



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

LR + AR 1A 104 823 C(1) 0

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Aménagement Durable
Bureau Agglomération Toulonnaise

Affaire suivie par :
Nadia WEILL
Téléphone 04 94 46 81 83
Courriel : nadia.weill@var.gouv.fr

Mairie de Solliès-Toucas
COURRIER ARRIVÉE

14 AOUT 2018 2869

Destinataire: DGS

DST Cab
P. Calonge

Toulon, le

13 AOUT 2018

Le préfet

à

Monsieur le maire de Solliès-Toucas
Hôtel de Ville
Place Clément Balestra
83210 SOLLIES-TOUCAS

OBJET : Commune de SOLLIES-TOUCAS
Arrêt du projet de PLU - Avis de l'État

RÉFÉRENCE : Délibération du conseil municipal du 14 mai 2018
reçue en préfecture le 17 mai 2018

Par délibération citée en référence, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune qui, en application des articles L 153-16, L 153-17, R 153-4 et R 153-5 du code de l'urbanisme, est soumis à l'avis des personnes publiques associées à son élaboration.

Son examen appelle les observations suivantes :

I) SUR LE PROJET URBAIN

I-1) Un bon équilibre dans le développement de la commune :

Solliès-Toucas souhaite maîtriser la croissance de sa population afin de ne pas dépasser les 7 000 habitants à l'horizon 2030. D'une manière générale, je note avec intérêt la réflexion menée par la commune sur son urbanisation, en assurant notamment un équilibre dans la répartition des zones constructibles et à protéger, en luttant contre l'étalement urbain, en redynamisant son centre-ville par une recomposition du village, cœur de la vie communale, et une maîtrise des extensions urbaines, en assurant une gestion économe de l'espace tout en favorisant une reconquête agricole.

I-2) Politique de l'habitat et du logement :

Votre projet de PLU, résolument tourné vers le logement social, implique un changement radical dans la politique du logement de Solliès-Toucas qui, jusqu'à maintenant, produit en grande majorité des maisons individuelles en accession à la propriété.

Ce projet rompt totalement avec la période précédente et désormais, vous vous engagez à résorber votre retard en production de logements sociaux, notamment par la signature d'un contrat de mixité sociale en janvier 2017.

Au 1^{er} janvier 2017, Solliès-Toucas comptait 19 LLS en service pour 2 341 résidences principales (RP), soit seulement 0,8 % de logements sociaux. En prenant en considération les logements locatifs sociaux financés mais non encore en service (121 LLS), la commune comptera un total de 140 LLS, soit un taux de 6 %. Celui-ci devra atteindre 25 %, soit 566 LLS, en 2025, à RP constantes.

Le futur PLU organise un développement privilégiant l'optimisation des espaces déjà urbanisés en particulier dans le village et fixe un ralentissement de la croissance démographique annuelle à 0,5 % (scénario 3 pages 192 et 203 du rapport de présentation), objectif de croissance très faible au regard des 2 % de taux de croissance observé ces dernières années.

Vous souhaitez, d'une part, favoriser le parcours résidentiel et développer le parc locatif et tout particulièrement le parc social (page 55 du rapport), et, d'autre part, développer la mixité sociale et intergénérationnelle (page 207 du rapport). Vous prévoyez la réalisation de 600 logements maximum à l'horizon 2030, un nombre total de logements qui répond à l'objectif de croissance retenu.

En termes de besoins en LLS, le nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2017 était de 566. En prenant en compte l'augmentation des RP, pour atteindre le taux réglementaire de 25 % de LLS en 2030, il faudrait 717 LLS, chiffre auquel doivent être retirés les LLS déjà financés, soit un nombre de LLS à réaliser de 596.

Le parti retenu dans votre projet de PLU pour atteindre l'objectif de production de LLS est la création de :

↳ Deux périmètres de mixité sociale (PMS) qui représentent, *en incluant les 76 logements en cours de réalisation*, un potentiel de 205 LLS ⇒ ce chiffre doit être revu à 129 LLS (les projets en cours étant déjà comptabilisés) :

- Le PMS de l'OAP de la Font de Pouille en zone 1AU où, dans les programmes de logements, 80 % de la surface de plancher (SDP) est réservée au LLS ;

- Le PMS relatif aux zones UA, UB, UC et 2AU dans lequel les programmes de logements, dont la SDP est supérieure ou égale à 400 m² et dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 3, compteront 50 % minimum de leur SDP en LLS.

↳ Onze emplacements réservés (ER) pour la mixité sociale, numérotés MS01 à MS11 et prévoyant un taux de 80 à 100 % de LLS, ce qui représente un potentiel de 355 LLS.

Le PLU arrêté offre ainsi un potentiel total de 484 LLS.

Ainsi, le PLU répond en grande partie au besoin en logements et logements sociaux par la création d'ER et de PMS et par le scénario démographique choisi.

Cependant, il faut noter plusieurs incohérences dans le document :

- Les objectifs varient selon les documents : 600 logements au total dans le texte, mais 568 dans le tableau des scénarios (page 203 du rapport). L'objectif en logements sociaux varie aussi de 500 à 560 selon les documents.
- La description des PMS en début de règlement (page 13) n'est pas homogène : un périmètre de mixité sociale à 30 % est évoqué alors que, dans le texte, le taux est fixé à 50 %. La même

contradiction se retrouve dans les documents cartographiques.

- En zone 2AU, le potentiel du PLU, présenté en page 297 du rapport, est établi à 15 logements alors que le nombre de LLS prévu sur cette zone est de 17 + 30 (ER/MS07), soit 47 LLS.
- Enfin, la question du logement social dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 « la Font de Pouille » n'est pas clairement définie. Le règlement prévoit la réalisation de 80 % de LLS sur son emprise; on devine que l'OAP prévoit la réalisation de 24 LLS si l'on se réfère au tableau page 309 du rapport. Cependant, ce projet d'éco hameau basé sur de l'habitat participatif, tel qu'il est présenté, ne permet pas la réalisation de LLS.

La réalisation des objectifs des PMS et ER proposés dans le PLU est une condition essentielle à la mise en œuvre effective du PLU en matière d'habitat. Malgré le projet volontaire et ambitieux en termes de production de logements sociaux, le total de LLS à réaliser dans le PLU (484 LLS après correction) reste inférieur au besoin estimé (596 LLS).

C'est pourquoi, afin de se mettre en conformité avec les dispositions de l'article 55 de la loi SRU, la production neuve de LLS n'est pas la seule réponse et la commune devra encourager la réhabilitation du parc privé existant avec conventionnement de l'ANAH ou les opérations d'acquisition-amélioration.

De surcroît, le projet implique un changement radical dans la politique du logement pour la commune de Solliès-Toucas. En effet, actuellement, les logements produits sont essentiellement des maisons individuelles en accession à la propriété, alors que le projet présenté se base sur une production tournée uniquement ou presque vers le logement social.

Les nombreux ER et PMS devront faire l'objet d'une attention particulière en termes de typologie de logements : les LLS proposés devront répondre au mieux au besoin du territoire.

Ce projet devra tout de même être précisé, notamment pour corriger les incohérences qui apparaissent dans le document. Il est indispensable de fournir un tableau récapitulatif des capacités de production de logements et de LLS par secteur.

I-2) Sur la compatibilité avec le PLH CCVG :

La commune de Solliès-Toucas fait partie de la communauté de commune de la Vallée du Gapeau, dotée d'un PLH qui couvre la période 2014-2019. Le PLH a été modifié en 2018 pour se mettre en conformité avec les objectifs de la loi Duflot et mettre à jour son diagnostic et ses actions.

Le rapport de présentation, pages 23 et 309, dispose que le PLH prévoit de développer l'offre locative sociale et très sociale avec une production de 20 LLS par an. Or, ce chiffre est erroné puisque les objectifs concernant la période 2014-2016 ne sont plus d'actualité. Bien que le PLH ait été prorogé jusqu'en 2018, concernant les objectifs de production de logements, il faut se reporter à l'objectif triennal 2017/2019 qui est de 149 logements, soit 50 LLS par an et non 20.

II) SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

II-1) *Le rapport de présentation :*

Le rapport fait un état des lieux précis du point de vue des questions relatives à l'écologie et la biodiversité. L'analyse du territoire est pertinente et bien détaillée. S'il insiste nettement sur la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et de la trame verte et bleue en mettant en avant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, cette prise en compte n'est pas totalement reprise dans le zonage et le règlement.

En effet, la majorité des bois et forêts constituant les réservoirs de biodiversité à préserver de la trame verte est zonée en EBC et doit le rester. En revanche, les réservoirs de biodiversité de la trame bleue mériteraient un meilleur affichage dans le zonage et le règlement. Le zonage identifie en particulier les ripisylves du Gapeau et du Vallon des Routes comme espaces verts protégés.

L'arrêté de protection de biotope "*Morière la Tourne*", bien que n'étant pas une SUP, doit figurer dans le zonage. La totalité de son périmètre doit être inscrite en EBC dans le zonage et nécessite de figurer en page 331 (incidences sur les périmètres d'inventaires et de protection) du rapport de présentation.

De plus, en page 278 du rapport, à propos des choix retenus en matière de zones naturelles, vous évoquez la forêt des Morières qui fait partie intégrante de la zone N ayant pour vocation la préservation des espaces naturels. Son éventration en plein cœur, avec la réalisation d'un parc éolien, est incompatible avec cette notion de préservation, d'autant plus que les mesures de compensation qui seront probablement envisagées ne couvriront pas la perte de cet espace actuellement vierge de toute occupation anthropisée.

II-2) *Incidences et conséquences du projet sur l'environnement :*

L'évaluation des incidences se concentre sur trois sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Cette partie n'aborde toutefois pas les conséquences éventuelles du reclassement de près de 125 ha de zone N en zone A.

L'amélioration déclarée de la diversité des milieux, favorable à de nombreuses espèces, par la création de milieux ouverts n'est pas démontrée. La compatibilité de l'ouverture de ces milieux avec la trame verte et bleue n'est que brièvement abordée. En ce sens, l'évaluation environnementale est trop succincte sur ce sujet et devra être étayée.

II-3) *Justification des choix :*

Les choix effectués pour le reclassement des zones N en A et des zones N en U auraient mérité d'être davantage justifiés dans le rapport de présentation. Pour les zones U, les reclassements demeurent toutefois limités, dans la continuité des zones artificielles actuelles, et sont compensés par le reclassement de 44 ha de zone U en zone N. Pour les zones A, la surface de zone N reclassée en zone A (plus de 125 ha) est très importante et basée sur la volonté de transmettre le potentiel agricole du territoire et de redéployer l'agriculture.

II-4) *Mesures d'évitement, de réduction et de compensation :*

En ce qui concerne les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, l'utilisation importante des EBC pour protéger les massifs est une option bienvenue. Cette option pourrait être

retenue pour les ripisylves, ce qui n'est pas le cas dans le zonage actuel.

Enfin, le PLU ne permet pas de vérifier l'impact éventuel du reclassement de certaines zones N en zones A par rapport aux objectifs assignés du SRCE (réservoirs de biodiversité à préserver).

II-5) *Vision de la forêt :*

Il conviendrait de compléter le titre des objectifs et des légendes des cartes dans les documents du PLU : notamment pages 12 et 15 du PADD où l'objectif « préserver les massifs forestiers » sera utilement complété par « préserver et valoriser les massifs boisés dans le cadre d'une gestion durable et multifonctionnelle ».

II-6) *Prise en compte du régime forestier :*

Si la forêt domaniale de Morières-Montrieux est citée dans les documents du PLU, il n'est pas fait référence au régime forestier, alors que son application couvre 38 % du territoire communal.

III) SUR LES RISQUES NATURELS

La commune est particulièrement concernée par les risques naturels :

- de feu de forêt,
- d'inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement des eaux de pluie,
- de mouvements de terrain
- ainsi que les risques technologiques du site militaire Tourris.

III-1) *Risque feu de forêt :*

L'objectif n°3 de l'orientation n°1 du PADD est d'intégrer la prise en compte des risques et des nuisances dans le PLU, notamment, en ce qui concerne le risque feu de forêt, par la poursuite de l'amélioration de la défense incendie des quartiers les plus exposés (coteaux urbanisés du village et des Lingoustes, quartier du Vallon des Routes et Valaury) en offrant une desserte suffisante d'hydrants et des voies de desserte permettant l'intervention des services de secours.

La commune de Solliès-Toucas est recouverte à près de 38 % d'espaces combustibles. Les principaux incendies qui ont eu lieu sur le territoire de la commune sont ceux de 1960, 1970, 1979, 1980, 1985 aux lieux dits Vallaury, les Routes, les Poudarasques, les Fabians, les Hauts Pieds et en 1995 sur le secteur du Castellas.

Le Règlement Départemental de Défense Contre l'Incendie (RDDECI), approuvé le 8 février 2017, régit la sécurité publique, et plus particulièrement le risque incendie courant sur le territoire communal et impose des largeurs des voies d'accès en fonction de la nature et de la localisation des projets et la présence de poteau incendie présentant des caractéristiques suffisantes de débit et de pression à une distance de 400 mètres ou moins en fonction de la nature des projets.

Or, après consultation de la base de données REMOCRA du SDIS 83, il s'avère qu'en interface boisée, de nombreux poteaux incendie présentent un débit ou une pression insuffisants (notamment les PI STS 2, 28, 46, 47, 56, 64 et 66) et que certains quartiers ne sont pas pourvus d'hydrants, tels que l'impasse des Faraches, l'impasse du Pied de Lègue et le chemin du Malvallon.

Une attention particulière devra être portée sur les projets de constructions d'habitation situés dans les secteurs village OAP1 et Font de Pouille OAP2 qui devront, chacun en ce qui le concerne, respecter les réglementations relatives aux obligations légales de débroussaillage (OLD) et à la défense extérieure contre l'incendie (DECI).

De plus, les prescriptions, au regard du risque feu de forêt et également de manière générale en matière de défense et de lutte contre l'incendie, émises par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours dans son avis du 27 juillet 2018 joint en annexe, seront strictement respectées.

III-2) Risque inondation

La commune de Solliès-Toucas est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Gapeau, pris par anticipation par arrêté préfectoral du 30 mai 2016.

Le **rapport de présentation**, en page 28, indique que « *le nouveau PPRI identifie ... des zones basses hydrographiques dans lesquelles des études hydrauliques doivent être conduites à l'occasion de tout projet* ». Cette information est erronée, puisque, au regard des dispositions VII et du IX du règlement du PPRI « anticipé », l'obligation de réalisation d'une étude ne s'applique pas à tous les types de projet, mais seulement aux opérations d'ensemble telles que les ZAC, les permis d'aménager, les permis groupés, etc.

De plus, en ce qui concerne les types d'inondation présents sur la commune, le rapport, en page 130, précise que le risque de ruissellement est mentionné uniquement au regard de sa composante urbaine. Cela laisserait supposer qu'il ne peut pas y avoir de ruissellement en dehors des zones urbanisées de la commune. Or, ce risque peut se rencontrer sur l'ensemble des vallons, des axes d'écoulement et des points bas de la commune, qu'ils soient en zone urbaine ou non.

En outre, pages 137 et 138 du rapport, la problématique des Zones d'Expansion des Crues (ZEC) est présentée, mais ses conséquences sur le zonage PLU ne sont pas indiquées. La cartographie fournie dans le rapport n'a pas une définition suffisante pour s'assurer, par croisement avec le zonage, que ces ZEC sont effectivement préservées (pas de zones U ou AU en ZEC, par exemple).

On notera également l'absence de mention dans le rapport de l'existence d'un schéma directeur concernant la gestion des eaux pluviales.

Le règlement, dans ses dispositions générales, stipule que la commune a bien pris soin de préciser que le report des zones PPR sur le zonage du PLU n'est qu'indicatif et qu'il convient de se reporter aux plans des PPR joints.

La cartographie jointe à l'annexe 6A3 relative au Plan de Prévention des Risques d'Inondation est incomplète : n'y figure qu'une partie très limitée du territoire communal, force est de constater que les secteurs de la vallée du Gapeau et du village, très impactés par le risque inondation, n'ont pas été édités et annexés au dossier papier.

En page 23 du règlement, au chapitre DG3 exposition aux risques et nuisances, à l'article DG3 1 risque inondation, il convient de préciser que l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2017 ne proroge pas le « délai d'application » du PPRI, mais son « délai d'approbation ».

Dans toutes les zones du règlement du PPRI, une précision est à apporter au sujet de tous les projets de clôture (y compris les murs bahuts), qui devront permettre la libre circulation des eaux de pluie et de débordement. De plus, il est fortement recommandé de ne pas autoriser les murs pleins et perpendiculaires au sens général du courant.

Quant au **zonage**, le report des zones d'inondation est difficilement exploitable, surtout pour différencier les degrés de risques fort et faible, mais le règlement précise bien qu'il n'est qu'indicatif. Quelques secteurs de mixité sociale sont situés en zone inondable, il faudra tenir compte du risque et intégrer les règles de constructions imposées par le règlement du PPRI.

Enfin, plusieurs **ER** sont situés en totalité ou empiètent l'emprise de la zone rouge du PPRI, notamment l'ER n°24, consacré à la création d'une aire de stationnement de l'Hoir d'une surface de 1215 m², dont la réalisation est fortement compromise.

IV) SUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PLUS PARTICULIÈREMENT SUR L'ÉNERGIE ÉOLIENNE

En page 162 du rapport de présentation, au paragraphe 2.2 l'énergie éolienne, il est indiqué que la commune de Solliès-Toucas « *est concernée par un projet éolien porté par la Compagnie du Vent, localisé sur le plateau du Siou-Blanc au sein de la forêt des Morières, ce projet prévoit l'implantation d'une dizaine d'éoliennes d'une hauteur de 125 mètres. Le site retenu est considéré comme favorable par le schéma éolien de la région PACA* ».

Ce projet, visé au paragraphe 2-2-1 du rapport, porte sur le projet du parc éolien dénommé « Baumes des Lûmes » dont le porteur de projet est effectivement la société « la Compagnie du Vent ». Toutefois, le projet se heurte à de forts enjeux et contraintes, dont :

- la suppression de l'EBC au PLU,
- un secteur situé en zone d'aléa élevé de risque incendie de forêt,
- un enjeu majeur au titre de la biodiversité : le projet est en effet inclus dans le périmètre du domaine vital de l'aigle de Bonelli à 95 % (périmètre défini par le Plan National d'Action 2014-2023 et validé le 11 septembre 2013). Les éléments relatifs à la présence de cette espèce sont nettement insuffisants.
- un enjeu paysager très fort par rapport à la proximité du Mont Faron et du Mont du Coudon. S'agissant d'un site très fréquenté par les randonneurs, l'impact paysager du projet sur l'environnement apparaît comme un enjeu majeur.

Page 219, chapitre 3 intégration des enjeux environnementaux dans le PADD, vous fixez, parmi les principaux objectifs, l'objectif n°4 qui permettra la valorisation du potentiel énergétique renouvelable, sans toutefois définir les types d'opérations concernées. Il conviendra de corriger cet oubli.

Une modification du zonage avec un sous-secteur dédié à l'éolien sera nécessaire. Ce zonage nécessitera des prescriptions particulières pour les articles 1 à 14 du règlement. Ce point n'est pas soulevé.

Par ailleurs, en termes d'énergies renouvelables, sont seulement évoquées dans le rapport l'énergie éolienne et la biomasse. En dehors de ces deux sources de production d'énergie, vous auriez pu encourager, entre autres, le développement de panneaux photovoltaïques en toitures ou sur les

bâtiments, d'ombrières sur parking. D'autres valeurs environnementales doivent être mises en exergue, notamment la lutte contre les pollutions, la gestion des déchets et celle des nuisances sonores.

V) SUR LES SERVITUDES DE PROTECTION DES SITES ET DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le rapport de présentation mentionne, pages 125 à 128, les éléments patrimoniaux existants sur la commune, sans mentionner qu'il s'agit de servitudes d'utilité publique. Ces servitudes ne sont pas mentionnées au chapitre IV « les documents que le PLU doit prendre en compte », page 30.

Servitude au titre des monuments historiques

Sur la commune de Solliès-Toucas se trouve l'oppidum du Castellans (vestiges de l'enceinte), monument historique (MH) inscrit par arrêté du 6 septembre 1978 (parcelles E 185, 186, 187, 190 et 191). Située au nord-est de la commune, cette servitude ne figure pas dans la liste des servitudes, alors qu'elle figure sur le plan sous l'intitulé AC1.

Les limites du MH classé et inscrit et celles de la protection au titre des abords MH ne figurent pas non plus sur les documents graphiques 4A1 zonage général, ni 4A2 vallée du Gapeau.

Les autres éléments d'information relatifs à la loi LCAP et du périmètre délimité des abords figurent sur l'avis UDAP du 13 juin 2018 joint en annexe de l'avis de l'Etat.

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU arrêté sous réserve de la stricte prise en compte de l'ensemble des points précités ainsi que des observations complémentaires dont vous trouverez le détail en annexe.

À l'issue de l'enquête publique, je vous demande de prendre l'attache des services de la DDTM pour modifier et compléter votre PLU afin d'intégrer les remarques formulées dans le présent courrier ainsi que son annexe.

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,
Serge JACOB

ANNEXE A L'AVIS DE L'ÉTAT
sur le projet de PLU de Solliès-Toucas arrêté par DCM du 14 mai 2018

Cette annexe porte principalement sur des compléments, des informations et des corrections matérielles à apporter dans les documents du PLU.

• ***LE RAPPORT DE PRÉSENTATION :***

- Les périmètres d'intérêt patrimonial : le périmètre est restreint au noyau le plus ancien de Solliès-Toucas. Il mériterait d'être élargi à son extension XIXème, en y intégrant le patrimoine de l'eau, bien repéré en annexe 2 du règlement.

- les OAP : l'OAP n°1 concerne le centre-ville, et intègre le périmètre bâti d'intérêt patrimonial correspondant à la zone UA. Cependant cet intérêt n'est pas abordé dans la présentation de l'OAP. Considérant que le périmètre d'intérêt patrimonial mérite d'être élargi, l'OAP n°1 dans son ensemble pourrait être considérée comme une OAP patrimoniale.

• ***EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :***

- A signaler que les emplacements réservés n° 20 et 22, relatifs à la création d'une voie de liaison entre le cimetière de Valaury et le chemin des Pourraques et à l'extension du cimetière de Valaury et à la création d'espaces verts, semble empiéter en petite partie l'emprise du site classé « Massif du Coudon ». Ce point devra être précisé.

- La zone UCa située sur une zone de restanques est « couronnée » par un emplacement réservé de mixité sociale ER MS04 – les Faraches en partie haute, à proximité immédiate du site classé « Massif du Coudon », ce qui, du fait de la pente du terrain, est de nature à porter atteinte au paysage environnant et aux abords du site classé. Il serait nécessaire dans les dispositions réglementaires de définir ce qui va se réaliser dans ce secteur compte tenu de la configuration des lieux.

• ***LE RÈGLEMENT :***

- Dispositions introductives et dispositions générales :

Ni les dispositions introductives ni les dispositions générales ne font état de la protection au titre des MH, du site inscrit, de la zone de présomption archéologique et de leurs effets sur les autorisations d'urbanisme, comme mentionné plus haut. Cette omission est à corriger.

- La prise en compte du patrimoine non protégé est à rappeler dans les dispositions générales du règlement :

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou

non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

A noter dans la vallée du Gapeau, la présence de plusieurs canaux d'irrigation alimentés par des sources. Outre leur fonction irrigante et leur intérêt patrimonial, ces canaux jouent un rôle important dans le drainage des eaux de ruissellement vers le Gapeau.

L'inventaire thématique proposé en annexe 2 du règlement (page 108) liste et documente les éléments à protéger mais ne propose pas de fiches définissant l'état actuel ainsi que les prescriptions et recommandations d'ordre patrimonial. Étant donnée la richesse paysagère mentionnée au rapport de présentation, il conviendra de réaliser à ce titre, un inventaire exhaustif du patrimoine paysager et de ses caractéristiques morphologiques majeures sur l'ensemble du territoire communal.

Les prescriptions associées au patrimoine local (L 151-19 du CU) méritent d'être mentionnées dans le règlement selon les éléments suivants :

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place des éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

- Dispositions réglementaires communes à toutes les zones (page 13) : il y a une incohérence au paragraphe 4.2 périmètre de mixité sociale, entre le titre (30%) et le contenu du périmètre de mixité sociale reporté sur les documents graphiques (50%). Il conviendra de corriger cette erreur.
- Dispositions réglementaires communes à toutes les zones (page 19) : au paragraphe 3.1 dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones, desserte par les voies publiques ou privées, il faut préciser d'une part la largeur minimum des voies de desserte des constructions et d'autre part que la création de tout nouvel accès sur la RD 554 est interdite.
- Dispositions générales relatives au patrimoine et à l'environnement (page 29) : au sujet du paragraphe 3.2 restanques – espaces agrestes / Espaces Verts Protégés, pour l'application des 15 % de surface minéralisable, il convient de préciser si cette prescription s'apprécie à la parcelle (ce qui serait le plus cohérent pour l'instruction des dossiers d'urbanisme) ou dans sa globalité.
- Zone UA (page 36) : 4.1 emprise au sol des constructions actuellement non réglementée. Étant donné le caractère actuel intéressant des « jardins suspendus » existant au centre-ville, il serait intéressant de trouver un article permettant de les « sanctuariser ».
- Zone UA (page 38) : 5.1 couvertures. En raison de la perception lointaine et en surplomb du vieux village, la création de terrasse en toiture est de nature à porter atteinte au caractère des lieux en raison des modifications importantes entraînées au niveau de la toiture et de l'impact visuel produit depuis différents points de vue. Il convient de ne pas les autoriser dans ce secteur sensible.
Énergies nouvelles, zones d'exclusion et principe d'intégration – On ne peut pas aller contre tous les efforts faits en faveur d'un développement durable. Pour autant, maintenir et transmettre un patrimoine architectural et paysager de qualité est aussi d'intérêt public. Établir une politique raisonnée conciliant l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques avec la valorisation du patrimoine peut se matérialiser par l'émission de prescriptions sur l'installation de ces équipements techniques. En conséquence, et compte-tenu de la perception lointaine et en surplomb, prévoir la matérialisation de zones d'exclusion, dans les secteurs de protection du patrimoine, où l'implantation de tels équipements est interdite, pour des raisons de préservation de la qualité paysagère ou patrimoniale de la commune (cela peut concerner le vieux village de Solliès-Toucas en zone UA et le Hameau de Valaury en zone UAh).
- Zone 2AU (page 77) : article 2AU3 périmètre de mixité sociale et fonctionnelle « *sans objet* », il s'agit d'une erreur car la zone 2AU est constituée en partie par l'emplacement réservé pour la mixité sociale n°7 sis les Bas des Guirans. Corriger en remplaçant par « *s'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes* ».
- Zone A (page 84) : compléter l'article A 2 relatif à la mention concernant l'implantation des piscines et bâtiments annexes par « *10 mètres dans le secteur Aa* » et corriger cette notion de secteur Aa en page 92 de la zone N.
- Zone A (page 85) : STECAL en zone Ac (siège d'exploitation Vallée du Gapeau) afin de conforter une activité de vente en circuit court de type magasin fermier qui permettrait à plus d'exploitations de faire connaître leur production en bénéficiant de la vitrine et du passage de la RD 554.

L'article A4.1 du règlement dispose que : « *dans le secteur Ac, les bâtiments non liés à l'exploitation agricole ne peuvent excéder une emprise au sol de 500 m²* ». Il convient de préciser dans cet article de quel(s) type(s) de bâtiment(s) il s'agit.

- Annexe 1 relative aux critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité (page 106) : – remplacer la notion de surface minimale d'installation (SMI) qui n'existe plus par la *surface minimale d'assujettissement (SMA)* fixée par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2016.

• **COURRIERS ANNEXES :**

- courrier UDAP du 13 juin 2018
- courrier ONF du 18 juin 2018
- courrier DDSIS du 27 juillet 2018