

20 AOUT 2018

2898

Destinataire : DGS

Copies : DGS Cabr. R. Calonge

Le Président

Monsieur François AMAT
Maire de Solliès-Toucas
Hôtel de Ville
Place Clément Balestra
83210 SOLLIES-TOUCAS

Affaire suivie par : Pierre RENOUX
Direction des pôles techniques
Pôle PME - service aménagement
Tél : 04 83 95 17 00
Nos réf : D18-03823-VAR
Vos Réf : FA/JPC/JCP/SR/AD n°-2018

Toulon, le

14 AOUT 2018

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Solliès-Toucas
PJ : Observations du Département

Monsieur le Maire,

Par courrier visé en référence reçu le 22 mai 2018, vous avez transmis pour avis au Département le projet de révision du plan local d'urbanisme de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 14 mai 2018.

Mes services ont participé à deux réunions des personnes publiques associées les 3 octobre 2017 et 22 mars 2018 durant lesquelles les orientations du projet de PLU ont été présentées, ainsi qu'à une réunion de travail en date du 6 avril dernier concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 en vue d'améliorer la traversée d'agglomération.

Suite à ces rencontres, vous trouverez en annexe les observations du Département relatives à la voirie départementale, à l'habitat, aux espaces naturels sensibles, à l'aménagement numérique du territoire et à la politique forestière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Marc GIRAUD





LE DÉPARTEMENT

Observations du Département sur le projet de PLU arrêté de Solliès-Toucas

Voirie départementale

Le règlement indique pour la zone 2AU que les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

En cohérence avec les zones UBa, UC et UT, je propose de porter ce recul à 10 mètres par rapport à la RD 554.

Par ailleurs, en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 « Village », je vous confirme que mes services du Pôle Technique mènent un travail en concertation avec vos services pour améliorer la fluidité et la sécurité de la traversée d'agglomération (réunion du 6 avril 2018).

Accès : Voir ci-dessous

Développement de l'offre de logements

Avec deux périmètres de mixité sociale et onze emplacements réservés pour mixité sociale, le projet de PLU témoigne d'une réelle volonté d'offrir un parcours résidentiel à toutes les populations.

Votre PLU rejoint en cela les préoccupations du Département exprimées dans le Schéma départemental de l'habitat voté en 2016. Constatant la faiblesse du parc locatif social dans la vallée du Gapeau, le schéma prône notamment :

- le développement de l'offre locative adaptée aux besoins non satisfaits,
- le développement des possibilités de parcours résidentiels de la population à la retraite,
- la lutte contre la vulnérabilité énergétique des ménages liée à la qualité des logements et aux déplacements.

Dans l'objectif de faciliter la mise en œuvre de vos orientations, je vous fais part des deux observations suivantes.

- ✓ Emplacements réservés de mixité sociale et zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

Les emplacements réservés de mixité sociale MS1, MS3, MS9, MS10 et MS11 s'inscrivent dans la zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

Au sein de cette ZPPA, le préfet est susceptible d'imposer un diagnostic archéologique lors du dépôt du permis de construire, ce qui peut entraîner des retards ou des difficultés de réalisation.

Toutefois, afin d'anticiper ces éventuelles prescriptions et de limiter les imprévus, il est possible de saisir pour avis la DRAC PACA en lui adressant au plus tôt une ébauche de projet d'aménagement, conformément aux articles R523-12 et R523-13 du code du patrimoine.

Aussi, je vous propose de rappeler cette possibilité dans l'article DG2 1 alinéa 4.2 b/ du règlement.

Le Service du patrimoine et de l'archéologie du Département, compétent pour l'exploitation scientifique des opérations d'archéologie, est en mesure de vous accompagner dans cette démarche (contact au 04 83 95 84 40).

✓ Emplacements réservés de mixité sociale MS5 Truebi et MS7 les Bas des Guirans

Contrairement aux autres, ces deux emplacements réservés de mixité sociale sont éloignés du village et des services. Ainsi, ils ne correspondent que partiellement à l'action 13.1 du schéma départemental de l'habitat « Favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les secteurs les mieux pourvus en commerces, en équipements et en dessertes en transports en commun ».

En outre, ils ne sont pas intégrés dans un tissu urbain mais plutôt juxtaposés à des lotissements fonctionnant en îlots fermés, ce qui peut nuire à l'insertion sociale de populations fragiles.

On peut également noter des difficultés inhérentes à leur localisation :

- surplomb au-dessus de la RD 554 classée grande circulation, exposant cette population nouvelle à des nuisances sonores malgré les prescriptions constructives réglementaires ;
- implantation au pied d'un versant boisé très exposé au vent dominant, générant un risque accru de dépôts de feux ;
- exposition nord pour l'ER MS7 les Bas des Guirans, source d'inconfort et pouvant induire des risques de précarité énergétique au sein d'une population déjà fragile ;
- risque d'inondation pour l'ER MS7 les Bas des Guirans, sur les parties basses et les accès de l'opération ;
- accès existant pour l'ER MS5 Truebi non adapté pour une opération d'une vingtaine de logements.

Dans tous les cas, mes services se tiennent à votre disposition pour réfléchir à l'aménagement d'accès groupés où la visibilité et le dénivelé seront favorables.

Espace naturel sensible des Tourettes

Je vous confirme que nos services respectifs travaillent à un réaménagement de cette propriété départementale, dans le cadre de l'OAP n°1 « Village ».

Conformément à la vocation de cet espace, je propose qu'il soit classé intégralement en zone N, le règlement de cette zone étant compatible avec le projet de réaménagement.

Aménagement numérique du territoire

J'ai bien pris note que les articles du règlement UA 9, UB 9, UC 9, UE 9, UT 9 et 1AU 9 imposent des prescriptions relatives aux communications électroniques. Ces mesures facilitent l'installation de la fibre dans les constructions, et prolongent ainsi les efforts du Département en faveur de l'accès au très haut débit pour tous.

Je vous précise néanmoins que ces prescriptions sont d'ores et déjà inscrites dans le code de la construction et de l'habitation, aux articles L111-5-1, L111-5-1-1, L111-5-1-2, R111-1, R111-14 et R111-14A, et s'imposent de fait dans toutes les zones de votre PLU.

Toutefois, il peut être utile d'attirer l'attention des pétitionnaires au cas où ils ignoreraient les réglementations existantes. En ce sens, la répétition dans le règlement du PLU peut être opportune.

Aussi, je vous propose d'inscrire ses prescriptions dans les dispositions générales (par exemple à l'article DG2 3 alinéa 3.2), en les complétant par une mention des textes applicables.

Gestion forestière multifonctionnelle

Chargé par la loi LAAF du 13 octobre 2014 d'établir un schéma d'accès à la ressource forestière, le Département soutient une gestion forestière durable, respectueuse de la multifonctionnalité de la forêt.

À ce titre, je suis attentif à ce que les espaces boisés classés (EBC) ne constituent pas un obstacle à cette gestion, et n'empêchent pas par exemple la réalisation des aménagements nécessaires à la canalisation du public, à l'accueil du sylvopastoralisme, à l'exploitation du bois, à l'ouverture des milieux favorable à la biodiversité, à l'installation d'antennes relais de téléphonie mobile, etc.

Ainsi, les EBC devraient être motivés, et rester limités aux espaces naturels non protégés par d'autres mesures appropriées : forte pression foncière, lutte contre les éboulements, protection de captage, valeur paysagère particulière, arbres remarquables, alignements, haies, bosquets, ripisylves,...

Or, le projet de PLU ne justifie pas expressément la délimitation des EBC, tout en créant des protections redondantes :

- foncier public : sur votre commune, la forêt domaniale des Morières assure déjà une protection très forte sur un vaste espace forestier, sans nécessiter le rajout d'EBC ;
- le zonage N au PLU, qui fixe un cadre très strict aux constructions ;
- au titre du code forestier, tous les défrichements supérieurs à 4 ha sont soumis à autorisation, avec des exigences d'autant plus fortes en zone Natura 2000 ;
- l'arrêté préfectoral de biotope de Morière la Tourne, qui impose une stricte protection du milieu naturel.

Aussi, il me semblerait utile de redéfinir l'ensemble des EBC sur la base de justifications précises et adaptées aux enjeux.

~-----~