



PLU approuvé le 03.10.2007

Révision générale du PLU approuvée le 11.12.2018

Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 12.06.2023

DUP n°1 en cours

Modification n°1 du PLU en cours

Modification n°2 du PLU approuvée le 15.12.2025

NOTICE DE PRESENTATION

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A. Préambule

1 LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE SOLLIES-TOUCAS

La commune de Solliès-Toucas dispose d'un Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé le 11 décembre 2018. Une procédure de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme a ensuite été approuvée le 12 juin 2023. Enfin, le PLU fait actuellement l'objet d'une première modification du PLU en cours et prescrite par arrêté en date du 13 juin 2022 visant à renforcer les centralités de son centre-villageois, afin d'assurer la montée en gamme de ses équipements tout en garantissant une offre de logement adaptée à l'ensemble de la population.

En poursuivant l'objectif de rattrapage de l'offre sociale, la présente modification entend apporter des ajustements réglementaires afin d'assurer la pleine cohérence de ses objectifs fixés au sein du PADD.

La zone UTa correspondant à un site d'accueil au Nord de la commune sur laquelle se situe actuellement le restaurant La Bastide enchantée, est reclassée en UCd correspondant à un secteur mixte permettant notamment la mise en place de logements notamment sociaux ainsi que de places de stationnement tout en conservant la résidence hôtelière Les Bastides du Gapeau.

De surcroît, la zone 1AU est reclassée en zone N et pour partie en zone UCc, impliquant dans le même temps la suppression de l'OAP «La Font de Pouille » du fait :

- De la saturation de l'axe desservant le quartier. Un risque d'engorgement des voiries à proximité du site apparaît. Cela ressort d'une étude de mobilité réalisée sur le secteur par le bureau d'études Horizon Conseil en 2023.
- Du besoin de protéger les différents espaces boisés communaux, d'autant que ce secteur ressort en tant que site à ne pas artificialiser dans le cadre de la mise en place du ZAN.
- De l'insuffisance de capacité des réseaux.

Les modifications apportées au PLU ne remettent en aucun cas en cause le projet d'aménagement et de développement durables du PLU approuvé. Les nouvelles

règles à introduire sont cohérentes avec l'économie générale du projet de territoire et des objectifs initialement retenus.

La présente procédure de modification ne prévoit :

- ni de porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme ;
- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni 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 ;

Il est rappelé que cette procédure respecte notamment les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est décomposée en plusieurs étapes :

1. Arrêté municipal de prescription en date du 10 octobre 2024.
2. Délibération du conseil municipal fixant les modalités de la concertation du public en date du 21 octobre 2024.
3. Délibération tirant le bilan de la concertation du public en date du 17 mars 2025.
4. Saisine de la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour avis au titre de l'évaluation environnementale.
5. Notification de projet de modification du plan local d'urbanisme aux Personnes Publiques Associées, et consultées le cas échéant.
6. Organisation de l'enquête publique à l'initiative de Monsieur le Maire, pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour rendre son rapport.

7. Délibération d'approbation du Conseil Municipal sur le dossier de modification.
Le projet pourra être éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

3 LES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- la présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe au rapport de présentation du PLU ;
- les plans de zonage modifiés ;
- le règlement modifié ;
- la liste des OAP modifiée.

4 RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'aménagement du territoire communal de Solliès-Toucas 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 L.131-4 du Code de l'urbanisme :

« [...] *Les plans locaux d'urbanisme [...] sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale...les programmes locaux de l'habitat.* »

En application de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme :

« [...] *Les plans locaux d'urbanisme [...] sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial* ».

Et, en application de l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme :

« *Les schémas de cohérence territoriale doivent être compatibles avec les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, des 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, les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ..(..), le schéma régional de cohérence écologique, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, les directives de protection et de mise en valeur des paysages... ».

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

Au regard du contexte territorial local, le PLU de Solliès-Toucas doit donc être compatible avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Provence Méditerranée ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de la vallée du Gapeau ;
- le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la communauté de communes de la vallée du Gapeau ;
- le plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI), de la vallée du Gapeau ;
- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;
- le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) du Var.

La compatibilité avec l'ensemble de ces documents est analysée dans le cadre de l'évaluation environnementale de la présente modification du PLU.

B. Les objets de la modification et exposé des motifs

1 UN REEQUILIBRAGE DES ENVELOPPES URBANISEES

La présente modification du plan local d'urbanisme vise avant tout à rééquilibrer les zones urbanisées de la commune tout en préservant la vallée du Gapeau et en optimisant la production de logements sociaux.

La protection des massifs boisés surplombant la vallée s'inscrit pleinement dans la logique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, intégrant des secteurs à urbaniser dans des zones naturelles faisant partie intégrante de la vallée.

1.1 RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU VERS LA ZONE N

Située en bordure de la vallée du Gapeau et jouxtant les quartiers résidentiels périphériques de Solliès-Toucas, la zone 1AU, dite « La Font de Pouille » était prédestinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble destinée à l'accueil d'habitations et d'activités économiques.

Les évolutions opérationnelles du site ne justifient plus l'établissement d'un tel zonage. Au contraire, sa proximité avec la zone N correspondant à la vallée du Gapeau et le besoin de protéger les différents espaces boisés communaux appellent à reclasser ce secteur en un secteur destiné à la protection du couvert forestier.

S'appliqueront donc sur l'ancienne zone 1AU l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone N, entraînant de la même façon la suppression de l'OAP en vigueur qui ne sera plus applicable.

1.2 SUPPRESSION DE L'OAP 2 « LA FONT DE POUILLE » DEDIEE A LA ZONE 1AU

L'OAP « La Font de Pouille » avait pour objectif de compléter l'urbanisation existante en créant un lieu de vie s'inscrivant dans la transition écologique et le respect du paysage. La programmation était répartie en trois entités à savoir :

- 1- Un secteur d'équipements et d'espaces communs à l'entrée du site ;
- 2- Un secteur d'habitat en R+1 assurant la création de 30 logements ;
- 3- Des espaces publics et équipements permettant de compléter l'offre du site.

Au regard des évolutions de zonage, l'OAP et ses principes prescriptifs sont supprimés.

2 UN RENFORCEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

La procédure de modification du plan local d'urbanisme permettra dans un second temps d'adapter le développement urbain de la commune, en favorisant la construction de logements sociaux dans les secteurs urbanisés, tel que figuré au sein du PADD en vigueur.

Cette modification visera notamment à reclasser le secteur UTa (qui correspondait à un site d'accueil au Nord de la commune dans la vallée du Gapeau) vers un secteur UCd, nouvellement créé, correspondant à une zone pavillonnaire mixte de périphérie destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations ainsi que des « équipements, commerces, services et activités n'induisant pas de nuisances de voisinages ».

Ce reclassement entrainera des modifications au sein du règlement graphique et au sein du règlement écrit. Concernant l'offre de logement, ce nouveau secteur sera concerné par les règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle imposant 50% de surface de plancher dédié à des logements sociaux au sein d'opérations supérieures à 400 m² de surface de plancher.

Cette modification concerne l'article UC4 définissant la volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que l'article UC6 portant sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

C. Les évolutions des pièces du PLU

1 LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1.1 RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU VERS LA ZONE N ET LE SECTEUR UCc

Le projet tel qu'envisagé au sein de la zone 1AU ne justifie plus la mise en place d'une emprise urbanisée. La présente modification veille à reclasser la quasi-totalité de la zone 1AU en zone N afin de renforcer la préservation des milieux boisés du site.

La modification vise à intégrer les parcelles AT0036 (partiellement), AT0037, AT0038, AT0039, AT0040, AT0041, actuellement incluses dans la zone 1AU du PLU en vigueur, dans la zone N sur une superficie de 1,74 ha.

L'autre partie de la parcelle AT0036 est reclassée en secteur UCc, secteur limitrophe de la présente zone 1AU et sur laquelle une construction d'habitation est édifiée.

Cette modification impacte l'ensemble des planches du règlement graphique en vigueur.



Extrait PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

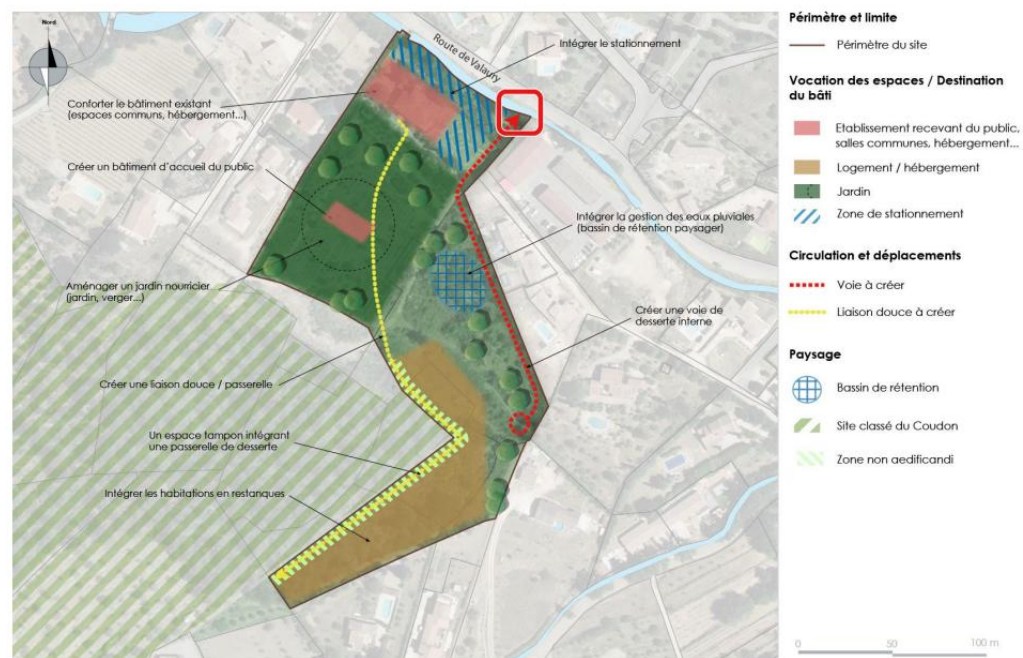
1.2 SUPPRESSION DE L'OAP 2 « LA FONT DE POUILLE »

L'aménagement de la zone 1AU, adossé aux principes programmatiques de l'OAP 2 « La Font de Pouille », reposait sur la création d'espaces de vie intégrant des habitats groupés, des espaces collectifs de détente, et des équipements tels qu'un belvédère avec vue sur le village. Des espaces verts et jardins communs en permaculture visant l'autonomie étaient également prévus.

Toutefois, plusieurs éléments techniques conduisent à supprimer la présente OAP adossée à la zone 1AU :

- La saturation de l'axe desservant le quartier. Un risque d'engorgement des voiries à proximité du site apparaît. Cela ressort d'une étude de mobilité réalisée sur le secteur par le bureau d'études Horizon Conseil en 2023.
- Le besoin de protéger les différents espaces boisés communaux, d'autant que ce secteur ressort en tant que site à ne pas artificialiser dans le cadre de la mise en place du ZAN.
- L'insuffisance de capacité des réseaux.

Le reclassement de la zone 1AU en zone N entraîne de facto la suppression de la présente OAP et de ses prescriptions programmatiques associées.



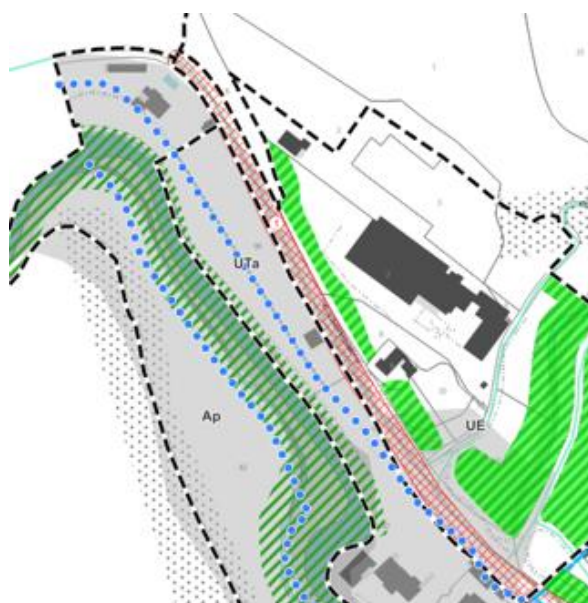
Orientation d'aménagement et de programmation au PLU en vigueur

1.3 RECLASSEMENT DE LA ZONE UTa EN ZONE UCd

La zone UTa du PLU en vigueur correspond à un site d'accueil au Nord de la commune, dans la vallée du Gapeau. La modification telle qu'envisagée veille à reclasser la zone UTa vers une zone UCd dédié à des aménagements mixtes, portant notamment sur la production d'une offre de logements sociaux.

La présente modification vise à intégrer les parcelles AA0097, AA0098 et AA0099 actuellement incluses dans la zone UTa du PLU en vigueur, et qui seront reclassées en zone UCd.

Cette modification impacte la planche 4A1 « Plan général » et 4A2 « Vallée du Gapeau ».



Extrait PLU en vigueur



Extrait PLU modifié

La présence d'un canal à protéger sur le secteur concerné ●●●● ne fait pas obstacle au reclassement du secteur et au projet en tant que tel dans la mesure où il s'agit d'un canal qui n'est plus alimenté en eau depuis plus de quinze ans. Un recensement des canaux de la vallée alimentés a d'ailleurs été réalisé par la mairie de Solliès-Toucas. A cet endroit, la prise d'eau a lieu sur la commune de Belgentier et la sortie du canal se fait Rive gauche à l'Ouest du site. Le canal situé sur le site concerné par la modification n°2 du PLU est désormais inutilisable depuis de nombreuses années.

Le reclassement de zonage permettra in fine de réaliser une opération de logements notamment sociaux afin de tendre aux orientations fixées dans le PADD du PLU. Du stationnement en nombre sera prévu pour permettre à la population de pouvoir se garer en toute sécurité et facilement. Enfin, l'opération sera réalisée dans un écrin paysager et verduré.



Esquisses du projet

1.4. SUPPRESSION DE LA COUCHE DU PPRI SUR LE PLAN DE ZONAGE

A la demande de la DDTM dans le cadre de leur réponse au projet de modification n°2 du PLU, il a été demandé à la commune de supprimer la couche du PPRI du plan de zonage. En effet, le PPRI faisant partie des annexes du PLU et afin de permettre sa mise à jour sans évolution du PLU, la commune a donc supprimé la couche du PPRI du plan de zonage.

Un arrêté de mise à jour a été pris et le PPRI révisé a été intégré en annexe du PLU.

Risques naturels (voir Annexes)

Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI)

■ Zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation

■ Zone basse hydrographique

Risques Mouvements de terrain

⊞ Risque mouvements de terrain

Extrait de la légende du plan de zonage en vigueur

Risques naturels (voir Annexes)

⊞ Risques mouvements de terrain

Extrait de la légende du plan de zonage modifié

2 LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

2.1 MODIFICATION DU REGLEMENT AU REGARD DE LA CREATION DU SECTEUR UCd

Pour rappel, la présente modification du PLU porte sur le transfert de l'actuel secteur UTa vers le secteur UCd permettant d'apporter un développement urbain mixte et multifonctionnel, intégrant notamment des logements locatifs sociaux.

Les modifications présentées au sein de ce sous chapitre veilleront à supprimer les mentions du secteur UTa et à ajouter les mentions prévues visant à réglementer le nouveau secteur UCd.

- **Objet n°1 : Ajout de la mention « UCd » et suppression de la mention « UTa » au sein des dispositions introductives 2 relevant du contenu des documents graphiques :**

1. Les zones urbaines, dites zones U :

- la zone Urbaine du centre ancien **UA**, comprenant un secteur **UAa** et un secteur **UAh** identifiant le hameau de Valaury ;
- la zone Urbaine **UB** correspondant aux extensions denses du village, comprenant le secteur **UBa** ;
- la zone Urbaine **UC** correspondant aux extensions périphériques, décomposée en ~~trois~~ quatre secteurs **UCa, UCb, UCc, UCd** et un sous-secteur **UCc-r** ;
- la zone Urbaine Economique **UE** accueillant des activités médicales et para-médicales ;
- la zone Urbaine d'équipements touristiques **UT** comprenant ~~les~~ secteurs ~~Uta~~ et le secteur **UTc**.

- **Objet n°2 : Ajout de la mention du secteur « UCd » au sein du descriptif de la zone UC :**

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat périphériques, à dominante pavillonnaire. Il s'agit d'un secteur mixte, principalement destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, mais aussi des équipements, commerces, services et activités sans nuisances pour le voisinage.

- *Elle se décompose en quatre secteurs **UCa, UCb, UCc et UCd** de densités variables dégressives. Le sous-secteur **UCc-r** est un secteur urbanisé dans lequel, dans l'attente de la desserte par le réseau public potable, seules les extensions et annexes à l'habitation sont admises.*

- **Objet n°3 : Ajout d'un coefficient d'emprise au sol dédié au secteur UCd au sein de l'article UC4 dédié à la volumétrie et l'implantations des constructions**

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ;
- 5% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et le sous-secteur UCc-r ;
- **40% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCd.**

- **Objet n°4 : Ajout de prescriptions au sein de l'article UC4 portant sur la hauteur des constructions relevant du secteur UCd**

4.2- Hauteur des constructions

[...]

Dans le secteur UCd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur des bâtiments comprenant les rampes d'accès ne peut pas dépasser 13 mètres de hauteur pour les logements locatifs sociaux, sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Cette hauteur peut être portée à 13,5 mètres sur 20% de l'emprise au sol du bâtiment pour les logements locatifs sociaux.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 3,5 mètres pour les logements locatifs sociaux, de façon à éviter les terrassements excessifs.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 3 mètres et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Suite à l'enquête publique, la hauteur maximale des excavations a été portée à 3,5m au lieu de 3m pour prendre en compte les contraintes topographiques naturelles du site et d'assurer une meilleure intégration des parkings en sous-sol, sans altérer la qualité urbaine ni l'impact visuel des constructions. Il est par cette modification, ainsi permis la réalisation de parcs de stationnement conformes aux règles de construction et d'accessibilité.

De même, la hauteur des murs de soutènement est portée à 3m uniquement dans le secteur UCd. En effet, la topographie de la commune et de cette zone en particulier, qui subit une forte déclivité entre la RD 554 et les rives du Gapeau, les contraintes environnementales fortes, notamment le Plan de Prévention des

Risques applicable, qui réduit fortement la surface constructible sur la zone UCd, et la nécessité de prévoir un nombre plus élevé d'emplacements de stationnement que ne le prévoit le Plan Local d'Urbanisme en raison de l'éloignement du centre-ville et des commerces, nécessitent une souplesse sur les règles de soutènement.

- **Objet n°5 : Ajout de la mention « pour les rampes d'accès au sous-sol » au sein de l'article UC4.3 relevant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- *10 mètres de l'alignement de la RD 554 ;*
- *5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.*

Des implantations différentes pourront être autorisées :

[...]

- *pour les rampes d'accès au sous-sol.*

- **Objet n°6 : Ajout d'un coefficient d'espaces verts de pleine de terre dédié au secteur UCd au sein de l'article UC6 relevant du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

a/ Coefficient d'espaces verts de pleine de terre :

[...]

- **40% de l'unité foncière dans le secteur UCd.**

- Objet n°7 : Ajout d'une disposition permettant dans le secteur UCd les excavations pour permettre la création d'ouvertures.**

Suite à l'enquête publique, les excavations sont désormais permises uniquement dans le secteur UCd pour la création d'ouvertures afin de permettre la réalisation d'aménagements indispensables au bon fonctionnement des projets de logements, notamment dans cette zone à topographie marquée.

Article UC 2- Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Dans le secteur UCd, des excavations pourront être réalisées afin de permettre la création d'ouvertures.

2.2 SUPPRESSION DES MENTIONS RELATIVES AU SECTEUR UTa, RECLASSE EN UCd

Les éléments prescriptifs faisant mention du secteur UTa au sein du règlement écrit du PLU en vigueur sont supprimés dans le cadre de la présente modification au titre de reclassement du présent secteur vers le secteur UCd nouvellement créé.

On distinguera ainsi plusieurs objets de modifications au sein de la présente procédure tels que :

- **Objet n°1 : Suppression de la mention du secteur UTa au sein du descriptif de la zone UT**

La zone UT est une zone d'équipements touristiques.

Elle comprend :

- ~~— un secteur Uta correspondant à un site d'accueil au Nord de la commune, dans la vallée du Gapeau ;~~
- **un secteur UTc** identifiant un Parc Résidentiel de Loisirs.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UT sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.

- **Objet n°2 : Suppression de la mention du secteur UTa au sein de l'article UT2 relevant des destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Dans la zone UT ~~et le secteur UTa~~, excepté le secteur UTc :

- 1- Les logements sous réserve qu'ils soient nécessaires à la surveillance (gardiennage) de l'activité et dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal.
- 2- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier ainsi que les constructions liées à leur fonctionnement.
- 3- Les constructions et installations à destination de restauration, de commerce, de service ou de bureau, sous réserve d'être strictement liées au fonctionnement d'un équipement touristique autorisé dans la zone.

Dans le secteur UTc :

- 4- Les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Dans la zone UT ~~et les secteurs UTa et~~ et le secteur UTc :

- **Objet n°3 : Suppression de la mention du secteur UTa au sein de l'article UT4 relevant de Volumétrie et implantation des constructions**

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres dans la zone UT ~~et le secteur UTa~~. ~~Toutefois, dans le secteur UTa, cette hauteur pourra être dépassée sans excéder 9 mètres sur une emprise maximale de 50% de l'ensemble des bâtiments ;~~
- 3,20 mètres dans le secteur UTc.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

- **Objet 4 : Suppression de la mention du secteur UTa au sein de l'article UT6 afférent au coefficient d'espaces verts de pleine terre**

6.2- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre du verdissement

La surface des espaces verts de pleine terre tels que définis dans les dispositions générales (Titre 2, Article DG2 2) doit être et au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain dans la zone UT et le secteur UTc.

~~*-30% de la superficie totale du terrain dans le secteur UTa.*~~

2.3 AJUSTEMENTS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

La procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Solliès-Toucas permet d'entamer des corrections matérielles du règlement écrit visant à clarifier des éléments prescriptifs en vigueur portant sur l'ensemble des zones du PLU. La modification fait l'objet de plusieurs ajouts et corrections au sein du règlement écrit.

- **Objet n°1 : Correction de la disposition réglementaire 2 (DG2) relative aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières**

Affouillements et exhaussements du sol

*Sauf disposition contraire du règlement de la zone, les affouillements du sol et **exhaussements du sol** nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. ~~Les exhaussements du sol sont interdits.~~*

- **Objet n°2 : Ajout d'une mention « rampes de parking » au sein de la disposition réglementaire relative aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (article DG2.2)**

a/ Modalités d'application des règles de l'article 4-1 relatives à l'emprise au sol

[...]

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavés autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, **rampes de parking**, marquise, débords de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...*

- **Objet n°3 : Ajout de modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions au sein de la disposition réglementaire relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (article DG2.2)**

b/ Modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

[...]

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- *les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur, sous réserve de leur intégration dans l'environnement, **sauf exception indiquée dans le règlement de la zone ;***
- *les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.*

- **Objet n°4 : Ajouts de modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives aux conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente (article DG2.2)**

Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente

[...]

La hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs, *sauf exception indiquée dans le règlement de la zone.*

- **Objet n°5 : Ajouts de modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives aux conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente (article DG2.2)**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

- *-aux rampes d'accès.*

- **Objet n°6 : Ajouts de modalités d'application des règles de l'article 2-2 relatives aux conditions spécifiques des murs de soutènement et des excavations (article DG2.2).**

Suite à l'enquête publique, les excavations sont désormais permises pour la création d'ouvertures afin de permettre la réalisation d'aménagements indispensables au bon fonctionnement des projets de logements, notamment dans cette zone à topographie marquée.

Implantation et murs de soutènement

Aucune excavation ne pourra être réalisée afin de permettre la création d'ouvertures, *sauf exception indiquée dans le règlement de la zone.*

[...]

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1,50 mètre, *sauf exception indiquée dans le règlement de la zone. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.*

- **Objet n°7 : Mise à jour de l'article DG 3-1 Risque d'inondation – Plan de prévention des risques Inondation (PPRI)**

Le PPRI révisé ayant été approuvé avant l'enquête publique, l'article DG3-1 est mis à jour en précisant que le PPRI révisé a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 juin 2025.

Le Plan de Prévention des Risques Inondations révisé de la vallée du Gapeau a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 juin 2025.

Les secteurs concernés par les aléas faible, moyen et fort du PPRI sont intégrés en annexe du PLU.

2.4 SUPPRESSION DE LA ZONE 1AU AU SEIN DU REGLEMENT DU PLU

Dans la mesure où la seule zone 1AU encore inscrite au PLU en vigueur et correspondant au projet d'OAP de la Font de Pouille est supprimée, les mentions liées à la zone 1AU sont supprimées du règlement du PLU.

Chapitre 1 : Zone 1AU

~~La zone 1AU une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, principalement destinée à l'accueil de l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle.~~

~~Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur réglementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.~~

~~Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.~~

D. Conclusion

1. Bilan des évolutions de surfaces

La modification du plan local d'urbanisme créera un nouveau UCd à l'intérieur de l'ancien périmètre d'un secteur UTa (1,74 ha). Cela entraîne uniquement une modification de cette zone urbaine, sans impacter les zones agricoles et naturelles.

Par ailleurs la zone 1AU est reclassée en :

- zone naturelle sur une superficie de 1,59 ha ;
- secteur UCc sur une superficie de 0,48 ha.

Les surfaces des zones U évoluent entre elles, avec une augmentation de 1,59 ha de surfaces naturelles initialement prévues au PLU.

ZONE	PLU en vigueur (ha)	PLU modifié (ha)
UA	3,80	3,80
UAa	0,30	0,30
UAh	1,03	1,03
UB	2,97	2,97
UBa	20,03	20,03
UCa	30,71	30,71
UCb	84,50	84,50
UCc	164,86	165,34
UCc-r	16,25	16,25
UCd	0	1,74
UE	5,77	5,77
UT	1,42	1,42
UTa	1,74	0,00
UTc	4,03	4,03
TOTAL U	337,41	337,89
1AU	2,07	0
2AU	6,19	6,19
TOTAL AU	8,26	6,19
A	72,42	72,42
Aa	64,05	64,05
Ac	0,21	0,21
Ap	43,22	43,22

TOTAL A	179,90	179,90
---------	--------	--------

N	2483,18	2484,77
Ne	0,77	0,77
NL	4,87	4,87
Nm	9,38	9,38
TOTAL N	2498,20	2499,79
TOTAL ZONAGE	3023,78	3023,78