

Département du Var

## COMMUNE DE SOLLIES VILLE



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### Révision générale

Prescrite par DCM du 28.06.2016

Arrêtée par DCM du 25.05.2022

**Approuvée par DCM du 12.07.2023**



Christian LUYTON Urbaniste – MTDA BET environnement

## LE PADD : UN CONTENU ENCADRE

### Article L. 151-5 du Code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles »

Le PADD contient donc des orientations générales dans les domaines suivants :

- Aménagement
- Équipement
- Urbanisme
- Paysage
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Préservation ou remise en état des continuités écologiques
- Habitat
- Transports et Déplacements
- Réseaux d'énergie
- Développement des communications numériques
- Équipement commercial
- Développement économique
- Loisirs

## LE CONTEXTE COMMUNAL

Le PLU de la commune approuvé le 22 juin 2007, modifié les 3 juillet 2012 et 3 décembre 2015, fait l'objet d'une révision générale, prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2016. Elle est due essentiellement à la prise en compte des obligations liées à :

- La loi dite « Grenelle II », du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Le nouveau Code de l'urbanisme applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016

Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU, d'autres contraintes plus locales sont intervenues nécessitant d'être prises en compte :

- Le SCoT Provence Méditerranée, approuvé le 14 octobre 2009 et mis en révision les 7 décembre 2012 et 14 juin 2013, a été arrêté le 26 octobre 2018
- Le massif du Coudon a été classé site protégé le 7 décembre 2010, incluant près de 40% de la superficie de la commune
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Gapeau est en cours d'élaboration
- Les servitudes liées à l'impact sonore des infrastructures routières et ferrées ont été révisées

Enfin, en réponse à la délibération de la commune prescrivant la révision du PLU engagée le 28 juin 2016, Mr le Préfet a adressé à Mr le Maire son Porter à Connaissance, en date du 21 juillet 2017 et modifié le 24 avril 2019.

Dans la mesure où la nature même de la commune et la prise en compte dès le début des années 2000 de ses qualités environnementales, paysagères et patrimoniales ont conduit à retenir un projet d'urbanisation résidentielle, ces nouveaux éléments sont intégrés sans modification majeure du projet de PLU.

D'une superficie de 1 410 hectares, la commune de Solliès-Ville est fortement marquée par les paysages de reliefs boisés et de restanques desquels émerge le village médiéval perché. Le village surplombe en partie basse de l'espace communal la plaine à vocation partiellement agricole, que sillonne le Gapeau.

Ces deux ensembles distincts, très caractérisés, définissent fortement la structure paysagère aussi bien que fonctionnelle de la commune. La plaine agricole ne représente qu'un cinquième de l'espace communal. Elle est séparée du reste du territoire par de lourdes infrastructures de transport (autoroute, voie ferrée, route nationale) qui provoquent, outre une coupure physique, des nuisances sonores le long de leur tracé.

Localisée à seulement 15 km de Toulon, cette proximité du pôle d'emplois de l'agglomération toulonnaise associée à la qualité de son cadre de vie rend le territoire de Solliès-Ville particulièrement attractif. La commune a ainsi vu sa population plus que doubler depuis 25 ans pour atteindre 2 412 habitants en 2016, avec la construction d'environ 109 nouveaux logements entre 2010 et 2015.

L'urbanisation, initialement organisée au sein du village et des hameaux du Logis Neuf, des Daix, des Sauvans, du Pont neuf et de La Tour, s'est particulièrement développée sur les versants boisés et à travers la plaine agricole. Cette urbanisation, principalement réalisée sous forme d'habitat individuel diffus, ne s'est pas toujours accompagnée de la réalisation d'équipements adaptés. De plus, les caractéristiques physiques du territoire (topographie, risques naturels...) limitent aujourd'hui les potentialités de développement urbain.

Dans ce contexte, la commune propose d'adapter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) aux évolutions constatées lors de la dernière décennie en conservant les trois orientations stratégiques :

**Orientation stratégique n° 1 :**

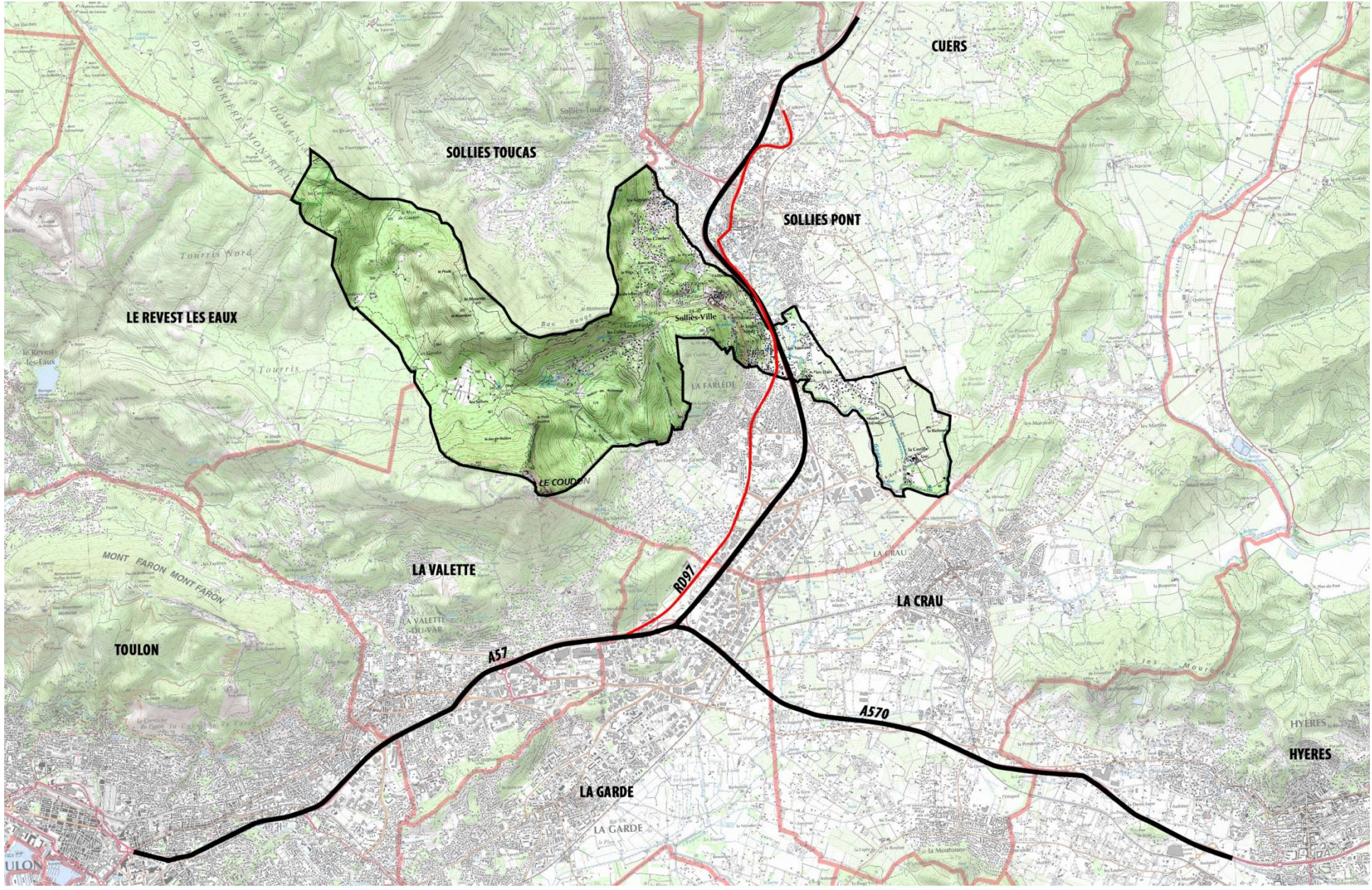
***Adopter un développement modéré et maintenir les activités économiques***

**Orientation stratégique n° 2 :**

***Préserver l'environnement, le patrimoine et le cadre de vie***

**Orientation stratégique n° 3 :**

***Conforter la qualité de vie au sein de la commune***



REVISION DU PLU DE SOLLIES-VILLE - PADD

## ORIENTATION STRATEGIQUE N° 1 :

### ***Adopter un développement modéré et maintenir les activités économiques***

Si Solliès-Ville a connu un fort développement démographique et urbain entre les années 70 et 90 lié à la qualité de son environnement associée à une localisation privilégiée à proximité des pôles d'emplois de l'agglomération toulonnaise, cette tendance s'est ralentie lors de cette dernière décennie.

En effet, son attractivité se trouve aujourd'hui confrontée d'une part aux potentialités limitées de développement de l'urbanisation du fait de contraintes physiques importantes (reliefs, paysages, risques naturels, nuisances sonores autoroutière et ferroviaire, espace agricole,...), et d'autre part, à la nécessité à l'échelle d'une commune de la taille de Solliès-Ville de faire face aux besoins en équipements publics.

Afin de construire un projet territorial pour l'horizon 2030, il s'agit d'effectuer un travail sur les objectifs de développement communal, croisé avec des projections démographiques définies à partir des rythmes de croissance observés au cours des dernières décennies. Une des particularités de l'exercice a été de tenir compte des disponibilités foncières résiduelles (25 hectares).

Ainsi, la commune entend se baser sur le chiffre théorique réaliste de 200 nouveaux habitants à l'horizon 2030, en le considérant comme un maximum à ne pas dépasser. Ce chiffre correspond à un taux d'accroissement annuel moyen de 0,6%, qui est légèrement inférieur au rythme observé dans les années 2000 sur la commune. Il nécessiterait une centaine de logements supplémentaires.

Cet objectif conditionne la suite du projet. Il témoigne de la volonté communale de prévoir un développement urbain équilibré et maîtrisé qui permet de répondre concrètement aux besoins solliès-villains, notamment en matière d'habitat, d'activités, de mobilité, de commerces et d'équipements.

L'étude des potentiels de densification et de mutabilité de la commune a identifié 95 logements potentiels (85 sur terrains nus et 10 par division parcellaire) ; l'évolution démographique peut donc être absorbée par les capacités de renouvellement urbain des secteurs déjà bâtis de la commune.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables marque l'ambition de ne plus ouvrir de zone à l'urbanisation. Ainsi, la consommation spatiale se limitera à la densification des zones urbaines existantes, en urbanisant au maximum les parcelles résiduelles, couvrant 25 hectares.

Il est important d'accompagner ce développement par une diversification de l'offre en logements, dans la mesure où le parc communal est aujourd'hui essentiellement composé de logements de taille importante sous forme d'habitat individuel. L'offre locative y relativement peu développée, et seul un programme de 24 logements sociaux a pu être réalisé par le bailleur social CILVAR au quartier des Daix.

Dans le cadre de la présente révision, bien que la commune ne soit pas soumise à l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux (LLS), il est envisagé de :

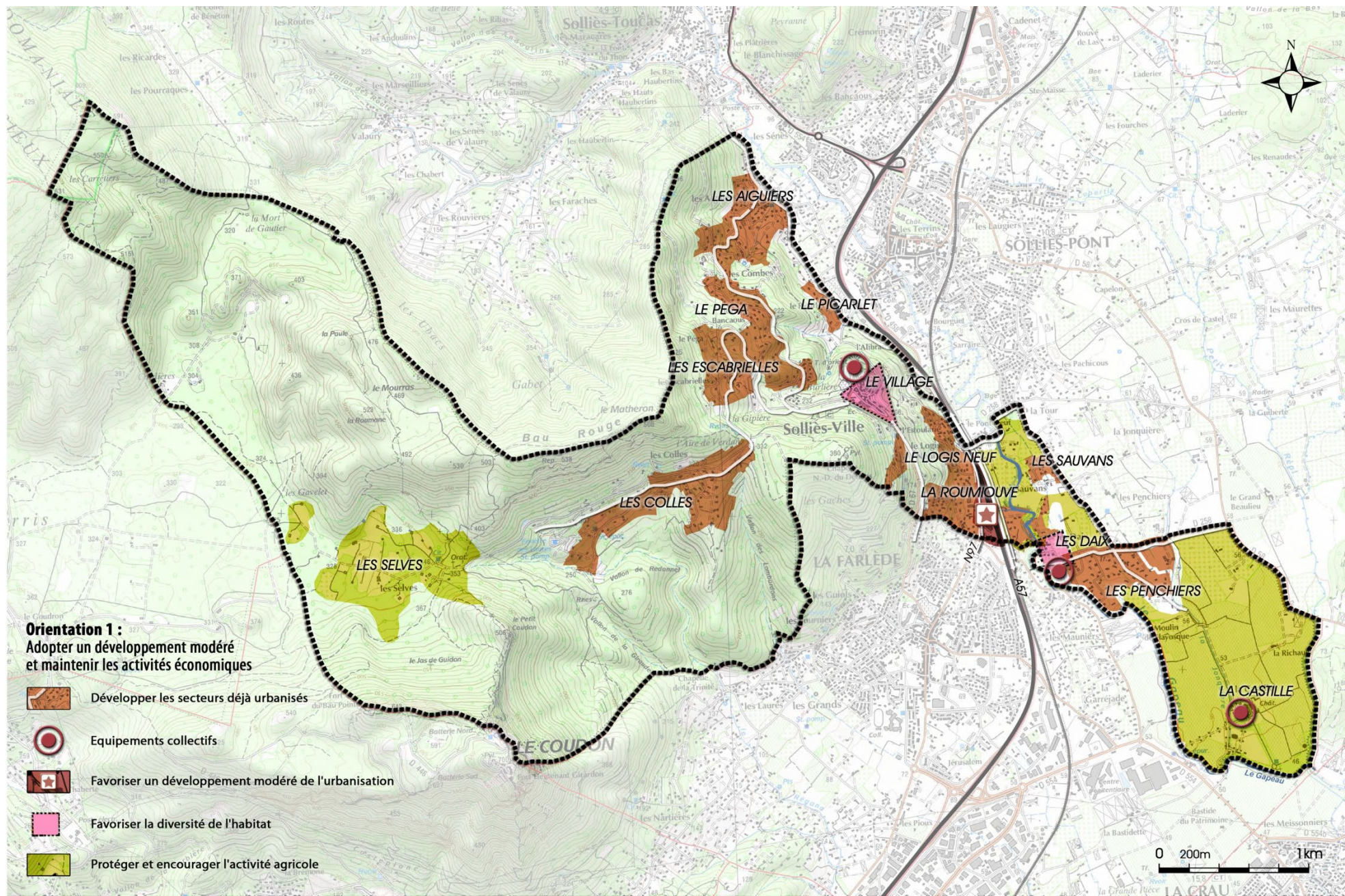
- Définir un quota de LLS pour tout programme important de logements faisant l'objet d'un permis de construire
- Mettre en œuvre l'Emplacement Réservé (ER) n° 11 destiné entre autres à un programme favorisant la mixité sociale
- Favoriser dans le village l'implantation de LLS à l'occasion d'acquisitions par des bailleurs sociaux
- Appliquer les directives du Plan Local de l'Habitat (PLH) en cours de révision lorsqu'elles seront retenues par la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCGV)

Par ailleurs, la commune, malgré une taille réduite, dispose aujourd'hui sur son territoire d'activités économiques variées, représentées notamment sur la zone d'activité de la Roumiouve. Les seules interventions possibles concernent les requalifications de certains bâtiments mais ne concernent pas directement le PLU et sont du ressort d'initiatives privées.

Si au début des années 2000, il avait pu être constaté un recul des activités agricoles, on observe aujourd'hui une nette reprise soit dans la plaine avec la plantation de nouveaux champs de figuiers soit au quartier des Selves par le maintien d'une agriculture moins professionnelle. Le maintien des zones agricoles fait partie intégrante du projet communal pour raison économique mais également en tant qu'élément structurant du paysage.

## OBJECTIFS

- **Accompagner l'évolution des espaces urbanisés en cohérence avec un développement démographique modéré**
  - ✓ en proscrivant toute extension de l'urbanisation
  - ✓ en favorisant la densification maîtrisée des enveloppes urbaines
- **Favoriser la diversité de l'habitat**
  - ✓ en développant des logements adaptés aux besoins communaux
  - ✓ en favorisant l'implantation de logements locatifs sociaux
  - ✓ en mettant en application les orientations du PLH
- **Conforter la zone d'activité de la Roumiouve à travers sa requalification**
  - ✓ en conservant une zone dédiée à des activités économiques variées
- **Encourager et pérenniser l'activité agricole**
  - ✓ en préservant le foncier agricole et en encourageant le (re)conquête agricole sur des terrains en friche
  - ✓ en soutenant les filières agricoles, notamment lors de manifestations locales et marchés
  - ✓ en permettant la diversification des activités (agritourisme, vente directe...)





## ORIENTATION STRATEGIQUE N° 2

### *Préserver l'environnement, le patrimoine et le cadre de vie*

Avec près des deux-tiers de son territoire recouvert d'espaces naturels en grande partie boisés, la commune de Solliès-Ville dispose d'un environnement de qualité. Les crêtes et éboulis rocheux, de même que la diversité des milieux naturels rencontrés à l'ouest de la commune (espaces forestiers, agricoles, garrigue, friches...), renferment une riche biodiversité à protéger. De même, le Gapeau et sa ripisylve constituent des espaces naturels intéressants à préserver.

Dans ce sens, il est notamment important de poursuivre les politiques intercommunales portant sur la gestion et la valorisation des espaces naturels (sentiers balisés, mise en place du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE,...). Les éléments de la trame verte et bleue élaborée dans le cadre de la révision du SCoT confirment les choix effectués dans le cadre du PLU approuvé en 2007.

Les ressources, notamment en eau, doivent être gérées durablement, en anticipant les besoins liés au développement démographique prévu. La transition énergétique doit également être accompagnée, en utilisant les ressources disponibles dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.

Solliès-Ville bénéficie également d'un capital paysager important qui agrmente qualitativement le cadre de vie de ses habitants. Ainsi, le caractère « naturel » de la commune, la perspective sur le village perché sur son socle peu urbanisé, avec en arrière-plan, l'émergence du Coudon, le paysage agricole perçu depuis la partie sud de la plaine ou encore les paysages de restanques méritent d'être préservés. La protection au titre des sites classés du massif du Coudon impose une inconstructibilité maximale dans le périmètre protégé.

Le caractère pittoresque du village, qui fait le charme de Solliès-Ville, doit également être conforté en conservant l'unité architecturale et paysagère que l'on retrouve au sein des différents hameaux et en poursuivant la politique d'embellissement. Les témoins du patrimoine riche et varié de Solliès-Ville sont de même à préserver et à valoriser, notamment les ruines du château des Forbins et l'Eglise Saint-Michel l'Archange, classés au titres des Monuments Historiques.

Pour améliorer l'embellissement du village, une étude de coloration est engagée qui sera annexée au règlement du PLU. De plus, afin de gérer la contradiction entre préservation et attractivité, deux aires de stationnement paysagères sont en cours de réalisation au nord du village.

Enfin, il est essentiel d'assurer la prévention des risques majeurs à travers la prise en compte :

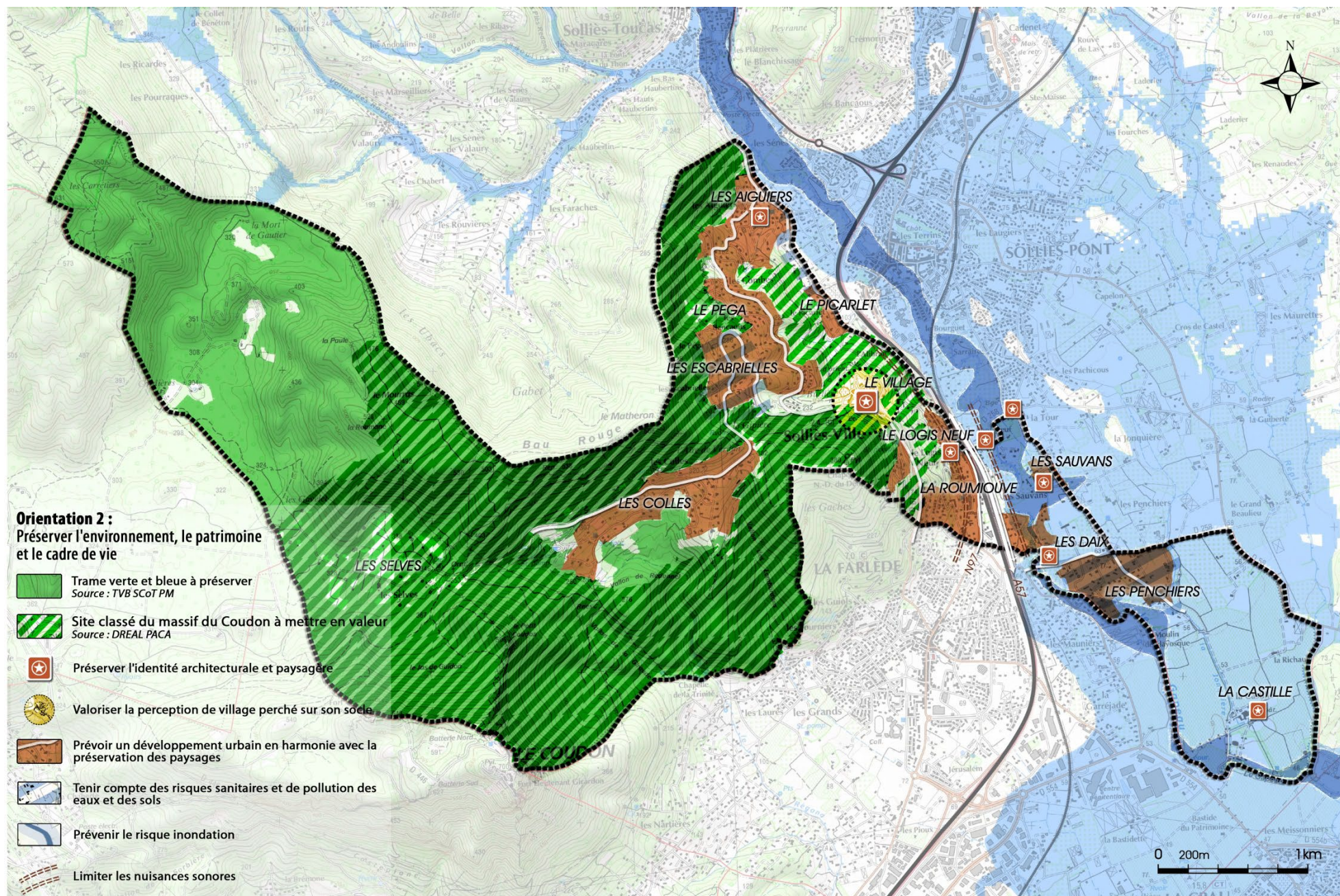
- des risques inondation par débordement identifiés par le PPRI en vigueur. La commune est également concernée par des risques inondation par ruissellement, que le PPRI en cours d'élaboration et non encore opposable identifie

- des risques mouvement de terrain et incendie sur les secteurs concernés
- des risques sanitaires pouvant être causés par les installations d'assainissement autonome, sur les bases d'une étude actualisée
- des nuisances sonores, principalement causées par l'autoroute et la voie ferrée, avec de nouveaux documents opposables

## OBJECTIFS

- **Protéger la qualité des espaces naturels remarquables et participer à une politique intercommunale de valorisation**
  - ✓ en protégeant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans la TVB
  - ✓ en gérant qualitativement les milieux aquatiques
  - ✓ en assurant la gestion durable de la forêt, en lien avec la CCVG
- **Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti sur lesquels est fondée l'identité de la commune**
  - ✓ en identifiant clairement et en protégeant les éléments patrimoniaux communaux
  - ✓ en protégeant et en valorisant les édifices classés au titre des Monuments Historiques
  - ✓ en préservant le village et les cœurs de hameaux
  - ✓ en préservant les espaces de nature en ville
- **Encourager le respect de bonnes pratiques environnementales**
  - ✓ notamment pour les pratiques agricoles et l'entretien des espaces verts communaux et des jardins : choix des essences adapté, maintien des continuités écologiques, économie d'eau, limitation des intrants...
- **Prévenir les risques et les nuisances affectant le territoire de Solliès-Ville**
  - ✓ en excluant de toute logique de densification les secteurs soumis à des risques
  - ✓ en prenant en compte les risques feux de forêt, en limitant l'étalement urbain et le développement de l'urbanisation dans les espaces naturels ou d'habitat diffus
  - ✓ en appliquant les dispositions décrites par les plans de prévention des risques inondation, mouvements de terrain et technologique
  - ✓ en respectant les règles d'affaiblissement acoustique (isolation des bâtiments) à proximité des voies bruyantes
- **Contribuer à la politique du traitement intercommunal des déchets**
  - ✓ en accentuant le tri sélectif et l'usage des points de collecte
- **Gérer durablement la ressource en eau**
  - ✓ en promouvant un usage économe de la ressource par l'ensemble des usagers de la commune
  - ✓ en prenant en compte la fragilité quantitative de la ressource locale dans le développement communal

- **Accompagner la transition énergétique**
  - ✓ en développant les énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers
  - ✓ en poursuivant la recherche de performance énergétique
  - ✓ en rapprochant les différentes fonctions (habitat, emploi, commerces...)
  
- **Favoriser le tourisme tout en étant attentif à la valorisation du patrimoine architectural et environnemental**
  - ✓ en favorisant le développement de nouvelles structures d'hébergement
  - ✓ en s'appuyant sur des événements festifs et à caractère traditionnel



## **ORIENTATION STRATEGIQUE N°3 :**

### ***Conforter la qualité de vie au sein de la commune***

La commune de Solliès-Ville dispose à l'heure actuelle de peu d'équipements mais les habitants bénéficient de la proximité des communes voisines de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (La Farlède, Solliès-Pont). Le village regroupe la plupart des équipements de superstructure et il constitue également, avec le secteur du Logis-neuf / la Roumiouve, le pôle principal d'activités commerciales et de services.

A ce titre, il est important d'affirmer le rôle du village en tant que pôle de centralité pour les futurs besoins en équipements, notamment scolaires, en favorisant la poursuite des activités commerciales qui lui assurent un certain dynamisme. A cet effet, il peut être envisagé d'établir au village une servitude de maintien des commerces existants en rez-de-chaussée.

Sur le reste de la commune et notamment dans la plaine, la politique d'amélioration du réseau viaire doit être poursuivie. En effet, le développement de l'urbanisation sur certains secteurs laisse aujourd'hui apparaître un niveau d'équipement qu'il est envisagé de renforcer. Pour satisfaire les besoins de la population actuelle, l'extension de l'école maternelle et la micro-crèche et un équipement sportif ont été réalisés, et il est projeté dans le cadre du projet communal un pôle santé, un centre aéré et une deuxième micro-crèche.

Enfin, l'accueil d'activités au sein d'une zone à la fonction principale d'habitat ne doit pas être essentiellement cantonné au village. Aussi, la diversité des fonctions doit être favorisée sur l'ensemble de la commune en permettant l'installation d'activités liées au caractère résidentiel de la zone telles que services sanitaires et sociaux, services à la personne...

La mauvaise couverture numérique et la persistance de zones blanches en très bas débit pénalisent fortement l'accès aux services associés et notamment au télé-travail. Cette situation affecte aussi un nombre croissant de démarches qui relèvent de la vie quotidienne. Le PLU doit contribuer à mobiliser le conseil communautaire pour la bonne prise en compte de cette compétence particulière.

D'autres domaines d'interventions tels la mobilité, les transports en commun, l'habitat, les services à des catégories de population spécifique ou les infrastructures numériques sont de la compétence de la CCVG ; le PLU peut accompagner ces politiques dans la mesure où des orientations claires sont prises.

## OBJECTIFS

- **Affirmer la centralité du village en favorisant le maintien des activités commerciales et le renforcement des équipements scolaires**
  - ✓ en sauvegardant les commerces, services et équipements de proximité
  - ✓ en permettant la diversification économique du village et des hameaux
- **Accompagner le développement de la commune par la réalisation d'équipements adaptés**
  - ✓ en prévoyant des emplacements pour de futurs équipements
- **Favoriser la diversité des fonctions**
  - ✓ en recherchant une mixité d'usage (habitat / activités / services / équipements)
- **Améliorer les services à disposition en particulier sur les nouvelles technologies**
  - ✓ en accompagnant les politiques intercommunales
  - ✓ en anticipant l'arrivée du réseau de fibre optique

