



**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**COURRIER ARRIVÉ**

**28 SEP. 2022**

**MAIRIE DE SOLLIÈS-VILLE**

**Direction départementale  
des territoires et de la mer du Var**

Service Planifications et Prospective  
Pôle Animation et Urbanisme  
Bureau Planification

AR: 1A.19999003290

Toulon, le **23 SEP. 2022**

Le préfet du Var

à

Monsieur le Maire  
de Solliès-Ville

Objet : Commune de Solliès-Ville – avis de l'État sur projet arrêté de révision du plan local d'urbanisme

Référence : Délibération du 25 mai 2022, reçue en préfecture le 23 juin 2022

Pièces jointes : Contributions de GRT Gaz, RTE, SCP et ARS

Par délibération citée en référence, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Solliès-Ville.

Après analyse du dossier, vous trouverez ci-après les observations sur ce document notamment concernant des motifs de fond susceptibles de fragiliser juridiquement le PLU.

Les pièces jointes comportent les contributions à prendre en compte des organismes sollicités.

### **Analyse de la consommation d'espaces**

La modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs majeurs de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE).

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme précise que les auteurs du PLU doivent anticiper les dérives de la consommation foncière en réalisant, dans le rapport de présentation, une étude

rétrospective de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le rapport de présentation doit également analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il doit exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Or, le PLU arrêté limite l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles uniquement à la partie urbanisée du PLU en vigueur. Celle-ci doit pourtant porter sur l'ensemble du territoire de la commune, y compris les zones identifiées en naturelles et agricoles du PLU en vigueur dès lors qu'elles peuvent admettre des constructions existantes.

Conformément à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) doit présenter un objectif de modération de consommation des espaces. Cet objectif est justifié notamment par l'analyse de consommation des espaces visée supra.

Les objectifs quantitatifs présentés dans le projet de PADD doivent donc être justifiés davantage par la prise en compte de la consommation des espaces naturels et agricoles.

### **L'orientation d'aménagement et de programmation**

L'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles.

Or, l'unique OAP proposée (quartier des Daix) ne présente pas d'échéancier, et pourrait être complétée par un schéma d'aménagement des dessertes : réseaux, voirie et liaisons douces, eaux pluviales, bornes incendies, etc.

De plus, l'OAP ne prend pas suffisamment en compte les nuisances liées à la proximité de l'autoroute A57. Il convient en effet de conforter les mesures de protection des populations.

Enfin, le périmètre présenté dans le dossier OAP et celui reporté sur la planche graphique ne semblent pas être en corrélation. En effet, le secteur proposé pour la réalisation de logements collectifs se situe en zone N sur la planche du règlement graphique. Selon le règlement de cette zone, la réalisation de cette opération est donc impossible.

Il convient de compléter cette OAP en améliorant la traduction de la prise en compte des nuisances liées à l'autoroute A57, de prévoir un échancier et de confirmer le zonage de ce secteur sur l'ensemble des éléments constituant le PLU.

### **L'habitat**

Le PADD affiche la volonté de produire un quota de logements locatifs sociaux (LLS) et préconise de mettre en œuvre l'emplacement réservé n° 12, correspondant à l'emprise de l'OAP, pour un programme favorisant la mixité sociale.

Les outils proposés pour développer la mixité sociale sur ce secteur doivent être davantage définis.

En effet, la liste d'emplacement réservé mentionne un article L. 123-2 sans mentionner la référence du texte réglementaire. Il est recommandé de revoir la définition de cet emplacement réservé conformément à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme à savoir la définition d'un pourcentage alloué au logement social dans le cadre de l'opération envisagée.

### **Risque inondation**

Les éléments du PLU traduisant le risque inondation sur la commune ne sont pas suffisamment définis.

Il convient dans un premier temps de conforter la distinction entre le risque inondation par ruissellement et celui par débordement du cours d'eau « Le Gapeau » ; pour lesquels les outils de prévention existants n'ont pas la même portée juridique.

En effet, concernant le risque inondation par ruissellement, il s'agit d'une prérogative de la commune qui dispose d'une latitude réglementaire raisonnée dans sa mise en œuvre. Ce risque a fait l'objet d'une définition de son aléa par une cartographie portée à la connaissance de la commune en 2018. Cette cartographie ne définit pas le risque en tant que tel. Elle ne doit donc pas être considérée comme une servitude. Le porter à connaissance en la matière doit donc être retiré des annexes du PLU.

Concernant le risque inondation par débordement, celui-ci est, quant à lui, traduit au travers d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé en mai 2016. Il a été pris par anticipation un arrêté du 30 mai 2016 visant à mettre en place des mesures de réduction de la vulnérabilité des enjeux. C'est donc l'ensemble des éléments composant ce PPRI anticipé et opposable depuis mai 2016 qui doit être annexé au PLU.

Par ailleurs, une révision du PPRI est en cours d'élaboration et devrait être approuvée en 2023. Le PLU fait plusieurs fois référence à ces deux procédures sans les distinguer clairement. Enfin, afin d'améliorer la traduction de ce risque dans le document de planification, il est conseillé de développer davantage sa traduction, notamment dans le règlement du PLU (page 7).

### **Risques feux de forêt**

De manière générale, une attention particulière doit être portée sur les secteurs situés à l'ouest de l'autoroute et concernés par un aléa fort à très fort (ex : les Combes, les Colles, les Aiguiers).

Pour les secteurs présentant des zones boisées, il est préconisé d'éviter ou de proscrire toute construction à moins de 200 mètres du bois. En effet, la présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux, l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne supprimant pas ce risque.

Il est conseillé d'inscrire cette règle de construction au PLU dans les zones urbaines présentant une telle caractéristique.

### **L'eau potable**

Le rapport de présentation ne justifie pas suffisamment les choix retenus au regard de l'équipement en réseaux, et plus particulièrement en ce qui concerne l'eau potable.

En effet, le projet d'urbanisation va engendrer une hausse de consommation. Le dossier conclut que les structures et conditions actuelles s'avèrent suffisantes pour répondre aux besoins. Cette conclusion doit être davantage justifiée dans l'annexe sanitaire et synthétisée dans le rapport de présentation.

### **Stationnement**

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter un inventaire dédié au stationnement, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules hybrides, électriques et des vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Cet inventaire est incomplet. Le PLU arrêté prévoit des emplacements réservés aux stationnements. Il convient de conforter la justification de ces emplacements par la complétude de l'inventaire demandé par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

## Changements de destination

Conformément aux articles L. 151-11 et R. 151-36 du code de l'urbanisme, en zones agricole, naturelle et forestière, il est conseillé de reporter graphiquement les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'annexer au règlement une description détaillée, (photo, destination future, localisation précise du bâtiment) du bâtiment actuel.

## Axe autoroutier

L'article L. 111-6 du code d'urbanisme impose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes.

Il convient de traduire dans le règlement écrit et graphique cet article. À ce titre, il est aussi recommandé de ne pas implanter de nouvelles habitations dans ce corridor de bruit et de pollution de l'air afin de ne pas exposer la population.

En conclusion, afin de permettre une consommation raisonnée de l'espace, de ne pas aggraver l'exposition aux risques, et d'assurer la conformité du projet de PLU avec le code de l'urbanisme, je vous demande de prendre en compte les observations ci-dessus.

*Restant à votre écoute,  
Bonne nuit.*

Pour le Préfet et par délégation.  
le secrétaire général

  
LUCIEN GIUDICELLI

