

Département du Var

Commune du Thoronet

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune du Thoronet
conduite du 10/03/2025 au 8/04/2025 inclus

RAPPORT et CONCLUSIONS

rédigés par M. Olivier RICHE
commissaire enquêteur
désigné par décision n° E25000004/83 du 23/01/2025
du tribunal administratif de Toulon

SOMMAIRE

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE

1. L'enquête et son contexte

1.1 Présentation de la commune.....	3
1.2 Contexte et objet de l'enquête.....	3

2. Le projet soumis à enquête

2.1 Objectifs de la modification du PLU.....	4
2.2 Compatibilité du projet avec le PADD.....	5
2.3 Compatibilité du projet avec le SCoT et le SRADDET.....	7
2.4 Impact sur l'environnement.....	7
2.5 Contenu du dossier.....	7

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Cadre juridique.....	8
3.2 Désignation du commissaire enquêteur.....	8
3.3 Concertation préalable entre le commissaire enquêteur et la commune	8
3.4 Information du public.....	8
3.5 Locaux mis à disposition.....	9
3.6 Recueil des observations et permanences	9
3.7 Réunions et visites.....	10
3.8 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres	11
3.9 Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport	11

4. Avis des personnes publiques associées.....11

5. Analyse des observations du public et des contributions de la commune12

PARTIE II: CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

(document distinct séparé par un intercalaire)

PARTIE III: ANNEXES

(document distinct séparé par un intercalaire)

Partie I : rapport d'enquête

1. L'enquête et son contexte

1.1. Présentation de la commune

Le Thoronet est une commune rurale peuplée d'environ 2550 habitants (chiffre 2019). Située à 9 km du Cannet-des-Maures et 11 km du Luc, elle dépend de la communauté de communes « Cœur du Var ».

Son urbanisation, de faible densité et majoritairement diffuse, s'étale le long des routes départementales 17 et 79.

Le village a conservé une architecture typiquement provençale. Il est entouré de collines boisées de chêne vert, pins, oliviers où pointent des affleurements calcaires, entre lesquelles s'ouvrent des étendues viticoles.

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (67,9 % en 2018) et par l'absence de zone d'activité économique.

La répartition détaillée de l'occupation est la suivante :

- forêts (60,3 %),
- milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (7,6 %),
- cultures permanentes (21,8 %),
- zones urbanisées (4,9 %),
- zones agricoles hétérogènes (4,8 %),
- terres arables (0,4 %)²³.

En matière d'urbanisme intercommunal, qui fixe les orientations générales et objectifs, la commune du Thoronet fait partie intégrante du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes « Cœur du Var » approuvé le 12 avril 2016.

1.2. Contexte et objet de l'enquête

La commune du Thoronet est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 mars 2020. Ce PLU a fait l'objet de la modification n°1 approuvée le 5 septembre 2022.

La présente enquête publique a pour objet la modification n°2 du plan local d'urbanisme. Elle porte sur le projet prescrit par l'arrêté n°2024/15 du maire en date du 8 octobre 2024.

2. Le projet soumis à l'enquête

2.1 Objectifs de la modification du PLU

Les objectifs principaux de la procédure de modification du PLU engagée par la commune sont les suivants :

- ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU du PLU pour y autoriser une station-service ainsi que des aménagements publics (containers, borne de recharge, etc.), le tout dans le cadre de la dynamisation du territoire et la revalorisation de sa traversée de ville ;
- améliorer le règlement écrit et graphique afin de clarifier certains éléments et de mieux prendre en compte des objectifs communaux ;

Les précisions sur les dispositions générales

- clarification de l'emprise au sol des terrasses surélevées ;
- ajout d'un article relatif aux destinations et sous-destinations des constructions ;
- ajout de prescriptions relatives aux exhaussements, remblai, murs de soutènement, affouillement, excavations ;

Les règles propres aux zone U et AU

- reformulation des destinations autorisées en zone UX ;
- reformulation des destinations autorisées en zone UB et UC ;
- modification des reculs en zone UB, secteur UB1 et zone UC ;
- modification des règles de stationnement en UB et UC ;
- retrait des portails en zones Ub, Uc, 1AUa et 1 AUb ;
- possibilité de créer des baies vitrées ;
- autorisation des parements bois ;
- autorisation des brises-vues ;

Les règles propres aux zones A et N

- renforcement de la protection des secteurs AI et ACO ;
- clarification de la superficie des annexes ;
- autorisation des brises-vues en zones agricoles et naturelles ;

L'évolution du règlement graphique

- mise en cohérence du périmètre de l'emplacement réservé n°16 avec sa destination.
- Confortement de l'activité hôtelière sur le territoire ;
- Révision de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°2) en continuité du village en concertation avec l'EPF PACA.

2.2. Compatibilité du projet avec le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU

2.2.1. Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

Les amendements proposés dans le cadre d'un projet de modification doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur.

Les orientations générales et les mesures du PADD approuvé visent un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux et s'articule autour des 3 axes suivants :

Axe 1 – Structurer le village

Axe 2 – Dynamiser le tissu socio-économique

Axe 3 – Valoriser l'environnement et le cadre de vie

Ces 3 axes se déclinent selon les objectifs décrits ci-dessous.

A1. Structurer le village

Rééquilibrer le développement urbain et renforcer la centralité villageoise

O1 Programmer un développement géographique modéré

O2 Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain

O3 Structurer le village sur une assise plus étendue que celle d'un village – rue

O4 Privilégier une extension urbaine resserrée autour du centre du village

O5 Structurer le réseau viaire et développer les cheminements doux

O6 Diversifier l'offre d'habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics

A2. Dynamiser le tissu socio - économique

Dynamiser l'économie locale et garantir un bon niveau d'offre en équipements pour accompagner le développement urbain

O7 Assurer un maillage équilibré d'équipement publics, socioculturels et sportifs sur l'ensemble de la commune

O8 Soutenir le développement des commerces et de l'artisanat dans le village

O9 Renforcer la vocation touristique et culturelle de la commune

O10 Soutenir et favoriser les activités agricoles

A3. Valoriser l'environnement et le cadre de vie

Valoriser les atouts du patrimoine, du paysage et de l'environnement pour affirmer la qualité de vie.

O11 Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti

O12 Préserver et valoriser les paysages

O13 Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

O14 Limiter l'exposition des habitants aux risques

2.2.2. Compatibilité du projet avec le PADD

Le dossier apporte des justifications sur la compatibilité du projet de modification avec le PADD du PLU approuvé. Ces justifications sont énoncées ci-dessous.

La présente modification n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD et d'impacter son économie générale. En effet :

- la création de la station de service se trouve dans un site déjà aménagé, en limite de zone économique ;
- la répartition des activités économiques du territoire reste inchangée ;
- le maintien de l'activité hôtelière sur la commune (avec la création d'un secteur Ubh dédié à l'hôtel existant) conforte l'orientation O9 : Renforcer la vocation touristique et culturelle de la commune ;
- les précisions apportées au règlement écrit et graphique permettent d'améliorer le document sans en changer le fond ;
- Les modifications apportées à l'OAP n°2 du Clos permettent d'accompagner le projet de l'EPF PACA et la création de logements locatifs sociaux sur la commune. Cela renforce la principale orientation « A1. Structurer le village, Rééquilibrer le développement urbain et renforcer la centralité villageoise » et ses différentes thématiques : Structurer le village sur une assise plus étendue que celle actuelle d'un village-rue ; Privilégier une extension urbaine resserrée autour du centre village ; Structurer le réseau viaire et développer les cheminements doux ; Diversifier l'offre d'habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics.

2.3. Compatibilité avec le SCOT et avec le SRADET

La commune fait partie de la communauté de communes Cœur du Var dotée d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) depuis le 12/04/2016. Le PADD de ce SCoT s'organise autour de trois axes :

- Axe 1. Une organisation urbaine cohérente qui réponde aux besoins des populations...
- Axe 2. ...un développement économique créateur d'emplois sur le territoire et porteur d'innovation ...
- Axe 3. ...et un territoire qui mobilise les ressources du territoire tout en préservant le cadre de vie et les paysages remarquables.

Les objectifs et cartographies de ce PADD sont assez généraux. Le PLU du Thoronet est compatible avec le SCoT (il a été approuvé après ce SCoT) et la modification du PLU ne remet pas en cause les axes et orientations du PADD.

De même, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT s'organise autour de 3 chapitres et 15 orientations que la modification du PLU n'impacte pas (limite d'urbanisation, trame verte et bleue, etc.).

Dans ce DOO, il est notamment précisé que la commune du Thoronet fait partie des pôles de proximité avec un objectif de production de 20 logements par an. Pour atteindre les objectifs

de production de nouveaux logements et de consommation économe de l'espace visés à l'O-3.26 et O-3.27, les documents d'urbanisme communaux doivent être guidés par la mise en œuvre de densités moyennes établies selon l'armature urbaine soit 12 logt/ha pour les pôles de proximité.

La modification de l'OAP n°2 permet de répondre concrètement à des objectifs du SCoT concernant la production de logements.

En réponse à la notification du dossier, la communauté de commune a remis un avis formulant une interrogation sur l'atteinte de l'objectif du SCoT en termes de production de logement sociaux.

Dans le cadre de son mémoire en réponse la commune a répondu positivement au questionnement, en garantissant la conformité du projet de modification avec le SCoT en ce qui concerne la quantité minimum de logements sociaux.

Les règles du SRADDET s'imposent au SCoT et donc par transitivité au PLU. Ce PLU ne contrarie pas leur application. Ils adaptent, précisent ces règles à son échelle.

2.4 Impacts du projet sur l'environnement

Selon l'article R.104-3 du code de l'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion...

de leur modification...s'il est établi, après un examen au cas par cas, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La commune a saisi l'autorité environnementale pour examen au cas par cas du projet de modification.

Après examen, l'autorité environnementale a considéré qu'au regard des éléments fournis par la commune, la modification du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement et a décidé de dispenser le projet de modification d'évaluation environnementale.

Le projet a un très faible impact sur l'environnement.

2.5. Contenu du dossier

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- la note de présentation ;
 - l'exposé des motifs (qui devra compléter le rapport de présentation) ;
 - les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
 - le règlement écrit ;
 - la liste des emplacements réservés ;
 - le règlement graphique (extrait de la partie centrale de la commune).
-
- Un dossier administratif comprenant notamment :

- la mention des textes régissant l'enquête et l'insertion de l'enquête dans la procédure de modification ;
- la réponse au cas par cas de la MRAe ;
- les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- les pièces de procédure.

Le dossier présenté était complet et lisible. Il permettait une bonne compréhension du projet.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1. Cadre juridique

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure de modification de PLU est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants.

Il est rappelé que le commissaire enquêteur doit être considéré comme un collaborateur occasionnel du service public. Il n'est ni fonctionnaire, ni salarié, ni expert. Il n'est pas non plus un auxiliaire de la justice désigné dans le cadre d'une procédure juridictionnelle.

3.2. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E25000004/83 du 23/01/2025 du tribunal administratif de Toulon, la présidente du tribunal désigne monsieur Olivier RICHE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Thoronet.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de sa fonction, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

3.3. Concertation préalable entre le commissaire enquêteur et la commune

La concertation entre le commissaire enquêteur et la commune du Thoronet s'est faite le 27 janvier 2025 dans les conditions mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement qui précise : « l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté...et après concertation avec le commissaire enquêteur... ». Les modalités de l'enquête ont été mises au point : publicité, fixation des dates d'enquête, détermination du nombre, des dates et des lieux de permanences, conditions d'ouverture et de clôture d'enquête..

3.4. Information du public

3.4.1. Publicité par voie de presse

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, à l'initiative de la commune, la publicité a été faite dans des journaux locaux habilités à recevoir les annonces légales, à savoir :

- Var information le 14 février 2025 ;
- Var Matin le 17 février 2025.

Un rappel de la publicité a été fait dans ces mêmes journaux :

- Var information le 14 mars 2025 ;
- Var Matin le 11 mars 2025 ;

Les avis ont été publiés en conformité avec la réglementation en vigueur et avec les mentions de l'arrêté prescrivant l'enquête.

3.4.2. Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête a été publié par voie d'affichage aux lieux habituels réservés à cet effet le 19 février au 11 avril 2025, soit plus de quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Cet affichage a fait l'objet d'un certificat d'affichage du maire joint en annexe.

Toutes les mesures réglementaires ont donc été prises pour assurer une bonne information du public.

3.4.3. Réunion publique

Compte tenu de l'absence de complexité du projet et de la clarté du dossier, il n'a pas été tenu de réunion publique.

3.5. Locaux mis à disposition

Le dossier, le registre, ainsi que le poste informatique permettant l'accès au dossier dématérialisé étaient disposés à l'accueil de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour les permanences, le local mis à la disposition était assez spacieux pour accueillir 4 personnes. Les tables mises en place permettaient le déploiement du dossier et des plans pour leur lecture.

Les locaux étaient faciles d'accès. Ils étaient aisément accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ainsi le dossier pouvait être librement consulté par le public.

3.6. Recueil des observations et permanences

Par arrêté n° 2025/01 du 7/02/2025 (cf. annexes) la commune a défini l'organisation de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée, conformément à l'arrêté, du 10 mars 2025 au 8 avril 2025 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs comme l'exige la réglementation.

Le dossier de projet et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, préalablement paraphé et signé par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de la mairie

Les observations ont pu être déposées :

- sur le registre papier d'enquête :
- par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie.

10 contributions, comprenant au total 16 observations ont été déposées.

En application de l'arrêté, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant 4 permanences à la mairie, les :

- Mardi 11 mars de 14h30 à 17h30
- Vendredi 21 mars de 14h30 à 17h30
- Mercredi 26 mars de 14h30 à 17h30
- Mardi 8 avril de 14h30 à 17h30

Les permanences se sont déroulées conformément aux prescriptions de l'arrêté.

Lors de ces permanences, le commissaire enquêteur a eu l'occasion d'accueillir le public, en moyenne 5 personnes par permanence, pour l'aider à l'exploitation du dossier et/ou à la rédaction des contributions.

Aucun incident n'est à déclarer.

3.7. Réunions et visites

- Réunion préalable du 27 janvier 2025

La réunion s'est déroulée par visio-conférence. Assistaient à cette réunion la directrice générale des services, la personne en charge des affaires d'urbanisme, et le commissaire enquêteur.

La commune a tout d'abord présenté le projet de modification du PLU, notamment les raisons de la modification. Dans un second temps, les conditions de déroulement et d'organisation pratique de l'enquête ont été établies par concertation entre la commune et le commissaire enquêteur.

- Réunion du 17 avril 2025

Cette réunion avait pour objet la remise du procès-verbal de synthèse des observations remis par mail le 16 avril. Elle a permis à la commune et au commissaire enquêteur d'échanger sur la prise en compte de certaines observations du public et contributions du commissaire enquêteur.

3.8. Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres

Le registre a été emporté par le commissaire-enquêteur le dernier jour de l'enquête lors de la fermeture de la mairie. Le commissaire enquêteur a clos et signé le registre.

3.9. Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport

- Le procès-verbal de dépouillement et d'analyse des observations a été transmis le 16 avril 2025, dans le respect des délais de l'arrêté et de la réglementation.
- La commune a transmis en retour son mémoire en réponse le 29 avril 2025, dans le respect des délais de l'arrêté et de la réglementation.
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis par mail le 8 mai 2025 (et envoyés par voie postale le jour suivant), dans le respect des délais de l'arrêté et de la réglementation.

4. Avis des personnes publiques associées (PPA)

5 personnes publiques associées (PPA) ont transmis un avis:

- Communauté de communes Cœur de Var : demande de complément d'informations ;
- Institut national des appellations d'origine (INAO) : pas d'observation ;
- Réseau de transport d'électricité : observations ;
- Chambre d'agriculture du Var ; favorable sous 1 réserve ;
- Direction départementale des sapeurs-pompiers du Var : 2 points défavorables.

La chambre d'agriculture a émis une réserve. Elle demande que le règlement de la zone restreigne l'autorisation des brises-vues en limite séparatives aux seules habitations existantes.

Dans le cadre de ses échanges avec le commissaire enquêteur, la commune a indiqué que la préconisation de la chambre d'agriculture « sera prise en compte ».

Le service départemental des sapeurs pompier du Var a émis un avis, dans lequel il formule une position défavorable concernant 3 points :

- la mise en œuvre de parements bois, de végétalisation des façades et des toitures dans les zones soumises aux obligations légales de débroussaillage (OLD) ;

Dispositions constructives des zones soumises à l'aléa inondation et feu de forêt

Afin d'assurer la sauvegarde des populations dans les constructions soumises aux aléas feu de forêt et/ou inondation, des mesures constructives sont préconisées. Celles-ci peuvent être complétées par les préconisations du SDIS et devront apparaître dans le règlement du PLU.

Par ailleurs, il conviendra de préciser que l'utilisation du bois comme matériaux de revêtement de façade ainsi que la végétalisation des toitures est autorisée uniquement en dehors des zones soumises aux OLD.

- le développement d'habitat insolite de type léger et démontable dans le secteur du Pételin (OAP n°4) compte tenu de l'aléa fort à très fort au risque incendie feu de forêt et compte tenu de l'insuffisance des réserves d'eau pour couvrir le risque existant ;

OAP n°4 : Le Pételin

Le projet a pour ambition de développer de l'hébergement insolite de type léger et démontable.

Le secteur du Pételin est situé au milieu du massif forestier et en aléa fort à très fort incendie de forêt. Le SDIS n'est pas favorable à la réalisation de ce projet qui augmenterait le nombre d'enjeux présents dans cette zone déjà fortement vulnérable.

De plus, la DECI du site actuel n'est pas conforme au RDDECI : les réserves d'eau incendie ne contenant que 90 m³ cumulées au lieu des 120 m³ préconisées pour couvrir le risque existant.

- En zone d'aléa moyen à fort, en dehors des zones urbanisées, l'extension ou annexe pour les habitations existantes, qui soit supérieure à 20 m².

Clarification de la superficie des annexes

En zone d'aléa moyen à fort, en dehors des zones urbanisées au sens de la note méthodologique du PAC, le SDIS n'est pas favorable à une extension ou annexe pour les habitations existantes, qui soit supérieure à 20 m² (une fois seulement).

Concernant le premier point, il est à signaler que la modification du PLU ne porte que sur les bardages bois. Lors de ses échanges avec le commissaire enquêteur la commune a indiqué qu'elle prendrait en compte l'interdiction du SDIS relative aux bardages bois.

Concernant le deuxième point, il est à signaler que l'OAP n°4 ne fait pas l'objet de proposition de changement dans le cadre de ce projet de modification du PLU. L'avis des pompiers portant sur ce point ne concerne donc pas le projet de modification, mais c'est une préconisation qui sera à étudier dans le cadre de la révision à venir du PLU.

Concernant le troisième point, il est à signaler que le règlement actuel (approuvé) autorise une emprise au sol maximale de 50 m² pour les annexes. L'amendement du règlement proposé dans le projet est juste une clarification pour indiquer que les 50m² autorisés concernent les annexes existantes et en projet, et ne porte pas sur la valeur de la surface autorisée. L'avis des pompiers portant sur ce point ne concerne donc pas le projet de modification, mais c'est une préconisation qui sera à étudier dans le cadre de la révision à venir du PLU.

5. Analyse des observations du public et des réponses de la commune

La présente enquête a donné lieu au recueil de 10 contributions parvenues dans les délais. Il est à noter qu'une contribution (de M. Calonne) est parvenue hors délais et ne peut être considérée comme valide.

Toutes les contributions ont été soit notées, soit agrafées (mails) sur le registre papier. Ces contributions regroupent au total 16 observations.

Le commissaire enquêteur a par ailleurs formulé 6 observations/questions.

Les observations ont été classées en 12 thèmes énoncés ci-dessous par ordre décroissant de fréquence :

1. alternatives pour les clôtures : lames composites ou haies (3 observations) ;
2. contestation de l'autorisation des bardage bois (2 observations) ;
3. station-service : opportunité, financement, localisation, dispositions techniques (2 observations) ;
4. accroissement de la distance des annexes en zone N (1 observation) ;
5. refus de toute modification du PLU dans le secteur des Moures (1 observation) ;
6. demande d'autorisation de panneaux photovoltaïques de 30KW au sol (1 observation) ;
7. désapprobation de l'appréciation des impacts et des risques (1 observation) ;
8. demande de non-exécution d'une mise en demeure liée au bardage bois (1 observation) ;
9. demande de constructibilité d'une parcelle (1 observation) ;
10. modification du règlement de la zone A : pour autorisation des bardages bois et/ou les bardages d'aspect naturel (1 observation) ;
11. impact des aménagements routier sur les OAP (1 observation) ;
12. extension de l'usage des totems commerciaux (1 observation).

Les observations sont exposées ci-dessous de manière plus détaillée afin que la commune et/ou le commissaire enquêteur puisse y ajouter des éléments de réponse et/ou des commentaires.

Pour la facilité de lecture des échanges, il a été adopté ci-dessous la présentation suivante :

- en police droite de couleur noire : la question du contributeur ;
- [en police droite de couleur bleue : la réponse de la commune ;](#)
- *en police italique de couleur noire : le commentaire du commissaire en enquêteur.*

le 17/03/2025 - Galland Régis et Laurillard Sonia – Le Thoronet

Ils demandent une modification du PLU concernant les matériaux des clôtures en limites séparatives, pour élargir l'autorisation aux « lames de clôture composite » qui permettent : de protéger l'intimité en préservant l'esthétique, d'allonger la durée de vie des clôtures avec une qualité d'aspect préservée dans la durée, de faciliter l'entretien pour un prix modéré. Cela pourrait avoir un impact positif pour le voisinage.

[Réponse de la commune](#)

[Cette demande sera prise en compte car elle recoupe la modification du PLU et le souhait de la Commune d'ouvrir les possibilités en limite de terrain. La pose de panneaux en lame composite ne pose pas de problème dans l'absolu.](#)

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à la réponse de la commune, qui permet de limiter la charge d'entretien sur les clôtures en limite séparative

Le 17/03/2025 – Alexandre Grillet – Le Thoronet

Il demande la *possibilité de construire une annexe en zone N à plus de 30 mètres de sa propriété* au lieu des 20 m maximum imposés par le PLU actuel. Il considère que cela éviterait trop de concentration de bâtiment sur des parcelles qui sont assez vastes en zone N.

Réponse de la commune

Cette demande ne peut être suivie. En effet, une telle modification oblige un passage en Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Il sera possible d'étudier cette demande dans le cadre de la révision générale du PLU qui vient d'être lancée (sans garantie que la CDPENAF soit d'accord).

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette demande devra être renouvelée dans le cadre de la concertation préalable à la révision du PLU. Mais, rien ne garantit qu'elle soit compatible avec la réglementation, notamment les règles « d'urbanisation en continuité » et la problématique de l'étalement et du « mitage »...

Le 22/03/2025 - Gilles et Mélanie Lettinger

Ces contributeurs formulent les observations suivantes :

- Ils *s'opposent à toute modification du PLU dans le secteur du hameau Les Moures*, notamment autour des parcelles 0069, 0345, 0380, 0381, 0074, 0345, 16, 18, 19, 20, 21, 25, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 43, 45, car il y a déjà des travaux de constructions « sauvage » ;
- Ils demandent une modification du PLU pour *autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques au sol d'une puissance de 30KW* sur leur parcelle n° 72.

Réponse de la commune

Le hameau n'est pas concerné par la modification du PLU.

La Commune entamera une réflexion pour la pose de panneaux photovoltaïques au sol mais cette question devra être traitée, pour l'ensemble du territoire (zones U, AU, A et N), au cours de la révision générale du PLU qui vient d'être lancée. En effet, il importe d'encadrer le développement de ces infrastructures et d'étudier au mieux les impacts possibles ainsi que les éventuelles mesures à mettre en œuvre.

Commentaire du commissaire enquêteur

La demande concernant les panneaux photovoltaïque devra être renouvelée dans le cadre de la concertation préalable à la révision du PLU. La puissance souhaitée de 30kW implique une surface importante de panneaux. La disposition au sol d'une telle quantité de panneaux

peut être esthétiquement préjudiciable, et il serait souhaitable de réfléchir en amont à la manière d'accompagner cette demande de précautions pour éviter des nuisances esthétiques.

Le 26/03/2025 – Alain Soizac

Ce contributeur formule les observations suivantes :

- Il souhaite que la société qui va installer *la station-service* fasse les démarches pour installer un système de récupération des vapeurs des évènements des cuves de carburant, ainsi que d'autres *dispositifs techniques*, cela pour que les oiseaux respirent mieux...
- Il propose par ailleurs une *localisation alternative pour la station-service*, en face du panier du Thoronet cela permettra de créer un peu plus d'activité pour les commerces de la place Raynault et de la rue Grande.

Réponse de la commune

Le site, communal, a le double avantage d'être proche d'un axe majeur de circulation et d'être en continuité de la zone d'activités existante.

Le pétitionnaire devra obtenir en temps et en heure, toutes les autorisations techniques et environnementales nécessaires à son ouverture.

Commentaire du commissaire enquêteur

La proximité du site choisi avec les activités existantes me semble profitable à ces dernières. Cela me semble donc être un bon choix.

Il ne peut être exigé du futur responsable de la station-service que le respect des normes existantes et pas plus.

Le 26/03/2025 – Claudine Barbagallo

Cette contributrice *désapprouve* la modification *autorisant les bardages bois*, car elle considère que cela ne correspond pas au style provençal du village et que cela accroît le risque incendie.

Réponse de la commune

A ce sujet, la modification du PLU a été mal rédigée et, de fait, mal interprétée. La rédaction va donc être revue. Le souhait de la Commune n'est pas d'autoriser des ossatures ou bardage bois en intégralité sur un bâtiment (le SDIS le refusant au regard du risque feu de forêt dans de nombreux secteurs de la commune).

Il s'agit d'autoriser, ponctuellement, un habillage bois sur une façade pour ne pas bloquer, par exemple, une habitation contemporaine. Le parement bois ne concernerait qu'une partie de la façade et doit s'inscrire dans un projet d'ensemble harmonieux. Le règlement écrit va être repris sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il me semble nécessaire de respecter les préconisations de sécurité sur service départemental d'incendie dans les zones soumises à obligations légales de débroussaillage (OLD).

La chaleur d'aspect du bois peut être intéressante pour enrichir l'esthétique d'un bâtiment moderne. Le parement en bois me semble en revanche incongru sur un bâtiment provençal traditionnel.

Le 26/03/2025 – Jean Marc Gohet

Ce contributeur formule les observations suivantes :

- Il prend acte de « l'exigence des repreneurs du commerce d'avoir une *station-service* à proximité », mais il s'interroge sur la réalité du besoin des habitants et visiteurs pour une station-service à cet emplacement et demande si ce besoin repose sur une étude. Il poursuit, en signalant qu'il y a déjà 7 stations-service à l'intérieur d'un rayon de 10 kilomètres autour du village, et que la population du village, qui pour la majorité travaille à l'extérieur, s'approvisionne dans ces stations-service hors du périmètre du Thoronet. Il demande quelles sont les sources de financement de cette station-service, quelle est la participation financière éventuelle de la commune. Il s'interroge sur la rentabilité de cette station sachant que les marges sont très faibles et que la concurrence des stations des grandes surfaces est rude. Il s'interroge sur le devenir d'une telle station compte tenu de la part grandissante de la mobilité électrique. Il s'interroge sur l'absence d'avis d'Enedis en tant que personne publique associées étant donné que la station-service serait à proximité du poste de transformation sur la propriété d'Enedis.
- Il *désapprouve l'énoncé des impacts* en page 32 de la note de présentation : *l'impact sur les milieux naturels n'est selon lui pas positif*, étant donné la destruction d'une dizaine de micocouliers pour la station-service, *l'impact sur le paysage du remplacement d'arbres par des haie n'est pas nul* comme cela est indiqué, *l'impact sur les risques n'est pas nul*, il site cinq risques liés à la station-service : incendie, explosion, pollution aqueuse, pollution de l'air, pollution des sols. Il site 5 exemples d'incident illustrant ces risques.

Réponse de la commune

L'opérateur a fait ses propres calculs de rentabilité et il ne faut pas bloquer le développement (modéré) de la Commune. Cependant, suite aux remarques et compléments apportés par M Gohet, la notice de présentation sera complétée (risques...).

Commentaire du commissaire enquêteur

L'occasion d'une halte des automobilistes dans cette station-service peut être aussi profitable aux activités et commerces situés à proximité.

Je note que la commune n'a pas répondu à la question relative au financement. Il me semble peu probable et contre les règles que la commune participe au financement d'une installation privée.

Je souscris à la décision de la commune de reprendre la notice de présentation pour tenir compte des observations du contributeur.

Le 27/03/2025 – Sébastien Taxi

Ce contributeur formule les observations suivantes :

- Il considère que les *bardages bois* sont inappropriés au caractère provençal du village et de sa campagne. Par contre, il considère qu'il serait judicieux d'autoriser *les abris outils de moins de 5 m² en bois* plutôt qu'en métal ;
- Il considère que *les haies* (bien entretenues) seraient *plus adaptées que les brises vues*, bien que parfois les brises vues sont inévitables.

Réponse de la commune

La remarque recoupe pour partie celle de Claudine Barbagallo sur le bardage bois. Elle sera prise en compte. Le souhait de la Commune n'est pas d'autoriser des ossatures ou bardage bois en intégralité sur un bâtiment (le SDIS le refusant au regard du risque feu de forêt dans de nombreux secteurs de la commune).

Il s'agit d'autoriser, ponctuellement, un habillage bois sur une façade pour ne pas bloquer, par exemple, une habitation contemporaine. Le parement bois ne concernerait qu'une partie de la façade et doit s'inscrire dans un projet d'ensemble harmonieux. Le règlement écrit va être repris sur ce point.

Pour les abris de moins de 5 m², le bois sera autorisé.

Pour les haies et brises vues, des recommandations et prescriptions seront annexées au règlement écrit pour préciser le rendu attendu.

Commentaire du commissaire enquêteur

La chaleur d'aspect du bois peut être intéressante pour enrichir l'esthétique d'un bâtiment moderne. Le bois me semble en revanche incongru sur un bâtiment provençal traditionnel.

Les petits abris en bois posent moins de problème esthétiques et d'intégration paysagère et sont autorisés par le service départemental d'incendie.

Je souscris à la proposition de la commune de proposer des prescriptions pour aider les administrés pour l'aménagement des clôtures.

Le 8/04/2025 – M. et Mme HEINE Orban – Le Thoronet

Ces contributeurs demandent à la commune d'annuler la mise en demeure de recouvrir de crépis ou de plaques de ciment les bardages bois de leurs « Tiny houses » compte tenu du fait qu'il est prévu de les autoriser dans le cadre de la modification du PLU.

Suite à un dépôt de permis de construire prévoyant des bardage bois, non autorisés au PLU et ayant reçu un avis « pas favorable » des pompiers, la commune a demandé que les façades soient recouvertes de plaques de ciment. Cette mesure n'a pas pu être réalisée à ce jour par le contributeur pour des raisons de santé. Compte tenu de la mise en application imminente de la modification du PLU, il considère que le motif de la mise en demeure sera bientôt caduc et

que celle-ci n'a plus lieu d'être. Il souligne par ailleurs, photo à l'appui que leurs Tiny houses avec toiture plate présentent une belle esthétique avec un bardage bois naturel, et alerte sur le fait qu'un revêtement ciment les ferait ressembler à des bâtiments techniques pour transformateur électrique.

Réponse de la commune

La demande de M et Mme HEINE amène plusieurs remarques :

1. Les constructions ont été édifiées en toute illégalité AVANT la modification du PLU. Ce n'est pas au PLU de s'adapter au projet mais bien à tout projet de se conformer au règlement du PLU en vigueur au moment du dépôt du permis. Aucun règlement potentiellement à venir ne peut remettre en cause la réglementation en vigueur. La mise en demeure est maintenue.
2. Comme précisé suite aux remarques de M Taxi ou encore de Mme Barbagallo, le règlement a été mal rédigé. Il ne s'agit pas d'autoriser un habillage complet en bois (dont des tiny houses) mais bien un habillage ponctuel dans le cadre d'habitations contemporaines si les risques recensés alentours le permettent. Le règlement va donc évoluer.
3. La question du bardage bois « intégral » sera retravaillé ponctuellement lors des concertations pour la révision du PLU, pour des zones ciblées et non soumises au risque feu de forêt, et cela dans le respect des préconisations du SDIS.

Commentaire du commissaire enquêteur

La décision de la commune tient compte de l'interdiction du bardage bois formulé le service départemental des pompier dans son avis. Elle répond à des impératifs de sécurité. En conséquence, je souscris à la réponse de la commune.

Le 8/4/2025 Agnès Demets

La contributrice formule requête au sujet de son terrain section BD416 (plaine du Tarin) qui était constructible et qui est passé non constructible au fil des évolutions du PLU.

Ce terrain est une dent creuse au milieu de terrains construits autour. De plus il y avait eu un permis de construire sur ce même terrain qui n'a pu être mené à bien pour différentes raisons. Ce terrain avait été mis à nu, aménagé avec deux plates forme pour recevoir la fosse septique sur l'une d'elle, il est enroché, terrassé et il y a l'accès pour le retournement des pompiers.

Elle ne comprend donc pas pourquoi son terrain est devenu non constructible.

Compte tenu des caractéristiques mentionnées précédemment elle demande que ce terrain soit rendu constructible.

Réponse de la commune

Ce type de demande ne peut être prise en compte dans le cadre d'une modification de PLU (impossible de réduire une zone naturelle ou agricole).

Les administrés peuvent formaliser une nouvelle demande écrite qui sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette demande devra être renouvelée dans le cadre de la concertation préalable à la révision du PLU et éventuellement dans le cadre de la révision du PLU.

Le 8 avril 2025 - Jean-Charles RAINAUD - Agence Terre d'ici - Le Thoronet

Ce contributeur formule les observations suivantes :

Brises-vue :

Il demande d'envisager d'étendre la réglementation aux brises vues d'aspect naturel et pas strictement naturels. Un brise vue composite d'aspect naturel produit en France peut être écologiquement plus satisfaisant qu'un brise vue naturel produit à l'autre bout du monde. De plus, il existe une filière en France pour produire des matériaux aspect bois ou autre à partir de produits recyclés, pourquoi s'en priver. D'une manière générale, les matériaux composites sont plus durables que les matériaux naturels qui sont susceptibles de se dégrader assez rapidement et entraîner un visuel disgracieux.

Zone A :

Il indique qu'en zone U la réglementation autorise les bardages bois, et signale que la zone A est tout à fait adaptée à recevoir le même traitement.

Il demande que l'autorisation soit étendue aux bardages composites « d'aspects naturels » qui sont plus durables physiquement et visuellement que les bardages naturels.

OAP :

Les futurs aménagements routiers pour et autour de la nouvelle zone Ux viennent impacter les OAP, n'est-ce pas à prendre en compte ?

UB3/ UC3 :

Les accès directs sur la D79 sont interdits. Cette prescription vient s'opposer aux OAP, n'est-ce pas à prendre en compte ?

UX13 :

Totems commerciaux et panneaux publicitaires : un seul et unique totem isolé est possible dans une limite de 1,0 m de largeur et 3,0 m de hauteur.

Il sera voué à la promotion exclusive de l'activité implantée sur la parcelle. Les panneaux publicitaires sont interdits.

D'autres activités, dans et hors zone UX, pourraient profiter de cette exception.

Réponse de la commune

Concernant les brises vues et bardage bois, comme précisé ci-avant, la Commune va revoir la rédaction des règles. La question du bardage bois se pose en effet également pour les zones A mais aussi N, d'autant que de nombreux quartiers habités sont aujourd'hui inscrits en zone N.

La modification du PLU ne prévoit pas de modifier les autres OAP du PLU. Ce point sera traité lors de la révision générale du PLU d'autant que certaines zones sont vouées à évoluer.

De même, il n'est pas prévu de gérer les totems commerciaux et panneaux publicitaires sur l'ensemble de la zone Ux. Ce point pourra être étudié lors de l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité ou, pour partie, lors de la révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses d'appellent pas de commentaire.

Questions du commissaire enquêteur

1- Bardage bois – intégration esthétique et paysagère :

Le sujet du bardage bois, a suscité plusieurs remarques qui incitent s'interroger cette mesure en termes de :

- cohérence des éléments architecturaux composant les bâtisses ;
- cohérence architecturale des bâtisses avec le paysage provençal ;
- de nature, de garantie d'aspect et de durabilité des matériaux utilisés ;

Sur le sujet de l'intégration du bardage bois en tant qu'élément composant une bâtisse, je m'interroge sur l'opportunité de traiter de manière égale une maison de style provençal avec toiture en pente en tuiles romaines et une maison plus moderne à toiture terrasse, comme par exemple une « Tiny-house » présentée par un des contributeurs dans le cadre de son observation.

Ne faut-il pas analyser la question de l'autorisation du bardage sous l'angle de la cohérence des éléments composant une bâtisse ?

- Un bardage bois vous semble-t-il congru sur une maison de type provençal avec toiture en pente en tuiles romaines, en tenant compte notamment de la proximité de l'abbaye du Thoronet ?
- Un bardage bois vous semble-t-il congru sur une maison moderne avec toiture terrasse ?

En tant qu'élément constitutif de votre paysage provençal, jugez-vous congru s'insérer :

- une maison « de type provençal » avec bardage bois ?
- une maison moderne avec toiture terrasse avec bardage bois ?

Concernant la nature des matériaux employés, pensez-vous être en mesure d'imposer sans difficulté, dans le cas de choix bardages composites, un parement dont l'aspect naturel est acceptable ? La même question se pose pour la qualité des brises-vue.

Réponse de la commune

Concernant les brises vues et bardage bois, comme précisé ci-avant, la Commune va revoir la rédaction des règles. Le souhait de la Commune n'est pas d'autoriser des ossatures ou bardage bois en intégralité sur un bâtiment (le SDIS le refusant au regard du risque feu de forêt dans de nombreux secteurs de la commune).

Il s'agit d'autoriser, ponctuellement, un habillage bois sur une façade pour ne pas bloquer, par exemple, une habitation contemporaine. Le parement bois ne concernerait qu'une partie de la façade et doit s'inscrire dans un projet d'ensemble harmonieux. Le règlement écrit va être repris sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur

La chaleur d'aspect du bois peut être intéressante pour enrichir l'esthétique d'un bâtiment moderne. Le bois me semble en revanche incongru sur un bâtiment provençal traditionnel.

2 Bardage bois – compatibilité avec les contraintes liées au risque incendie

La contribution de M. et Mme Heine Orban met en exergue que la commune exige que les bardages bois de leur Tiny House soient recouverts de plaque de ciment. Il semble que la mise en demeure de la commune soit notamment liée à l'avis « pas favorable » formulé par le SDIS dans le cadre du permis de construire. Il s'agirait donc de protéger uniquement les bardages bois (et non la structure, la pergola et les huisseries et la toiture des Tiny house) de l'incendie. Cela pose la question de manière générale de la compatibilité des bardages bois avec le risque incendie et des problèmes de sécurité liés à cette autorisation.

Sur ce point, la commune a-t-elle l'intention de prendre en compte l'avis défavorable du SDIS lié au risque incendie de ce type de parement, c'est-à-dire de revenir sur le projet d'autorisation ?

Réponse de la commune

L'avis du SDIS s'appuie sur les aléas feu de forêt et la nature du matériau. La Commune suivra toujours l'avis du SDIS en la matière. Encore une fois, la rédaction doit être reprise car le souhait de la Commune n'est pas d'autoriser des ossatures ou bardage bois en intégralité sur un bâtiment. Il s'agit de l'autoriser ponctuellement. Mais dans la future rédaction, il sera bien fait mention du risque incendie pour pouvoir bloquer des projets en fonction de la nature des boisements alentours.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il me semble impératif de prendre en compte l'avis défavorable du SDIS.

3 - Révision de l'OAP – quantité de logement sociaux

Je demande à la commune de porter à ma connaissance ses éléments de réponse à la remarque de la communauté de communes qui demande des informations complémentaires en vue d'apprécier l'impact de la modification sur le respect des objectifs du SCoT relatifs à la production de logements sociaux.

Réponse de la commune

La compatibilité de la modification du PLU est réelle avec le SCoT puisque les 50% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) restent bien supérieurs aux 10% attendus au SCoT. Cela permet surtout d'accompagner au mieux l'EPF PACA et de mener à bien une opération de mixité sociale (qui ne peut aboutir en l'état à ce jour au vu de la réglementation du PLU).

De plus, il sera précisé dans la notice de présentation que la révision générale du PLU permettra d'aborder de manière plus générale la production de LLS. En effet, le règlement des zones U et AU ainsi que les futures OAP permettront de d'imposer des seuils et de revoir la disposition des futurs LLS sur le territoire communal.

Enfin, rappelons à toutes fins utiles que Le Thoronet a été classé au SCoT comme « Villages Nature ». L'effort de production des LLS est surtout attendu dans les « Petites Villes » que sont Le Cannet des Maures et Le Luc en Provence.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune d'appelle pas de commentaire.

4 - Brises-vue

L'autorisation des brises vues est positive car elle permet de préserver facilement l'intimité des résidents. Je m'interroge donc sur l'interdiction des brises vue en limite de domaine public au risque d'une exposition accrue à la vue de tous. Qu'est-ce qui motive cette interdiction ?

Réponse de la commune

La commune est plus restrictive en limite du domaine public principalement afin de garder son identité de « village nature », image qualitative et harmonieuse. Cette question pourra cependant être rediscutée lors de la révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à la préoccupation de la commune de préserver une image qualitative et harmonieuse. Il est vrai que l'appréciation de la qualité urbaine et paysagère d'une commune se fait notamment lors des déambulations sur ses voies publiques. Il est donc légitime et judicieux de soigner particulièrement les clôtures séparant le domaine privé et le domaine public.

5 - Pratique de l'agriculture en zone urbaine

La contribution remise hors délais milite pour remettre en cause l'interdiction des exploitations agricoles en zone Ub et Uc. Cela appelle de ma part les questions suivantes :

- quelle est la position de la commune par rapport à cette proposition au regard des avantages évoqués dans la contribution et des possibles inconvénients (nuisances sonores, olfactives, etc.) ?
- les jardins potagers de particuliers à vocation non commerciale sont-ils malgré tout autorisés ?

Réponse de la commune

Ce point ne peut être modifié après enquête publique car il peut y avoir des répercussions. Il est cependant d'importance et sera discuté lors de la révision générale. Habituellement, la règle est d'interdire toute nouvelle installation agricole dans toutes les zones urbaines (pas seulement Ub et Uc) et ce pour plusieurs raisons :

- Les zones agricoles sont par définition les sites les plus appropriés pour accueillir ces installations

- Elles génèrent des nuisances importantes et difficilement quantifiables à l'instruction des permis (sonores, olfactives, état des voiries, poussières, etc.)
- Selon les installations (élevage, ICPE, etc.), elles génèrent un périmètre inconstructible plus ou moins important après leur installation ce qui grève le droit des voisins (ils ne peuvent plus construire). Plusieurs cas existent malheureusement dans le Var, notamment dans les territoires soumis au Règlement National d'Urbanisme (une zone constructible ne dissociant pas les destinations possibles, un éleveur qui s'installe en premier peut bloquer les terrains alentours)

A priori, cette interdiction ne sera pas remise en cause. Cela n'empêche pas, bien entendu, les particuliers d'avoir un potager et autre jardin.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je comprends la prudence de la commune, qui souhaite par principe de précaution préserver la quiétude et le bien être dans les zones d'habitation.

La possibilité pour les particuliers de cultiver un jardin potager permet une réponse idéale au besoin d'autoconsommation, et cela, dans le circuit le plus court possible.

6 – Caractère permissif des clôtures

Le caractère « permissif » des clôtures mentionné en page 17 de l'exposé des motifs n'est pas facilement compréhensible, il nécessite des explications sur ce que cela signifie (transparence hydraulique ?).

Réponse de la commune

Le terme « permissif » employé dans la notice fait référence à la loi du 2 février 2023 qui prévoit des passages pour la petite faune pour les clôtures situées en zones naturelles.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il serait souhaitable que ce terme (permissif) soit expliqué dans l'exposé des motifs qui sera joint au PLU car les administrés ne connaissent pas forcément le contenu de la loi du 2 février 2023.

le 8 mai 2025



Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur