimoine paysager (bande paysagère le long de l'autoroute, ripisylve...) sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Des emplacements sont réservés notamment pour améliorer la desserte viaire. Une servitude de vue est instaurée afin que les aménagements d'entrée de la commune soient conçus de façon à ne pas entraver les percées visuelles sur la vallée du Gapeau.

Evolutions par rapport au PLU de 2012 :

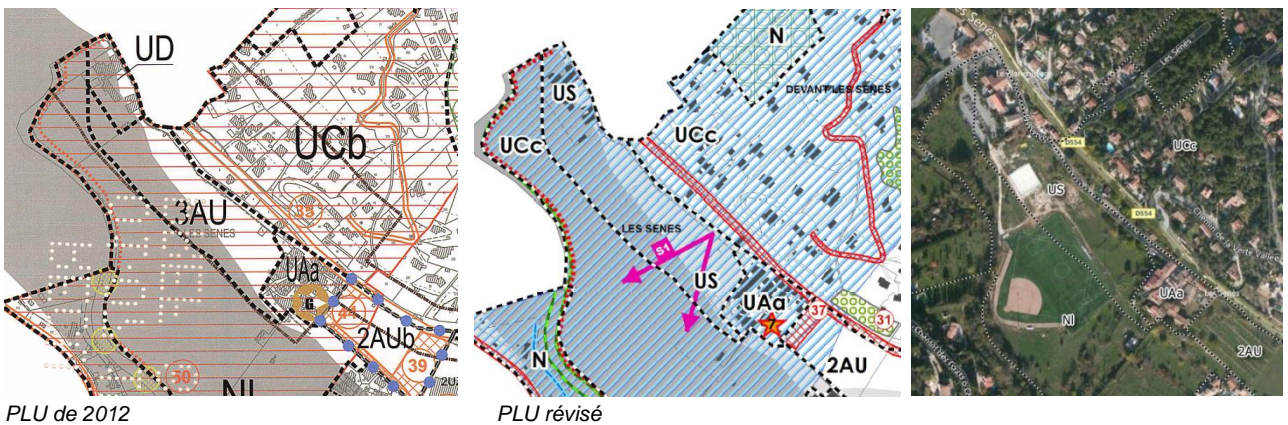
La zone US ayant été créée dans le PLU révisé, son périmètre reprend les limites des zones UD et d'une zone 3AU dans le PLU en vigueur.

Le périmètre de la zone US est globalement représenté, au total, 14,7 hectares.

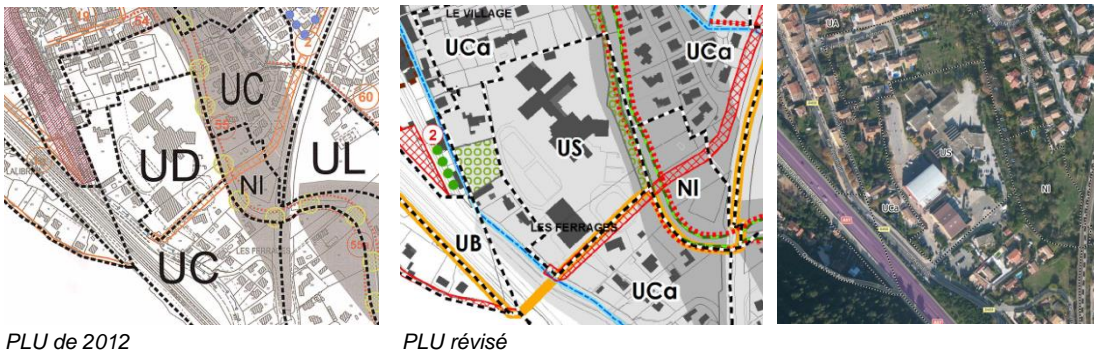
Les terrains de sports, courts de tennis et espaces de stationnement à mettre en valeur (orientation d'aménagement et de programmation). Une bande paysagère le long de l'autoroute et la ripsylve du Gapeau sont protégé pour leur intérêt paysager. Cette zone US du PLU révisé reprend les limites de l'ancienne zone UD du PLU de 2012.



Les équipements en entrée de ville, en limite de Solliès-Toucas, avec notamment la caserne du SDIS en construction. Cette zone US du PLU révisé reprend les limites de l'ancienne zone 3AU du PLU de 2012, la zone US reconnaissant ainsi son caractère urbanisé ou en cours d'urbanisation. Une servitude de vue est maitenue sur la valéle du Gapeau. Ce secteur est, en outre, inscrit dans le périmètre de protection du captage du Puits de Sénès.



Le collège de la Vallée du Gapeau est également reconnu par la zone US qui reprend les limite de l'ancienne zone UD du PLU de 2012.



Caractéristiques du règlement de la zone US :

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Sont interdites les constructions à usage d'habitation, les constructions à destination de commerce ou d'activité de services autres que celles mentionnées à l'article US2. Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires excepté les centres de congrès et d'exposition, les constructions agricoles ou forestières, les terrains de caravanning et camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs et Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les carrières et gravières sont également interdits.

Sont admises, sous conditions particulières, les constructions à usage d'habitation et les activités de restauration sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement de la zone. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

Sans objet.

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière en US.

Ces emprises au sol ont été déterminées au regard des emprises au sol réelles observées, légèrement majorées pour faciliter la densification (extensions, pièces supplémentaires...).

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les marges de reculs sont définies au regard de l'urbanisation existantes.

Dans la zone US, les constructions doivent être implantées à 40 mètres minimum de l'A57 et 20 m de l'axe de la voie ferrée afin d'en protéger les abords, excepté pour les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement. Des implantations différentes peuvent être réalisées dans certains cas et sont rappelées dans le règlement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative à une distance au moins égale à 4 m.

Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisants. Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les ouvertures, les clôtures, les dispositifs en saillie et autres aménagements.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

La surface de ces espaces traitée en espaces verts doit être au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière. Les espaces libres seront aménagés en espaces paysagers. Cet article vise à réserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissellement.

Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

Le traitement paysager et le choix des plantations doivent être adaptés au lieu et en harmonie avec le paysage.

- *Article 7 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques sauf impossibilité technique reconnue.

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation.

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'évacuation des eaux pluviales prévus à cet effet.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit.

III. 9. Les choix en matière de zones à urbaniser

Rappel de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Le PLU de Solliès-Pont définit des zones 2AU et 2AUE d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU.

Il s'agit de secteurs insuffisamment desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur. Ce sont des zones qui ne sont pas constructibles dans l'immédiat. Elles sont donc d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sont liées à une modification ou une révision ultérieure du présent PLU. Dans cette attente, seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Les zones urbaines se déclinent ainsi :

- **la zone 2AU** correspond aux réserves foncières destinées à l'accueil résidentiel ;
- **le secteur 2AUE** correspond à l'extension de la zone d'activités économiques « Sous les Anduès », à l'entrée Nord de la commune.

Les zones 2AU et 2AUE sont concernées par des mesures diverses : emplacements réservés pour voiries, protections patrimoniales, zone bistre du PPRi anticipé...

Les zones à urbaniser traduisent ainsi les objectifs du PADD :

La zone 2AU définit les réserves foncières nécessaires pour réaliser les objectifs de production de logements nécessaires pour accompagner la croissance démographique. Elles contribueront à la politique volontariste que conduit la commune pour renforcer son parc de logements sociaux.

Le secteur 2AUE réserve des espaces complémentaires pour répondre aux objectifs du PADD en matière d'accueil économique.

Evolutions par rapport au PLU de 2012 Le PLU de 2012 (modifié le 22 septembre 2016).

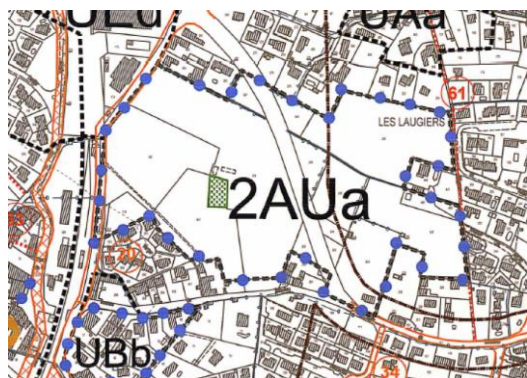
Le PLU de 2012 identifiait :

- des secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc, réserves foncières pour l'accueil résidentiel ;
- une zone 4AU correspondant au projet de zone d'activités « Sous Les Anduès » ;

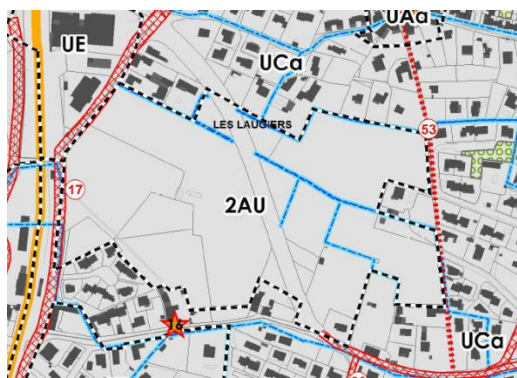
Ces zones représentant 66 ha sont, dans leur ensemble, maintenues, avec toutefois une simplification quant à leur appellation.

Les Laugiers Sud (8,6 ha)

La zone 2AU est maintenue dans les limites de la zone 2AUa du PLU de 2012. Elle doit permettre d'accueillir un projet d'aménagement à court ou moyen terme afin de contribuer aux objectifs de production de logements sociaux. Ce secteur est identifié dans le SCoT comme un site d'extension prioritaire (1 pixel représentant 10 ha). Elle est presque intégralement concernée par la Zone d'Aménagement Concerté des Laugiers Sud créée en septembre 2015. Le PLU fera l'objet d'une modification pour l'ouvrir à l'urbanisation pour traduire le projet d'aménagement qui sera définitivement retenu. Elle devrait permettre la réalisation d'un équipement (maison de retraite) et d'environ 450 logements dont 240 logements locatifs sociaux sous forme d'écoquartier.



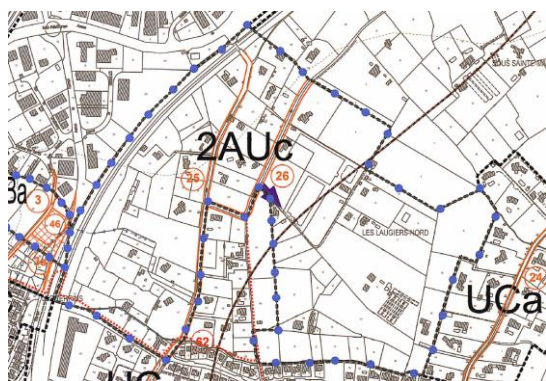
PLU de 2012



PLU révisé

Les Laugiers Nord (17 ha disponibles)

Cette zone 2AU correspond à l'ancienne zone 2AUc du PLU de 2012. Comprise entre la voie ferrée et la zone d'activités de La Poulasse à l'Ouest, le quartier des Laugiers au Sud et l'extension de Cubertix à l'Est, elle constitue une réserve foncière recouvrant des espaces mités par de l'habitat et s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine. Compte tenu de l'insuffisance de son niveau d'équipements (desserte viarie, absence d'assainissement collectif, réseaux électriques à renforcer, etc.) et de la structuration foncière, cette zone devra faire l'objet d'une réflexion préalable permettant de structurer le quartier. Ce secteur est identifié dans le SCoT comme un site d'extension prioritaire (2 pixels représentant 20 ha).



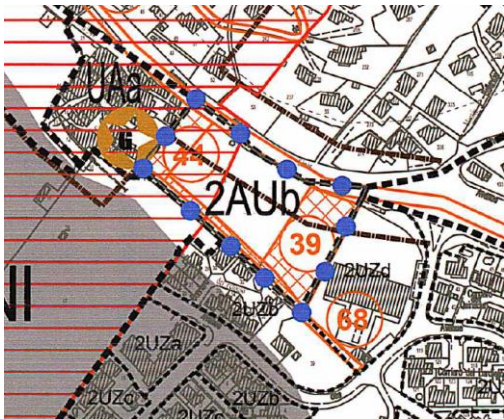
PLU de 2012



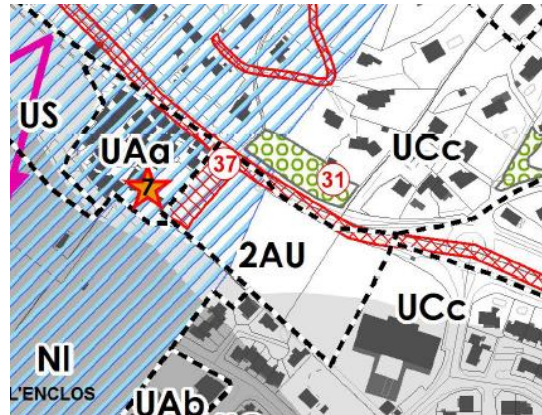
PLU révisé

Les Sénès (1,1 ha)

Cette zone 2AU (ancienne zone 2AUb du PLU de 2012) constitue une réserve foncière qui pourra être aménagée en entrée de ville.



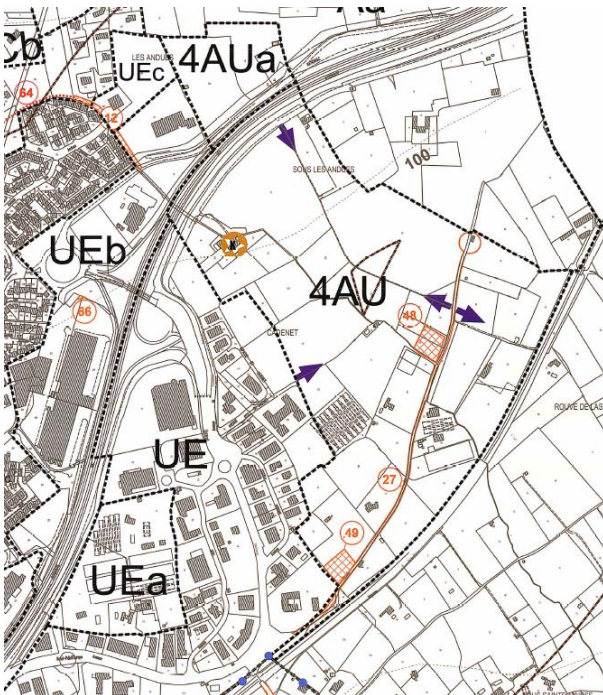
PLU de 2012



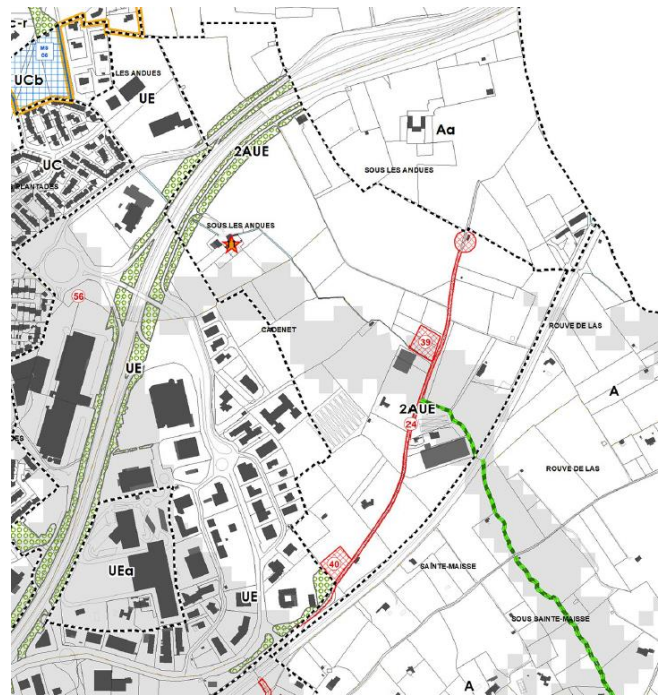
PLU révisé

Sous Les Anduès (29,8 ha disponibles)

Les zones 4AU et 4AUa du PLU de 2012 ont été transformée en une zone 2AUE dans le PLU révisé. Une zone d'Aménagement Différé a été définie par arrêté préfectoral du 16 octobre 2009. Une réflexion est conduite pour son aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté d'une trentaine d'hectares inscrite dans le SCoT comme un site d'extension prioritaire (3 pixels représentant 30 ha).



PLU de 2012



PLU révisé

Caractéristiques du règlement des zones 2AU et 2AUE :

Cette zone n'étant pas ouverte à l'urbanisation, le règlement ne fait qu'accompagner les occupations existantes le cas échéant.

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Par définition, la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation. Ainsi, seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont admises.

Sont autorisés, sous certaines conditions, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les changements de destination pour un équipement de service public ou d'intérêt collectif, la création d'au maximum un bâtiment annexe à l'habitation, existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 30 m² de surface (non constitutive de surface de plancher) et d'une piscine.

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

Non réglementé.

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur des bâtiments existants, soit 7 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Non réglementé.

Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants. Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les ouvertures, les clôtures, les dispositifs en saillie et autres aménagements.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Les espaces libres seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus. Cet article vise à réserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissellement.

Le traitement paysager et le choix des plantations doivent être adaptés au lieu et en harmonie avec le paysage.

- *Article 7 : Stationnement*

Non réglementé.

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées saux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Les constructions doivent être raccordés aux réseaux publics existants (eau potable, assainissement, électricité). Les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être séparés afin de ne pas créer de pollution par rejet d'eaux usées dans le réseau pluvial. Toutefois, la possibilité de mettre en place des dispositifs d'assainissement autonome est laissée pour les quartiers non desservis et non destinés à l'être (zone d'assainissement non collectif).

S'agissant de secteurs urbanisés moins dense que le centre village, les eaux pluviales collectées sur la parcelle sont collectées par le réseau de caniveaux, canaux et fossés s'ils sont suffisant, ou bien infiltrée et/ou stocké sur la parcelle.

Afin d'éviter les risques d'inondation, les aménagements et clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluies. Des dispositifs de traitement des eaux de surfaces peuvent être imposés selon les législations en vigueur (tel est le cas notamment pour les espaces de stationnement) pour anticiper les risques de pollution. Enfin, pour ne pas créer de dysfonctionnement du réseau d'assainissement (saturation du réseau une surcharge de la station de traitement...), les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement.

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être réalisés en souterrain afin de protéger le paysage urbain. En cas d'impossibilité technique, les installations devront être dissimulées au mieux. Afin d'anticiper son déploiement, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

III. 10. Les choix retenus en matière de zones agricoles

Rappel de l'article R 151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone agricole (y compris ses secteurs) s'étend sur 700 ha, soit près de 40% du territoire. Elle recouvre des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Malgré un déclin de l'activité au cours des dernières décennies qui a conduit au mitage de la plaine, la commune de Solliès-Pont dispose d'un fort potentiel agricole pour envisager des actions de pérennisation du foncier et de remise en culture. La filière Figue AOP s'est structurée et des réflexions sont engagées pour assurer le maintien des volumes de production et la pérennisation des outils.

L'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du Programme régional pour l'Installation des jeunes en agriculture et le Développement des Initiatives Locales a identifié des secteurs sur lesquels des réflexions sont à mener pour permettre leur reconquête et leur mise en valeur :

- 92 ha de friches agricoles favorable à la culture du figuier à forte capacité d'irrigation ;
- 32 ha de potentiel.

Le zonage agricole se décline ainsi :

- **la zone A** identifie la plaine agricole, espaces agricoles effectifs et potentiels. Circonscrite à l'existant et aux besoins identifiés pour l'installation/ extension de sièges agricoles, elle est réservée aux constructions et installations directement nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêt collectifs compatibles. Accueillant ponctuellement des habitations non liées à l'agriculture, le règlement accompagne et encadre leur évolution ;
- **le secteur Aa** protège les espaces d'entrée de ville en encadrant plus strictement la constructibilité.

Des éléments de patrimoine bâti sont identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-11 du code de l'urbanisme afin d'être préservés, en permettant leur changement de destination. Les zones agricoles sont également traversées par des emplacements réservés notamment pour l'amélioration de voies. Les ripisylves du Gapeau et des cours d'eau qui traversent la plaine sont également protégés.

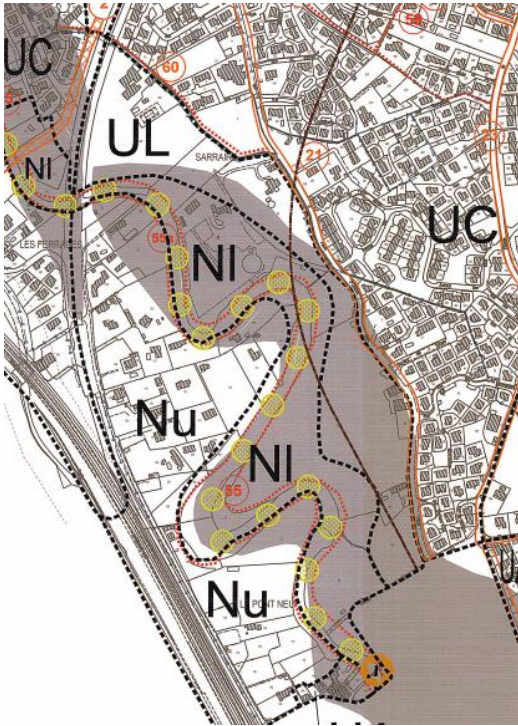
Les zones agricoles traduisent ainsi les objectifs du PADD :

Les zones A du PLU répondent aux orientations du PADD, "valoriser la campagne solliès-pontoise" et "Promouvoir l'économie et l'emploi à toutes les échelles" en protégeant la plaine agricole, composante essentielle du paysage et en soutenant l'activité agricole sur la commune.

Evolutions par rapport au PLU de 2012 Le PLU de 2012 (modifié le 22 septembre 2016) :

Le PLU de 2012 protégeait la plaine agricole en zone A et l'entrée de ville en secteur Aa. Ce zonage est maintenu et étendu, notamment pour intégrer des espaces agricoles ou potentiellement agricoles de la vallée du Gapeau ainsi que les espaces cultivés du hameau de La Peirouard. Cette extension des zones agricoles représente environ 15 ha.

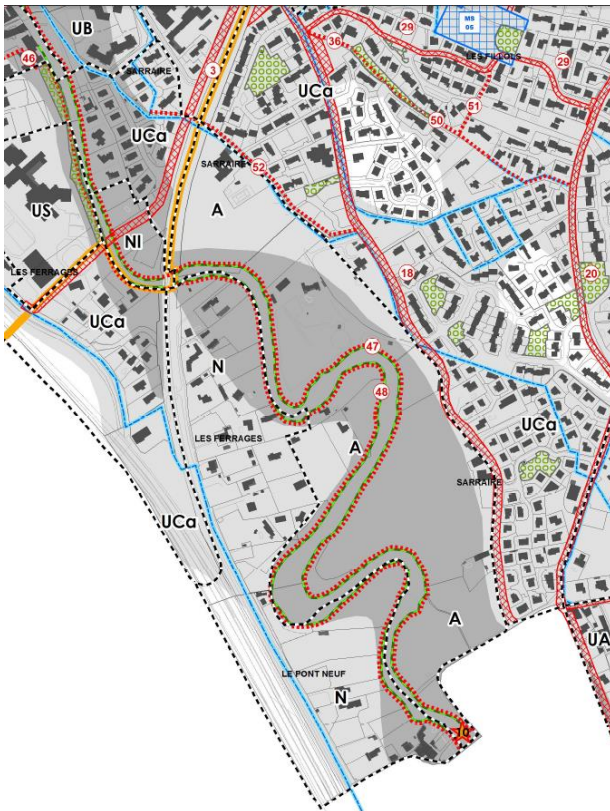
Le nouveau règlement vise à accompagner davantage l'évolution des habitations existantes en encadrant les règles d'extension, de hauteur, de vocation, d'implantation des constructions et des annexes.



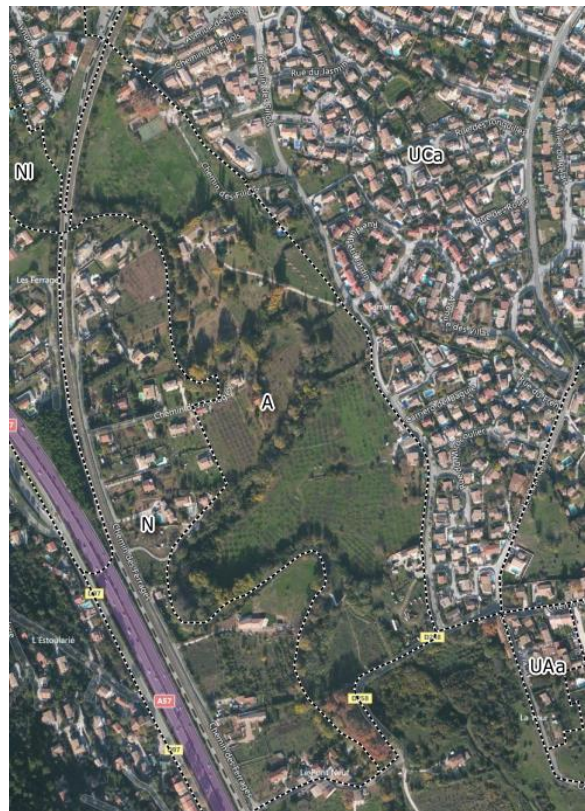
Zone A – Vallée du Gapeau

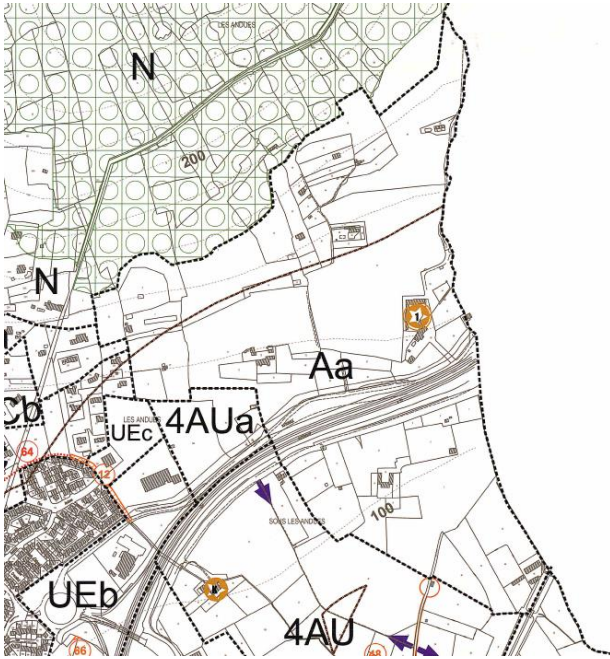
Une zone A est également créée dans la vallée du Gapeau sur d'anciennes zones UL et NI du PLU de 2012. Des emplacements réservés pour cheminement piétons sont toutefois maintenu pour permettre la découvrir de la vallée. Il s'agit d'espaces cultivés ou présentation un bon potentiel compte tenu de leur localisation.

PLU de 2012



PLU révisé

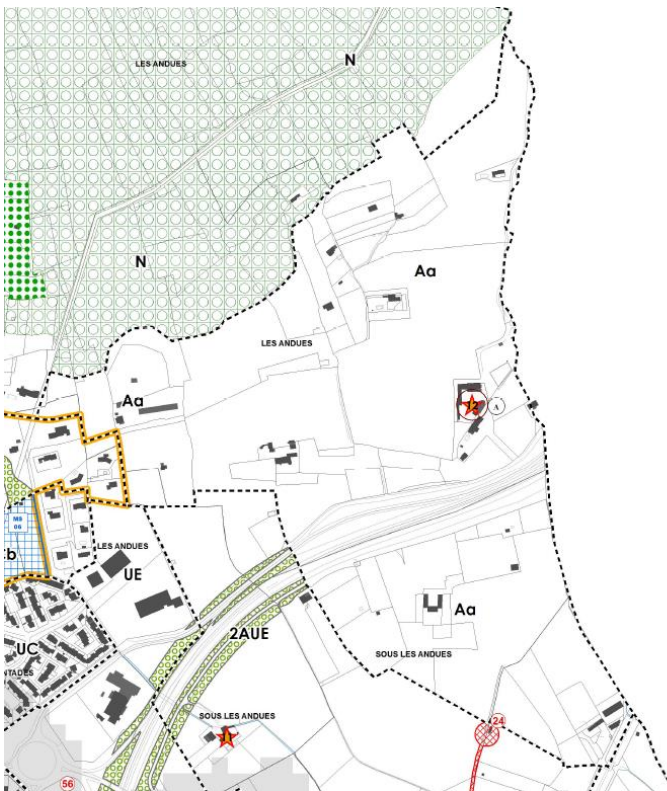




PLU de 2012

Secteur Aa

Le secteur Aa protège l'entrée Est de la commune et la coupure agricole. Il est maintenu dans les limites définies dans le PLU de 2012 sont ainsi globalement maintenues. Le rayon d'implantation de 10 mètres autour du bâti existant permettra de préserver les paysages d'entrée de ville.



PLU révisé



Caractéristiques du règlement de la zone A :

- *Articles 1 et 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites (article 1) et soumises à des conditions particulières (article 2)*

Les occupations ou utilisations du sol non expressément énumérées à l'article A2 sont interdites, en particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille, les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par le zonage y sont interdits.

Dans la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol directement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. Sont également autorisées les activités autorisées dans le prolongement de la production agricole ou directement nécessaires à une exploitation agricole. Compte tenu de la présence d'habitation au sein de la zone A, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants sont également admises, et réglementées de façon notamment à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Un espace tampon doit être végétalisé à cette occasion afin de préserver les habitations des cultures. Une emprise au sol globale maximale des habitations, de leurs extensions et annexes, telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, est définie, comme la surface de plancher maximale autorisée, l'objectif étant de permettre le confortement des habitations pour les adapter aux besoins contemporains (pièce supplémentaire, annexe...) et non de démultiplier le nombre de logements. La zone d'implantation est également définie par un périmètre de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation. Les aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, les affouillements et exhaussements nécessaires à la zone sont autorisés.

Dans le secteur Aa, afin de préserver les paysages d'entrée de la commune en réduisant le rayon d'implantation du bâti à 10 mètres autour de l'existant, excepté.

Sont également interdits les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

Sans objet.

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé pour la zone A, l'emprise au sol des extensions des habitations existantes et des annexes étant précisée à l'article A2.

Hauteur des constructions

Afin de limiter leur impact dans le paysager, la hauteur des constructions est définie en fonction des pentes (7 mètres pour les pentes <15%, 4,50 mètres pour les pentes > ou = 15%). Les annexes à l'habitation sont également limitées en hauteurs (3,50 mètres) eu égard leur destination.

Des adaptations restent possibles pour respecter les hauteurs existantes éventuellement plus élevées ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général (poste de transformation...) ou encore des bâtiments agricoles techniques particuliers (types silos...) eu égard à leurs spécificités.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En application des articles L.111-6 et suivants, un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A57 et de 75 mètres de l'axe de la RD 97, classée à grande circulation, doit être respecté. Un recul d'au moins 20 mètres de l'axe de la voie ferrée permettra également d'en protéger les abords, excepté pour les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des RD58 et RD258 et 5 m de l'alignement des autres voies avec des adaptations à la règle possibles notamment pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement), ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Afin de préserver les paysages et les riverains, les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes sont admises lorsque le projet ne génère pas de gêne : construction en rez-de-chaussée, construction en continuité d'une construction de même volumétrie, piscines non couvertes.

Implantation des constructions sur une même propriété

La zone d'implantation des extensions et annexes à l'habitation doit être précisée : un rayon de 20 mètres maximum autour des bâtiments d'habitation est ainsi défini.

Dans le secteur Aa, afin de préserver les paysages d'entrée de ville sans empêcher le confortement de sièges d'exploitations le cas échéant, la distance entre deux constructions ne peut excéder 10 mètres avec toutefois des possibilités ponctuellement plus importantes pour les bâtiments agricoles qui l'exigent pour des motifs d'ordre de faisabilité technique ou juridique.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale. Les constructions devront s'inscrire de façon respectueuse dans les paysages de la plaine agricole et répondre aux proportions et caractères architecturaux des constructions traditionnelles.

Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les ouvertures, les éléments techniques (climatiseurs, antennes paraboliques...) et les clôtures.

Les prescriptions architecturales ont été renforcées par rapport au PLU de 2012 afin de maintenir et renforcer la qualité des paysages bâtis.

Le règlement rappelle également les dispositions générales applicables au patrimoine protégé par le PLU.

Des dispositions spécifiques sont retenues pour les bâtiments agricoles (toitures et les façades) qui restent des bâtiments techniques avec leurs exigences propres.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Afin de maintenir le caractère paysager de la zone et de pérenniser une qualité d'accompagnement du bâti, les espaces libres doivent être plantés. Les plantations et clôtures végétales doivent être composées d'essences régionales et diversifiées (respect de la trame verte...).

- *Article 7 : Stationnement*

La zone A n'est pas destinée au développement de logements et les surfaces de terrains permettent généralement d'intégrer le stationnement nécessaire. Il est toutefois rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

La zone A n'est pas nécessairement desservie par les différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité). Toutefois, dès lors qu'ils existent, les projets le nécessitant doivent être y raccordés.

En leur absence, les dispositifs d'alimentation en eau potable ou d'assainissement non collectif sont possibles dans le respect des réglementations en vigueur.

Les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être séparés afin de ne pas créer de pollution par rejet d'eaux usées dans le réseau pluvial.

Le PLU privilégie la gestion des eaux pluviales sur la parcelle. Afin d'éviter les risques d'inondation, les aménagements et clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluies. Des dispositifs de traitement des eaux de surfaces peuvent être imposés selon les législations en vigueur (tel est le cas notamment pour les espaces de stationnement) pour anticiper les risques de pollution. Enfin, pour ne pas créer de dysfonctionnement du réseau d'assainissement (saturation du réseau une surcharge de la station de traitement...), les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement.

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être réalisés en souterrain afin de protéger le paysage urbain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être dissimulées au mieux.

III. 11. Les choix retenus en matière de zones naturelles

Rappel de l'article R 151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N et ses secteurs protègent les grands espaces naturels de Solliès-Pont. Ce zonage traduit la volonté d'une protection des paysages et de l'environnement.

La zone naturelle (y compris ses secteurs) couvre 651 ha, soit 36% du territoire. Elle comprend des espaces à forte naturalité, mais également des espaces d'équipements de plein air. Elle assure également la protection de secteurs ponctuellement bâtis en dehors de l'enveloppe urbaine, faiblement desservis par les équipements et/ou concernés par des enjeux paysagers ou liés aux risques.

La zone N identifie les espaces naturels ou à dominante naturelle : les massifs boisés encadrant la commune et la vallée du Gapeau. Le PLU y accompagne l'évolution des habitations existantes. Seuls les ouvrages techniques d'équipements publics et aménagements de mise en valeur sont admises en complément

Le secteur NI est réservé à des équipements de plein air dans la vallée du Gapeau dans lesquels les installations et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère naturel de la zone.

La zone N est concernée par plusieurs emplacements réservés pour les besoins d'élargissement et d'aménagement de voirie et espaces publics et pour développer les cheminements piétons (chemins de découverte de la vallée notamment).

Elle est également concernée par des mesures de protection et de préservation diverses au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- des éléments du patrimoine bâti sont identifiés (Chapelle Sainte-Christine, etc) ;
- des arbres remarquables et Espaces Verts Protégés sont également soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifique ;
- des Espaces Boisés Classés sont préservés dans un souci de protection du patrimoine paysager et en particulier les crêtes boisées de la commune, et de préservation des îlots boisés favorable à la biodiversité commune et participant au maintien des corridors écologiques sur la commune ;
- des ripisylves sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur de la zone N situé à proximité du Gapeau est classé en zone inondable et est inscrite dans le périmètre de protection du captage de Sènes.

Les zones naturelles traduisent ainsi les objectifs du PADD :

Le zonage est en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD du PLU. Le PADD à travers l'orientation 1 « Valoriser la campagne solliès-pontoise a d'une part, pour objectif de protéger les grands ensembles naturels et agricoles, porteurs de diversités écologique et paysagère en protégeant les reliefs boisés, la plaine agricole, la vallée du Gapeau, en maintenant et en restaurant les connexions écologiques et en protégeant et en valorisant les ressources naturelles. D'autre part, le PADD vise à révéler la qualité paysagère de la commune en maintenant les vues sur les grands paysages et en mettant en valeur les entrées de territoire.

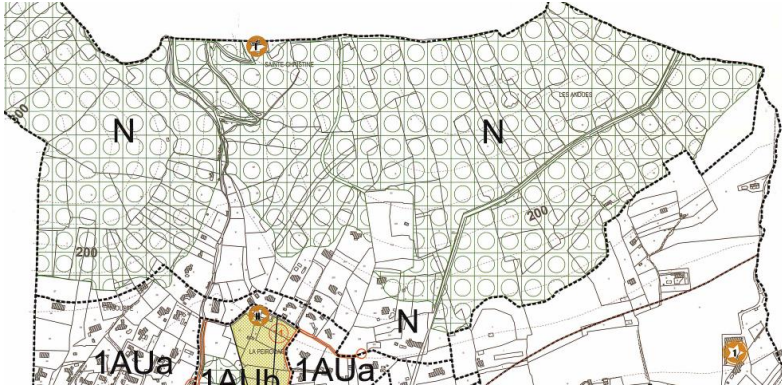
Evolutions par rapport au PLU de 2012 Le PLU de 2012 (modifié le 22 septembre 2016) :

Le PLU de 2012 protégeait déjà largement les espaces naturels. La révision du PLU a été l'occasion d'étendre cette protection, notamment dans la vallée (intégration de zones UCa et UL non urbanisées) et en frange du massif de Sainte-Christine. Le secteur Na du PLU de 2012 est fondu dans la zone N dont le règlement est harmonisé. Le secteur Nu qui permettait l'accueil de nouvelles constructions dans les secteurs de Maraval et de Pont Neuf, le premier étant éloigné du centre-ville, le second souffrant d'une desserte viaire insuffisante et n'étant pas desservi par l'assainissement collectif.

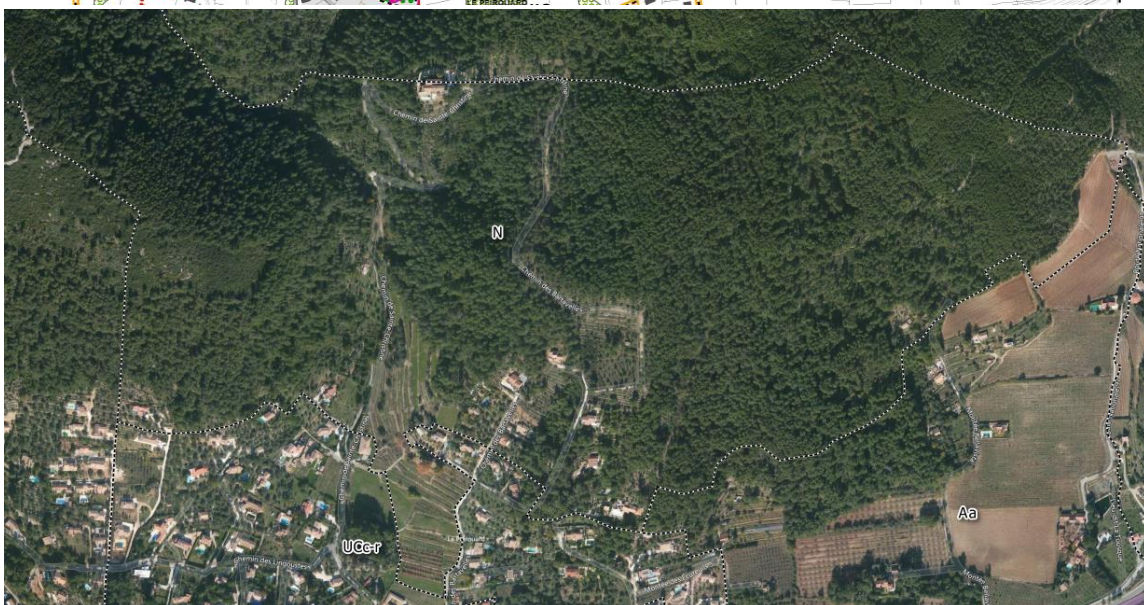
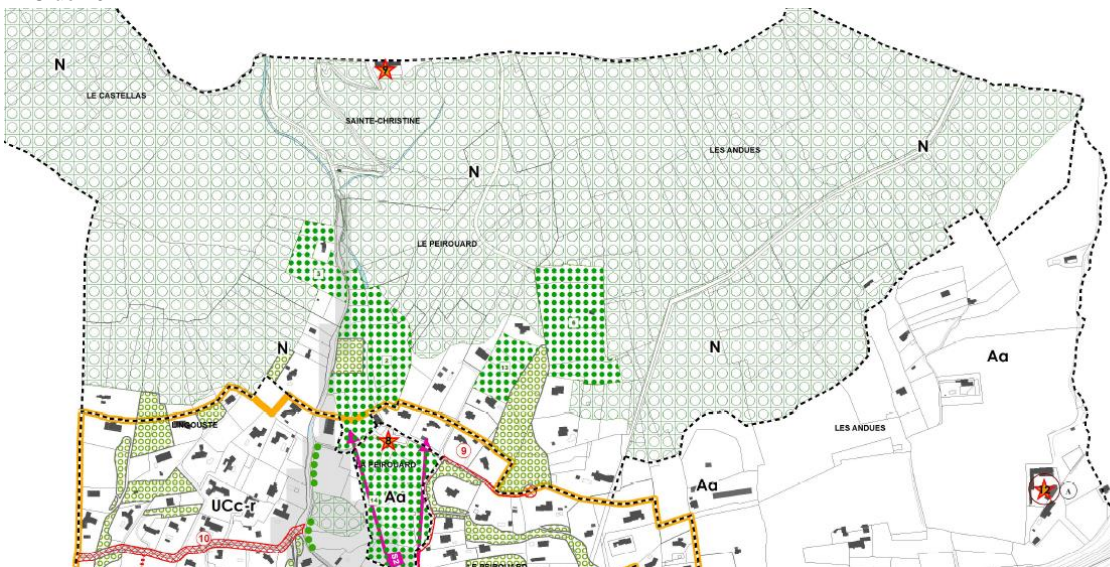
Le nouveau règlement vise à accompagner davantage l'évolution des habitations existantes en encadrant les règles d'extension, de hauteur, de vocation, d'implantation des constructions et des annexes.

Zone N – Sainte Christine

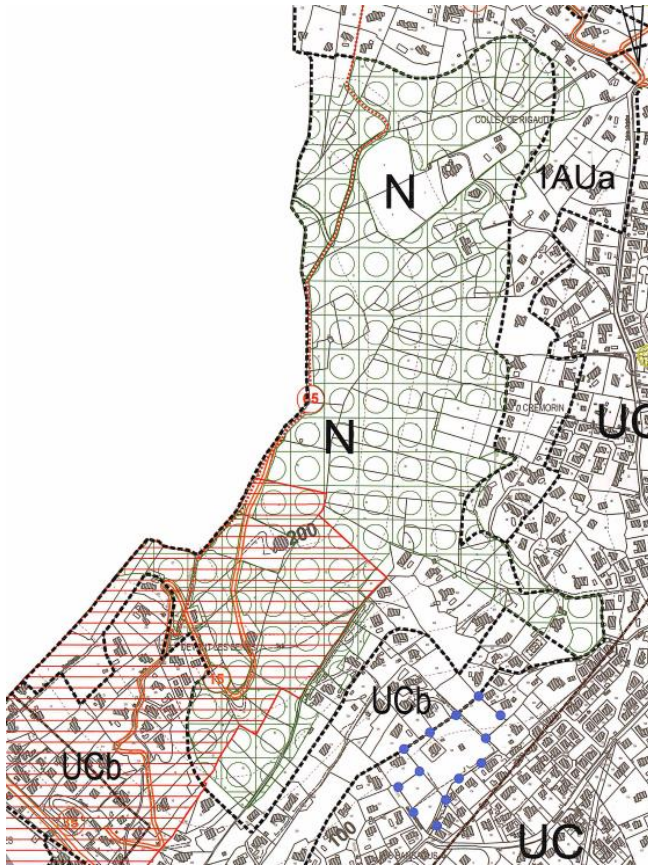
La zone N protège les massifs boisés du Nord de la commune. Par rapport au PLU de 2012, la zone N a été étendue afin de protéger les espaces de vergers au coeur du quartier de La Peirouard. Les Espaces Boisés Classés sont complétés par des Espaces Verts Protégés et des Espaces Paysagers Remarquables visant à préserver la trame verte et les paysages de restanques.



PLU de 2012



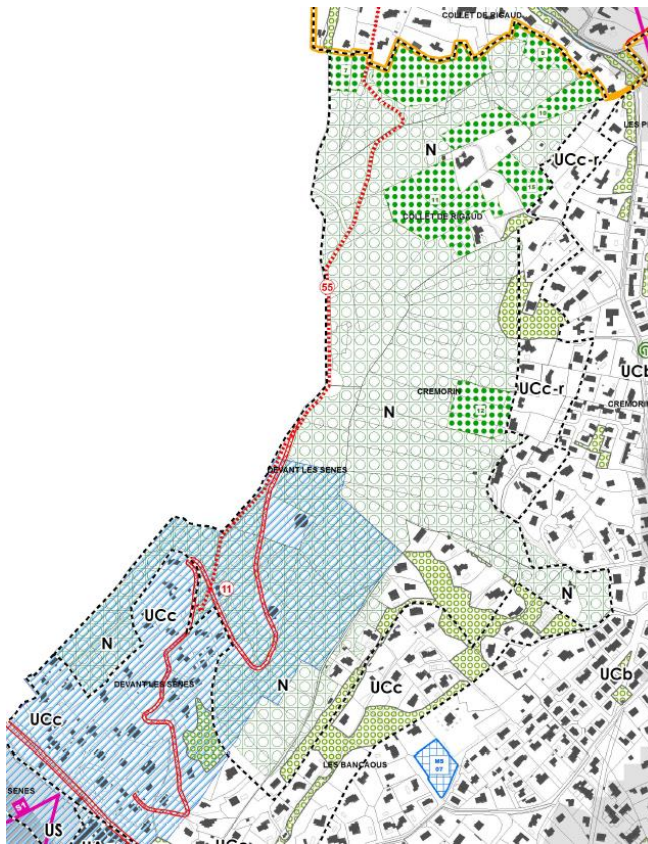
PLU révisé



PLU de 2012

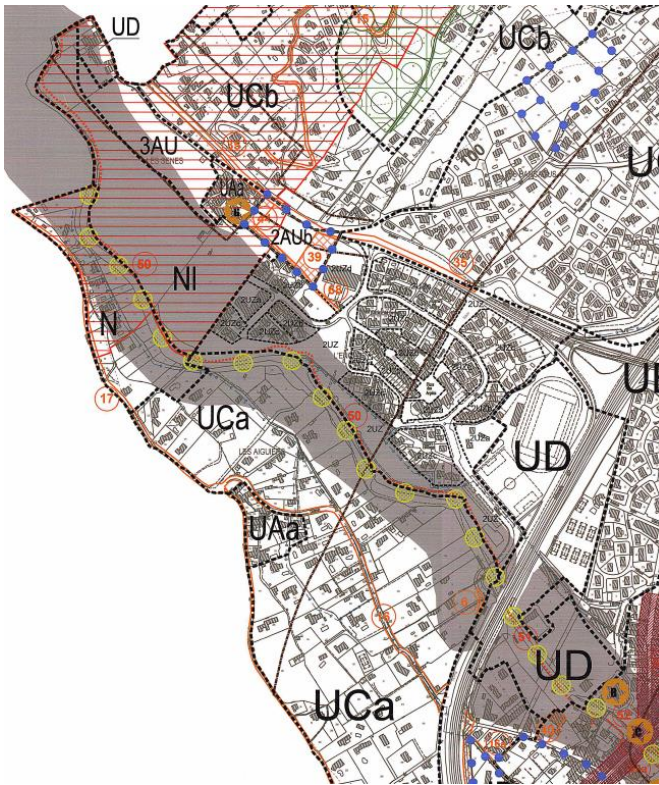
Zone N – Sainte Christine

La zone N protège les massifs boisés du Nord de la commune. Par rapport au PLU de 2012, la zone N a été étendue pour l'adapter aux limites urbanisées et préserver les parties hautes non bâties. Les Espaces Boisés Classés sont complétés par des Espaces Verts Protégés et des Espaces Paysagers Remarquables visant à préserver la trame verte et les paysages de restanques.



PLU révisé

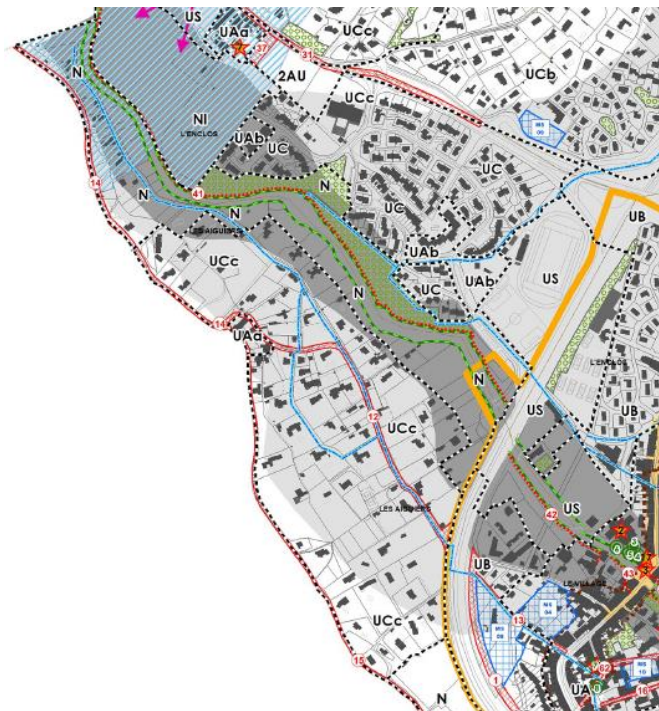




PLU de 2012

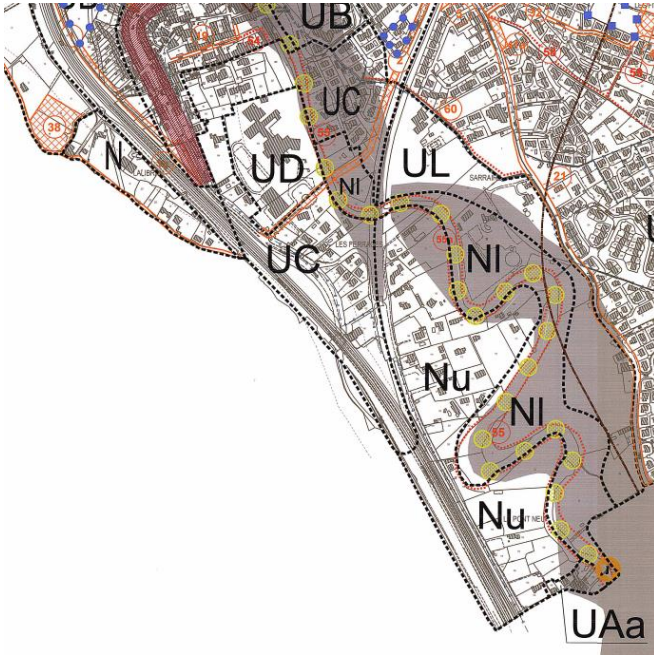
Zone N – Vallée du Gapeau (Nord)

La zone N protège la vallée du Gapeau de façon continue, de la limite de Solliès-Toucas à l'autoroute. Le secteur NI identifie les terrains de sports situés en zone inondable. Les parties non urbanisées des zones 2UZ et UCa du PLU de 2012 sont intégrées. La protection des ripisylves est complétée par des Espaces Verts Protégés. Un emplacement est réservé pour assurer une continuité piétonne permettant de découvrir la vallée.



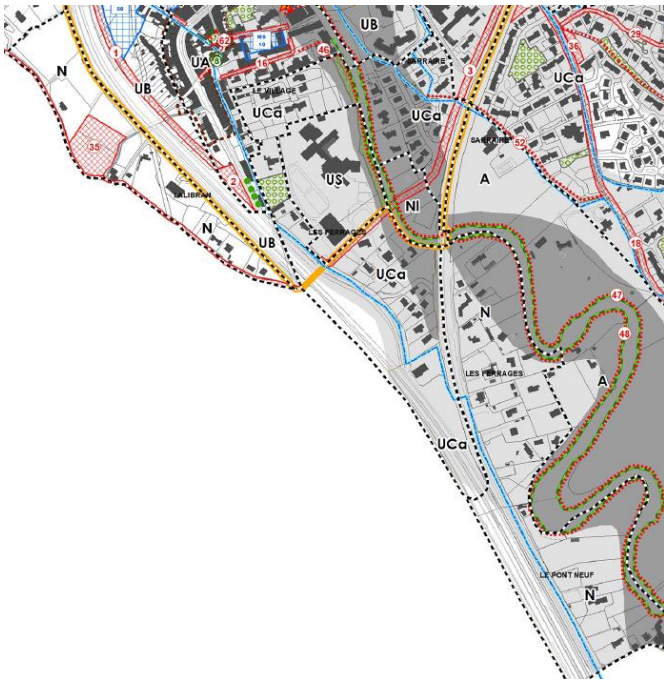
PLU révisé





Zone N – Vallée du Gapeau (Sud)

La zone N identifie des secteurs naturels et bâtis mais dont le niveau d'équipements, qu'il n'est pas prévu de renforcer compte tenu des contraintes communales, est insuffisant pour accueillir de nouvelles constructions (desserte viaire difficile, absence d'assainissement collectif...). Ainsi les secteurs UAa et Nu de Pont Neuf sont reclassés en zone N. Les parties agricoles ou potentiellement agricoles sont, quant à elles reclassées en zone A (anciens secteurs Nu et NI du PLU de 2012). La protection des ripisylves est complétée par des Espaces Verts Protégés. Un emplacement est réservé pour assurer une continuité piétonne permettant de découvrir la vallée.



PLU révisé

Caractéristiques du règlement de la zone N:

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article N 2, en particulier l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille. Sont également interdits les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisées des occupations et utilisations du sol sur sous réserve de conditions particulières. Compte tenu de la présence d'habitations, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans la zone N sont également admises et réglementées – emprises au sol, distance maximale, etc- de façon à ce qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère des sites. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol de la zone et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs compatibles avec le caractère de la zone sont autorisés.

La zone N correspond également à des espaces boisés et des espaces de prairies : afin de favoriser leur valorisation (économie agreste, préservation et entretien des paysages...), le règlement permet en zone N les installations et constructions techniques liées et nécessaires aux activités sylvo-pastorales.

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

Sans objet.

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et des annexes sont précisées à l'article N2.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m pour les bâtiments d'habitation pour une pente inférieure à 15% et 4,5 m pour une pente supérieure à 15%, et 3,5 m pour les bâtiments annexes séparés de l'habitation et autres bâtiments liés à l'activité sylvo-pastorale.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les marges de reculs sont définie au regard de l'urbanisation existantes.

Dans la zone N, les constructions doivent être implantées à 100 mètres minimum de l'A57, 75 m de l'axe de la RD97 et 20 m de l'axe de la voie ferrée afin d'en protéger les abords, excepté pour les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des RD58 et RD258 et 5 m de l'alignement des autres voies. Des implantations différentes peuvent être réalisées dans certains cas et sont rappelées dans le règlement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative à une distance au moins égale à 4 m. Des implantations différentes peuvent être réalisées dans certains cas et sont rappelées dans le règlement.

Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la zone N, les annexes aux bâtiments d'habitation doivent s'inscrire dans un rayon de 20 m maximum autour d'un bâtiment d'habitation.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants. Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les ouvertures, les clôtures, les dispositifs en saillie et autres aménagements.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Les espaces libres seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus. Cet article vise conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissèlement.

Le traitement paysager et le choix des plantations doivent être adaptés au lieu et en harmonie avec le paysage.

- *Article 7 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques sauf impossibilité technique reconnue.

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'évacuation des eaux pluviales prévus à cet effet.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementés.

III. 12. Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à des principes :

- d'insertion paysagère et environnementale afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques particuliers du territoire ;
- de maillage dans le but de structurer la desserte, tant pour les déplacements automobiles que pour les modes doux, afin d'améliorer la desserte du centre ville et de connecter les différents quartiers. Des principes sont également établis concernant l'offre en stationnement ;
- De composantes urbaines afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, enjeux de renouvellement urbain, composantes urbaines et paysagères à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur...).

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont ainsi été retenues.

OAP 1 – Centre-ville

La première OAP concerne le centre-ville et vise à poursuivre la redynamisation de ce secteur et à mieux révéler son rôle de centralité, objectifs prioritaires fixés par le PADD.

Aujourd'hui, la traversée du centre-ville est problématique : engagement des voitures dans la rue de la République, stationnement assez peu lisible à l'entrée, sens unique et bouclage par un réseau de voies étroites et peu adaptées, etc. C'est pourquoi, l'OAP vise à mettre en place un « plan de circulation » permettant de délester les flux du centre ancien pour donner davantage de place aux piétons et renforcer la centralité du Château jusqu'au Gapeau.

Ces aménagements reposeront sur les éléments suivants : bouclage du centre-ville à terme (emplacements réservés), amélioration de la signalétique, amélioration des articulations entre le centre-ville et les quartiers périphériques pour réduire l'effet de coupure lié à l'autoroute et la voie ferrée, mise en valeur de la gare, développement des liaisons douces, maintien et renforcement des commerces de proximité...

Un centre ville vivant et animé, c'est un centre habité et attractif. Ainsi, l'OAP vise à poursuivre l'élan amorcé par la commune et identifiant les espaces sous-optimisés en centre-ville qui pourront être progressivement requalifiés par des opérations d'habitat renforçant notamment l'offre locative sociale à proximité des équipements et d'une offre de commerces et de services de proximité.

Enfin, l'aspect patrimonial et paysager constitue un volet important : ancien village ayant conservé son pittoresque, présence du château et de son parc de la vallée du Gapeau comme éléments emblématiques... implique que les futurs aménagements bénéficient d'un traitement qualitatif, respectueux et valorisants.



OAP 2 – Les Lingoustes/ La Peirouard

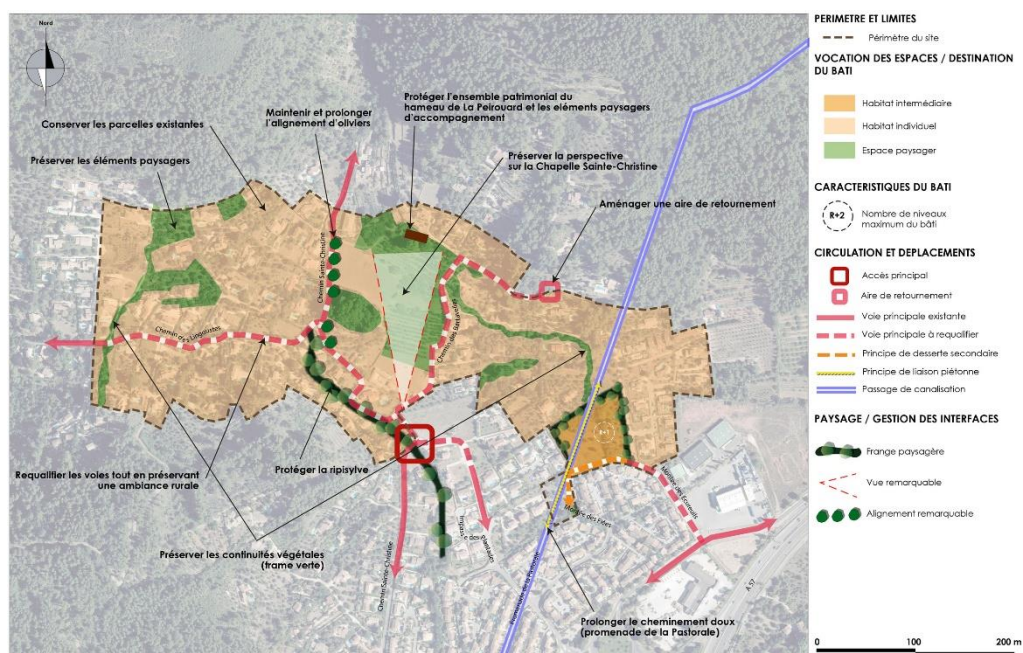
La seconde OAP concerne le quartier des Lingoustes/La Peirouard, au Nord de la commune. Limitrophe de Solliès-Toucs, ce secteur connaît des insuffisances en matière de desserte viaire et de réseau électrique notamment et n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Cela a justifié le classement d'une partie en secteur UCc-r, urbanisable lorsque les réseaux seront suffisants.

Ce quartier résidentiel présente donc des enjeux de fonctionnement ainsi que paysagers, eu égard à son rôle de transition entre les parties urbanisées et le massif boisé de Sainte-Christine.

L'OAP définit donc les principes visant à l'amélioration du réseau viaire en poursuivant les aménagements réalisés par la commune sur le chemin de Sainte-Christine : la requalification est nécessaire mais doit être ne doit pas conduire à faire du chemin des Lingouste une voie de « transit ».

D'une manière générale, l'accueil de nouveaux logements est subordonné à la présence de voiries adaptées, d'un réseau d'assainissement collectif avec une capacité du réseau électrique suffisante. Les eaux pluviales seront elles gérées à la parcelle.

Les aménagements paysagers devront concourir à une préservation et une mise en valeur des caractéristiques paysagères du secteur. Le hameau de la Peirouard, le cadre paysager avec les cultures encore présentes ou perceptibles, la végétation et les continuités végétales, la proximité de la Chapelle Sainte-Christine, sont autant d'éléments structurant que les aménagements futurs devront prendre en compte et préserver. Cette OAP vient donc en soutiens des mesures réglementaires (zonage, éléments de patrimoine bâti et végétal protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, servitude de vue, etc.).



OAP 2 – Les Lingoustes/ La Peirouard

III. 13. Les choix retenus en matière d'Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés sont destinés à poursuivre l'équipement de la commune et à améliorer les conditions de vie de ses habitants et des visiteurs.

16 emplacements réservés du PLU ayant été réalisés ou ne correspondant plus au projet communal sont supprimés.

Au total, une soixantaine d'emplacements réservés est maintenu afin de répondre aux objectifs retenus dans le PADD en matière :

- sécurisation et amélioration de l'accessibilité et de la desserte du territoire, notamment pour la défense contre les risques incendie ;
- élargissement de voiries, amélioration de carrefours,
- création de voies de liaison ou de desserte, acquisition de voirie,
- conforter l'offre de stationnement ;
- favoriser la découverte du territoire par le développement du maillage mode doux ;
- poursuivre la mise à niveau des équipements, particulièrement pour la gestion des eaux pluviales.

La liste ci-après détaille les emplacements réservés.

Pour la commune :

| N° | Destination |
|----|--|
| 1 | Création d'une voie de liaison entre la rue de la République et l'avenue du maréchal Juin |
| 2 | Aménagement du carrefour (rue de la République) |
| 3 | Création d'une voie de liaison entre le chemin des Ferrages et l'avenue Amiral Jubelin |
| 4 | Création d'une voie de desserte – Quartier des Terrins |
| 5 | Création d'un nouvel accès sur la RD 58 (avenue de l'Europe) – Quartier des Terrins |
| 6 | Création d'un espace public au Quartier des Fillols |
| 7 | Elargissement et création d'un chemin de desserte – Quartier des Suvrières aux Pousselons |
| 8 | Création d'une voie liaison entre le chemin de Sainte-Christine et l'avenue des Hautes Plantades |
| 9 | Création d'une voie de desserte – Quartier la Pérouard |
| 10 | Elargissement du chemin des Lingoustes |
| 11 | Classement dans le domaine public et élargissement du chemin ma verte vallée |
| 12 | Elargissement du chemin des Aiguiers |
| 13 | Elargissement et prolongement de la rue de la Ferrage |
| 14 | Elargissement du chemin des fours à chaux |
| 15 | Elargissement du chemin Picarlet et Saint-Antoine |
| 16 | Classement dans le domaine public de la rue Emile Funel |
| 17 | Elargissement du chemin des Laugiers |
| 18 | Elargissement du chemin des Fillols |
| 19 | Elargissement du chemin des Penchiers |
| 20 | Elargissement du chemin des Pachiquous |
| 21 | Elargissement de l'avenue et du chemin des Fourches |
| 22 | Elargissement du chemin des Anduès |
| 23 | Elargissement du chemin de Sollès à Cuers |
| 24 | Elargissement et prolongement du chemin des Anduès |
| 25 | Elargissement du chemin de la Tour |
| 26 | Elargissement du chemin des Renaudes |
| 27 | Elargissement du chemin des Ruscats |
| 28 | Elargissement du chemin des Maurettes |
| 29 | Classement dans le domaine public de l'avenue Charles Bouvant – liaison douce |
| 30 | Classement dans le domaine public de a rue Beausoleil |
| 35 | Agrandissement du cimetière |
| 36 | Création d'un espace vert public |
| 37 | Création d'une aire de stationnement – Quartier des Sénéès |
| 38 | Création d'un bassin de rétention – Quartier des Terrins |
| 39 | Création d'un bassin de rétention aux Anduès |
| 40 | Création d'un bassin de rétention à Sainte-Maïsse |

| N° | Destination |
|----|---|
| 41 | Création d'un cheminement doux, rive gauche du Gapeau, entre les Sénéès et l'avenue des Oiseaux |
| 42 | Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre le pont sous l'autoroute A51 et la rue de la Serre |
| 43 | Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre l'avenue de la Serre et la rue de la République |
| 44 | Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, à partir de la rue de la République |
| 45 | Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre la rue de la République et la rue Lucien Simon |
| 46 | Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre la rue Emile Funel et le Gapeau |
| 47 | Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre l'avenue Jean Moulin et le hameau du Pont Neuf |
| 48 | Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre les Ferrages et le hameau du la Tour |
| 49 | Création d'un cheminement doux entre l'allée des Glaïeuls et le Faubourg Notre-Dame |
| 50 | Création d'un cheminement doux entre le chemin des Fillols et l'avenue des Jonquilles |
| 51 | Création d'un cheminement doux avenue Charles Bouvant |
| 52 | Création d'un cheminement doux entre l'impasse des Rosiers et Sarraire |
| 53 | Création d'un cheminement doux entre l'avenue de Beaulieu et le chemin de Solliès à Cuers |
| 54 | Création d'un cheminement doux du hameau des Terrins au chemin de Cuers |
| 55 | Création d'un cheminement doux |
| 56 | Aménagement d'un point-relais de transports collectifs |
| 57 | Création d'un chemin piéton entre l'avenue des Palmiers et le hameau des Terrins |
| 59 | Création d'un cheminement doux entre le chemin des Maurettes et le chemin des Suvrières |
| 60 | Création d'une liaison douce entre la rue Gabriel Péri et le Gapeau |
| 61 | Acquisition de voirie |
| 62 | Elargissement de la traverse des Frères |

Pour le département :

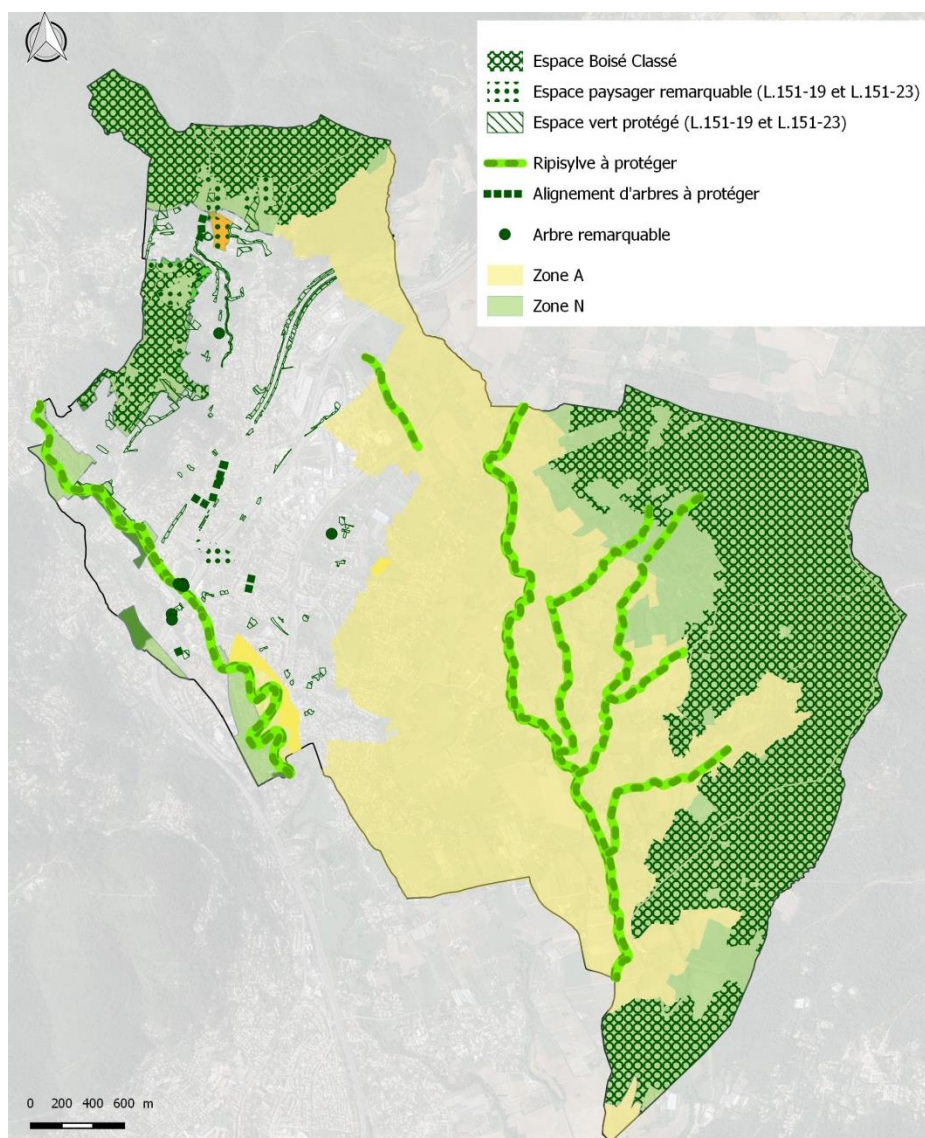
| N° | Destination |
|----|---|
| 31 | Elargissement de la RD 554 |
| 32 | Elargissement de la RD 58 |
| 33 | Création d'un giratoire à l'intersection RD 58-RD 258 |
| 34 | Elargissement de la RD 258 |

III. 14. Les choix retenus en matière d'Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, "les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements".

Les grands massifs boisés sont protégés par la zone naturelle et les mesures existantes (obligation d'autorisation de défrichement...).

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a fait le choix de maintenir sensiblement les Espaces Boisés Classés identifiés dans le précédent PLU en raison de leurs qualités et de leurs fonctions environnementales, paysagères et écologiques. Ainsi, les Espaces Boisés Classés renforcent la protection des grands réservoirs de biodiversité que sont les massifs de Sainte-Christine au Nord, de Crémorin à l'Ouest, des Pousselons et des uscats à l'Est. Ils'agit également des crêtes boisées dont la protection est primordiale pour la lecture des grands paysages.



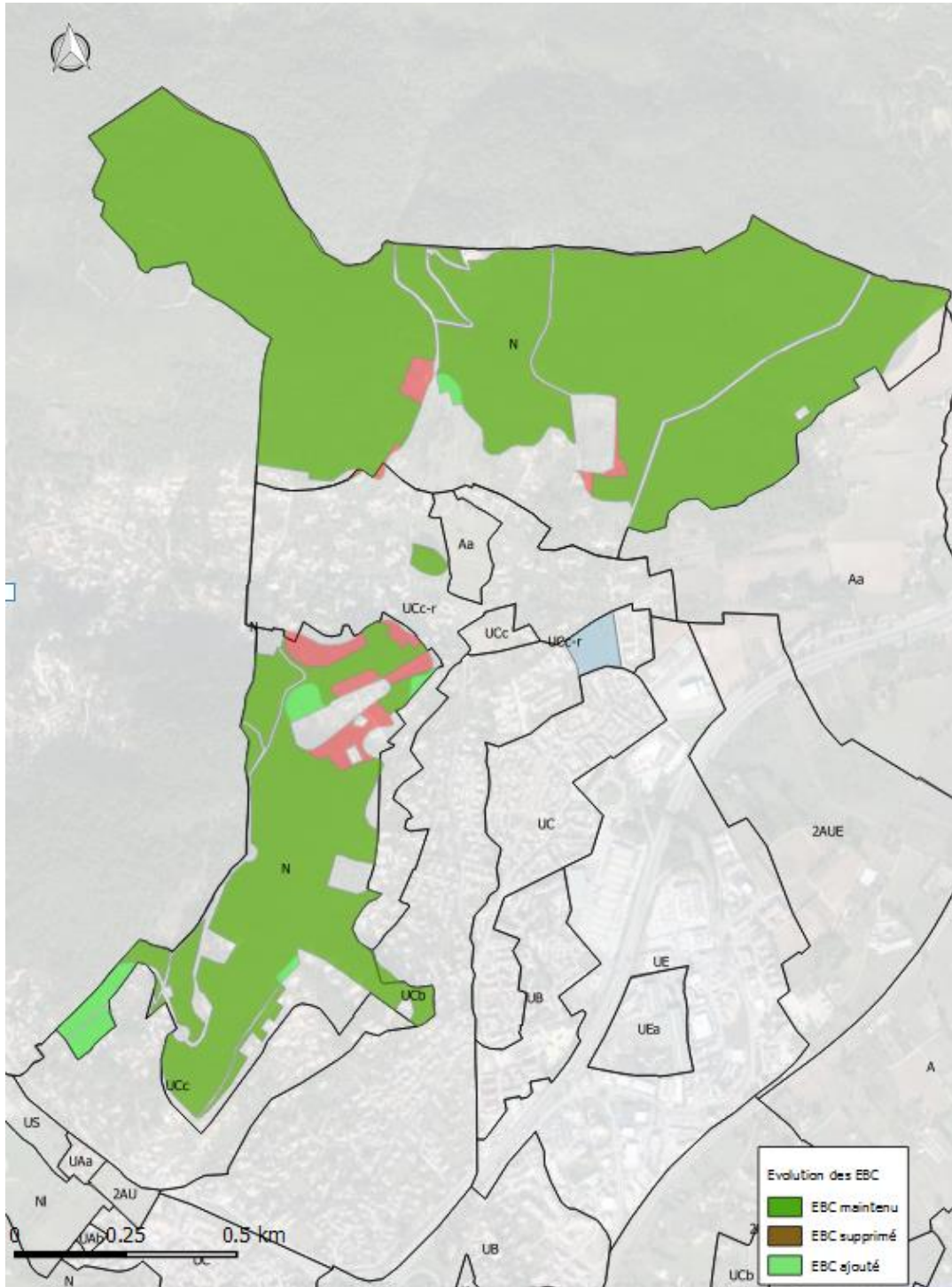
Des mesures complémentaires ont été retenues au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme afin de préserver les espaces paysagers d'interfaces entre les massifs et les parties urbanisées ainsi que les connexions avec le réseau hydrographique (ripisylve) et les éléments paysagers qui s'immiscent au cœur de la ville (voir paragraphe II.4. du présent chapitre).

Mesures de protection du patrimoine naturel dans le PLU

Des ajustements ont cependant été réalisés :

- extension de l'EBC de la zone N des Sénès, Crémorin et Sainte-Christine, en cohérence avec les enjeux de protection des boisements existants ;
- suppression d'EBC sur du bâti existant ou d'EBC couvrant des restanques, les EBC étant remplacés par un réperage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, afin de permettre leur entretien.

Ainsi, la surface des EBC évolue peu : ils représentaient 490,7 ha dans le PLU de 2012, ils couvrent 488,8 ha dans le PLU révisé.



Evolution des EBC entre le PLU de 2012 et le PLU révisé

IV. Bilan des évolutions entre le PLU de 2012 et le PLU révisé et capacité d'accueil

IV. 1. Les évolutions entre le PLU de 2012 et le PLU révisé : bilan

La révision du PLU a donc été l'occasion de :

- redéfinir les limites urbaines au regard des enjeux environnementaux, paysagers et agricole. Les zones urbaines ont été réduites pour être ajustées à l'existant en frange des espaces naturels et agricoles et dans la vallée du Gapeau au titre notamment de la lutte contre l'étalement urbain ;
- conforter la protection des espaces naturels et affirmer la reconquête de terres agricoles .

La révision du PLU présente un bilan positif en assurant :

- une réduction sensible des zones constructibles U et AU : les zones constructibles U et AU passent de 462 ha dans le PLU de 2012 à 441 ha dans le PLU révisé, soit une réduction de 21 ha (- 4,5%) ;
- l'extension de la zone A, qui couvre désormais 700 ha au lieu de moins de 684 ha dans le PLU de 2012, soit +16 ha ;
- une légère augmentation des zones naturelles qui passent de 647 ha à 651 ha.

Les motifs des changements apportés au PLU de 2012 (modifié en septembre 2016) dans le cadre de la présente révision sont détaillées dans l'explication des choix retenus en matière de zonage et de règlement

PLU 2012 modifié en septembre 2016

| Zone | Surface | |
|---------------------|---------------|--------------|
| | Ha | % |
| UA | 27,0 | 1,5 |
| UAa | 5,9 | 0,3 |
| UB | 34,3 | 1,9 |
| UBa | 1,9 | 0,1 |
| UBb | 1,3 | 0,1 |
| UC | 123,4 | 6,9 |
| UCa | 46,3 | 2,6 |
| UCb | 17,9 | 1,0 |
| UD | 13,1 | 0,7 |
| UE | 27,8 | 1,5 |
| UEa | 4,0 | 0,2 |
| UEb | 14,4 | 0,8 |
| UEc | 1,4 | 0,1 |
| UEd | 2,0 | 0,1 |
| UL | 6,6 | 0,4 |
| 1UZa | 13,6 | 0,8 |
| 1UZb | 1,1 | 0,1 |
| 1UZc | 3,5 | 0,2 |
| 2UZ | 6,8 | 0,4 |
| 2UZa | 0,7 | 0,0 |
| 2UZb | 1,9 | 0,1 |
| 2UZc | 4,8 | 0,3 |
| 2UZd | 0,7 | 0,0 |
| 3UZ | 0,9 | 0 |
| 3UZa | 1,5 | 0,1 |
| 3UZb | 0,3 | 0,0 |
| 3UZc | 0,2 | 0,0 |
| Total U | 363,0 | 20,2 |
| 1AUa | 26,7 | 1,5 |
| 1AUb | 4,2 | 0,2 |
| 2AUa | 8,6 | 0,5 |
| 2AUb | 1,1 | 0,1 |
| 2AUc | 25,5 | 1,4 |
| 3AU | 2,0 | 0,1 |
| 4AU | 27,9 | 1,6 |
| 4AUa | 2,9 | 0,2 |
| Total AU | 98,9 | 5,5 |
| TOTAL U + AU | 462,0 | 25,7 |
| A | 642,5 | 35,8 |
| Aa | 41,1 | 2,3 |
| Total A | 683,6 | 38,1 |
| N | 541,8 | 30,2 |
| Na | 59,1 | 3,3 |
| NI | 16,2 | 0,9 |
| Nu | 30,2 | 1,7 |
| Total N | 647,3 | 36,1 |
| Total | 1792,8 | 100,0 |

PLU REVISE

| Zone | Surface | |
|---------------------|---------------|--------------|
| | Ha | % |
| UA | 27,0 | 1,5 |
| UAa | 3,2 | 0,2 |
| UAb | 1,4 | 0,1 |
| UB | 43,5 | 2,4 |
| UC | 28,1 | 1,6 |
| UCa | 75,7 | 4,2 |
| UCb | 46,6 | 2,6 |
| UCc | 57,3 | 3,2 |
| UCc-r | 27,7 | 1,6 |
| UE | 45,5 | 2,5 |
| UEa | 4,0 | 0,2 |
| US | 14,7 | 0,8 |
| Total U | 374,6 | 20,9 |
| 2AU | 35,2 | 2 |
| 2AUE | 30,8 | 1,7 |
| Total AU | 66,0 | 3,7 |
| TOTAL U + AU | 440,6 | 24,6 |
| A | 658,5 | 36,7 |
| Aa | 43,5 | 2,4 |
| Total A | 699,9 | 39,1 |
| N | 643,8 | 35,9 |
| NI | 7,4 | 0,4 |
| Total N | 651,1 | 36,3 |
| Total | 1791,9 | 100,0 |

PLU REVISE MODIFICATION N°1

| zonage | Avant la modification | | Après la modification | |
|--------|-----------------------|-----|-----------------------|-----|
| | Ha | % | Ha | % |
| 2AU | 35,2 | 2 | 26,6 | 1,5 |
| UZ | - | - | 8,7 | 0,5 |
| UCa | 75,7 | 4,2 | 75,6 | 4,2 |

IV. 2. Les capacités d'accueil du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Belgentier à l'horizon 2032.

Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini des objectifs de croissance conduisant à une augmentation nécessitant une production de l'ordre de 1 500 logements. Ces besoins estimés tiennent compte à la fois de l'augmentation de la population mais également de la décohabitation des ménages.

En réponse à ces besoins, le présent PLU détermine les conditions permettant d'assurer les besoins en logements induits pour répondre au scénario de croissance démographique.

Le nombre maximal théorique de logements est calculé sur la base de chaque zone du PLU à vocation d'accueil de l'habitat, soit les zones UA, UB, UC et 2AU.

L'estimation des capacités foncières et résidentielles théoriques du PLU est réalisée au regard de plusieurs critères :

- le foncier destiné à des opérations d'aménagement dont le programme nous permet de connaître un nombre suffisamment précis de logements à prendre en compte, tel est le cas pour les zones faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'emplacements réservés de mixité sociale ;
- le foncier divisible et le foncier libre de toute construction, auxquels sont appliqués les règles de constructibilités maximales offertes par le PLU.

Méthodologie de calcul

Pour l'estimation du nombre de logements théorique a été retenue la méthodologie suivante :

- application des règles d'emprises au sol et de hauteur spécifique à la zone ou au secteur ;
- application de coefficients minorateurs liés :
 - . à l'aménagement, afin de tenir compte notamment des morphologies urbaines et des contraintes (relief, zone inondable bistré...) : 0,9 ;
 - . au passage de l'emprise au sol à la surface de plancher (0,80) ;
- taille de logement retenue : 60 m² dans les zones UA et UB, 100 m² dans la zone UC ;
- phénomènes de rétention foncière : dans les zones urbaines, des coefficients de 25% pour les parcelles libres et de 40% pour les parcelles issues de divisions ont été retenus, excepté les emplacements réservés de mixité sociale et projets en cours en zone UA.

Ainsi, au regard des règles retenues dans le PLU, les capacités foncières du PLU pour l'accueil résidentiel dans les zones urbaines et la zone 2AU des Sénès représentent environ 21 ha et permettront d'accueillir environ entre 990 et 1 000 logements.

La zone 2AU des Laugiers Sud pour laquelle la commune a engagée une procédure de ZAC devrait accueillir environ 450 logements.

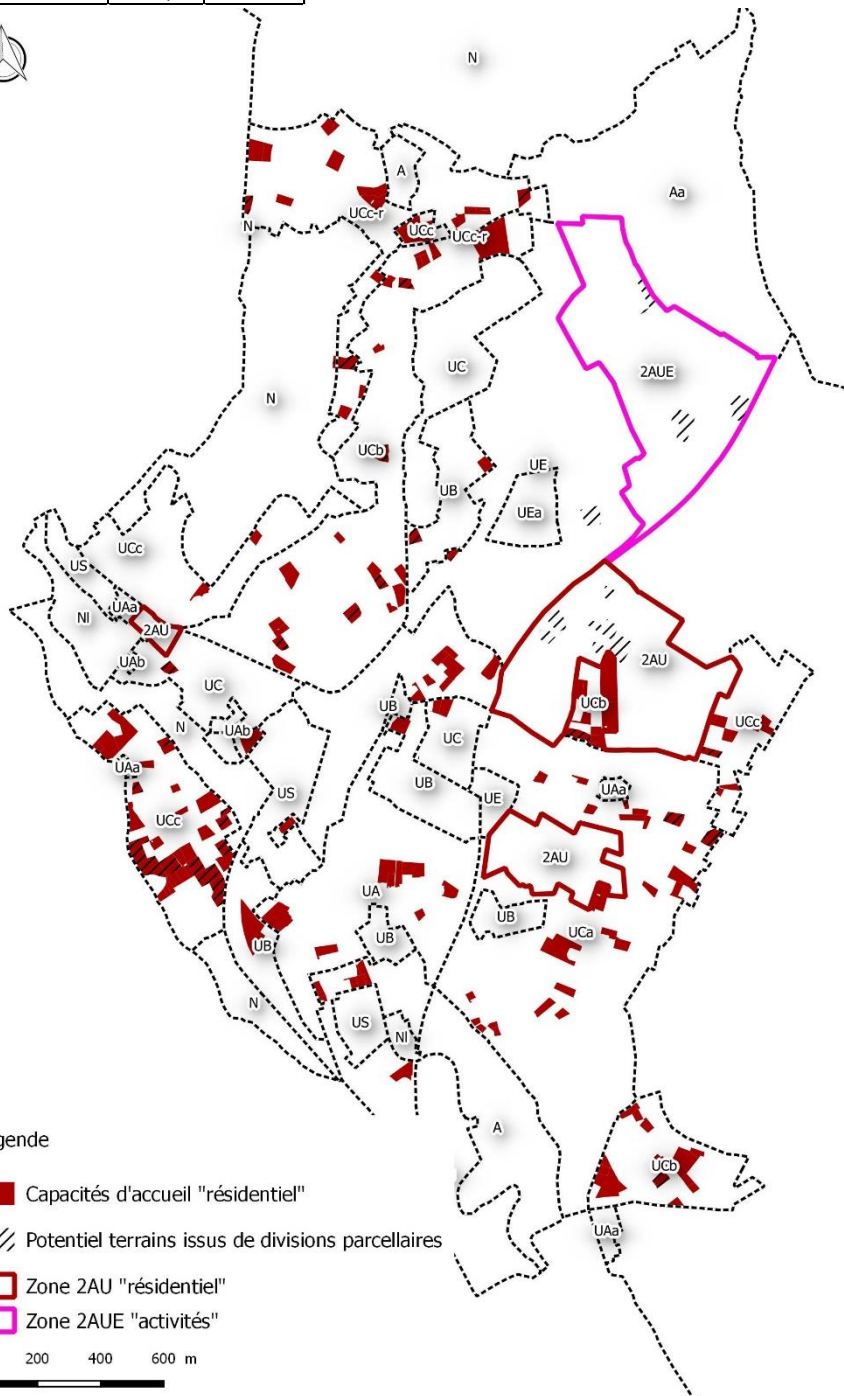
La zone 2AU des Laugiers Nord reste une réserve à plus long terme, déjà fortement mitée. Une réflexion devra être engagée préalablement à son ouverture à l'urbanisation pour définir un programme au regard des occupations existantes et des aménagements nécessaires notamment pour la gestion des eaux pluviales. Au préalable, une amélioration de la desserte par les réseaux sera indispensable.

Le secteur UCc-r n'a qu'une capacité résiduelle de moins de 10 logements.

Cette capacité théorique intègre les projets en cours, notamment :

- 50 logements à proximité du stade ;
- 170 logements en centre-ville.

| Zone | Surface en ha | NB logts théorique |
|------------------|---------------|--------------------|
| UA | 2,70 | 417 |
| UAb | 0,37 | 50 |
| UB | 2,34 | 293 |
| UC | 0,49 | 22 |
| UCa | 4,50 | 107 |
| UCb | 5,27 | 89 |
| UCc | 6,87 | 54 |
| 2AU Sénès | 0,89 | 40 |
| 2AU Laugiers Sud | 6,89 | 450 |
| Total | 30,32 | 1522 |

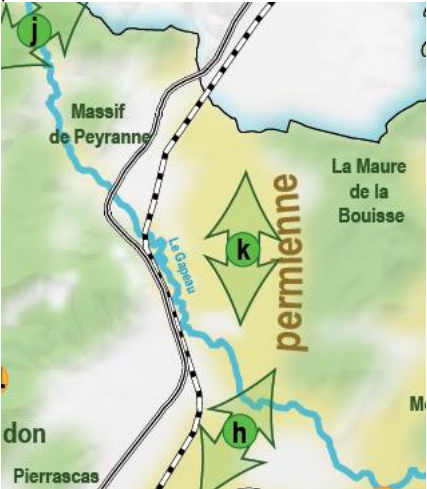


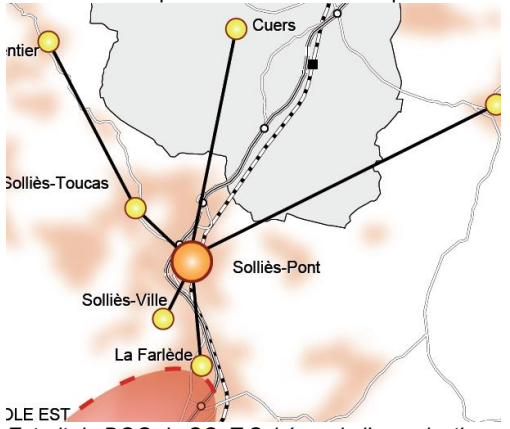
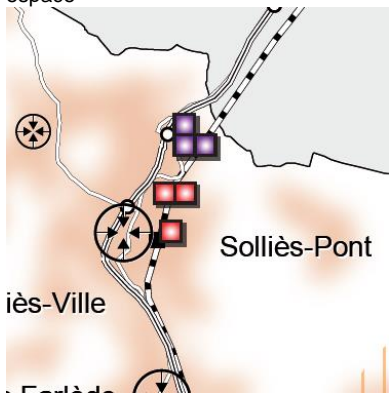
Capacités d'accueil théoriques du PLU révisé

V. Comptabilité du PLU avec les plans et programmes supra-communaux

V. 1. Compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée

La compatibilité est analysée avec le SCoT en vigueur. Celui-ci est en cours de révision.

| ORIENTATION DU SCOT | TRADUCTION DANS LE PLU |
|--|---|
| Orientation 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire | |
| 1-Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise | |
| <p>A-Identifier des espaces à préserver a-Le socle du réseau vert, bleu et jaune b-Les espaces disposant de caractéristiques particulières</p>  <p>B-Les orientations concernant la délimitation, la préservation et la valorisation des espaces du réseau vert, jaune et bleu a-Les orientations générales b-Les orientations particulières</p> | <p>Le PLU identifie les espaces naturels et agricoles et les cours d'eau, constitutifs de la trame verte communale, en compatibilité avec les objectifs du SCOT, au travers de ses zones A et N. Il s'agit d'un axe de l'orientation 1 du PADD visant à préserver et valoriser la campagne solliès-pontoise.</p> <p>Les zones A et N couvrent ainsi l'ensemble du territoire hors urbanisation. La zone A du PLU correspond à toutes les zones agricoles du territoire communal à conserver, à pérenniser et à reconquérir. Le secteur Aa encadre plus strictement la constructibilité en entrée de ville. Ainsi les espaces agricoles de la dépression permienne entre Solliès-Pont et la Crau/les Maravals, identifiée par le DOO du SCoT comme espaces agricole structurant et coupure agro-naturelle. Des espaces agricoles sont également préservés dans la vallée du Gapeau.</p> <p>La zone N du PLU protège les espaces naturels de la vallée du Gapeau et des massifs boisés, notamment ceux identifiés par le SCoT, à l'Est (La Maure de la Bouisse), mais également au Nord (Sainte-Christine). Des secteurs NL autorisant des aménagements de plein air sont également identifiés dans la vallée du Gapeau.</p> <p>Des nombreux espaces verts et espaces paysagers remarquables (parc, restanques...) au sein et au franges des zones urbaines sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle paysager mais aussi patrimonial, axes de diffusion d'une trame verte urbaine.</p> <p>La trame bleue est particulièrement protégée : outre la vallée du Gapeau et sa ripisylve, le PLU s'attache à protéger les ripisylves du réseau hydrographique qui maille les espaces agricoles et s'insinue dans la ville (Saint-Christine). Les ripisylves sont ainsi protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou en espaces boisés classés lorsqu'elles sont incluses dans les massifs forestiers. Les canaux sont également identifiés : outre les servitudes qui s'y attachent, des marges de reculs sont imposées.</p> <p>Cette préservation du « capital naturel et agricole » de la commune prend évidemment en compte l'existence des différents périmètres d'inventaires écologiques recensés sur la commune. Au travers de ces choix, le PLU tient donc compte des grands réservoirs de biodiversité repérés au SRCE.</p> |
| 2-Organiser et maîtriser le développement de l'aire Toulonnaise | |
| <p>A-Privilégier une localisation de développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs</p> | <p>Le PLU réaffirme le fait le choix d'un recentrage de l'accueil résidentiel dans le le centre-ville et sa périphérie immédiate qui bénéficie d'une desserte SNCF et bus.</p> |
| <p>B-Recentrer et intensifier le développement dans la rade de Toulon et les pôles majeurs a- Élaborer un grand projet urbain et économique pour la Rade de Toulon b-Favoriser la diversité des fonctions économiques et urbaines dans le « pôle Est » c-Affirmer le rayonnement et les spécificités du grand centre-ville d'Hyères</p> | <p>Commune non concernée.</p> |

| ORIENTATION DU SCOT | TRADUCTION DANS LE PLU |
|---|---|
| <p>C-Renforcer le niveau de service des pôles intercommunaux, communaux et de proximité a- Donner un rôle de pôle intercommunal à Solliès-Pont, au Beausset, à Bormes-les-Mimosas/Le Lavandou, à La Londe-les-Maures et à Saint-Cyr b- Conforter les pôles communaux et de proximité</p>  <p>Extrait du DOG du SCOT Schéma de l'organisation multipolaire</p> | <p>La commune de Solliès-Pont est identifiée en tant que pôle intercommunal par le SCoT. Les choix retenus dans le PADD, et particulièrement l'orientation 2, expriment la volonté de conforter et redynamiser la centralité regroupant commerces, services et équipements d'intérêt communal et intercommunal afin de renforcer ce rôle vis-à-vis du bassin de vie élargi. Le PLU mobilise ainsi les outils permettant de renforcer ce rôle (OAP centre-ville, emplacements réservés de mixité sociale, périmètre commercial...)</p> |
| <p>D-Limiter la consommation de l'espace a-Privilégier le renouvellement urbain pour accueillir l'habitat, les équipements et les activités b-Considérer certains espaces d'habitat aéré comme un potentiel de renouvellement urbain c-Maîtriser les extensions de l'urbanisation d-Promouvoir des formes urbaines économes en espace</p>  <p>Extrait du DOG du SCOT Schéma de l'accueil du développement futur</p> | <p>Les orientations du PADD visent à maîtriser le développement urbain tel que préconisés dans le SCoT. Le PLU permet de redéfinir et d'identifier les secteurs d'urbanisation en cohérence avec les secteurs identifiés dans le SCoT. Aucune extension urbaine n'est envisagée. Le DOO du SCoT identifie trois sites d'extension prioritaires (1 pixel = au maximum 10 ha) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Laugiers Sud (1 pixel) : ce secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement destiné à conforter la ville et à accueillir du logement social. Il est classé en zone 2AU du PLU et sera ouvert à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté ; - Les Laugiers Nords (2 pixels) : ce secteur, classé en zone 2AU dans le PLU, constitue une réserve foncière à plus long terme. Il nécessitera une réflexion préalable pour restructurer un espace mité ; - Sous les Anduès (3 pixels) : le SCoT prévoit une extension de la zone d'activités de La Poulasse à l'entrée Nord de la commune. Classé en zone 2AUe du PLU, ce secteur sera ouvert à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Des OAP ont été créées pour accompagner la densification et le renouvellement au sein du centre-ville. Le positionnement d'emplacements réservés pour la mixité sociale a été défini en ce sens. <p>La suppression des superficies minimales et des coefficients d'occupation des sols permettent également de créer une dynamique de renouvellement urbain maîtrisée par d'autres critères tel que les coefficients d'espaces verts ou l'emprise au sol. Ainsi, les règles retenues dans le PLU permettent d'envisager une densité moyenne totale de l'ordre de 50 logements à l'hectare en 2^{ème} couronne (zone UC) à plus de 100 logements à l'hectare dans le centre-ville (zone UA).</p> |

Orientation 2 : Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise

| ORIENTATION DU SCOT | TRADUCTION DANS LE PLU |
|---|--|
| 1-Affirmer une ambition métropolitaine | |
| A- Le Grand Projet Rade : un projet urbain et économique d'envergure métropolitaine | Commune non concernée. |
| B-Affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur et de la recherche | Commune non concernée. |
| C- Conforter l'activité touristique a-Diversifier l'activité touristique b-Assurer un bon niveau d'hébergement et mieux répartir les équipements c-Améliorer le fonctionnement des espaces touristiques et mieux répartir la fréquentation touristique dans le temps et l'espace | Le PADD démontre la volonté de la commune de conforter le tourisme vert complémentaire du tourisme balnéaire des communes proches. Le développement de l'offre d'hébergement et la diversification de l'activité touristique sont un objectif clé du PADD de l'orientation 3 « Promouvoir l'économie et l'emploi à toutes les échelles ». - L'écrin naturel et agricole autour de la vallée du Gapeau et du village offre un intérêt pour un tourisme rural. La préservation de ces espaces (classement systématique en zone N ou A) participe ainsi de la problématique de développement de l'attractivité touristique inscrit au PADD. - L'objectif de redynamisation de l'activité agricole pourra s'accompagner d'une diversification des exploitations au travers de l'agrotourisme. - Le patrimoine fondant l'attractivité de la commune (centre ancien, bâti emblématique et vernaculaire, patrimoine paysager...) sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. - Des emplacements sont également réservés afin de développer le réseau de cheminements doux notamment dans la vallée du Gapeau mais aussi par l'élargissement de routes de desserte par exemple. |
| D - Consolider le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise | |
| E- Conforter la grande accessibilité de l'aire toulonnaise | Solliès-Pont, traversée par l'A57, est à l'entrée de l'agglomération toulonnaise. L'accessibilité et les mobilités sont l'un des axes transversal du projet communal, plus particulièrement développé dans l'orientation 2 « Orientation 2 : Révéler le centre ancien au cœur d'un territoire équilibré et durable : une politique active de l'habitat » du PADD. Les OAP prévoient également des aménagements dédiés à la circulation et aux déplacements (création d'aires de retournement, d'accès, de desserte internes aux secteurs, de voies piétonnes etc.), soit pour améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre-ville, soit celui de Saint-Christine et sa liaison avec Solliès-Toucas. |
| 2-Elaborer une stratégie de développement économique | |
| A-Affirmer l'armature des espaces économiques | Solliès-Pont bénéficie d'un atout, celui d'une diversité économique. |
| B-Améliorer la qualité des zones d'activités | Le PLU vise à promouvoir et développer ce potentiel au travers notamment de 5 grands axes : |
| C-Déterminer la localisation préférentielle des activités | - préserver et renforcer l'armature commerciale de proximité du centre ville (une OAP et un périmètre de diversité commerciale sont définis dans cet objectif) ; - accompagner le renouvellement de la zone d'activités de La Poulasse (permettre sa diversification, favoriser la requalification paysagère, organiser le stationnement...); - développer la zone économique Sous Lès Anduès, inscrite au SCOT. Cette orientation se traduit également par la volonté de maintenir et redynamiser l'économie agricole et confirmer les activités de la coopsol en centre ville. le développement de l'économie agricole en autorisant une diversification agricole contrôlée, en protégeant la filière viticole locale, en facilitant le développement des filières agricoles locales, en permettant la création de jardins familiaux. |
| D-Pérenniser la capacité productive agricole de l'aire toulonnaise a-Préserver les grands terroirs structurants de l'AOC Bandol, de l'AOC Côtes de Provence et des vins de pays associés et l'ensemble des vignes aujourd'hui cultivées b- Sauvegarder les capacités productives de la filière horticole d- Accompagner et assurer la réussite des labellisations récentes ou en cours c- Soutenir les micro-cultures et terroirs spécifiques d-Mettre en œuvre un projet de développement stratégique agricole : le Pôle terre e- Favoriser l'agriculture biologique et les circuits courts | La commune de Solliès-Pont souhaite protéger sa plaine agricole. Les espaces agricoles effectifs ou potentiels de la plaine sont ainsi classés en zone A, voire en secteur Aa pour l'entrée Est. Cette protection a été maintenue en cohérence avec les programmes de revalorisation de la filière figue, culture emblématique. D'autres secteurs, soumis à pression, ont également été intégrés à cette A pour le potentiel de diversification qu'ils représentent (vallée du Gapeau, espaces cultivés au cœur du quartier de La Peirouard). Ce sont 700 ha qui sont ainsi protégés pour favoriser le maintien et la reconquête des productions locales. Les restanques, situés en lisière des massifs boisés sont également identifiés comme espaces paysagers remarquables à maintenir entretenus au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. |
| 3-Répondre aux besoins de logements | |

| ORIENTATION DU SCOT | TRADUCTION DANS LE PLU |
|---|---|
| <p>A-Produire un nombre suffisant de logements, principalement en cœur d'agglomération a-Un objectif annuel de 2900 logements par an, dont 2.320 résidences principales b- Une localisation à 60% dans l'agglomération Toulon Provence Méditerranée</p> | <p>La commune a souhaité modérer sa croissance démographique, en cohérence avec le SCoT, et pour préserver les équilibres du territoire. L'objectif communal est de ne pas dépasser les 15 000 habitants à l'horizon 2032. Au regard des besoins estimés et en prenant compte les projets et la dureté foncière, les possibilités de construire ont été revues et réorganisées, permettant d'envisager une production de logements estimées à environ 1 500.</p> |
| <p>B-Produire une offre de logements adaptée à la solvabilité et au profil des ménages, notamment des actifs A-Accroître et mieux répartir l'offre de logements sociaux b- Adapter la localisation des logements aux besoins des habitants</p> | <p>Le PLU a dans ses enjeux souligné la nécessité de développer l'offre en logements afin de faciliter les parcours résidentiels. Les opérations récentes ou en cours démontrent une volonté communale forte pour améliorer l'offre en logements pour tous. Les choix visant à privilégier des opérations d'aménagement d'ensemble et du renouvellement urbain, le PLU favorise la production de ce type de logements, dans des espaces regroupant commerces, services emplois et transport en communs à proximité. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation qui concernent ces secteurs définissent également les typologies qui pourront être produites, ce qui permet d'assurer une certaine diversité dans la production de logements. La nécessité de produire du logement social a également été soulignée. Pour y parvenir, une série d'outils a été mobilisée :</p> |
| 4-Promouvoir une offre de transports collectifs permanente | |
| <p>A-Offrir un système de transports collectifs métropolitain performant a- Développer et faciliter l'usage du train b- Organiser un système de lignes de transports collectifs en site propre c- Favoriser la circulation des lignes expressives d'autocar par autoroute d-Renforcer les dessertes maritimes, notamment dans la Rade de Toulon e-Compléter les axes structurants de transports collectifs par une desserte de proximité f-Assurer l'intermodalité</p> | <p>La desserte par les transports en commun est prise en compte à diverses échelles dans le PLU, notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une meilleure articulation entre la gare, le stationnement et les modes doux de déplacements, pour une intermodalité plus efficace ; - un accueil résidentiel et économique cohérent avec la desserte par les transports en communs et aires decovoiturage. |
| <p>B-Adapter l'offre de stationnement aux différentes pratiques de la ville</p> | <p>Des emplacements ont été réservés pour le stationnement. La démarche d'amélioration de la mobilité par les modes doux implique également une meilleure prise en compte de la multimodalité. L'OAP du centre-ville traite particulièrement de l'amélioration de l'offre en stationnement et de sa lisibilité pour une plus grande efficacité. Le règlement impose, pour les nouveaux projets, des normes de stationnement en fonction des zones et de la nature des activités. Le stationnement vélo a aussi été pris en compte dans le PLU.</p> |
| <p>C-Définir un véritable maillage des modes doux de déplacements</p> | <p>Le PLU vise à développer les liaisons douce sur le réseau de chemins existants, par la création de nouvelles sentes et en assurant des continuités dans le cadre des OAP.</p> |
| <p>D- Les orientations relatives à l'amélioration de la desserte des principaux espaces de développement économique et touristique</p> | |
| <p>E- Achever le réseau autoroutier</p> | |
| <p>F-Améliorer le réseau de voiries locales a-Les principes généraux de l'amélioration du réseau de voirie locale b-Les principaux projets</p> | <p>De nombreux emplacements réservés sont prévus afin d'améliorer la trame viaire locale, par un élargissement des voies, l'amélioration de carrefour, la création de voies de desserte ou de liaison afin d'assurer un bouclage</p> |
| <p>G-Réduire et mieux organiser les flux de transports et de marchandises</p> | <p>Commune non concernée.</p> |
| Orientation 3 : Promouvoir la qualité de la ville | |
| 1-Apaisser la ville | |
| <p>A-Promouvoir une ville plus douce et accueillante a-Développer l'usage des modes doux pour les déplacements quotidiens et touristiques b-Améliorer la qualité des espaces publics</p> | <p>Le PADD fait de la mise en valeur du village un axe fort du projet communal, anticipant le projet de contournement. Les OAP déclinent cette ambition, notamment en termes de traitement qualitatif des espaces publics et des cheminements doux entre quartiers et équipements. L'OAP du centre-ville met l'accent sur la nécessaire valorisation des espaces publics.</p> |
| <p>B-Diminuer l'exposition aux nuisances et aux pollutions a-Prévenir et réduire à la source les émissions sonores et atmosphériques b- Diminuer l'exposition aux nuisances sonores c- Diminuer l'exposition aux pollutions atmosphériques et aux nuisances olfactives d- Prendre en compte les sites et sols pollués</p> | <p>Le règlement du PLU expose dans ses dispositions générales la prise en compte des nuisances, notamment la prise en compte des normes d'isolation acoustique concernant l'urbanisation dans les secteurs exposés aux bruits de transports terrestres. Les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes sont reportés en annexe au PLU.</p> |

| ORIENTATION DU SCOT | TRADUCTION DANS LE PLU |
|---|---|
| 2-Entretenir une qualité paysagère au sein des services urbains | |
| A-Préserver les sites bâtis d'intérêt paysager spécifique qui constituent en partie le patrimoine bâti de l'aire toulonnaise | Pour conforter la qualité paysagère, la trame urbaine et architecturale du centre ancien, des bâtiments remarquables comme des éléments de patrimoine vernaculaire à protéger ont été identifiés et tous les travaux réalisés sur l'un de ces bâtiments devront les mettre en valeur. Le patrimoine naturel et paysager (espaces verts protégés, espaces paysagers remarquables, alignements d'arbres et arbres remarquables...) concourant aux ambiances rurales de la commune est également identifié. |
| B-Améliorer la qualité des entrées de ville et d'agglomération | En marquant les limites du village et en maintenant les coupures d'urbanisation et le cadre paysager des différents quartiers, le PLU vise à préserver les entrées de la commune. Les marges de reculs paysagées, notamment le long de l'autoroute, et la préservation d'une trame verte urbaine participent de cet objectif. |
| C-Améliorer la qualité des projets d'aménagement en s'inspirant du contexte paysager existant | La préservation de la qualité du cadre de vie se traduit dans le PLU par l'affirmation des limites urbaines et une maîtrise des densités dans les secteurs où la qualité paysagère est à préserver. Pour décliner l'objectif de préservation du cadre de vie inscrit dans la PADD, des mesures complémentaires sont intégrées : protection d'une trame verte urbaine, des abords de l'autoroute (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme), principe d'aménagement des voies respectueuses des ambiances rurales (OAP2 notamment), etc. |
| D-Aménager une armature de parcs et jardins | Des parcs et jardins d'intérêt, comme le parc du château, et des espaces verts de quartiers sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme afin de préserver une trame verte urbaine. |
| 3- Concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques | |
| A-Prendre en compte les risques naturels | Le règlement du PLU expose dans ses dispositions générales la prise en compte des nuisances, notamment le risque inondation, le risque de crue torrentielle, retrait-gonflement des argiles... De plus, le règlement de chaque zone concernée traite des eaux pluviales et de ruissellement, prévoit des mesures pour les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (obligation de comporter un dispositif de recueil des matières précitées), intègre des coefficients d'espaces verts (non imperméabilisés), etc. |
| B-Prendre en compte les risques technologiques | Les activités économiques présentant un risque technologique ne sont possibles que dans les zones d'activités. Le PLU prend en compte les risques liés au transport des matières dangereuses. Les zones constructibles sont à l'écart de la canalisation de transport de gaz. |
| 4-Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine | |
| A-Promouvoir des opérations d'aménagement environnementales | Le PLU comporte un volet réglementaire relatif à la performance environnementale qui promet la valorisation énergétique des constructions et des éco-opérations durables. La commune a décidé par la création d'une zone d'aménagement concerté aux Laugiers Sud (zone 2AU) l'aménagement d'un éco-quartier. |
| B- Une métropole attentive à ses ressources a-Garantir la qualité de l'eau distribuée b-Satisfaire les besoins en eau c-Sécuriser l'alimentation d-Encourager la programmation en matière de gestion de la ressource et de l'alimentation en eau potable | La ressource en eau et l'alimentation en eau potable est analysée dans l'état initial de l'environnement. Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion de l'eau potable sur la commune. Le PLU intègre également les servitudes liées aux canalisations publiques du réseau de distribution d'eau potable et au canal souterrain des eaux de la Ville de Toulon (Carcés - Toulon). Le règlement d'urbanisme de chaque zone urbaine et à urbaniser, fixe des règles de sécurisation de l'alimentation en eau potable : Obligation de raccordement au réseau d'eau potable de tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable. |

| ORIENTATION DU SCOT | TRADUCTION DANS LE PLU |
|--|--|
| <p>C-Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux de baignade</p> <p>a-Intégrer les enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques dans les projets d'aménagement du territoire</p> <p>b-Poursuivre l'effort de mise aux normes des équipements d'assainissement</p> <p>c-Améliorer la gestion des eaux pluviales</p> <p>d-Encourager les pratiques environnementales</p> <p>e- Conforter les différentes démarches en cours ou à venir de gestion des milieux aquatiques</p> | <p>La gestion des eaux usées est analysée dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p> <p>Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sur la commune.</p> <p>Le règlement relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif de tout terrain, lorsqu'il existe à proximité, ou, à défaut, des dispositifs respectant les normes en vigueur. Le rejet d'effluents dans le réseau d'eau pluvial est interdit.</p> <p>L'urbanisation des zones non desservies par l'assainissement collectif et sensibles est différé (Les Lingoustes/La Peirouard, Les Laugiers Nord). Le PLU intègre également la servitude de protection du captage du puits de Sénès dans lequel le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire, ainsi que les servitudes liées aux canalisations publiques du réseau d'assainissement.</p> <p>La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier en dehors des secteurs urbanisés et équipés. En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. Les coefficients d'espaces verts contribuent à limiter l'imperméabilisation du sol et ainsi à limiter les pollutions par ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluies.</p> |
| <p>D-Une métropole économe en énergie</p> <p>a-Diminuer les consommations énergétiques</p> <p>b-Développer la production d'énergies renouvelables</p> | <p>Le PLU comporte un volet réglementaire relatif à la performance environnementale qui promeut la transition énergétique, notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la valorisation énergétique des constructions et l'insertion de dispositifs de production d'énergies renouvelables, dans le respect des patrimoines architectural et paysager ; - le développement de places de stationnement électrique dans les opérations. |
| <p>E-Une métropole qui assume de manière durable sa production de déchets</p> | <p>La gestion des déchets est détaillée dans les annexes sanitaires du PLU.</p> |
| <p>F-Assurer l'approvisionnement en matériaux de l'aire toulonnaise</p> | <p>Commune non concernée.</p> |

V. 2. Compatibilité avec le PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG), a été approuvé par le Conseil Communautaire le 31 octobre 2013. Il est en cours de révision.

Il fixe ainsi pour la commune de Solliès-Pont une production annuelle de 90 logements, dont 29 logements sociaux. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) renforcée par la Loi Duflot impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de 25 % de logements sociaux.

L'objectif démographique retenu dans le PADD repose sur une production de l'ordre de 1 500 logements à l'horizon 2032 ans, et s'inscrit en pleine compatibilité avec le PLH.

Concernant la mixité sociale, SollièsPont comptait 458 logements sociaux en service en 2014, soit environ 9,8 % du parc de résidences principales. Des programmes sont en cours pour renforcer le parc locatif social, en centre-ville : Marcel Pagnol (41 logements), Les Aiguiers (49 logements), la Chocolaterie (61 logements). 57 logements ont également été construits en périphérie (les Jardins de Solliès). 50 logements sociaux supplémentaires sont également programmés avenue des Oiseaux, à proximité du stade.

La commune a conclu avec l'Etat, le 15 septembre 2016), un Contrat de Mixité Sociale qui a guidé les choix retenus dans le PLU. Afin de poursuivre les efforts engagés, le PADD affiche une volonté poursuivre la politique active de l'habitat amorcée il y a quelques années. Deux outils réglementaires sont ainsi mobilisés pour satisfaire aux objectifs du PADD et contribuer au rattrapage imposé par la loi en termes de développement du parc de logements locatifs sociaux :

- des périmètres de mixité sociale (PMS), en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme dans les zones UA, UB, UC et 2AU destinées à l'accueil résidentiel : ils représentent un potentiel de près de 620 logements sociaux (y compris les programmes en cours) ;
- 11 emplacements réservés pour la mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme ont été institués et permettront la création de près de 210 logements sociaux.

Ce sont donc, a minima, les outils mobilisés dans le PLU représentent près de 830 logements locatifs sociaux.

Les choix réglementaire et les OAP permettent une offre diversifiée en logements (typologie, localisation) respectant les densités promues par le PLU. En moyenne, plus de 100 à 150 logements/ hectare dans le centre-ville, environ 50 logements/ hectare dans les quartiers périphériques mêlant du collectif et de l'individuel.

V. 3. Compatibilité du PLU avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- la gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- l'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- l'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- le développement et le partage de la connaissance.

À l'échelle du Territoire à Risque Important d'Inondation «Toulon-Hyères» des objectifs spécifiques sont assignés en fonction des 5 Grands Objectifs établis par le PGRI.

- **GO 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation**
 - o Améliorer la prise en compte du risque d'inondation dans les SCOT et dans les PLU.
 - o Intégration du REX Var 2014 dans la programmation et la révision des PPRI sur le périmètre de la SLGRI et harmoniser les pratiques.
 - o Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et la pratique d'urbanisme
 - o Élaborer ou réviser les schémas directeurs d'assainissement pluvial
 - o Travailler à l'élaboration de PPRL.
- **GO 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques**
 - o Veiller à la mise en œuvre des dispositions du SAGE Gapeau ; pour les cours d'eau hors SAGE, travailler plus avant à la préservation des espaces stratégiques des cours d'eau (zones d'expansion de crues et espaces de mobilité)
 - o Réaliser le suivi des actions spécifiques prévues pour le barrage de Dardennes (confortement de la structure, respect des consignes en cas de crue)
- **GO 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés**
 - o Sur les cours d'eau non réglementés (hors Gapeau), développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte ;
 - o Doter l'ensemble des communes de la stratégie du périmètre de DICRIM, PCS voire de PCS intercommunaux.
 - o Développer les diagnostics de vulnérabilité sur les ouvrages et les réseaux sensibles et stratégiques en matière de gestion de crise
- **GO 4 : Organiser les acteurs et les compétences**
 - o Structurer la gouvernance pour le TRI Toulon – Hyères.
 - o Favoriser l'émergence d'un PAPI Gapeau en lien avec les contrats de baie et le SAGE Gapeau.
- **GO 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation**
 - o Améliorer et harmoniser la connaissance de l'aléa et du risque de submersion marine
 - o Travailler à une connaissance globale et homogène du risque d'inondation à l'échelle du SCOT pour une meilleure prise en compte de ce risque dans ce document de planification stratégique ;
 - o Veiller à disposer d'éléments de connaissance sur le risque de ruissellement
 - o Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues et réfléchir à des formats «nouvelles technologies» ;
 - o Développer l'utilisation des réseaux sociaux pour l'information préventive et la communication vers les populations en crise et post-crise ;
 - o Mobiliser le tissu associatif (associations environnementales, comités de quartier...) pour toucher et sensibiliser au plus près des citoyens sur le risque d'inondation.

Le PLU, de par la limitation de l'étalement urbain et en imposant la gestion de la rétention permet de limiter le risque inondation et est compatible avec le PGRI.

L'intégration des dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques inondation faisant l'objet d'une application anticipé, la protection de la vallée du Gapeau, la définition de marges de reculs le long des cours d'eau, la réduction des zones constructibles, la limitation de l'imperméabilisation du sol (zones non constructibles, coefficients d'espaces verts de pleine terres dans les zones urbaines...), la mise en place d'espaces verts protégés (particulièrement des ripisylves) et d'Espaces Boisés Classés, assurent la pleine compatibilité du PLU au PGRI et TRI.

V. 4. Compatibilité avec le SDAGE

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016 – 2021 approuvé en décembre 2015 traduit les exigences de la Directive Cadre sur l'Eau.

| ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE | TRADUCTION DANS LE PLU |
|--|--|
| S'adapter aux effets du changement climatique. | <ul style="list-style-type: none"> Un PPRI est applicable sur la commune. Le territoire fait aussi partie d'un TRI. |
| Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau | <ul style="list-style-type: none"> Le PLU protège les milieux aquatiques en identifiant les cours d'eau et les canaux sur le plan de zonage et protégeant les ripisylves ; La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Gapeau ; |
| Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques | |
| Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau | <ul style="list-style-type: none"> La protection des cours d'eau se fait dans un souci de préservation de la Trame verte et bleue. |
| Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine | <ul style="list-style-type: none"> Le rapport de présentation fait des prévisions sur l'évolution démographique : le scénario de croissance retenu vise une croissance maîtrisée, qui augmentera toutefois la consommation d'eau potable. Le rapport de présentation fait un état des lieux de la ressource disponible (Etat Initial de l'Environnement) |
| Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et anticipant l'avenir | |
| Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses | <ul style="list-style-type: none"> Les rejets d'eaux usées sont réglementés dans le règlement d'urbanisme du PLU. Le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU) un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales |
| Mettre en œuvre une politique dédiée et adaptée au littoral et au milieu marin en termes de gestion et de restauration physique des milieux | <ul style="list-style-type: none"> Commune non concernée |

V. 6. Prise en compte du SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014.

La commune a élaborer une trame verte et bleue qui a été traduite dans le zonage par des outils réglementaires tels que les zones N et A, les Espaces Boisés Classés et les Espaces Verts Protégés...

Le PLU doit aussi répondre aux orientations et actions fixés dans le SRCE.

| Orientation stratégique 1: agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques. | |
|---|---|
| ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme ScoT, PLU, PLUI, cartes communales. | Le PLU définit une trame verte et bleue à partir d'une étude sur l'occupation du sol et des continuités écologiques potentielles. |
| ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables. | Le PLU limite l'étalement urbain et développe le réseau de modes doux. |
| ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE. | Le PLU met en œuvre un zonage adapté à l'occupation du sol pour les zones naturelles et agricoles permettant ainsi de pérenniser les milieux forestiers ou ouverts. Les cours d'eau sont eux aussi protégés par un classement en EBC. |
| ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration. | Les Espaces Verts Protégés permettent la végétalisation des espaces libres et la création d'espaces de respiration qui ont le double objectif de limiter les îlots de chaleur et d'améliorer le cadre de vie. |
| Orientation stratégique 2: maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques. | |
| ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture. | L'agriculture est protégée par un zonage A. |

VII. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

En application de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Au titre de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les indicateurs suivants qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27. Ces indicateurs sont définis ci-dessous :

| Thématiques | Indicateurs Sources données | Sources données |
|-----------------------|--|---|
| Démographie | <ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la population communale - Evolution de la part des familles dans les ménages communaux - Evolutions de la part des plus de 65 ans et des moins de 20 ans dans la population communale | INSEE |
| INSEE | <ul style="list-style-type: none"> - Evolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) - Evolution du nombre et de la part de logements locatifs sociaux | INSEE / Etat / Commune/ Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau |
| Mobilité | <ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la part des actifs travaillant dans la commune - Evolution de la part d'utilisation des transports collectifs dans les mobilités quotidiennes - Evolution du trafic automobile | INSEE / Région PACA/ Conseil Départemental/ SCoT Provence Méditerranée |
| Economie | <ul style="list-style-type: none"> - Evolution du nombre d'entreprise et d'établissement - Evolution du nombre d'entreprises et d'établissements - Nombre d'établissements hôteliers et nombre de lits associés | INSEE / Office de tourisme |
| Agriculture | <ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la superficie agricole utilisée (SAU) - Evolution des surfaces agricoles (A) dans les PLU | Recensement Général Agricole / Chambre d'Agriculture / SCoT Provence Méditerranée |
| Consommation foncière | <ul style="list-style-type: none"> - Superficies des espaces consommés (en libre et renouvellement urbain) - Superficies des espaces fonciers résiduels | Commune |

6

**Exposé de la manière dont le
PLU prend en compte
l'environnement
Incidences de la mise en
oeuvre du PLU sur
l'environnement**

Chapitre 6 : Exposé de la manière dont le PLU prend en compte l'environnement et Incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Nb : Le PLU de Solliès-Pont n'étant pas soumis à évaluation environnementale suite à un examen au cas par cas, le Rapport de Présentation doit contenir les éléments mentionnés aux articles L151-1 et L151-2 du code de l'urbanisme.

I. Exposé de la manière dont le PLU prend en compte l'environnement

L'exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement doit être réalisé dans le rapport de présentation (Article L151-1 du code de l'urbanisme). Pour le PLU de Solliès-Pont, il s'agit de répondre spécifiquement aux enjeux environnementaux soulevés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

| Thèmes | Enjeux de l'état initial de l'environnement | Prise en compte dans le PLU |
|------------------------------|--|--|
| Paysage et patrimoine | <p>Maintien de l'équilibre entre les entités paysagères et limitation du mitage dans la zone agricole ;</p> <p>Préservation du patrimoine bâti dans le centre ancien, sur le hameau de Sénes mais aussi du patrimoine agricole (bastides, restanques...);</p> <p>Traitement qualitatif des entrées de ville notamment dans le cadre de projet de requalification (zone d'activités) ou d'écoquartier ;</p> | <p>Le PLU de Solliès-Pont maintient les grands équilibres du territoire entre zones Agricoles, zones naturelles et zones urbaines.</p> <p>Le règlement et le zone du PLU identifient des éléments bâtis et naturels à préserver tels que des chapelles ou des alignements d'arbres. Des cônes de vue sont identifiés au plan de zonage.</p> <p>Le PLU instaure deux OAP qui permettent de mettre en valeur les espaces urbains et les entrées de ville. De plus les berges du Gapeau font l'objet d'Emplacement Réservés pour permettre leur mise en valeur par la création de cheminement modes doux.</p> |

| Thèmes | Enjeux de l'état initial de l'environnement | Prise en compte dans le PLU |
|--|--|---|
| <p>Biodiversité et Trame verte et bleue</p> | <p>Intégration de la zone agricole comme élément constitutif de la TVB de Solliès-Pont ; Protection des cours d'eau et canaux au regard du double enjeu de protection de la biodiversité et de la limitation du risque inondation ; Préservation et valorisation d'éléments de nature en ville et de zone de respiration ; Maintien du couvert végétal des reliefs.</p> | <p>Le PLU de 2017 maintient les zones agricoles du PLU approuvé en 2013 et protège globalement les vastes espaces ouverts.</p> <p>Les ripisylves des canaux et cours d'eau sont protégées dans le PLU. Le zonage identifie plusieurs éléments qui participent à la trame verte et bleue du territoire comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Espaces Boisés Classés ; - Les Espaces Verts protégés ; - Les Alignements d'Arbres ; - Les Arbres remarquables ; - Les ripisylves à protéger ou à renforcer ; - Les Canaux et fossés <p>Dans les zones urbaines, les EVP sont spécifiquement définis pour améliorer la perméabilité de l'espace urbain pour les connections écologiques.</p> |
| <p>Les risques et nuisances</p> | <p>Prise en compte du risque inondation pour la définition des zones de projet et dans la limitation de l'imperméabilisation du sol ; Rappel des mesures liées aux mouvements de terrain et protection des berges du Gapeau ; Promotion des formes urbaines qui limitent l'exposition aux bruits et limitation du développement dans les secteurs les plus exposés aux nuisances sonores.</p> | <p>Le Plan de Prévention des risques inondation s'impose au PLU et autorisation d'urbanisme de la commune. En plus de respecter le PPRI, le PLU instaure des coefficients d'emprise au sol qui permettent de limiter l'imperméabilisation du sol.</p> <p>Pour limiter les nuisances sonores dans les zones urbaines, le PLU met en place des conditions de développement des mobilités douces par la création d'un maillage modes doux mais aussi par l'instauration d'obligations en matière de stationnements vélos dans les programmes immobiliers.</p> |
| <p>Ressources en eau et énergie</p> | <p>Mise en œuvre de la protection du périmètre de captage de Sénès ; Limitation du développement dans les zones non reliées au réseau d'eau potable et d'assainissement ; Promotion de développement des énergies renouvelables dans les zones urbaines ou à urbaniser.</p> | <p>Le périmètre de protection de Captage de sénes figure sur le plan de zonage et le PLU met en œuvre cette servitude.</p> <p>Le PLU impose le raccordement au réseau d'eau potable et d'eau usées. Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés.</p> <p>En ce qui concerne les énergies renouvelables, le règlement soutient le développement des énergies renouvelables. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le PLU souhaite maîtriser les besoins énergétiques en imposant un CEPmax-10%. Le PLU réaffirme le droit au soleil et l'intérêt des solutions énergétiques collectives.</p> |

II. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

II. 1. Les incidences de la mise en oeuvre du Plan sur la ressource en eau

Le PLU souhaite mettre en oeuvre les conditions de maîtrise de l'accueil de la croissance démographique. En effet, la population communale a triplé en l'espace de 40 ans et la commune souhaite désormais apaiser sa croissance.

L'eau potable

En matière de ressource en eau, cette croissance apaisée va permettre de mieux maîtriser les besoins en eau potable et les besoins en assainissement.

L'eau de la commune provient du puit communal de Sénés et de la potabilisation de l'eau du Canal de Provence. Les ressources semblent satisfaisantes aujourd'hui et pour répondre aux besoins futurs d'autant que la commune respecte la servitude liée à la protection de captage.

La commune impose le raccordement au réseau d'eau potable dans l'ensemble des zones urbaines. En zone A et N les forages sont tolérés.

Le PLU a une incidence neutre sur l'eau potable.

L'assainissement

En ce qui concerne les eaux usées, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est la règle générale à respecter. Les eaux usées sont traitées par la Station d'épuration intercommunale de la Crau qui présente une performance satisfaisante en équipement et en dimension.

Sur les secteurs non raccordés de la commune, les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés par le règlement.

La commune est dotée d'un plan de zonage des eaux usées qui localise les zones raccordées au réseau d'assainissement collectif et le projet de raccordement.

Cette carte montre un réseau relativement étendu aujourd'hui et dont les extensions sont prévues sur les secteurs 2AU de la commune.

Le PLU a une incidence positive sur la gestion des eaux usées.

L'eau pluviale et la qualité des milieux

Le PLU protège les canaux, cours d'eau et leur ripisylve et participe ainsi la protection de la trame bleue et de la qualité des milieux aquatiques.

Le PLU impose la réalisation de dispositif de récupération et de valorisation de l'eau pluviale.

Le traitement des eaux pluviales par la rétention est aussi une thématique abordées dans le PLU.

Des emplacements réservés sont mis en place pour la valorisation des berges du Gapeau et l'installation d'itinéraires modes doux. Ces ER vont donc permettre une re-découverte du réseau hydrographique et une sensibilisation de sa qualité paysagère et de son intérêt pour la biodiversité.

Le PLU a une incidence positive sur la protection et le mise en valeur des milieux aquatiques.

II. 2. Les incidences de la mise en œuvre du Plan sur le paysage et le patrimoine

Le PADD de Sollies-Pont se fixe des objectifs et prévoit différentes actions en matière de paysage et de patrimoine comme :

- Protéger les grands ensembles naturels et agricoles, porteurs de diversités écologique et paysagère ;
 - o Protéger les reliefs boisés, dominant la plaine ;
 - o Protéger la plaine agricole, composante essentielle du paysage ;
 - o Protéger la vallée du Gapeau ;
- Révéler la qualité paysagère ;
 - o Maintenir les vues sur les grands paysages ;
 - o Mettre en valeur les entrées du territoire ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti.

Plus opérationnellement, le PLU a une incidence positive sur le paysage et le patrimoine par l'identification des éléments bâtis et naturels à conserver et mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU identifie donc :

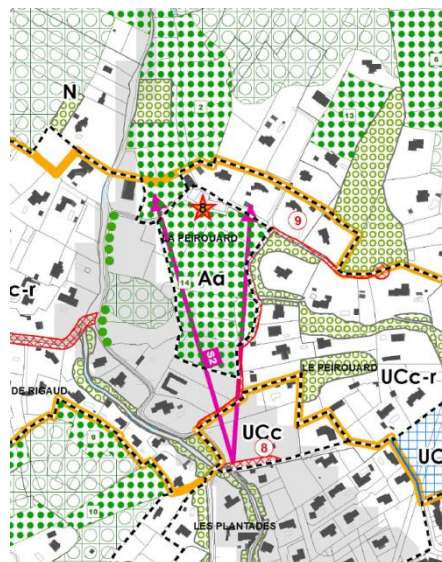
- 15 bâtiments remarquables ;
- 2 cônes de vue ;
- Des alignements d'arbres ;
- Des ripisylves ;
- Des espaces verts protégés en milieu urbain ;
- Des espaces paysagers remarquables (parc du château, LA Peirouard, restanques)
- 4 bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

De plus, d'Orientation d'Aménagement et de programmation permettent la valorisation des espaces et du paysage. Les OAP concernent des zones urbaines et affirment des principes de protection d'éléments paysagers et d'embellissement des espaces publics. Les entrées de ville font l'objet d'une attention particulière dans l'OAP1.

La protection des grands équilibres Naturel/Agricoles participent aussi à l'incidence positive du PLU sur le paysage.

La plaine agricole et les massifs boisés sont préservés et classés en zone N et A et un sous-secteur spécifique Aa est instauré en vue de préserver les espaces d'intérêt paysager.

Des EVP participent à la qualité paysagère de la commune et permettent particulièrement de limiter l'impact paysager des espaces urbains sur les coteaux en préservant les cultures en restanque au contact des zones bâties.



Exemples d'EVP et despaces paysagers remarquables

III. Les incidences de la mise en œuvre du Plan sur la biodiversité et la trame verte et bleue

Bien que la commune ne soit pas concernée par le réseau Natura 2000, les espaces naturels et agricoles présents peuvent être le support de connections écologiques.

Le PLU dans son PADD, affirme la volonté de protéger la vallée du Gapeau, de protéger les reliefs boisés, de maintenir et restaurer les connexions écologiques.

Le SRCE PACA identifie le réseau hydrographique comme élément de support de la TVB.

La mise en œuvre du règlement et du zonage du PLU auront une incidence positive sur la biodiversité et la préservation des corridors écologiques par :

- Le classement des zones Naturelles et Agricoles de PLU ;
- La conservation des Espaces Boisés Classés ;
- La mise en place d'Espaces verts protégés le long des ripisylves.

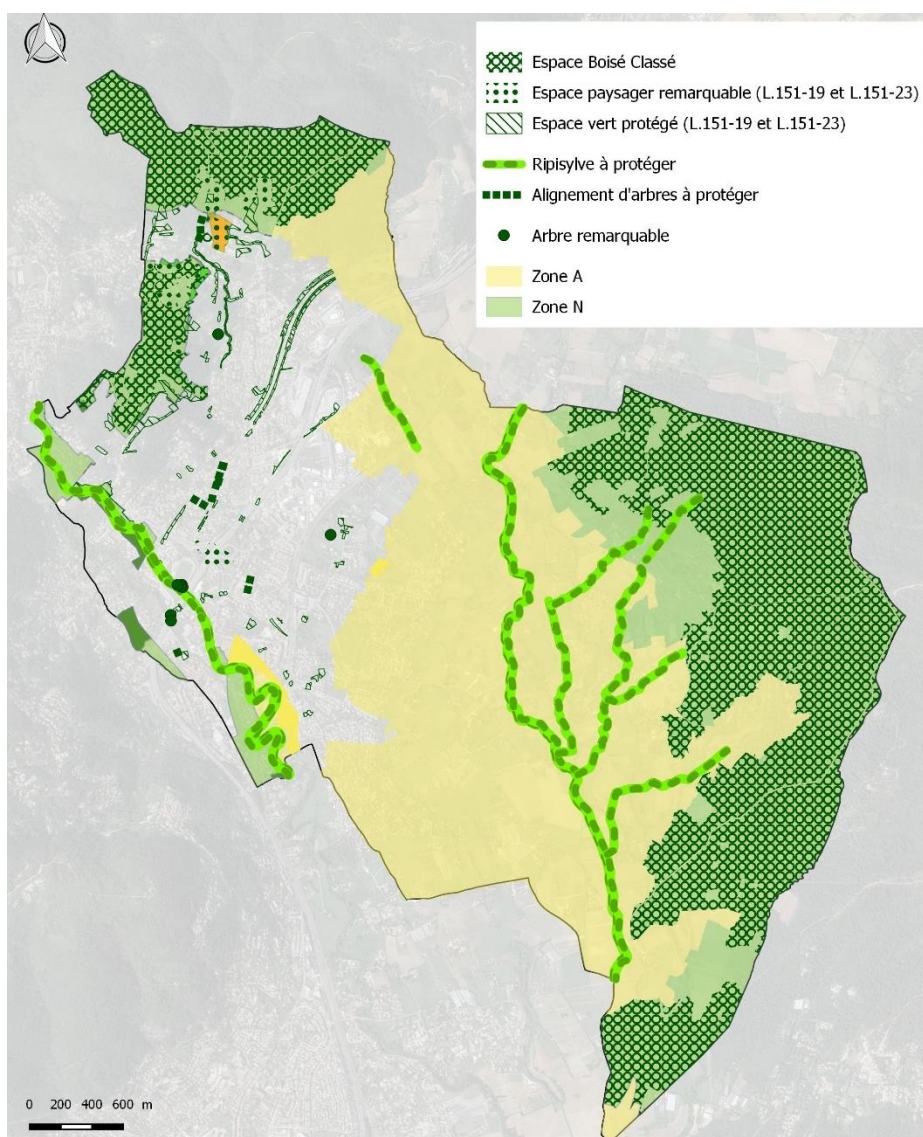
Le principe de constructibilité limitée dans les zones N et A permet aussi le maintien des milieux naturels et agricoles.

Comparativement au PLU approuvé en 2012, les zones urbanisables du PLU de 2017 restent dans les enveloppes définies et ne portent pas atteinte à l'intégrité des espaces agricoles et naturels prédéfinis.

Néanmoins, les zones de projet classées en 2AU, ne sont aujourd'hui pas ouvertes à l'urbanisation et peuvent porter atteinte localement à l'environnement. Des études approfondies seront menées dans le cadre de projet d'aménagement (étude d'impact) pour définir au mieux les impacts et les mesures.

Concernant le secteur particulier de la ZAC sous les Anduès (zone 2AUe), des études spécifiques

(étude préalable de ZAC) sont en cours. Un volet biodiversité comprenant un inventaire 4 saisons a été réalisé. La présence de Zone Humide n'est pas avérée dans les emprises du projet (pas de Zone humide repérée par le Conseil Départemental ni grace aux prospections de terrains). Par ailleurs, le secteur est globalement peu sensible pour la biodiversité d'autant que les mesures « éviter, réduire, compenser » de la ZAC (en cours de réflexion) viendront annuler les impacts potentiels.



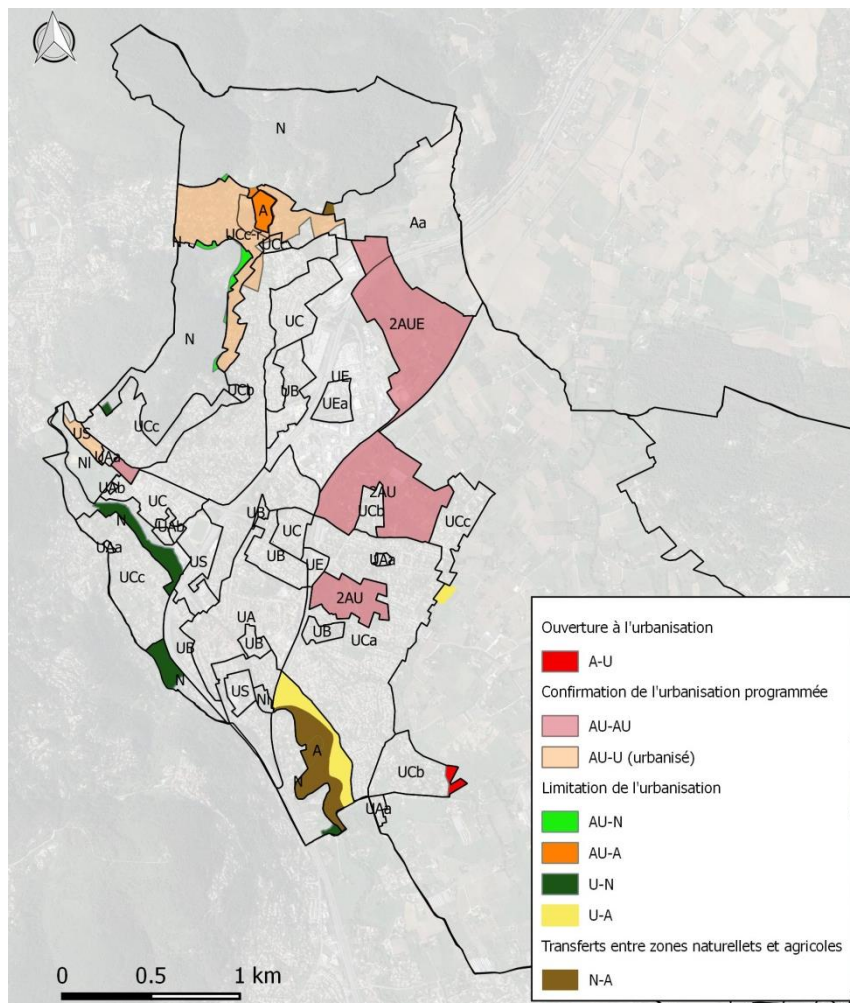
IV. Les incidences de la mise en œuvre du Plan sur la consommation d'espace

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du PLU de 2012 (modifié en 2016) en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du PLU de 2012 reclassées en zone U ou AU.

Les analyses suivantes mettent en évidence les changements de zonage entre les deux PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements :

- Les ouvertures à l'urbanisation :
reclassement en zone U ou AU en 2017 d'un secteur classé en zone N ou A au PLU de 2012 ;
- Les reports ou confirmations d'urbanisation :
reclassement de zones AU du PLU de 2012 en U ou AU en 2017.
- Les limitations de l'urbanisation :
reclassement d'anciennes zones urbanisables du PLU de 2012 (U et AU) en zones N ou A au PLU de 2017 ;
- Les transferts entre zones naturelles et agricoles.

Les orientations du PADD et les choix effectués lors du zonage vont tout à fait dans le sens d'une maîtrise de l'urbanisation et mettent la rationalisation du foncier constructible comme priorité au regard des besoins en logements et la valorisation des atouts naturels et agricoles du territoire.



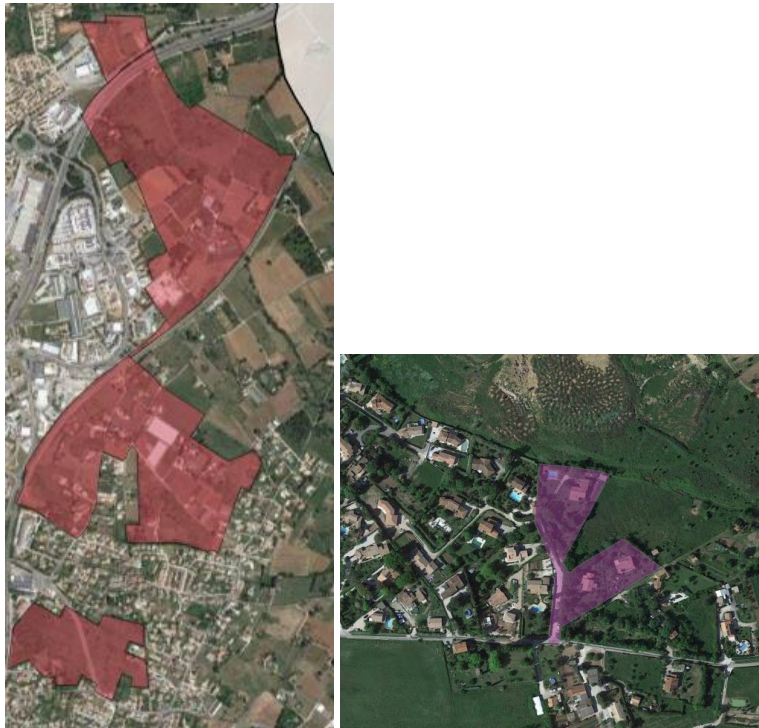
Le PLU a une incidence positive sur la maîtrise de la consommation foncière.

Les secteurs de limitation de l'urbanisation concernent essentiellement la vallée du gapeau pour laquelle des zones ont été reclassées en N et A au PLU de 2017. Le secteur de Peirouard a lui aussi été partiellement reclassée en N.



Exemples de limitation de l'urbanisation

Les reports ou les confirmations de l'urbanisation concernent 3 secteurs relativement important de la commune. Ce seront des opérations d'ensemble pour lesquelles le PLU devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision. Une extension de l'urbanisation est à signaler, elle concerne des parcelles urbanisées qui été en zone A au PLU de 2012.



V. Les incidences de la mise en œuvre du Plan sur le cadre de vie et les risques

Le risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation qui a fait l'objet d'un plan de prévention des risques applicable par anticipation.

Le PLU respecte les prescriptions du PPRI et limite même l'urbanisation dans certains secteurs le long du Gapeau. Le règlement rappelle l'application du PPRI par anticipation et le zonage présente un report indicatif des zones d'aléas.

Les Zones d'Expansion de Crue identifiées par le syndicat mixte du gapeau sont classées en A ou N une seule est en zone urbaine et fait l'objet d'un emplacement réservé sur le secteur des Terrins (ER38).

Les déplacements et les nuisances sonores

En ce qui concerne le cadre de vie et la pollution, la commune est exposée au bruit et aux pollutions provenant majoritairement de l'autoroute qui traverse le territoire.

La commune souhaite donc maîtriser l'augmentation des déplacements motorisés sur son territoire et offrir un cadre de vie de qualité.

Le PLU marque ainsi une forte volonté de développer les modes doux et notamment mettre en valeur le gapeau dans les itinéraires proposées. Ainsi de nombreux Emplacements réservés sont prévus pour faciliter l'usage du vélo. La préservation du paysage vue précédemment participe aussi à l'amélioration du cadre de vie et à l'utilisation des modes doux dans l'espace urbain. La préservation de zone végétalisées limite la dispersion du bruit dans l'environnement.

Le règlement du PLU rappelle les règles applicables le long des infrastructures générant des nuisances sonores.

L'énergie

L'accueil de nouvelle population aura pour conséquence un besoin accru en énergie.

La commune s'engage dans la limitation des besoins énergétiques et dans le développement des énergies renouvelables.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5000 m² de Surface de Plancher doivent respecter les dispositions suivantes :

- la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 minoré de 10 % ;
- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier la prise en compte de l'accès optimisé des bâtiments au soleil et la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

La mise en œuvre du PLU a donc une incidence positive sur le cadre de vie et les risques.



VILLE DE SOLLIÈS-PONT

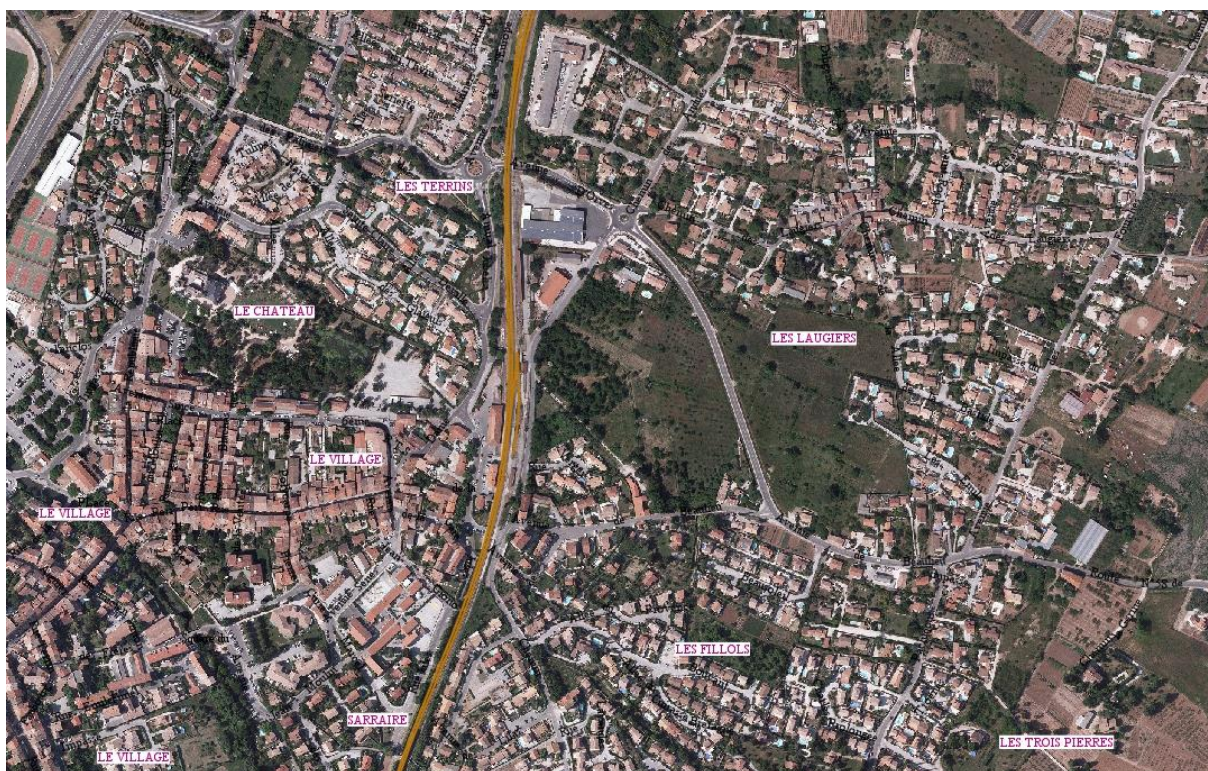
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Laugiers sud

Conseil municipal 20 septembre 2018



Sommaire

| | |
|---|---|
| PRÉAMBULE..... | 3 |
| ÉLÉMENTS DE CONTEXTE..... | 3 |
| CHOIX DE LA PROCÉDURE..... | 3 |
| PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU..... | 4 |
| 1) Le site des Laugiers sud et son environnement..... | 4 |
| 2) La compatibilité du projet..... | 5 |
| • Avec le SCOT Provence Méditerranée..... | 5 |
| • Avec le programme local de l’habitat (PLH)..... | 6 |
| • Avec le projet d’aménagement et de développement durables (PADD)..... | 6 |
| • Avec le plan de prévention des risques inondation..... | 6 |
| 3) Le projet..... | 6 |
| LES DOCUMENTS MODIFIÉS DU PLU..... | 7 |
| 1) Le rapport de présentation..... | 7 |
| 2) Le document graphique..... | 7 |
| 3) Le règlement écrit..... | 7 |
| 4) Les orientations d’aménagement et de programmation | 8 |

PRÉAMBULE

La commune de Solliès-Pont dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 19 décembre 2017. Elle souhaite modifier ce document afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser des Laugiers sud (zone 2 AU). Cette procédure s'inscrit dans le projet de réalisation de l'écoquartier des Laugiers sud pour lequel la commune a signé la charte des EcoQuartiers le 27 mai 2013.

ÉLEMENTS DE CONTEXTE

Par délibérations du 17 septembre 2015, le conseil municipal a décidé de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) pour la réalisation du projet d'écoquartier des Laugiers sud et de lancer une procédure de mise en concurrence afin de désigner un aménageur en charge du projet. Le 27 octobre 2017, le conseil municipal approuvait l'attribution de la concession d'aménagement à SNC Villes & Projets.

Ce projet urbain doit se traduire par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Laugiers sud.

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Il est rappelé que, conformément aux dispositions combinées des articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)°;
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit 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.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

A ce titre, il est précisé que la zone 2AU des Laugiers sud a été créée lors de l'approbation du PLU le 19 avril 2012, soit depuis moins de neuf ans. De plus, son ouverture à l'urbanisation est prévue par l'orientation n° 2 du PADD (objectifs 1 et 2). Enfin, le projet, qui est inscrit dans la démarche de labellisation écoquartier, n'a pas pour effet de réduire un EBC, les zones

agricoles ou naturelles et forestières ou une protection telle que prévue par les dispositions précitées.

Par ailleurs, conformément à la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, l'autorité environnementale a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas afin de déterminer si le projet de modification est soumis à évaluation environnementale. Par décision n°CU-2018-001852 du 30 mai 2018, la mission régionale d'autorité environnementale n'a pas soumis ce projet à évaluation environnementale.

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet :

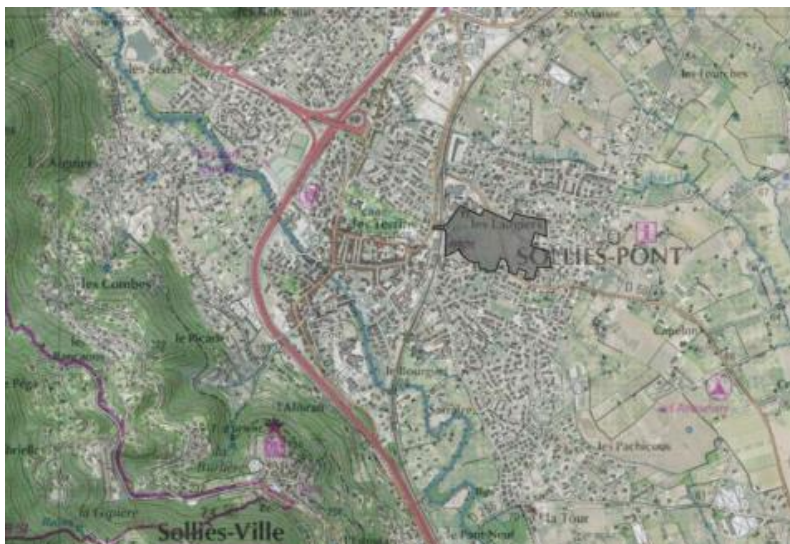
- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (mise en compatibilité du PLU pour application d'un PLH).

Il est précisé que préalablement à l'enquête publique, le projet a été soumis à l'avis des personnes publiques associées (article L. 153-40 du code de l'urbanisme).

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

1) Le site des Laugiers sud et son environnement

Le site des Laugiers sud, d'une superficie d'environ 8 hectares, se situe à proximité immédiate du centre-ville et de la gare SNCF dont il est séparé par la voie ferrée. Un passage piétonnier sous voie assure sa connexion avec le centre.



Plan de situation

Le site constitue une dent creuse au sein d'un tissu pavillonnaire déjà constitué. Il est scindé en deux par la route départementale 58 selon un axe Nord/Sud.

Il n'existe pas d'autres secteurs sur la commune présentant ces caractéristiques. En effet, plusieurs sites en zone urbaine ont déjà fait l'objet de projets immobiliers. De plus, les capacités foncières identifiées dans le PLU dans cette zone sont souvent morcelées et de superficie limitée ; elles ne sont pas en mesure d'accueillir le projet d'écoquartier. Par contre, l'aménagement du secteur des Laugiers sud permettra le comblement d'un espace libre entouré par des développements urbains récents.

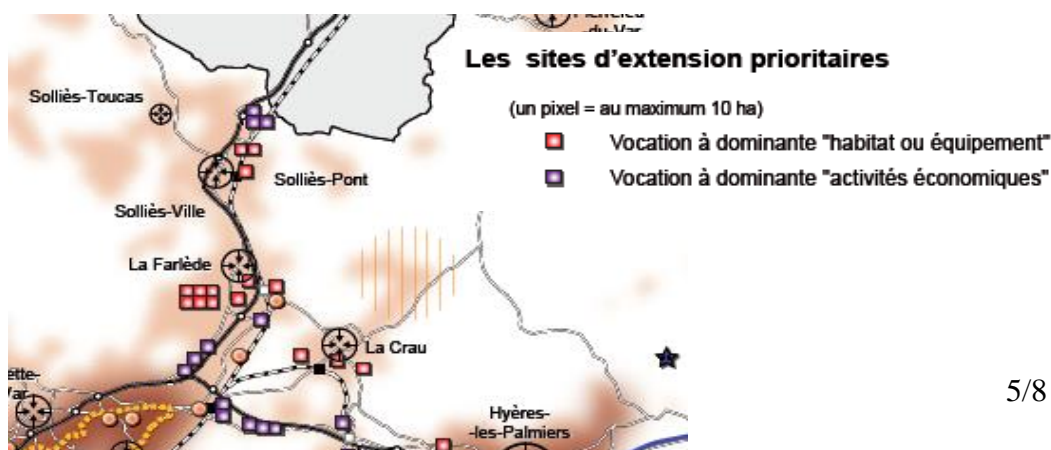


Par ailleurs, plusieurs canaux d'irrigation traversent le secteur qui accueille des arbres fruitiers et un couvert végétal dense par endroit. Toutefois, la zone n'est incluse dans aucun périmètre de protection biologique. Les différents inventaires de la faune et de la flore qui ont été réalisés, confirment que peu d'espèces patrimoniales sont présentes. Le site présente donc peu d'enjeux écologiques ; ils pourront être facilement évités.

2) La compatibilité du projet

- Avec le SCOT Provence Méditerranée :

Par sa situation, le site des Laugiers sud représente un espace clé de l'urbanisation de la commune. De ce fait, le SCOT Provence Méditerranée, approuvé le 16 octobre 2009, l'a identifié comme un site d'extension prioritaire dont la vocation est à dominante « habitat ou équipement ». Il s'agit d'un site à enjeu majeur pour la ville.



- Avec le programme local de l'habitat (PLH)

Le programme d'actions du PLH de la communauté de communes de la Vallée du Gapeau approuvé le 31 octobre 2013 reconnaît le site des Laugiers sud comme un élément majeur de la politique d'habitat et comme une vitrine de l'écoconstruction dans la Vallée du Gapeau.

- Avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet des Laugiers sud s'inscrit dans l'orientation 2 du PADD relative au centre ancien au cœur d'un territoire équilibré et durable : une politique active de l'habitat et plus particulièrement dans les objectifs 1 et 2 qui sont : maîtriser et organiser le développement urbain et poursuivre la diversification de l'offre de logements.

- Avec le plan de prévention des risques inondation

D'après le plan de zonage réglementaire du PPRI, le site des Laugiers Sud se trouve en zone basse hydrographique dont le règlement prévoit que «les opérations d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupés) devront faire l'objet d'une étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables au regard des événements (crues ou pluies) fréquents et rares, au moins centennaux, et de déterminer les dispositions constructives propres à prévenir le risque et à organiser les écoulements.»

Cette étude a été réalisée et préconise de surélever les premiers planchers habitables de 20 cm au-dessus du terrain naturel et de protéger les accès aux parkings semi-enterrés par des merlons et murets.

3) Le projet

Le projet, tel que défini par les études de faisabilité, a pour objectif la réalisation d'un écoquartier venant s'inscrire en continuité du centre-ville et de la gare tout en proposant un cœur de projet structuré autour d'un mail piéton pouvant accueillir une offre de commerces et de services complémentaires.

Le programme global prévisionnel prévoit :

- La construction d'environ 450 logements représentant environ 32 900 m² de surface de plancher. 50% de la surface de plancher des immeubles collectifs et de l'habitat individuel dense (habitat intermédiaire) seront dédiés à du logement locatif social. En plus d'une mixité sociale, l'opération des Laugiers Sud propose également une mixité des formes urbaines avec des logements collectifs, des logements intermédiaires et des logements individuels
- La construction d'un EHPAD de 78 lits (transfert de l'EHPAD F. Pey)
- Une armature des espaces publics, qui trouve son accroche avec la gare et le chemin des Laugiers, puis, se développe d'Est en Ouest, ponctuée en son centre par un espace public dédié aux modes doux. Un plateau traversant est créé au niveau de la RD 58 afin d'assurer son franchissement sécurisé. Des traversées piétonnes à l'intérieur des macro-lots viennent se connecter sur le mail piéton central à créer.

Le 14 décembre 2017, la commune a signé avec la société Villes & Projets un traité de concession.

La réalisation du projet nécessite donc une modification du PLU afin de reclasser en zone UZ la zone 2AU des Laugiers sud.

LES DOCUMENTS MODIFIÉS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les modifications apportées au PLU concernent :

- Le rapport de présentation,
- Le règlement dans sa partie écrite et graphique,
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : ajout d'une OAP.

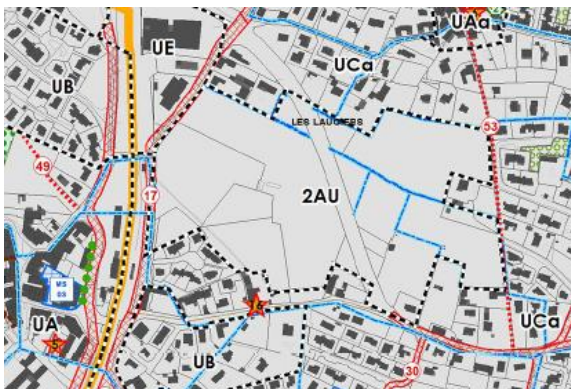
1) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par un additif que constitue la présente notice. De plus, le tableau de répartition des surfaces par zone (page 233) est modifié comme suit :

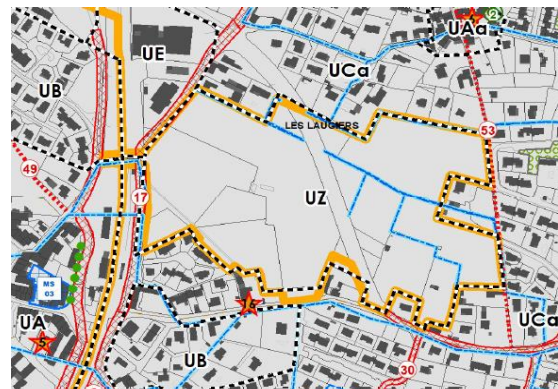
| zonage | Avant la modification | | Après la modification | |
|--------|-----------------------|-----|-----------------------|-----|
| | Ha | % | Ha | % |
| 2AU | 35,2 | 2 | 26,6 | 1,5 |
| UZ | - | - | 8,7 | 0,5 |
| UCa | 75,7 | 4,2 | 75,6 | 4,2 |

En effet, les limites des zones UCa et UZ sont redéfinies pour tenir compte de l'occupation des terrains et des limites de la ZAC.

2) Le document graphique



Avant la modification



Après la modification

3) Le règlement écrit

Le règlement est complété par une zone UZ dotée d'un règlement spécifique à l'écoquartier des Laugiers sud (cf. règlement en PJ).

Ce règlement traduit différents principes définis dans le dossier de création notamment concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis et abords des constructions ou le stationnement.

Ainsi, il est imposé que 40 % de la superficie des terrains soient traités en espaces verts de façon à ce qu'ils participent à l'insertion de la construction dans son environnement.

Concernant le stationnement des immeubles collectifs, il doit être réalisé sous leur emprise ou sous la forme de parkings en silo de façon à réduire l'impact des véhicules. Le stationnement des deux-roues est également règlementé.

Par ailleurs, l'article relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions est peu règlementé de façon à disposer de marges d'adaptation et de créativité. De plus, certains points tels que la hauteur des constructions, sont traités dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

4) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Une OAP n°3 relative aux Laugiers sud est créée en s'appuyant sur les études de faisabilité. Le projet devra être compatible avec les principes de cette orientation et le texte qui l'accompagne (cf. schéma de l'OAP en PJ).

De plus, des orientations de fonctionnement, d'aménagement paysager et d'aménagement en matière de composition urbaine sont définies.

Les orientations de fonctionnement rappellent le maillage de déplacements doux autour du mail central qui doit être créé ainsi que le réaménagement de la route départementale. De plus, l'objectif de mixité sociale de l'opération se traduit par une exigence de logements locatifs sociaux à hauteur de 50 % de la surface de plancher affectée à l'habitat individuel dense et collectif. Les lits de l'EHPAD sont comptabilisés dans la production des logements locatifs sociaux.

Les orientations d'aménagement paysager soulignent les qualités paysagères du site liées notamment à une présence végétale forte qui doit être mise en valeur. Ainsi, le boisement situé à l'entrée ouest du site, des haies ou des vergers comme certains canaux d'irrigation doivent être préservés et servir de support à la composition du projet. Des espaces de culture représentant 10 % de la surface de plancher des logements collectifs et intermédiaires sont prévus afin de faire perdurer le passé agricole du site.

Quant aux orientations d'aménagement en matière de composition urbaine, elles précisent les conditions d'intégration du projet dans le tissu environnant. Ainsi, les bâtiments les plus élevés sont concentrés autour du mail central qu'ils structurent. En se rapprochant des franges de l'écoquartier, la hauteur diminue en continuité avec l'habitat pavillonnaire qui entoure le site.

L'accent est porté sur une implantation du bâti qui permette de bénéficier au mieux des apports solaires, conformément aux principes de l'architecture bioclimatique.

Enfin, il est prévu que les constructions soient équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.