

Département du Var

ENQUÊTE PUBLIQUE

Réalisée du 15 décembre 2025 au 16 janvier 2026

Objet :

Projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme
de Besse sur Issole

Demandeur :

M. le Maire de BESSE SUR ISSOLE

RAPPORT D'ENQUÊTE

Pièces jointes en annexes :

- 1/ PV de synthèse des observations du public
- 2/ Mémoire en réponse du pétitionnaire
- 3/ Zone Npv approuvée par DCM le 1^{er} octobre 2025 : plan et règlement qui seront intégrés lors de la phase de validation de la modification du PLU

RAPPORT

De Marie-Christine RAVIART-BERNARD
Commissaire enquêteur

Objet : Projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besse sur Issole

1. / GENERALITES

L'enquête publique relative au projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besse sur Issole a été prescrite par arrêté municipal de Monsieur le Maire de Besse sur Issole, en date du 18 novembre 2025 en application des articles L. 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le PLU a été approuvé le 21 février 2018 et a, depuis, fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 25 janvier 2024 et d'une déclaration de projet de mise en compatibilité de la zone Npv approuvée le 1^{er} octobre 2025. Le conseil municipal a prescrit une révision générale du PLU le 19 juin 2024.

Engagée depuis le 27 mars 2025, la procédure de modification N°1 du PLU a été suspendue en raison de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 26 juin 2025 précisant que la procédure était soumise à évaluation environnementale.

Le dossier intégrant l'évaluation environnementale a été soumis à la MRAe le 21 août 2025. Une concertation publique sur le projet a donc été organisée du 6 octobre au 7 novembre 2025, le bilan de la concertation a été délibéré et approuvé le 13 novembre 2025 par le conseil municipal.

La modification porte sur 12 objets :

Objet n°1 : prise en compte du risque inondation

Objet n°2 : rajout de dispositions en matière de gestion et de réduction du ruissellement urbain

Objet n°3 : redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

Objet n°5 : rajout d'un lexique dans les dispositions générales du règlement

Objet n°6 : réglementation relative aux capteurs photovoltaïque en toitures

Objet n°7 : réglementation relative à la défense incendie

Objet n°8 : opposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

Objet n°9 : dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions

Objet n°10 : adaptations/précisions réglementaires diverses

Objet n°11 : correction d'une erreur matérielle dans la liste des éléments de patrimoine

Objet n°12 : modifications apportées aux emplacements réservés.

Le Tribunal administratif de Toulon a été saisi en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

2. / ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 / Désignation du commissaire enquêteur

Mme S. CANAL a été nommée le 20 octobre 2025 pour conduire l'enquête publique mais a été empêchée et, le 7 novembre, Mme RAVIART a été désignée par Mme la Magistrate en charge des enquêtes publiques au tribunal administratif (TA) de TOULON en remplacement de Mme CANAL.

2.2 / Préparation et modalités de l'enquête

- Prise de contact téléphonique avec Madame WATTECAMPS (directrice du service urbanisme), un rendez-vous est pris pour le 12 novembre 2025.
- Le 12 novembre, la réunion se tient avec M. MARIANI, adjoint à l'urbanisme, Mme PELFORT, M. PEROSA du service urbanisme, et M. GUILBERT, urbaniste conseil de XG Conseil.
- Le projet est présenté au CE et le calendrier de l'enquête publique est fixé ainsi que les jours de parution dans deux journaux et les conditions d'affichage dans la commune. Il a été aussi décidé de faire appel au service du registre dématérialisé.
- L'enquête aura lieu du 15 décembre au 16 janvier soit 33 jours consécutifs.
- Calendrier des permanences du CE en mairie de Besse sur Issole :

DATES	HEURES
Lundi 15 décembre 25	de 9 h à 12 h
Mardi 6 janvier 26	de 13h30 à 16h30
Vendredi 16 janvier 26	de 13h30 à 16h30

2.3/ Information effective du public

- **Contrôle de l'affichage**

Le 28 novembre, Mme WATTECAMPS a fait parvenir au CE le constat d'affichage de M. le Brigadier-Chef Principal, M. COUDERT F., accompagné de 9 photos de l'affichage dans la commune.

Le 15 décembre, le CE a constaté l'affichage en mairie et en différents lieux de la commune ainsi que sur le site de la mairie avec des liens permettant de voir l'avis d'enquête et d'accéder directement sur le site du registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6919>).

Site internet de la mairie avec un lien vers le registre dématérialisé



Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

L'enquête publique porte sur la modification du droit commun n°1 du PLU de la commune.

Pour consulter l'enquête et participer cliquez sur ce lien :

<https://www.registre-dematerialise.fr/61616>

L'objectif de ce site web est de permettre aux citoyens de consulter les documents du projet pour en connaître les enjeux et les impacts.

Registre dématérialisé



Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents

[Avis d'enquête publique](#)

[Arrêté d'enquête publique](#)

L'objectif de ce site web est de permettre au public de prendre connaissance plus facilement du projet puis de consigner ses contributions et propositions.

BESSE SUR ISSOLE : modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

L'enquête publique porte sur la modification de droit commun n°1 du [PLU](#) de Besse sur Issole.

La modification comprend douze objets :

- > Objet n°1 : prise en compte du risque inondation
- > Objet n°2 : rajout de dispositions en matière de gestion et de réduction du ruissellement urbain
- > Objet n°3 : redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois
- > Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles
- > Objet n°5 : rajout d'un lexique dans les dispositions générales du règlement
- > Objet n°6 : réglementation relative aux capteurs photovoltaïque en toitures
- > Objet n°7 : réglementation relative à la défense incendie
- > Objet n°8 : opposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme
- > Objet n°9 : dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions
- > Objet n°10 : adaptations/précisions réglementaires diverses
- > Objet n°11 : correction d'une erreur matérielle dans la liste des éléments de patrimoine
- > Objet n°12 : modifications apportées aux emplacements réservés

Cette enquête publique se déroulera du lundi 15 décembre 2025 à 9h00 au vendredi 16 janvier 2026 à 16h30, soit une durée de 33 jours consécutifs.

Le registre dématérialisé sera clos automatiquement le vendredi 16 janvier 2026 à 16h30 précises.

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Arrêté municipal n° URB 03-2025 en date du 18 novembre 2025

Référence du Tribunal Administratif

Décision du Tribunal Administratif de TOULON

Commissaire enquêteur(rice)

Madame RAVIART

Partagez sur les réseaux sociaux

L'adresse de ce site web de participation citoyenne.

[Partager 0](#)

[Post](#)

• Parutions dans la presse

Les parutions dans la presse ont été effectuées conformément à la réglementation, dans deux journaux différents : Var-matin (26 novembre et 17 décembre) et La Marseillaise (26 novembre et 18 décembre). Les attestations informatiques ont été jointes au dossier administratif du dossier d'enquête mis à la disposition du public.

2.4 Composition du dossier d'enquête

2.4.1 Pièces du projet de modification N°1 du PLU

1. Rapport de présentation avec le résumé non technique en partie 4 et en partie 5 la réponse de la commune à l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAe)
- 2.1. Règlement
- 2.2. Annexes règlement
- 2.3. Inventaire patrimoine
3. Liste des Emplacements Réservés (ER)
- 4.1. Plan centre (1/2000)
- 4.2. Plan Nord (1/5000)
- 4.3. Plan Sud (1/5000)

Avis rendus sur le projet

1. Avis Chambre Agriculture
2. Avis communauté de communes
3. Avis MRAe cas par cas
4. Avis département
5. Avis Préfet
6. Avis MRAe évaluation environnementale

2.4.2 Dossier administratif

1. Rappel des textes et de la procédure administrative
2. Arrêté prescrivant la mise en œuvre de la modification N°1 du PLU du 27 mars 2025
3. Délibération du conseil municipal du 1 octobre n° 42-25 décidant l'organisation du 6 octobre 25 au 7 novembre 25 de la concertation du public sur le projet
4. Désignation du commissaire enquêteur par Mme la magistrate du tribunal administratif de Toulon le 7 novembre 25
5. Délibération du conseil municipal du 13 novembre 25 n° 42-25 tirant le bilan de la concertation du public sur le projet
6. Arrêté n° URB 03-2025 du 18 novembre décidant l'ouverture d'une enquête publique du 15 décembre 2025 au 16 janvier 2026
7. Affiche de l'avis d'enquête publique
8. Première parution dans *La MARSEILLAISE* le 26 novembre 25
9. Première parution dans *VAR-matin* le 26 novembre 25
10. Rapport de constat d'affichage du 28 novembre 25 par M. le Brigadier-Chef COUDERT accompagné de 9 photos de l'affichage dans la commune
11. Deuxième parution dans *La Marsellaise* le 18 décembre 25
12. Deuxième parution dans *Var-matin* le 17 décembre 25
13. Attestation d'affichage de M. le Maire de Besse sur Issole le 28 novembre 25
14. Attestation d'affichage de M. le Maire du 21 janvier 2026 couvrant la période du 28 novembre 25 au 19 janvier 26.

2.5 Analyse du dossier d'enquête

Document 1 : Rapport de présentation du projet

Partie 1 : Évolutions et modifications apportées au PLU

La commune de Besse sur Issole a approuvé son PLU le 21 février 2018, une modification simplifiée a été approuvée le 25 janvier 2024. Le 19 juin 2024, le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre d'une révision générale de ce PLU.

Il est, cependant, apparu nécessaire de mettre en œuvre une procédure de modification afin d'apporter des évolutions, adaptations et précisions réglementaires demandés par l'Administration « au quotidien » du Droit des Sols. En particulier, la prise en compte du PPRI approuvé le 2 novembre 2023 était devenue indispensable.

La modification porte sur 12 objets :

Objet n°1 : Prise en compte du risque inondation

Le PPRI a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose au PLU, le zonage et le règlement du PPRI figurent dans les annexes du dossier de PLU.

Objet n°2 : Rajout de dispositions en matière de gestion et de réduction du ruissellement urbain

Il est introduit dans les dispositions générales du PLU un nouvel article spécifique afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales (article 27 des dispositions générales du règlement).

Objet n°3 : Redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois

Il est proposé au travers de la modification de

- Supprimer la servitude de mixité sociale de 20% pour les programmes de 5 logements et plus dans la zone UA ;
- Supprimer les secteurs UAa et leurs polygones d'implantation des constructions situés avenue Victor Hugo et avenue de la Libération (secteurs de mixité sociale n°1,2 et 3). Les parcelles constitutives de ces secteurs sont reclassées en zone UA.
- de maintenir les secteurs UAa situés rue du Docteur Roux et rue Émile Gasquet, mais en y supprimant les polygones d'implantation des constructions et la servitude de mixité sociale. Le maintien en secteur UAa est justifié par la nécessité de limiter les hauteurs de constructions sur ces îlots.
- de supprimer les dispositions relatives aux obligations en matière de stationnement dans l'ensemble de la zone UA du cœur villageois.
- d'introduire un nouvel alinéa à l'article UA1 précisant les occupations et utilisations du sol interdites, alinéa qui stipule qu'est interdit tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale.
- d'ajouter à l'article UA 2 du règlement que les éléments du patrimoine peuvent faire l'objet de changements de destination à la condition que ces changements de destinations ne compromettent pas les dispositions réglementaires définies pour assurer leur préservation.

Objet n°4 : Redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

Afin de rendre la réglementation plus simple et plus cohérente avec le SCoT, certains articles du règlement sont modifiés en particulier les articles concernant les occupations et utilisations du sol, les conditions de desserte des terrains, l'installation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque.

Objet n°5 : Rajout d'un lexique dans les dispositions générales du règlement

Il est apparu, à l'usage que le lexique du PLU approuvé présentait des lacunes et qu'il était peu consulté car il figurait dans les annexes du règlement.

La commune a donc décidé de supprimer cet ancien lexique des annexes et en a introduit un nouveau, plus clair et plus précis dans les dispositions générales (Article 26) du règlement.

Objet n°6 : Réglementation relative aux capteurs photovoltaïque en toitures

Afin d'uniformiser et de préciser la réglementation relative aux capteurs photovoltaïques, le règlement d'urbanisme est complété par une nouvelle disposition générale (Article 28).

Objet n°7 : Réglementation relative à la défense incendie

Dans le PLU approuvé, le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du 8 février 2017 avait été mis in extenso en annexe 9 du règlement, ce qui ne facilite pas sa lecture et sa compréhension par le public.

Pour une meilleure information du public, le règlement du PLU est complété dans ses dispositions générales par une nouvelle disposition générale (article 29) qui synthétise sous forme de tableaux les prescriptions réglementaires en matière de défense incendie telles que définies par le RDDECI.

Objet n°8 : Opposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

La commune de Besse sur Issole souhaitant protéger le cadre de vie de ses secteurs d'habitat pavillonnaire et y éviter toute sur-densification préjudiciable, il apparaît opportun de s'opposer à ce principe dans les zones UB. À cet effet, il est rajouté un nouveau paragraphe dans les dispositions générales du règlement (article 14 relatif aux lotissements).

Objet n°9 : Dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions

Le PLU approuvé comportait en annexe des schémas illustratifs des conditions de mesure de la règle de hauteur. Ces schémas étaient peu clairs et peu portés à la connaissance du fait de leur situation en annexes.

Au travers de la présente modification, il est donc introduit une nouvelle disposition générale du règlement d'urbanisme (Article 30), disposition générale qui vient préciser les conditions de mesure de la règle de hauteur. De nouveaux schémas illustrent cette disposition. De plus en zone bleue du PPRI, la hauteur des constructions pourra être majorée au maximum de 1 m pour mettre le bâtiment hors d'eau.

Objet n°10 : Adaptations/précisions réglementaires diverses

Divers articles du règlement sont légèrement modifiés concernant les conditions de desserte des terrains en zone UA et UB, la réglementation relative aux murs de soutènement, les citernes, les articles UB 6 (implantation des constructions par rapport aux voies), U B10 (hauteur maximale des constructions), UE 2 (occupations et utilisation du sol) et certains articles des zones 2AU (extension possible de 30% de la surface de plancher, implantations des piscines et annexes, hauteur et aspect extérieurs des constructions existantes).

Objet n°11 : Correction d'une erreur matérielle dans la liste des éléments de patrimoine

Modification du numéro de parcelle qui était erroné ainsi que la photographie aérienne qui était aussi erronée.

Objet n°12 : Modifications apportées aux emplacements réservés.

- Modification du tracé de l'ER n°2 : création d'un accès au parking de covoiturage.

- Modification du tracé de l'ER n°5 : cet emplacement réservé est maintenu au travers de la présente modification mais son tracé est reconsidéré pour couvrir la totalité du linéaire du chemin de Pérattier et du chemin de Pierrefeu.
- Modification du tracé de l'ER n° 12 : cet emplacement réservé est maintenu au travers de la présente modification mais son tracé est complété par un barreau Ouest-Est correspondant au chemin de la descente du lac de Gavoty.
- Modification du tracé de l'ER n°17 : cet emplacement réservé est maintenu au travers de la présente modification mais son tracé est complété par un barreau Est-Ouest rejoignant la route départementale 13.
- Modifications de désignations des emplacements réservés n° 10, 19, 21, 23, 26, 27 et 29.
- Création d'un nouvel ER n°30 pour la création d'un bassin de rétention ;
- Création d'un nouvel ER n°31 pour l'aménagement d'un parking ;
- Création d'un nouvel ER n°32 pour l'aménagement d'un bassin de rétention ;
- Création d'un nouvel ER n°33 pour l'élargissement et l'aménagement du chemin de Pevoulloua (emprise 6 mètres) ;
- Création d'un nouvel ER n°34 pour l'aménagement d'une aire de retournement en bordure du chemin des collines.

Partie 2 : Compatibilité de la modification du PLU avec les documents de rang supérieur

La commune de Besse sur Issole est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Cœur de Var approuvé le 12 avril 2016 ainsi que par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Cette partie étudie la compatibilité du dossier avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT point par point des trois chapitres du DOO.

Le PCAET Cœur de Var a été approuvé le 27 septembre 2022, il est décliné en quatre orientations et vingt-trois objectifs. Le dossier étudie aussi la compatibilité de la modification du PLU avec chacun des objectifs.

Partie 3 : Évaluation environnementale de la modification du PLU

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 28 avril 2025 au titre de l'éligibilité à évaluation environnementale dans le cadre de la procédure dite « cas par cas ».

Le 26 juin 2025, la MRAe a rendu sa décision et a précisé que la modification n°1 du PLU était soumise à évaluation environnementale pour diverses raisons (règles applicables aux zones agricoles et naturelles en matière d'occupations et utilisations du sol, forts enjeux de biodiversité, aléa feu de forêt...).

Une évaluation environnementale a donc été réalisée et porte sur deux points :

- les incidences de la redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles (objet n°4 de la modification) sur les *enjeux de biodiversité* ;
- les incidences de la redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles (objet n°4 de la modification) sur les *enjeux feu de forêt*.

Après suit un rappel de l'état initial concernant :

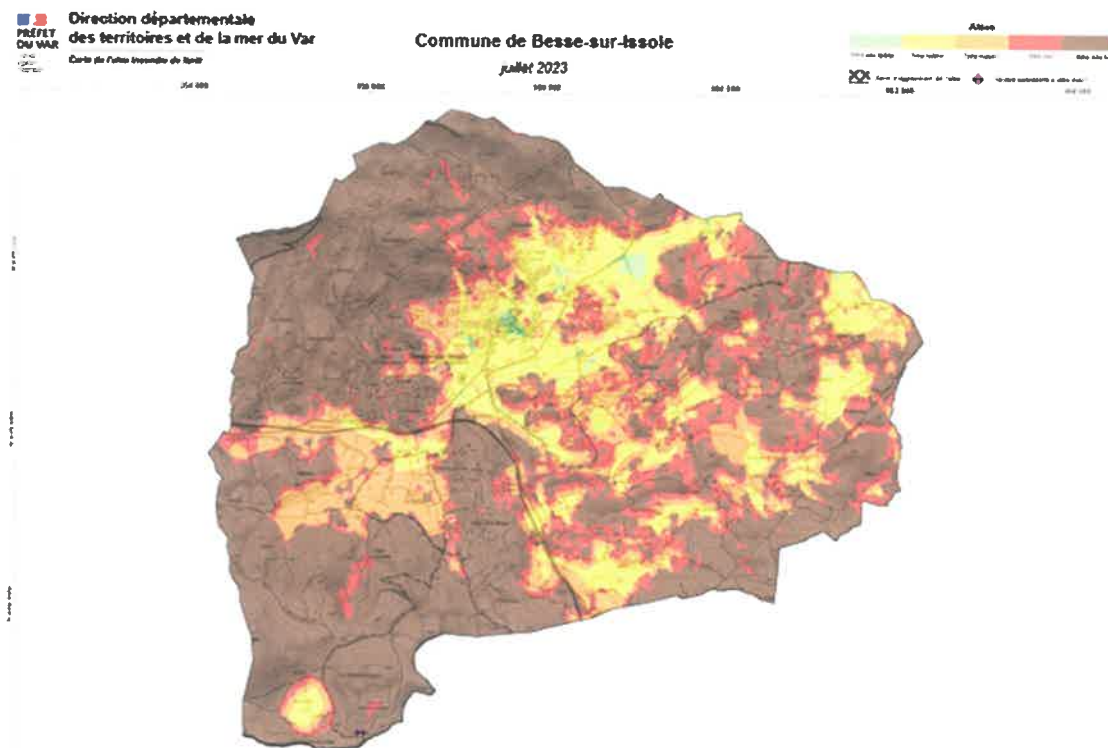
- la trame verte et bleue (TVB) ;
- les six Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) :
 - ZNIEFF Terrestre de type I « Marais de Gavoty »,
 - ZNIEFF Terrestre de type I « Dépression de l'Avellane »,

- ZNIEFF Terrestre de type II « Barre de SAINT-QUINIS»,
- ZNIEFF Terrestre de type II « Barres et collines de ROCBARON et de CARNOULES»,
- ZNIEFF Terrestre de type II « Ripisylves et annexes des vallées de L'ISSOLE ET DU CARAMY»,
- ZNIEFF Terrestre de type II « Massif des MAURES » ;
- Natura 2000 ;
- Les zones humides ;
- Les espaces naturels sensibles ;
- Le plan d'action Tortue d'Hermann ;
- L'arrêté préfectoral de protection du biotope.

Et ensuite est rappelée la redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles. Ces zones couvrent 3615 ha c'est-à-dire 97,22 % du territoire communal.

Les enjeux *feu de forêt* sont ensuite présentés, une carte d'aléa feu de forêt a été réalisée pour toutes les communes varoises non couvertes par un Plan de Prévention du Risque Incendie de forêt (PPRIF). Cette cartographie a été établie sur la prise en compte du couvert végétal, accompagnée de recommandations dans la note méthodologique pour le porter à connaissance.

Carte de l'aléa incendie de Forêt



Partie 4 : Résumé non technique

Conformément à la Loi, le projet comprend un résumé non technique, qui présente, en quatre pages : les 12 objets du projet de modification du PLU, puis sous forme de tableaux la compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur (SCoT, PCAET) et un résumé de l'évaluation environnementale.

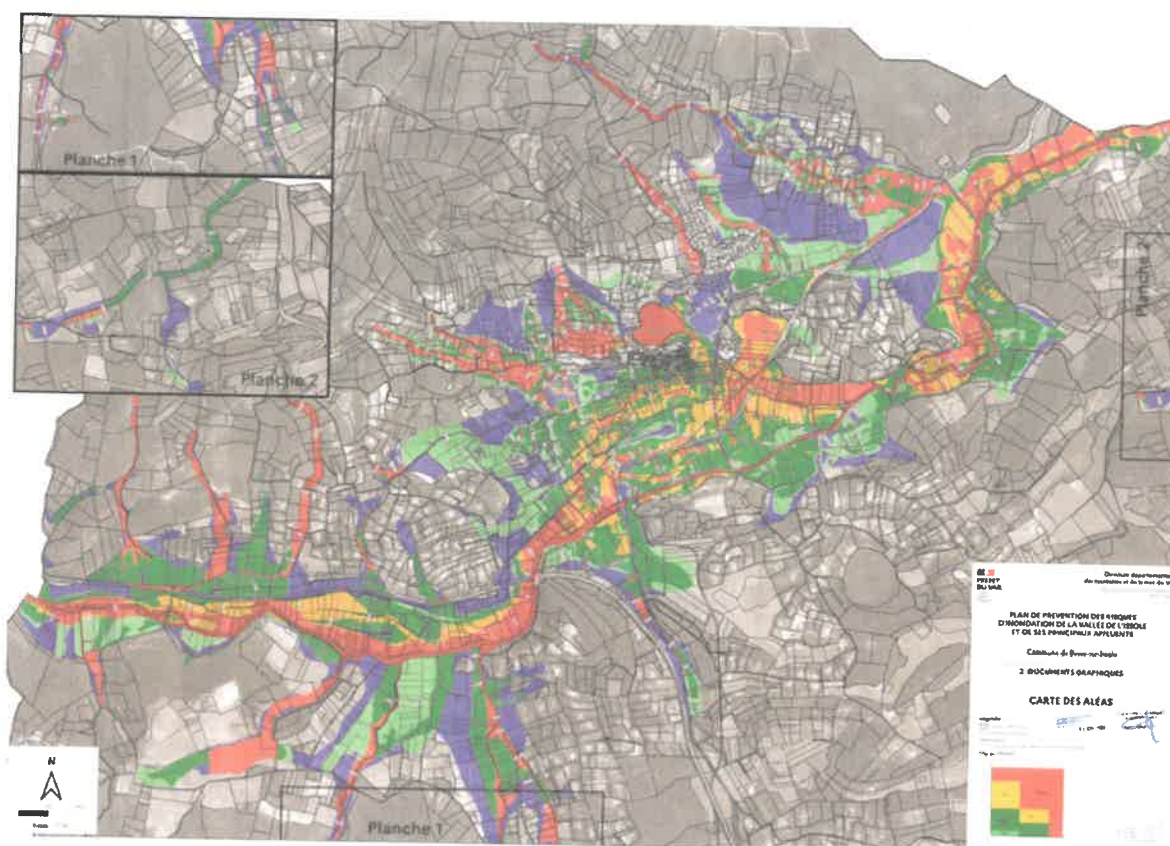
Partie 5 : réponse de la commune à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Cf. Infra

Document 4.1.1 : Règlement -Pièce écrite et pièces graphiques

Les principales modifications du règlement concernent les 12 objets du projet de modification dans les dispositions générales :

- l'intégration du PPRI,



Carte des aléas

- l'opposition aux dispositions de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme,
- l'ajout d'un lexique,
- la réglementation relative aux capteurs Photovoltaïques en toitures,
- la présentation des dispositions relatives à la défense incendie sous forme de tableaux,
- les dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions .

Et pour chaque zone, le règlement redéfinit certaines règles applicables au centre villageois, aux zones agricoles et naturelles, une modification est également apportée à la liste des emplacements réservés.

Document 4.1.2 : Annexes au Règlement

Document 4.1.3 : Liste des emplacements réservés aux documents graphiques du règlement

Document 4.1.4 : Bâtiments et patrimoine identifiés aux documents graphiques du règlement

Le dossier avec l'évaluation environnementale a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale le 21 août 25 qui a rendu son avis le 18 novembre 2025.

Commentaire CE

Le rapport de présentation est clair et bien illustré. Il comporte un résumé non technique bref permettant à chacun de se faire très rapidement une idée du projet avec toutefois la possibilité de se référer aux sujets que les citoyens désiraient approfondir.

Les modifications portent essentiellement :

- *sur l'intégration du PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 2 novembre 2023,*
- *sur la redéfinition de certaines règles apportées au règlement des zones A et N,*
- *sur la présentation sous forme de tableaux des prescriptions réglementaires en matière de défense Incendie, telles que définies par le Règlement Départemental de Défense Contre l'Incendie (RDDECI), par l'ajout d'une disposition générale supplémentaire (N°29) dans le règlement écrit.*

Le dossier, dans le rapport de présentation, comporte la réponse de la commune à la MRAe conformément à la réglementation des enquêtes publiques.

Le règlement écrit et graphique reprend également ces modifications en particulier l'aléa risque inondation. Il prend également en compte la gestion et la réduction du ruissellement urbain.

La commune de Besse sur Issole est donc soumise aux aléas Risque inondation et Incendie de forêt.

Afin de permettre un meilleur renouvellement urbain, des règles concernant l'implantation des constructions, la mixité sociale, le stationnement sont également modifiées.

Et afin d'uniformiser la réglementation pour les différents secteurs des zones A et N certaines règles concernant, en particulier, les extensions ont été aussi modifiées.

Le dossier ne présente pas la création de la zone Npv ni dans son règlement écrit ni dans les documents graphiques car il a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 1^{er} octobre 2025 suite à l'enquête publique emportant Mise en Compatibilité du PLU. Mais les modifications de zonage et du règlement Npv seront intégrées dans la phase de validation de la modification du PLU.

Avis des PPA et Réponses de la mairie

Commentaire du CE

L' Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis délibéré le 18 novembre 2025.

La commune a répondu, en justifiant ses choix, aux 4 recommandations de la MRAe dans un mémoire en réponse intégré aussi au dossier.

La commune a suivi certaines des recommandations et a justifié ses choix pour les autres en rappelant que l'objectif de la modification est de redéfinir les possibilités d'extensions des constructions en Zone A et N mais n'autorise pas de nouvelles constructions, et qu'en l'absence de PPRIF (Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt), l'avis du SDIS sera demandé pour les autorisations d'urbanisme.

Un dossier regroupant les avis des PPA a été mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal des observations du public, la commune a pris en compte les avis des PPA. La plupart des nombreuses observations, recommandations et/ou prescriptions ont été suivies par la commune et feront l'objet de modifications au projet de modification du PLU dans la phase suivante de validation.

En particulier, le Risque Incendie de forêt fera l'objet d'une nouvelle disposition générale, les dispositifs de mixité sociale seront rétablis et la modification de ce point est reporté à la révision générale du PLU afin de lever la réserve de la Communauté de Communes Cœur du Var.

Les choix de la commune semblent donc justifiés.

2.5 Déroulement de l'enquête

Durant toute la durée de l'enquête, le dossier du projet, le registre ainsi qu'un poste informatique avec accès à internet ont été, conformément à la réglementation, à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

Permanence du 15 décembre

M. Rimbaud

Représentant l'indivision Rimbaud (parcelle 1673 + 1513) Zone Ae, est venu se renseigner sur la modification de l'article 3 du règlement concernant les accès à privilégier.

M. Francisci S. Parcelle 275 en Nco (2,8 ha) est venu se renseigner sur les extensions possibles dans ce secteur.

Mme Wozniak, parcelle 483, en zone Ubb est venu se renseigner sur l'application de la loi ALUR.

Cette personne estime que :

- le chemin des Collines n'est pas adapté à l'augmentation du nombre de logements autorisés (Passage de 11 logements à 19 logements en quelques années). C'est une impasse, sans possibilité de retournement pour les véhicules des pompiers, avec de gros problèmes

de circulation, chemin en pente très étroit qui ne permet pas le croisement des véhicules, en zone de ruissellements à l'orée de la forêt ;

- de nombreux permis de construire sont délivrés mais la largeur du chemin ne permet pas les croisements et les nouveaux permis sont accordés sans que soit inclus le portail, qui, normalement, se fait avec un recul de 5m.

De plus, cette personne se demande si la densification prévue dans cette zone ne va pas défigurer la zone (restanques effondrées avec les ruissellements qui vont s'accroître...).

Le 3 janvier, le registre dématérialisé avait été consulté par 1519 personnes et 769 documents avaient été téléchargés. Le 6 janvier, 1621 personnes avaient consulté le site et 843 documents téléchargés.

Permanence du 6 janvier

M. Giordano est venu se renseigner pour les parcelles 113 et 114 (zone rouge PPRI).

Mme Moukouri, parcelle C 1772, est venue se renseigner sur les possibilités d'agrandissement de son bastidon situé en zone N.

Le 12 janvier M. Bolla a déposé la contribution n°1 sur le registre dématérialisé exposant son projet de construction d'un bâtiment d'exploitation sur la parcelle 567 en Nco : il a obtenu le permis de défricher une partie de la parcelle mais le changement du règlement prévu ne lui permettra plus la construction de ce bâtiment indispensable à son exploitation.

Le 15 janvier M. Dupin R., a déposé la contribution n°2 sur le registre dématérialisé. Il constate que le projet n'est pas conforme en totalité à la doctrine de la Mission inter Service Eau et de la Nature du Var (MISEN).

Il suggère une gestion plus vertueuse des eaux pluviales en favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle et rappelle les objectifs du SCoT (objectifs O-2.40, O-2.41).

Permanence du 16 janvier :

MM. Hebert sont venus se renseigner sur les possibilités de la parcelle 1119 en zone 2Auc mais en aléa fort pour les feux de forêts et en partie en zone rouge au PPRI.

M. Odasso B. est venu se renseigner sur ses parcelles 1054 et 1751 en zone Net A qui sont donc « inconstructibles ».

M. Fernel est venu car il espérait vivement, depuis de nombreuses années, pouvoir construire sur les parcelles 540 et 541 mais celles -ci sont l'une en zone 2Auc mais avec une grande partie en zone rouge PPRI et l'autre en zone N.

M. et Mme Frussotte P., propriétaires des parcelles 398, 399, 585, 586 et 402, situées en zone Afco avec une partie en zone rouge au PPRI, sont venus se renseigner sur les possibilités de construction.

M. Bolla L., qui a déposé la contribution n°1 sur le registre dématérialisé, est venu se renseigner sur la procédure pour demander un changement de zonage vers la zone A ou N (sans le corridor écologique).

M. et Mme Ponzo, propriétaires de la parcelle 178 qui fait l'objet, au projet, pour la totalité de la parcelle (7489 m²), de l'emplacement réservé n°30 : aménagement d'un bassin de rétention et demandent la justification de ce choix de la commune.

M. Julien F et Mme Pascal M. sont venus se renseigner pour les parcelles 553 et 898 en zone Nco.

Ce même jour deux nouvelles contributions ont été déposées :

- **Mme Basque** propriétaire d'un bien acquis en zone N en 2024 « d'une surface de 44 m² d'existence légale avec une surface de 26 m² supplémentaires ne pouvant pas faire l'objet d'une régularisation ». Cette personne souhaite que « le seuil de surface préexistante soit abaissé à 40 m² et que les surfaces existantes, même si non régularisées initialement, soient considérées dans le calcul de la surface préexistante ».
- **M. Blondet F. regrette** que les plans de zonage du projet soient « illisibles » du fait de la présence des zonages du PLU et du PPRI et **suggère** que deux types de plans soient annexés au nouveau règlement du PLU (l'un par rapport au PLU et l'autre par rapport au PPRI).

De plus :

- il estime que le règlement comporte des erreurs concernant les marges de recul par rapport au cours d'eau et que le règlement n'est pas compatible avec le chapitre 2.1 du règlement du PPRI ;
- il signale « l'existence d'un ruisseau, l'Issolette, traversant le village » ;
- il s'oppose aussi à l'emplacement réservé n° 30 qu'il considère inutile et non vidangeable en cas de besoin ;
- il signale aussi, dans la liste des éléments de patrimoine, l'« oubli de la bastide moyenâgeuse de Thèmes » ;
- Il dénonce la possibilité « d'installation de capteurs photovoltaïques au sol dans les zones A et N » et précise que la chambre d'agriculture préconise de privilégier une installation en toiture.

Le registre dématérialisé a, à l'issue de l'enquête, été consulté par 1929 personnes, 1543 documents ont été téléchargés.

Fréquentation



Téléchargements



Les 5 documents les plus téléchargés

	Nombre de téléchargement
Avis d'enquête publique	178
Arrêté d'enquête publique	160
1. Rapport de présentation	121
4.1. Plan centre	97
9. Première parution Var Martin	73

Les avis des PPA, dans leur ensemble, ont été téléchargés plus de 200 fois, les plans du règlement ont été téléchargés 175 fois.

Commentaire CE

Les visiteurs n'ont pas été très nombreux au cours des permanences, ce qui a permis au CE, avec les personnes concernées, de consulter la carte d'aléa Incendie de forêt et/ou le service urbanisme qui a été d'une grande disponibilité.

Par contre, le site du registre dématérialisé a été très consulté et seulement 4 personnes ont déposé une contribution.

L'information des habitants de Besse a donc été efficace.

Conclusion

Au cours de l'enquête, M. Mariani, adjoint à l'urbanisme et l'équipe du service urbanisme de la mairie ont été particulièrement disponibles et cordiaux, ce qui a permis de conduire l'enquête dans un climat serein.

Les réponses apportées aux PPA et aux observations du public par M. le Maire de Besse sur Issole ont été prises en compte par le CE pour conduire son analyse, lui permettant ainsi de rendre ses « Avis et conclusions motivées » en toute connaissance de cause.

Ces documents finaux sont joints à ce rapport en application de la réglementation relative aux enquêtes publiques.

*
* *

A Trans-en-Provence,
Le 8 février 2026

Marie-Christine RAVIART- BERNARD
Commissaire enquêteur

ANNEXE 1

PROCES-VERBAL

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Adressé à M. le Maire de Besse sur Issole et remis à M. Mariani, adjoint à l'urbanisme, le 23 janvier 2026.

L'enquête publique relative au projet de modification du PLU a suscité un intérêt certain de la part du public. En effet, 16 personnes se sont déplacées pour rencontrer le CE et le registre dématérialisé a été consulté par 1929 visiteurs et près de 1500 documents ont été téléchargés.

*

Les mesures réglementaires d'information du public ont été appliquées en conformité avec les textes en vigueur, tant pour ce qui concerne l'affichage dans Besse sur Issole que pour ce qui est de la presse.

Une réunion s'est tenue le 12 novembre à la mairie avec M. Mariani, adjoint à l'urbanisme, M. Guilbert, urbaniste conseil de XG Conseil, et de Mme Pelfort et de M. Perosa du service urbanisme.

Une visite du site de Besse a été réalisée le 6 février avec M. Mariani et Mme Wattecamps, responsable du service urbanisme, ce qui a permis au CE de mieux visualiser le projet (le lac, les zones PPRI de la ville, l'emplacement réservé n°30, le collège ...).

Permanence du 15 décembre

M. Rimbaud

Représentant l'indivision Rimbaud (parcelle 1673 + 1513) Zone Ae, est venu se renseigner sur la modification de l'article 3 du règlement concernant les accès à privilégier.

M. Francisci S. Parcelle 275 en Nco (2,8 ha)

est venu se renseigner sur les extensions possibles dans ce secteur.

Mme Wozniak, parcelle 483, en zone Ubb est venu se renseigner sur l'application de la loi ALUR.

Cette personne estime que :

- le chemin des Collines n'est pas adapté à l'augmentation du nombre de logements autorisés (Passage de 11 logements à 19 logements en quelques années). C'est une impasse, sans possibilité de retournement pour les véhicules des pompiers, avec de gros problèmes de circulation, chemin en pente très étroit qui ne permet pas le croisement des véhicules, en zone de ruissellements à l'orée de la forêt ;
- de nombreux permis de construire sont délivrés mais la largeur du chemin ne permet pas les croisements et les nouveaux permis sont accordés sans que soit inclus le portail, qui , normalement, se fait avec un recul de 5m.

De plus, cette personne se demande si la densification prévue dans cette zone ne va pas défigurer la zone (restanques effondrées avec les ruissellements qui vont s'accroître...).

Permanence du 6 janvier

M. Giordano est venu se renseigner pour les parcelles 113 et 114 (zone rouge PPRI).

Mme Moukouri, parcelle C 1772, est venue se renseigner sur les possibilités d'agrandissement de son bastidon situé en zone N.

Le 12 janvier M. Bolla a déposé la contribution n°1 sur le registre dématérialisé exposant son projet de construction d'un bâtiment d'exploitation sur la parcelle 567 en Nco : il a obtenu le permis de défricher une partie de la parcelle mais le changement du règlement prévu ne lui permettra plus la construction de ce bâtiment indispensable à son exploitation.

Le 15 janvier M. Dupin R., a déposé la contribution n°2 sur le registre dématérialisé. Il constate que le projet n'est pas conforme en totalité à la doctrine de la Mission inter Service Eau et de la Nature du Var (MISEN).

Il suggère une gestion plus vertueuse des eaux pluviales en favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle et rappelle les objectifs du SCoT (objectifs O-2.40, O-2.41).

Permanence du 16 janvier :

MM. Hebert sont venus se renseigner sur les possibilités de la parcelle 1119 en zone 2Auc mais en aléa fort pour les feux de forêts et en partie en zone rouge au PPRI.

M. Odasso B. est venu se renseigner sur ses parcelles 1054 et 1751 en zone Net A qui sont donc « inconstructibles ».

M. Fernel est venu car il espérait vivement, depuis de nombreuses années, pouvoir construire sur les parcelles 540 et 541 mais celles -ci sont l'une en zone 2Auc mais avec une grande partie en zone rouge PPRI et l'autre en zone N.

M. et Mme Frussotte P., propriétaires des parcelles 398, 399, 585, 586 et 402, situées en zone Afco avec une partie en zone rouge au PPRI, sont venus se renseigner sur les possibilités de construction.

M. Bolla L., qui a déposé la contribution n°1 sur le registre dématérialisé, est venu se renseigner sur la procédure pour demander un changement de zonage vers la zone A ou N (sans le corridor écologique).

M. et Mme Ponzo, propriétaires de la parcelle 178 qui fait l'objet, au projet, pour la totalité de la parcelle (7489 m²), de l'emplacement réservé n°30 : aménagement d'un bassin de rétention et demandent la justification de ce choix de la commune.

M. Julien F et Mme Pascal M. sont venus se renseigner pour les parcelles 553 et 898 en zone Nco.

Ce même jour deux nouvelles contributions ont été déposées :

Mme Basque propriétaire d'un bien acquis en zone N en 2024 « d'une surface de 44 m² d'existence légale avec une surface de 26 m² supplémentaires ne pouvant pas faire l'objet d'une régularisation ». Cette personne souhaite que « le seuil de surface préexistante soit

- abaissé à 40 m² et que les surfaces existantes, même si non régularisées initialement, soient considérées dans le calcul de la surface préexistante ».
- **M. Blondet F. regrette** que les plans de zonage du projet soient « illisibles » du fait de la présence des zonages du PLU et du PPRI et **suggère** que deux types de plans soient annexés au nouveau règlement du PLU (l'un par rapport au PLU et l'autre par rapport au PPRI).

De plus :

- il estime que le règlement comporte des erreurs concernant les marges de recul par rapport au cours d'eau et que le règlement n'est pas compatible avec le chapitre 2.1 du règlement du PPRI ;
- il signale « l'existence d'un ruisseau, l'Issolette, traversant le village » ;
- il s'oppose aussi à l'emplacement réservé n° 30 qu'il considère inutile et non vidangeable en cas de besoin ;
- il signale aussi, dans la liste des éléments de patrimoine, l'« oubli de la bastide moyenâgeuse de Thèmes » ;
- Il dénonce la possibilité « d'installation de capteurs photovoltaïques au sol dans les zones A et N » et précise que la chambre d'agriculture préconise de privilégier une installation en toiture.

Commentaires CE

Les personnes qui se sont déplacées désiraient, en majorité, connaître les possibilités de construction ou d'extension sur leurs parcelles. Après examen du règlement, des zonages PPRI et PLU, mais aussi de la carte Alea Incendie de Forêt de Besse sur Issole et après consultation du service urbanisme de la commune, ils ont pu avoir une meilleure connaissance des possibilités de construction ou d'extension sur leurs parcelles.

Une demande de justification a été adressée à la commune concernant l'Emplacement Réservé n° 30.

Les contributions recueillies sur le registre dématérialisé concernent :

- *L'application de la doctrine de la Mission inter Service Eau et de la Nature du Var (MISEN), ce qui a été aussi souligné par Mme la sous-préfète, en particulier l'article 27 des dispositions générales du règlement, et une demande de gestion plus vertueuse des eaux pluviales ;*
- *Une demande de diminution du seuil de surface existante pour les extensions (de 50m² à 40m²) ;*
- *Le règlement, en particulier, concernant les marges de recul par rapport aux cours d'eau, le cours d'eau Issolette, l'emplacement ER 30, un oubli dans la liste des éléments du patrimoine et les capteurs photovoltaïques.*
- *La lisibilité des plans du règlement graphique, qui sont, il est vrai peu lisibles en raison de l'ajout du zonage PPRI.*

Le registre dématérialisé a été consulté par un grand nombre de personnes et les documents téléchargés du dossier ont été principalement le rapport de présentation (121), le règlement

et ses annexes (87), les plans de zonage (175), mais aussi les avis rendus sur le projet par les Personnes Publiques Associées, PPA(plus de 220 téléchargements).

Il appartient à la commune de prendre connaissance de ce PV et d'y apporter les éventuels réponses et commentaires qu'elle souhaitera dans le délai de quinze jours qui suit la date de sa remise, afin que l'avis et les conclusions du CE puissent être rédigés en toute connaissance de cause.

Par ailleurs, à ce stade, les nombreuses remarques, recommandations ainsi qu'une réserve des PPA sur le projet de modification du PLU n'ont fait l'objet d'aucune réponse de la part de la commune.

Il est donc expressément demandé à la municipalité d'y pourvoir dans son mémoire en réponse.

*

Fait à Trans en Provence le 21 janvier 2026

MC Raviart-Bernard

Commissaire Enquêteur



ANNEXE 2 : Réponse de la commune au PV des observations



Madame Raviart-Bernard, commissaire enquêteur

Transmission par mail

Besse sur Issole, le 29 janvier 2026

Madame,

Suite à l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de Besse sur Issole pour laquelle vous aviez été désignée en qualité de commissaire enquêteur et qui s'est tenue du 15 décembre 2025 au 16 janvier 2026 inclus, vous m'avez présenté et remis le 23 janvier 2026 le procès-verbal de synthèse de cette enquête publique.

Je vous adresse ci-après en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement les observations de la commune sur les différents points traités au travers de votre PV de synthèse.

1. Concernant les avis et observations des Personnes Publiques Associées (PPA).

1.1. Avis du Préfet du Var (DDTM) du 9 juillet 2025

a) Gestion du risque inondation et du ruissellement urbain

Le règlement d'urbanisme sera modifié afin d'intégrer les observations formulées.

b) Gestion du risque incendie de forêt

Le dossier de modification du PLU sera complété par une cartographie annexe reproduisant sur support cadastral la cartographie d'aléa feu de forêt établie en juillet 2023.

Cette cartographie d'aléa n'étant pas une cartographie du risque (cf notamment page 7 et suivantes de la note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'incendie de forêt établie en avril 2024 par la Préfecture du Var, la DDTM et le SDIS), elle ne permet toutefois pas de définir a priori des prescriptions d'urbanisme, d'autres critères devant être analysés :

- aléa subi & aléa induit,
- typologie d'urbanisation,
- défendabilité appréciée notamment au regard de la desserte, de la présence et de la qualité des équipements de défense contre l'incendie (hydrants, réserve incendie de réapprovisionnement, etc...)
- de la bonne application des Obligations Légales de Débroussaillage au droit des projet et sur les alentours.

Dès lors, et afin que le niveau de risque soit réellement apprécié, le règlement d'urbanisme sera complété par une nouvelle disposition générale qui précisera que dans les zones d'aléa fort ou

très fort, les autorisations d'urbanisme feront l'objet d'une analyse au cas par cas en fonction de l'intensité du risque appréciée selon le croisement des différents critères précisés ci-dessus. Cette disposition générale précisera que les projets soumis à un risque fort ou très fort pourront être refusés sur la base des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme et que dans ces cas là seule une extension de 20 m2 pourra être autorisée.

c) Règles applicables aux zones agricoles et naturelles

La CDPENAF a été régulièrement saisie sur le dossier mais n'y a donné aucune suite.

Le règlement d'urbanisme sera modifié afin de limiter la possibilité des activités de camping à la ferme à une durée de 3 mois.

En zone Arb, les extensions possibles seront limitées à 30%.

Le règlement d'urbanisme modifié précise la superficie minimale des habitations susceptibles de bénéficier d'une extension et les conditions de ces extensions différenciées selon les secteurs. Le règlement de la zone agricole sera complété par un alinéa précisant la nécessité d'implanter des haies anti-dérives entre habitations/annexes et espaces agricoles.

Le règlement d'urbanisme modifié précise les rayons d'implantation des annexes qui sont différenciés selon les secteurs. La hauteur des annexes est limitée aux articles A10 et N10.

La possibilité de constructions ou d'installations nécessaires à des équipements collectifs et la possibilité d'affouillements ou d'exhaussements de sol seront supprimées du règlement du secteur Aco.

d) Prise en compte de la ressource en eau

Afin de renforcer et de sécuriser sa ressource et sa distribution en eau, la commune a missionné au printemps 2024 un assistant à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagnement dans une meilleure gestion de la ressource en eau. Cette mission a d'ores et déjà donné lieu à un rapport d'étude d'état des lieux (juin 2024) et d'un rapport d'étude d'aide à la définition des besoins (décembre 2024) proposant des parcelles pré-identifiées pour la recherche de nouvelles ressources en eau et un programme de travaux.

Par ailleurs la commune a un programme de travaux visant à renforcer le réseau AEP sur le chemin Notre Dame.

Ces éléments seront déclinés dans le rapport de présentation du PLU modifié destiné à l'approbation.

1.2. Avis de la Chambre d'Agriculture du 23 mai 2025

a) Le règlement

Les bâtiments agricoles génèrent une imperméabilisation qui doit être compensée, comme pour toute autre construction. La commune est donc défavorable à un régime dérogatoire en matière d'imperméabilisation pour les constructions agricoles.

L'article A1 sera modifié pour y interdire les affouillements et exhaussements non liés à un usage agricole.

L'article A2 sera complété par un paragraphe autorisant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Par parallélisme des formes, ces constructions seront autorisées en zone A, en secteur Ae et en secteur A1, seront interdites en secteurs Aco et Afco, et autorisées uniquement dans le corps des bâtiments existants et/ou en extension limitée de 30% dans les secteurs Arb.

Le règlement d'urbanisme sera modifié afin de limiter la possibilité des activités de camping à la ferme à une durée de 3 mois.

La commune n'est pas favorable aux recommandations de la Chambre d'Agriculture concernant le régime réglementaire des extensions d'habitations et des annexes.

Concernant les capteurs photovoltaïques, le règlement des zones A et N comporte un nouvel alinéa précisant que l'installation de capteurs photovoltaïques au sol est autorisée. Cet alinéa encadre déjà précisément ces possibilités puisqu'ils ne peuvent être implantés que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne peuvent être installés que pour répondre aux besoins énergétiques d'une construction d'habitation existante. Toute implantation isolée sans lien avec une unité d'habitation est proscrite.
- Ils doivent être installés sur la parcelle ou l'unité foncière de l'habitation
- Ils doivent être dimensionnés proportionnellement aux besoins énergétiques de l'habitation
- Ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage

Le règlement sera complété par une mention précisant que si l'implantation au sol est possible, l'implantation en toiture doit restée privilégiée.

Concernant les prescriptions réglementaires définies à l'article A13, il est précisé que ces dernières ont été définies à l'occasion de l'élaboration du PLU approuvé en 2018 et n'ont pas été modifiées au travers de la modification n°1. Dès lors, leur éventuelle redéfinition sera précisée au travers de la révision générale du PLU en cours.

b) Annexe au règlement

L'annexe relative aux critères de définition de l'exploitation agricole sera modifiée conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture.

c) Inventaire du patrimoine

Les fiches d'inventaire du patrimoine ont été élaborées lors de l'approbation du PLU de 2018. La commune est défavorable à leur évolution via la procédure de modification, les informations complémentaires demandées par la Chambre d'Agriculture (vocation actuelle du bâtiment, existence légale du bâtiment, etc....) relevant de la responsabilité des pétitionnaires à l'occasion des autorisations administratives de changements de destinations (permis de construire soumis à avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle (article L.151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme))

d) Emplacements réservés

Les emplacements réservés du PLU limitent déjà les impacts sur la zone agricole.

1.3. Avis de la Communauté de Communes Cœur du Var du 10 juin 2025

a) Réserve concernant la compatibilité avec le SCOT approuvé en 2016.

Pour répondre à la réserve formulée par la Communauté de Communes, les dispositifs de mixité sociale du PLU approuvé qui ont été supprimés au travers du projet de modification n°1 seront rétablis, leur redéfinition étant reportée à la révision générale du PLU en cours.

b) Remarques et recommandations concernant la zone UE

La commune précise au travers de la modification que ne sont autorisés que les commerces liés à l'artisanat. Elle est défavorable aux recommandations formulées par la Communauté de Communes sur ce sujet.

c) Remarques concernant l'implantation des panneaux photovoltaïques

La disposition générale introduite au travers de la modification du PLU concernant les capteurs photovoltaïques en toitures (article 28 des dispositions générales) vise à assurer leur intégration paysagère et architecturale et non pas à décourager les projets.

d) Remarques concernant la Trame Verte et Bleue

La commune précise que le PLU identifie déjà les différents éléments de la trame verte et bleue au travers de zonages spécifiques (zones A et N indicées rb, co, etc...) assortis de corps de règles adaptés aux spécificités des enjeux environnementaux. Elle précise également que les demandes formulées par la Communauté de Communes (justification du fait que les projets ne peuvent être réalisés en dehors des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques, justification que les projets n'ont pas d'incidences significatives sur la fonctionnalité des milieux) ne peut pas être règlementée car elle ne peut pas être appréciée en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme.

e) Remarques concernant les stationnements en centre-ville

Le rapport de présentation présente déjà une cartographie d'inventaire des capacités de stationnement.

2. Concernant les observations du public.

2.1. Observation de Mr Rimbaud du 15/12/2025

N'appelle pas de réponse de la commune.

2.2. Observation de Mr Francisci du 15/12/2025

N'appelle pas de réponse de la commune.

2.3. Observation de Mme Wozniak du 15/12/2025

La commune précise que la modification du PLU introduit via son objet n°8 un dispositif réglementaire destiné à protéger le cadre de vie de ses secteurs d'habitat pavillonnaire et y éviter

toute surdensification préjudiciable (opposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme en zone UB)

2.4. Observation de Mr Giordano du 08/01/2026

N'appelle pas de réponse de la commune.

2.5. Observation de Mme Moukouri du 08/01/2026

N'appelle pas de réponse de la commune.

2.6. Observation de Mr Bolla du 12/01/2026

La commune précise que le PLU approuvé autorisait effectivement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole en secteur Nco mais que cette possibilité est incompatible avec les dispositions du SCOT ce qui explique l'évolution de la règle telle que proposée au travers de la modification n°1 du PLU.

La commune précise également que le zonage très complexe de zones et de secteurs A, Aco, Arb, N, Nrb, Nco, etc.... est un héritage du PLU de 2018 qui avait fait le choix de ce zonage complexe, choix qui n'a pas été fait par d'autres communes pourtant soumises au même SCOT (exemple du PLU de Carnoules cité dans le courrier de Mr Bolla).

La commune précise enfin qu'une redéfinition des zones A et N ne peut être envisagée au travers d'une procédure de modification de PLU et ne peut s'envisager qu'au travers d'une révision générale du PLU.

2.7. Observation de Mr Dupin du 15/01/2026

Comme précisé dans le chapitre relatif à la prise en compte de l'avis du Préfet sur la question de la gestion du risque inondation et du ruissellement urbain, le règlement d'urbanisme sera modifié afin d'intégrer les observations formulées par le Préfet qui recoupent celles formulées par Mr Dupin.

2.8. Observation de Mr et Mme Hebert du 16/01/2026

N'appelle pas de réponse de la commune.

2.9. Observation de Mr Odasso du 16/01/2026

N'appelle pas de réponse de la commune.

2.10. Observation de Mr Fernel du 16/01/2026

N'appelle pas de réponse de la commune.

2.11. Observation de Mr et Mme Frussotte du 16/01/2026

N'appelle pas de réponse de la commune.

2.12. Observation de Mr Bolla du 16/01/2026

Même réponse qu'au point 2.6 ci-dessus.

2.13. Observation de Mr et Mme Ponzo du 16/01/2026

Le choix de la création d'un emplacement réservé n°30 pour la création d'un bassin de rétention résulte du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. La commune précise par ailleurs que le terrain est classé en zone rouge dans le PPRI approuvé

2.14. Observation de Mr Julien et Mme Pascal du 16/01/2026

N'appelle pas de réponse de la commune.

2.15. Observation de Mme Basque du 16/01/2026

La commune n'est pas favorable à la réduction du seuil à 40 m2 pour les possibilités d'extension.

2.16. Observations de Mr Blondet du 16/01/2026

La commune précise :

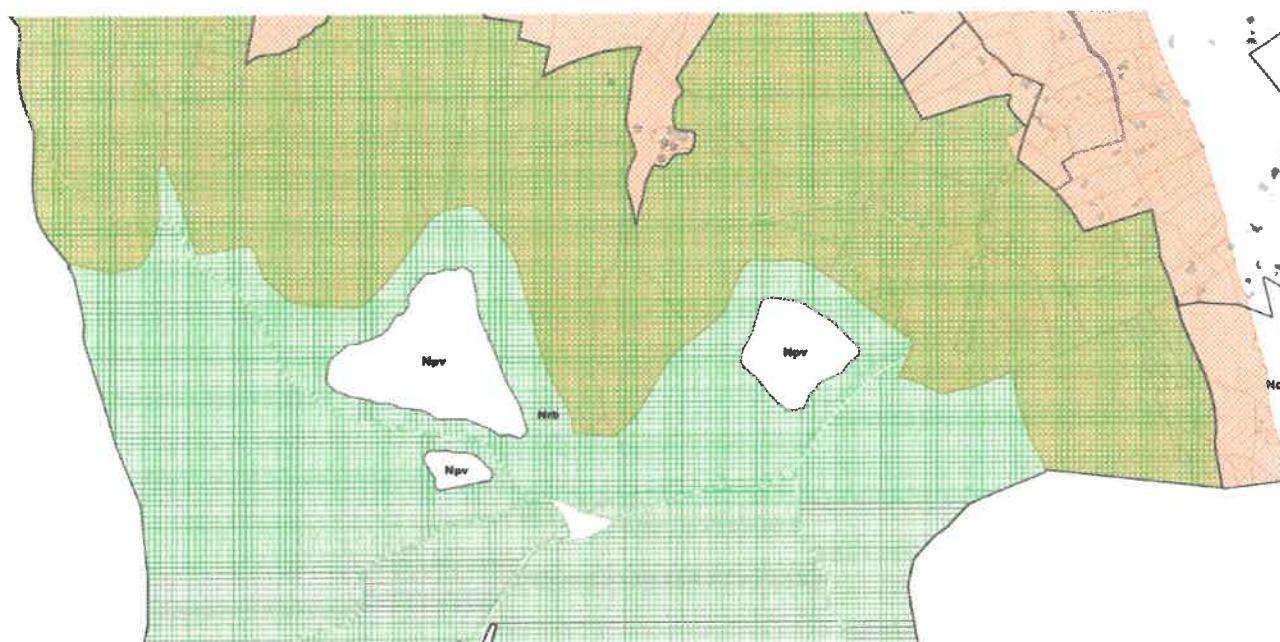
- Que le report du PPRI sur le zonage du PLU pose effectivement des problèmes de lisibilité du fait de la superposition des couches. Ce report est toutefois une demande de la DDTM du Var sur la base des dispositions de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.
- Le règlement sera modifié pour mettre en cohérence les marges de recul par rapport au cours d'eau avec le PPRI
- L'emplacement réservé n°30 résulte de la déclinaison du Schéma Directeur des Eaux Pluviales
- La liste des éléments de patrimoine pourra être complétée à l'occasion de la révision générale du PLU en cours
- Concernant la question des capteurs photovoltaïques au sol, une réponse a été donnée ci-dessus dans le paragraphe de réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture du Var

Vous souhaitant bonne réception de la présente et dans l'attente de la transmission de votre rapport d'enquête, de vos conclusion et avis motivés, je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes salutations respectueuses.

Po/ M Le Maire,
L'adjoint délégué à l'urbanisme
M Richard MARIANI



ANNEXE 3 : Secteur Npv approuvé le 1^{er} Octobre 2025 : plan et règlement



Secteur Npv

Caractère du secteur

Ce secteur délimite le site d'implantation de la centrale solaire au sol existante et du projet de création d'une seconde centrale solaire au lieu-dit « Les Thèmes ». Il a pour unique vocation d'accueillir les équipements liés à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Article Npv.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article Npv.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales

Coupes et abattages d'arbres

- Sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux pièces graphiques du règlement, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe au règlement).

Conditions particulières

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

Les installations et constructions de toute nature, nécessaires au parc photovoltaïque, à l'exception des constructions à destination d'habitation.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires au parc photovoltaïque.

La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.

Les clôtures.

Le démarrage des travaux de défrichement/abatage et de débroussaillage est à réaliser préférentiellement entre septembre et octobre inclus.

En fin d'exploitation :

- Le secteur devra retrouver un caractère naturel ou agricole. Le zonage du document d'urbanisme devra traduire ce caractère.
- Le cas échéant, un plan simple de gestion pourra réintégrer la parcelle concernée par la centrale photovoltaïque démantelée.

Article Npv.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic et sécurité des usagers.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées auront une chaussée de 4 mètres minimum.

- Les voies en impasses, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet espace à aménager doit être au minimum de 200 m².
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article Npv.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, et correctement dimensionnés selon les prescriptions de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

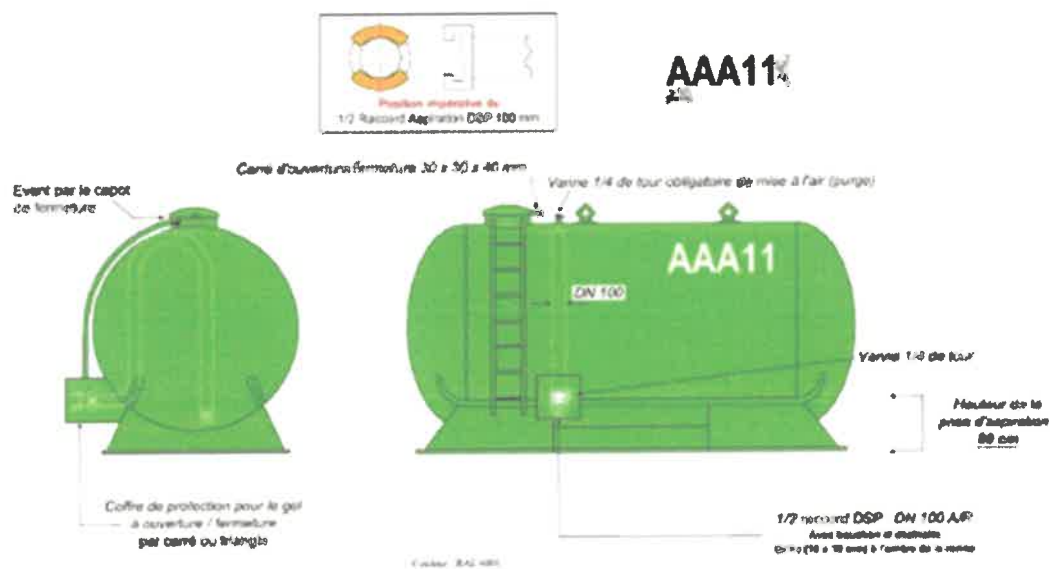
Électricité, téléphone

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, ...) doivent être souterrains. Les réseaux de distribution et d'alimentation concernant le téléphone doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles dans le paysage. En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

Citernes

Le secteur doit être équipé de citernes de défense contre les incendies dimensionnées, et localisées en respectant les préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var.

Les caractéristiques techniques de ces citernes devront être conformes au Guide des équipements du Var.



Ces

citernes doivent être métalliques et dotées d'une aire d'aspiration de 8 x 25 m. L'ensemble point d'eau-air associée ne doit empiéter sur aucune voie.

Une distance supérieure à 20m et inférieure à 200m doit être respectée entre un point d'eau et son aire associée et un poste de transformation ou de livraison (PTR ou PDL) par une voie de largeur de 5m à l'extérieur. Aucun équipement n'est permis dans un rayon de 5 mètres autour des locaux techniques.

Article Npv.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Npv.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles, y compris les postes électriques, doivent être implantées à une distance minimale de :
5 mètres par rapport à la limite de plateforme des autres voies existantes ou projetées ;
5 mètres de à la limite de plateforme des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

Article Npv.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de toutes limites séparatives.

Article Npv.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Npv.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Npv.10 : Hauteur maximale des constructions

☞ Cf. schéma explicatifs en annexes au règlement.

Conditions de mesure de la hauteur autorisée

- La hauteur des installations et des constructions est mesurée du sol naturel ou excavé jusqu'à son point le plus haut.

Hauteur maximale autorisée

- Pour toute construction (hors installations techniques annexes), la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 4 mètres.

Article Npv.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Le poste de livraison sera habillé (exemple : bardage bois, murs en pierres) pour optimiser son intégration paysagère.

- Les constructions, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

Dispositions particulières

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.
Les barbelés, murs bahuts et brises-vues sont interdits.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables (maille de minimum 15 x 15 cm en partie basse).

Éclairages

- Seuls les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation du STECAL sont autorisés.
- L'éclairage permanent du site est proscrit. L'éclairage des abords de la zone est proscrit. L'éclairage est préférentiellement fixé en façade des constructions ou orienté vers celles-ci. Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° maximum par rapport à la verticale. Seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. L'abat-jour doit être total, le verre plat et non éblouissant. La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 3 mètres.

Article Npv.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les stationnements et chemin d'accès dans le site ne doivent pas être imperméabilisés.

Article Npv.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Obligations Légales de Débroussaillage

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Cette réglementation l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Entretien du site

- L'entretien des Obligations Légales de Débroussaillage en périphérie du secteur doit être réalisé manuellement.
- Le site doit, préférentiellement, être entretenu par du pastoralisme.

L'entretien sera effectué conformément aux prescriptions définies dans le tableau ci-dessous

Type de végétation	Zone de 0 à 20 mètres des panneaux	Zone de 20 à 50 mètres des panneaux
Coupe rase de chêne	Broyage de l'ensemble de la végétation basse avec maintien de taches de 3 mètres de diamètre maximum, espacées au minimum de 3 mètres. Au fil du temps et de la croissance des arbres, seul 1 arbre par bouquet sera conservé. Broyage ou débroussaillage manuel annuel	Broyage de l'ensemble de la végétation basse avec maintien de taches de 3 mètres de diamètre maximum, espacées au minimum de 3 mètres. Les bouquets conservés seront élagués et éclaircis au fur et à mesure de leur croissance. Broyage annuel Eclaircie et élagage tous les 5 ans
Taillis clairs de chêne vert Taillis dense de chêne verts	Eclaircie avec maintien de cépées ou arbres isolés espacés de 3 mètres les uns des autres, élagage, broyage du sous-étage et des rémanents. Broyage ou débroussaillage manuel annuel	Maintien de bouquets de 15 mètres de diamètre, éclaircis par le bas (suppression des tiges dominées) et élagués, espacés de 3 mètres les uns des autres. Eclaircie et élagage tous les 5 ans Débroussaillage manuel annuel
Landes et garrigues à chêne vert Garrigues	Traitement en pied à pied avec maintien d'arbustes ou d'arbres élagués sur 2 mètres, espacés de 3 mètres les uns des autres, élagage, broyage du sous-étage et des rémanents. Broyage ou débroussaillage manuel annuel des refus de pâturage (végétaux non consommés par le troupeau)	Broyage de l'ensemble de la végétation basse avec maintien de taches de 3 mètres de diamètre maximum, espacées au minimum de 3 mètres. Broyage Débroussaillage manuel annuel au sein des bouquets

Espèces végétales

(cf. listes en annexe au règlement)

- Un ensemencement peut être envisagé. Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites
- Les haies utilisées comme clôture ne doivent pas être mono spécifiques et être constituées d'au moins 3 espèces végétales dont au moins 1 au feuillage persistant et 1 espèce mellifère.

Article Npv 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Sans objet ; disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Npv.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Npv.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Cet article n'est pas réglementé.