

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU VAR



# EXTRAIT

du registre des délibérations  
du Conseil Municipal  
de la Commune de SOLLIES PONT

VILLE DE SOLLIES PONT

Séance du jeudi 23 septembre 2010

## NOMBRE DE MEMBRES

Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	33

L'an deux mille dix, le vingt-trois septembre deux mille dix, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes, sous la Présidence de Monsieur André GARRON, Maire.

### Etaiènt présents :

GARRON André, MONTBARBON Sophie, COIQUAULT Jean-Pierre, ARNAUDO Michèle, DUPONT Thierry, RIGAUD Catherine, LAURERI Philippe, RAVINAL Danièle, ACROSSE Paul, GOTTA Marie-Aurore, KASPERSKI Christophe, BOUBEKER Patrick, BOTA Yasmine, DROESCH Michel, BONIFAY Rose-Marie, LAUNAY Michel, BORELLI Huguette, CHAOUCHÉ Dalèl, DELGADO Alexandra, ROUX Jean-Paul, VALLE Evelyne, DESVILLETES Louis, TREQUATTRINI Pascale, LUQUAND Jean-Pierre, AUTRAN Martine, BOUTIER Jean-Paul, LE TINNIER Nathalie, ROCHE François, MAESTRACCI Sylvie, RIMBAUD Georges, CHASTAIGNET Elisabeth.

Date de la convocation  
16 septembre 2010

Date d'affichage  
16 septembre 2010

Objet de la délibération  
*Pôle services techniques –  
Service de l'urbanisme – Arrêt du  
plan local d'urbanisme.*

### Procurations :

GUERRUCCI Alberto donne procuration à DUPONT Thierry,  
FOREST Marie-Paule donne procuration à RIMBAUD Georges

Absents :  
aucun

Vote pour à l'unanimité

POUR : 33  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

Conformément à l'article L. 2121.15 du Code général des collectivités territoriales, Madame Yasmine BOTA est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents

## PREAMBULE

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a été engagée par délibération du 20 juin 2008.

Depuis, celle-ci a donné lieu à une concertation élargie avec la population dont le déroulement et le bilan viennent d'être exposés. Plusieurs réunions de travail avec les personnes publiques associées ont également permis de mener des réflexions et des pistes de travail élargies.

Après avoir débattu et approuvé les orientations générales de notre projet d'aménagement et de développement durable (PADD), l'élaboration du PLU arrive aujourd'hui pratiquement à son terme. En effet, il s'agit d'arrêter le projet de PLU tel qu'il sera soumis aux personnes publiques associées et ensuite, à la population lors de l'enquête publique.

En cohérence avec les orientations générales du PADD :

- 1- Revitaliser et améliorer l'attractivité du centre ancien ;
  - 2- Mettre en place un développement harmonieux et durable améliorant la qualité de vie des Solliès-Pontois ;
  - 3- Valoriser l'identité agricole Solliès-Pontoise et promouvoir un cadre de vie de qualité;
- le projet de plan local d'urbanisme de Solliès-Pont affiche l'ambition forte d'assurer un développement équilibré qui préserve l'identité du territoire et la qualité de vie de ses habitants.

L'élaboration du zonage et du règlement a ainsi mis en application ces orientations à travers un recentrage des zones constructibles autour des équipements structurants, la préservation de l'identité agricole et naturelle du territoire communal, la prévision des besoins en équipements ou encore la prévention des risques naturels.

### *Une identité agricole et naturelle confortée*

Les zones agricoles et naturelles, ensemble, représentent près de 75 % du projet de PLU (contre 70% dans le Plan d'Occupation des Sols (POS)).

Si la zone agricole (A) est légèrement affectée par une réduction de son périmètre afin de permettre un développement modéré à vocation d'habitat ou d'activité, abordé ci-après, sa part sur le territoire communal reste pratiquement stable entre le POS et le projet PLU (38% contre 40%).

Le règlement de la zone A du projet de PLU renforce ainsi la protection de l'espace agricole en y autorisant désormais essentiellement que les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole. Afin de protéger l'entrée de ville nord du mitage et de consolider la coupure agricole entre la l'agglomération de Solliès-Pont et la limite communale avec Cuers, un secteur spécifique Aa est créé, où s'appliquent des contraintes plus sévères en matière d'implantation du bâti.

La zone naturelle occupe, désormais, une part plus importante du territoire (36% dans le projet de PLU contre 30% dans le POS), ceci s'explique principalement par l'intégration au sein de son périmètre d'une partie des zones NB du POS (point évoqué ci-après).

Par conséquent, en conservant une part majoritaire du territoire communal en zone agricole et naturelle, le projet de PLU préserve l'équilibre général du territoire, en compatibilité avec le schéma de cohérence (SCOT) territorial Provence Méditerranée. En effet, les zones à vocation de développement (zones urbaines et à urbaniser) restent limitées à près de 25% alors qu'elles représentaient 30% dans le POS.

### *La définition de secteurs de développement stratégique visant à recentrer le développement autour du noyau urbain*

Pour cela, le projet de PLU propose, en cohérence avec le PADD, une évolution maîtrisée du plan de zonage visant à recentrer les principaux espaces de développement stratégique autour des équipements structurants et du noyau urbain à travers :

- un confortement de la plupart des zones urbaines figurant dans le POS;
- une exploitation des « dents creuses » existantes au sein même du tissu urbain ou en continuité de celui-ci, avec le confortement des zones à urbaniser (AU) à vocation résidentielle aux Laugiers sud (2AUa) et aux Sénès (2AUb) qui figuraient déjà dans le POS. Le projet de PLU crée une zone à urbaniser supplémentaire à vocation résidentielle (2AUC), au nord du hameau des Laugiers, sur des terrains figurant en zone agricole dans le POS.
- la création d'une zone à urbaniser dans le prolongement de la Poulasse (zone 4AU), à vocation d'activités, également sur des zones figurant en zone agricole dans le POS.

Il s'agit essentiellement de zones à urbaniser dites "strictes", dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire qu'après définition d'un projet d'ensemble et modification du PLU.

### *Des dispositions réglementaires favorisant la mixité sociale, la préservation du commerce de proximité et une organisation du tissu économique*

Ces évolutions rendues nécessaires afin de répondre aux problématiques du logement et de l'emploi sur la commune de Solliès-Pont, sont complétées par de nouvelles mesures réglementaires, principalement :

- la définition d'obligations de réalisation de logements sociaux, non seulement sur les secteurs de développement stratégique, mais aussi, au sein même du noyau aggloméré, où des potentialités de renouvellement urbain existent, au sein d'îlots ou de terrains non aménagés. Par ailleurs, les obligations de mixité sociale s'appliquant sur la totalité des zones UA, UB et UC et figurant dans le POS sont renforcées (diminution des seuils de SHON à partir desquels il y a une obligation de réalisation de logement social, et augmentation du pourcentage qui lui est affecté) ;
- la possibilité de densifier une partie des terrains aujourd'hui bâtis faisant face à la gare ferroviaire, du côté opposé de la voie, afin de tirer parti de la proximité de cet équipement ;

- l'interdiction du changement de destination des locaux d'activité existants en rez-de-chaussée, en une autre destination que l'activité commerciale ou artisanale. Cette mesure forte s'applique essentiellement sur les axes du centre ancien identifiés sur les documents graphiques, notamment sur un périmètre comprenant une partie des rues de la République, Gabriel Péri, Notre-Dame et du 6° RTS ;
- l'organisation, selon leur localisation, du type d'activités autorisées dans les espaces ayant une vocation économique (zone UE et secteurs correspondants UEa, UEb, UEc et UEd) en favorisant, notamment, les activités de type tertiaire et la création d'un pôle technologique en entrée de ville nord, en provenance de Cuers.

### *Un traitement des zones NB en cohérence avec le PADD*

Une autre évolution importante du projet de PLU par rapport au POS concerne logiquement la disparition des zones NB, représentant près de 11% du territoire communal. Ces zones ont accueilli une part importante du développement urbain de ces dernières années sur les franges des collines boisées de l'ouest du territoire (Crémorin, Collet de Rigaud, Lingoustes, Peirouard, Ste Christine), dans la vallée du Gapeau (Aiguiers, Pont Neuf) et aux franges de la zone agricole (Fourches et Pachiquous à l'ouest, Renaudes, Ruscats, Maurettes et Maravals, au contact du massif boisé des Pousselons).

De cette urbanisation résultent des secteurs plus ou moins bâtis, bénéficiant d'un niveau d'équipements inégal, soumis, pour certains, à des risques majeurs et à l'éloignement du pôle urbain et des équipements structurants.

Dans ce contexte le projet de PLU définit un nouveau classement fondé d'une part, sur la nécessaire cohérence avec le PADD, et d'autre part, sur les caractéristiques propres de chaque zone :

- l'incorporation d'une partie des terrains localisés au nord du hameau des Laugiers en zone de développement stratégique à vocation résidentielle, évoquée précédemment (zone 2AUc) ;
  - l'intégration en zone urbaine (UC, UCa et UCb) quand le niveau d'équipements est suffisant, ou en zone à urbaniser (1AUa, 1AUb), si certains équipements restent à améliorer, pour les secteurs localisés dans le prolongement du noyau urbain. Il s'agit principalement de terrains situés sur les contreforts des reliefs boisés (entre Crémorin, Le Collet de Rigaud, les Lingoustes et la Peirouard-Sainte-Christine), dans la vallée du Gapeau (autour du hameau des Aiguiers) ou bien aux franges de la plaine agricole, sur des espaces de superficie limitée (aux Laugiers et aux Pachiquous). Certains de ces terrains demeurant en assainissement autonome, il s'agit désormais des seuls secteurs où s'appliquera une superficie minimale.
- Contrairement aux zones de développement stratégique, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU sera effective au fur et à mesure de la réalisation du ou des équipements qu'il reste à réaliser;
- le rattachement en zone agricole (A) d'une partie des terrains présentant un caractère agricole, principalement sur les secteurs des Renaudes, des Ruscats et des Maurettes;
  - le classement en zone naturelle (N) des secteurs trop éloignés du pôle urbain ou présentant une sensibilité environnementale particulière (paysage, risque incendie, qualité des sols pour l'assainissement autonome, accès, etc.), c'est le cas des secteurs d'habitat diffus situés:
    - au-delà de la ligne topographique des dernières constructions "agglomérées" sur les contreforts des collines boisées de Crémorin jusqu'à Sainte-Christine,
    - aux Renaudes, aux Ruscats et aux Maurettes
    - aux Maravals, avec la spécificité sur ce secteur (Nu) de permettre de manière limitée des constructions supplémentaires dans la mesure où les réseaux d'eau et d'assainissement sont présents.

Dans ces conditions, la capacité maximale d'accueil définie par le projet de PLU, essentiellement répartie entre les zones urbaines et à urbaniser permet d'estimer, si la totalité des droits à bâtir est exploitée, une population maximale proche de 13 000 habitants.

### *L'amélioration de la prise en compte de la réalité du terrain*

Certaines évolutions du document d'urbanisme visent à mieux prendre en compte la réalité du terrain.

Tout d'abord, le parking Rezzonico (ex-NDA) et le siège de la communauté de communes de la vallée du Gapeau (ex-NAL) sont classés en zone urbaine UD, plus en adéquation avec l'existant. Cette zone regroupe les principaux pôles d'équipements publics qui faisaient déjà l'objet d'un zonage spécifique dans le POS (ex-secteur UCd). De la même manière, le site destiné à accueillir la future caserne des pompiers aux Sénès fait ainsi logiquement l'objet d'une zone à urbaniser spécifique (zone AUD) ;

Ensuite, la redéfinition des périmètres des zones UA, UB et UC en périphérie du centre ancien a été nécessaire d'une part pour tenir compte de la réalité du tissu existant qui ne bénéficiait pas d'un zonage approprié, et d'autre part, pour homogénéiser le traitement de l'entrée de ville nord (carrefour Av. des Palmiers-av de la Liberté).

De plus, le projet de PLU redéfinit le périmètre de la zone UCb (ex-UCa) et UC à ma Verte Vallée et à Crémorin, afin de tenir compte des conditions d'accès et de la topographie.

Enfin, les différentes zones d'aménagement concerté (ZAC), réalisées sur la commune au cours de ces dernières décennies, sont intégrées en zone urbaine :

- à vocation résidentielle avec la création de zones 1UZ, 2UZ et 3UZ correspondant respectivement aux ZAC de Sainte Christine, de l'Enclos et des Palmiers, et l'intégration de la ZAC de l'oratoire en zone UB et UEb ;
- à vocation économique, où les différentes ZAC réalisées au sein de la zone d'activités de la Poulasse intègrent la zone UE.

Le projet de PLU redessine également les périmètres des espaces boisés classés (EBC) afin de tenir compte du bâti existant en zone naturelle, des périmètres d'appellation d'origine contrôlée (AOC) ou bien de la présence de restanques étant ou pouvant être remises en culture.

### *Une prise en compte accrue du patrimoine bâti et paysager et de sa valorisation*

Le projet de PLU renforce la protection de plusieurs ouvrages, édifices et bâtiments publics ou privés présentant un intérêt patrimonial, comme par exemple le Château, le Pont Neuf, les principaux canaux d'irrigation ou encore, la chapelle Saint-Victor. Ceux-ci font l'objet d'une identification sur le plan de zonage, et le règlement définit des prescriptions visant à assurer leur préservation. De même, en zone agricole, le projet de PLU identifie plusieurs bâtiments de caractère, pour lesquels un changement de destination peut être autorisé afin de pérenniser ce patrimoine bâti.

Plusieurs éléments participant à l'identité paysagère de Solliès-Pont sont désormais identifiés sur le plan de zonage afin d'assurer leur pérennisation. C'est notamment le cas du parc du Château, de la ripisylve du Gapeau et de l'alignement d'arbres en entrée de ville nord.

En lien avec la valorisation de ces atouts patrimoniaux et paysagers, les espaces à vocation d'activités touristiques et de loisirs sont, par ailleurs, confortés sur les berges du Gapeau (zone UL et NI).

Afin de préserver la qualité des paysages, le projet de PLU définit des densités différentes selon la localisation des secteurs périphériques du noyau urbain (zone UC). Les densités sont plus faibles dans les secteurs présentant, notamment, une qualité paysagère importante et perceptibles dans le paysage : vallée du Gapeau (UCa) et contreforts des collines boisées (UCb). En outre, de manière à préserver de l'urbanisation les parties sommitales de ces collines, tout en favorisant une meilleure prévention du risque incendie, la côte topographique fixant la limite d'urbanisation a été redéfinie (périmètre 1AUa du projet de PLU).

Le projet de PLU confirme également la valeur paysagère du secteur de la Peirouard, pour lequel est fixé une orientation d'aménagement de secteur visant à préserver la qualité du site et le cône de vue remarquable vers la chapelle de Sainte-Christine.

Enfin, le règlement du projet de PLU (articles 11) renforce la préservation des caractéristiques architecturales du centre ancien et des hameaux (zone UA). Il fixe également des prescriptions visant à protéger les restanques existantes et faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage, notamment sur les secteurs présentant du relief (cas de la zone UC par exemple).

### *Des évolutions du règlement devenues nécessaires*

D'une manière générale, et en plus des dispositions déjà évoquées, le règlement du projet de PLU actualise les règles qui figuraient dans l'ancien POS pour répondre aux objectifs du PADD mais aussi afin de tenir également compte des évolutions du code de l'urbanisme.

Parmi les évolutions les plus significatives peuvent être relevées :

- l'article 2 qui précise les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation;

- l'article 3 qui fixe généralement une largeur minimale de voirie de 4 m pour la desserte de toute nouvelle construction (sauf dans le cas d'extensions limitées);
- l'article 11 qui fait référence à l'intégration des panneaux solaires sur la toiture et à la mise en œuvre d'une architecture de type contemporaine;
- l'article 12 qui définit de nouvelles modalités de réalisation des places de stationnement, notamment pour les deux roues, selon la destination de la construction envisagée;

### *Des emplacements réservés définis afin de poursuivre les aménagements d'espaces et d'équipements publics*

En cohérence avec les éléments précédemment développés et les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, le PLU définit plusieurs emplacements réservés et un périmètre d'espaces boisés classés.

Les emplacements réservés (ER) n'ayant pas été réalisés, figurant sur l'ancien POS, sont globalement repris dans le projet PLU de manière identique ou modifiés pour tenir compte des travaux réalisés ou de nouveaux projets, d'autres sont créés. Certains projets, notamment des élargissements de voie en zone agricole, ne sont pas conservés.

Les ER maintenus par rapport à l'ancien POS concernent essentiellement :

- le classement dans le domaine public, l'élargissement ou la création de voies publiques au bénéfice de la commune ou du conseil général ;
- la création de bassins de rétention des eaux pluviales ;
- la création de cheminements piétonniers afin de réaliser de véritables itinéraires.

Certains de ces ER font l'objet d'une modification de tracé afin de mieux prendre en compte les travaux partiellement effectués ou d'améliorer la situation existante.

Des emplacements réservés supplémentaires sont enfin définis, principalement afin de :

- sécuriser certains carrefours en réalisant des aménagements particuliers) ;
- améliorer et sécuriser les conditions de stationnement en créant de nouvelles aires à cet effet au sein des hameaux des Laugiers, des Terrins et des Sénès ;
- rendre plus attractifs des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement, en créant un parking de covoiturage aux Terrins et un "pôle relais" de transports collectifs ;
- améliorer la qualité de vie de la population en créant et aménageant un espace public dans le centre ancien et des espaces verts dans le tissu urbain périphérique ;
- conforter les équipements scolaires aux Sénès, de manière à permettre l'accès à la zone 2Aub et prévoir les besoins potentiels d'extension.

\*\*\*\*\*

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu les délibérations du conseil municipal :

- du 21 décembre 2000 approuvant la révision du plan d'occupation des sols,
- du 19 septembre 2006 approuvant une révision partielle du plan d'occupation des sols,
- du 6 novembre 2007 approuvant une révision partielle du plan d'occupation des sols,
- du 29 juin 2008 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme,
- du 3 décembre 2009 prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable du PLU,
- du 23 septembre 2010 tirant le bilan de la concertation

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Oui l'exposé du rapporteur,  
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme annexé  
Après en avoir délibéré,

**A main levée et à l'unanimité de ses membres présents**

**Article 1** : le Conseil Municipal arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**Article 2** : Monsieur le Maire transmettra, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées, et sur leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale.

**Article 3** : Monsieur le Maire saisira le Président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un Commissaire-Enquêteur, et organisera l'enquête publique.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs.

Ainsi fait et délibéré les, jour, mois et an que dessus.

Pour copie certifiée conforme.

Le maire,  
Docteur André GARRON

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le  
et publication ou notification du

29 SEP 2010

