

Partie II : conclusions et avis motivé

Préambule

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

Les objectifs 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, en apportant des modifications sur les points suivants :

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 les 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 ;

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.

L'enquête publique s'est déroulée du 10 mars 2025 au 8 avril 2025 inclus. Durant cette période, quatre permanences ont été assurées.

Mes conclusions

Mes conclusions s'appuient sur les considérations suivantes.

Le projet de modification de PLU soumis à l'enquête publique

Le choix de la procédure de modification pour faire évoluer le PLU de la commune est conforme aux conditions stipulées par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Tous les objectifs de la modification me semblent justifiés et cohérents avec les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que cohérents avec les contraintes supra-communales. Les solutions préconisées me semblent adaptées aux objectifs.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le projet est compatible avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) de la communauté de communes Cœur du Var. La commune a répondu positivement au questionnement formulé dans l'avis de la communauté de communes pour garantir la compatibilité du projet de modification en ce qui concerne la quantité minimum de logements sociaux.

Impact sur l'environnement

L'autorité environnementale a mentionné dans son avis que le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine et qu'il ne nécessite pas d'évaluation environnementale. Le projet a un très faible impact sur l'environnement.

Le dossier d'enquête publique :

Le dossier élaboré pour la consultation du public présentait le projet de modification de manière complète et lisible. L'exposé des motifs permettait de connaître les objectifs et le contenu du projet. Les éléments du PLU pour lesquels des évolutions sont envisagées étaient présentés, et les modifications envisagées étaient exposées de manière claire et lisible.

Le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, de manière réglementaire, et conformément aux modalités de l'arrêté municipal. Les mesures de publicité, par voie d'insertion dans la presse et d'affichage, ont été régulièrement accomplies. Aucun incident n'est à signaler.

Les quatre permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et ont fait l'objet d'une participation moyenne de 5 personnes par permanence.

Les échanges entre le commissaire enquêteur et les services municipaux, avec en particulier une réunion de présentation et une réunion de remise du procès-verbal des observations, ont permis un travail positif.

Les avis des personnes publiques associées :

Le projet n'a pas fait l'objet d'avis défavorable de la part des personnes publiques associées (PPA).

La chambre d'agriculture a demandé que le règlement de la zone A 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-pompiers du Var comprend une position défavorable sur 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) ;
- 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 ;
- en zone d'aléa moyen à fort, en dehors des zones urbanisées, l'autorisation d'extension ou annexe pour les habitations existantes, qui soit supérieure à 20 m².

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 celles 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.

Les observations du public et les réponses de la commune :

La participation du public a été relativement faible, se limitant à 16 observations.

Les mesures de publicité et d'affichage de l'enquête ont pourtant été effectuées dans les délais prescrits et de manière régulière. Ce n'est donc pas un défaut de publicité ou d'affichage qui peut expliquer ce niveau de participation. Tout au plus peut-on considérer que le projet de modification n'a pas suscité d'opposition marquée.

Les observations les plus fréquentes portaient sur des sujets d'insertion paysagère, d'esthétique et de pérennité des matériaux autorisés.

Parmi ces observations, les plus nombreuses portaient sur l'autorisation des bardages bois de façade, qui ont été considérés par certains comme incompatibles avec le style provençal, alors d'autres les considéraient comme appropriés au style moderne des « Tiny houses ».

Le sujet des matériaux des clôtures et brises-vue a aussi fait l'objet de plusieurs remarques.

La station-service a fait l'objet de 2 contributions faisant des observations sur son opportunité, sa localisation et des aspects plus techniques.

Le reliquat de la participation constitue un florilège d'observations ponctuelles.

Le commissaire enquêteur a par ailleurs formulé 6 questions.

Les observations du public, et les questions et observations du commissaire enquêteur, ont fait l'objet de réponses satisfaisantes de la commune, tant par la qualité des arguments apportés, que par la pertinence des amendements proposés pour le projet.

L'appréciation du commissaire enquêteur sur les objectifs visés et les mesures proposées

- L'ouverture partiel à l'urbanisation la zone 2AU du PLU pour y autoriser une station-service ainsi que des aménagements publics (containers, borne de recharge, etc.) dans le cadre de la dynamisation du territoire me semble affectivement de nature à favoriser l'activité des commerces avoisinants, ce qui est positif.

- L'amélioration du règlement écrit et graphique

Les précisions des règles des dispositions générales

- la clarification de l'emprise au sol des terrasses surélevées permet d'informer précisément à partir de quelle hauteur une terrasse devient constitutive de l'emprise au sol ; cette information me semble nécessaire ;
- l'ajout d'un article relatif aux destinations et sous-destinations des constructions apporte une information exhaustive et utile ;
- l'ajout de prescriptions relatives aux exhaussements, remblai, murs de soutènement, affouillement, excavations apporte les précisions nécessaires quant à leur mise en œuvre.

Les règles propres aux zone U et AU

- la reformulation des destinations autorisées en zone UX et en zone UB et UC permet, outre la mise à jour liée aux évolutions du code l'urbanisme, d'identifier précisément les destinations autorisées sans condition particulière et les destinations interdites ; cette clarification est nécessaire ;
- la clarification des destinations en zone UB et UC, notamment l'interdiction de la présence d'activités source de nuisances à proximité des destinations de vie, est bienvenue ;
- la modification des reculs des constructions en zone UB, secteur UB1 et zone UC permet d'améliorer la qualité paysagère des sites (quartiers aujourd'hui végétalisés) et de limiter les conflits de voisinage liés à la détérioration de l'environnement immédiat, ce qui est propice au bien-être des résidents ;
- la modification des règles de stationnement en UB et UC vise à limiter l'engorgement des rues et espaces de la commune, et est de nature à améliorer le cadre de vie collectif de la commune et la circulation ;
- la réduction de la distance de recul des portails (4 m au lieu de 5 m) en zones Ub, Uc, 1AUa et 1 AUb ; permet un meilleur ajustement à la dimension du véhicule pour son arrêt temporaire et moins d'empiètement sur des zones destinées à se densifier, ce qui est une mesure positive ;
- la possibilité de créer, hors du village ancien, des baies vitrées de forme plus variées et plus fonctionnelles met fin à une limitation préjudiciable au confort des résidents ;
- l'autorisation des bardages en bois permet une plus grande diversité d'aspect des façades et s'adapte esthétiquement à un type de construction moderne avec toiture terrasse. Mais je considère que les façades en bois ne sont pas cohérentes avec le style des maisons provençales traditionnelles avec toiture en pente et tuiles romaines. Enfin, ce type de matériau de façade a reçu un avis défavorable des pompiers pour les maisons situées dans les zones soumises aux obligations légales de débroussaillage (OLD). Ce point fera donc l'objet d'une réserve de ma part ;
- l'autorisation des brises vues en limite séparative est positive car elle permet de préserver l'intimité des résidents. Il me semble souhaitable d'autoriser également des matériaux plus durables s'ils sont d'aspect naturel ;
- l'interdiction des brises vue en limite de domaine public me semble pertinente car l'appréciation de la qualité urbaine et paysagère d'une commune se fait notamment via le cheminement sur les voies publiques. Le pourtour de ces voies publiques doit donc être particulièrement soigné. Il est souhaitable que la

commune propose une plaquette de conseil pour l'aménagement des clôtures en limite de domaine public.

En ce qui concerne les règles propres aux zones A et N

- le renforcement de la protection des secteurs AI et ACO se traduit par la suppression de l'autorisation d'aménagement légers préjudiciable à l'exploitation de terre agricole irrigable et à la biodiversité qu'il convient de préserver ;
- la clarification de la superficie des annexes permet effectivement d'éviter les erreurs d'interprétation ;
- l'autorisation des brises-vues en zones agricoles et naturelles me semble justifiée autour des habitations existantes. Pour une meilleure compréhension, il est nécessaire de préciser ce que signifie le caractère « permissif » des clôtures.

L'évolution du règlement graphique

- elle est justifiée par le redimensionnement de l'emplacement réservé n°16 pour le mettre en cohérence avec sa fonction de destination (voirie d'une largeur de 7 m). Cette mise en conformité est nécessaire.
- La mesure prise pour le confortement de l'activité hôtelière sur le territoire qui se traduit par la préservation de l'environnement immédiat d'un hôtel de prestige me semble à la hauteur des enjeux d'attractivité touristique de l'abbaye du Thoronet et de la rareté des capacités hôtelières.
 - La révision de l'OAP n°2 en continuité du village est notamment dictée par des considérations de faisabilité financière. Elle consiste à revoir les capacités et la forme des logements sociaux tout en respectant les objectifs du SCoT. Cela relève d'une gestion responsable du budget de la commune.

En conclusion, compte tenu des considérations qui précèdent, j'émet sur ce projet de
modification n° 2 du PLU de la commune du Thoronet un

AVIS FAVORABLE

sous réserve

La condition de la levée de la réserve est :

- l'interdiction de l'utilisation du bois comme matériau de revêtement de façade dans les zones soumises à obligation légale de débroussaillage (OLD).

Le 8 mai 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Olivier RICHÉ', is centered on a white background. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'O' and 'R'.

Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur