

SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2026



MAIRIE DE RÉGUSSE
83630
N° de la délibération :
2026 – 119

L'an deux mil vingt-six et le vingt-huit du mois de septembre, à dix-huit heures, le conseil municipal de la commune de Régusse, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur René BONNET, Maire.

Etaient présents : René BONNET Maire, MORLIGHEM Lionel, DURIEZ Arlette, HOMYRDA Éric, ARNOUX Véronique, SAPPE Luc adjoints, GASQUET Alain, ANDRAU Jean-Louis, VELLA Ghislaine, RAVAIS Marise, CASTEL Thierry, GRATAROLI Elisabeth, CHAUFOURNIER Thierry, CHAUFOURNIER Carole, CANAVAGGIO Audrey, LION Jean-Pierre, DAGUET Catherine, JEANNERET Renée et RODSPHON Benjamin-Sonsay conseillers municipaux.

Absents excusés : Néant

Absents : Néant

Nombre de conseillers en exercice	Quorum nécessaire	Nombre de conseillers présents	Nombre de conseillers représentés	Nombre de conseillers votants
19	10	19	0	19

Objet de la délibération : Délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Acte rendu exécutoire
après dépôt en
Préfecture le :

30 SEP. 2026

Et publication le :

30 SEP. 2026

Le Maire,
René BONNET



Par délibération en date du 31 juillet 2014 le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, en fixant les objectifs suivants :

- Encourager le développement touristique de la commune sous toutes ses formes,
- Inciter à l'implantation d'activités économiques, qu'elles relèvent du commerce, des services, de l'artisanat, créatrices d'emplois sur la commune,
- Adapter les équipements publics existants, créer de nouveaux équipements publics accompagnant les ambitions de développement de la commune,
- Constituer les réserves foncières permettant de recevoir les infrastructures et les superstructures,
- Affirmer l'assise de l'étude hydraulique portant sur les aléas ruissellement,
- Intégrer les risques incendie et mouvements de sols et leurs conséquences sur l'urbanisation,
- Définir un projet urbain et un projet de territoire permettant un développement communal maîtrisé et harmonieux en élaborant un zonage cohérent,
- Protéger et valoriser l'héritage paysager et le patrimoine,
- Protéger les espaces agricoles identitaires (restanques, oliviers...),
- Préserver et développer les activités agricoles,
- Définir un maillage des voiries et des réseaux en les étendant et en les qualifiant.

Ces objectifs ont été inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD pièce n°2 du PLU) lequel comprend 3 thématiques. 1^{ère} thématique « La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les régussois.... ».

2^{ème} thématique « ... qui permet le développement d'un projet économique et touristique liés au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature... ».

3^{ème} thématique « ...qui intègre un projet environnemental de préservation des paysages de l'architecture et du patrimoine naturel ».

Les orientations générales du PADD sont traduites réglementairement dans les OAP (pièces n°3 du PLU) et les documents réglementaires écrits et graphiques (pièces n°4.1 et 4.2 du PLU).

Après arrêt du projet de PLU, il a été transmis pour avis aux personnes publiques associées. Ces dernières ont émis des avis globalement favorables, assortis de réserves et d'observations.

Ainsi, le projet de PLU a été modifié pour prendre en compte ces réserves et observations de la manière suivante :

- **Rapport de présentation :**

Les parties stationnement et déplacement, consommation de l'espace, capacité d'accueil du PLU, SAGE du Verdon, diagnostic agricole ont été complétées. Une mention a été ajoutée pour préciser que le territoire communal fait partie du domaine vital de l'aigle de Bonelli. Une valeur cible pour la part d'énergies renouvelables en 2030 a été ajoutée. Toutes les corrections apportées aux pièces réglementaires du PLU ont été expliquées et justifiées.

- **OAP :**

- Ajout d'orientations relatives aux mesures de défendabilité.
- Précision que les zones soumises à OAP peuvent être concernées par des risques retrait et gonflement des argiles et sismiques.
- Suppression de l'OAP relative aux zones 1AUa devenues 2AUB (zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est différée).
- Ajout dans l'OAP de la zone 1AUB de l'obligation de traitement du remblai, d'un maillage piéton jusqu'à la zone de stationnement des camping-cars, d'exemples de traitement des sols et que le futur cahier des charges soit rédigé par une équipe pluridisciplinaire.
- Compléments apportés à l'OAP thématique de mise en valeur des continuités écologiques.

- **Règlement :**

- Ajout d'une disposition pour ne pas autoriser les parc photovoltaïques dans toutes la commune.
- Ajout des recommandations du RNSA relatives aux espèces allergènes.
- Ajout d'une disposition relative au risque vectoriel de prolifération des moustiques.
- Reformulation des articles 3 pour distinguer la desserte et l'accès.
- Ajout d'une disposition pour autoriser les ouvrages DFCI.
- Ajout d'une disposition relative au délai adapté pour neutraliser les désinfectants et polluants avant rejet des eaux des piscines dans le milieu naturel.
- Diminution des possibilités d'extension des constructions existantes en zone A.
- Ajout que l'activité agricole doit rester dominante en cas de création de camping à la ferme.
- Ajout du guide du PNRV pour intégrer les bâtiments agricoles supports de panneaux photovoltaïques, d'une disposition pour les projets agrivoltaïques et des fiches illustrées du PNRV sur les espèces envahissantes.
- Ajout d'une disposition précisant que la publicité est interdite hors règlement local de publicité dans un parc naturel régional.
- Correction de la disposition relative à l'éclairage.
- Reformulation de la mise en place de haie dans les projets voisins de zone agricole.
- Création d'un règlement pour les secteurs Af.
- Ajout des mesures de défendabilité du SDIS dans les annexes au règlement et renvoi à ces annexes dans le règlement.
- Ajout d'informations complémentaires dans les annexes du règlement sur le phénomène retrait et gonflement des argiles.
- Suppression du règlement des zones 1AUa, devenues 2AUB et de la mention de la zone Ud quartier des Haut Faïsses.

- **Zonage :**

- Les espaces boisés classés ont été corrigés pour exclure les forêts relevant du régime forestier.
- Création des secteurs Af relatifs aux zones de reconquête agricole classées initialement en zone Ap.
- Extension du secteur Ap au Nord du village, pour améliorer la préservation des cônes de vues sur le village.

- Transformation des zones 1AUa dans le quartier des Aréniers en zone 2AUb afin de différer leur ouverture à l'urbanisation dans l'attente du renforcement des réseaux et notamment incendie.
- Transformation de la zone Ud des chemins des Haut Faïsses et de Sarredourier en zone Nh, afin de ne pas accroître le nombre de nouvelles constructions dans un secteur fortement impacté par le risque incendie.
- Prescriptions Graphiques Règlementaires :
- Ajout d'une carte de localisation générale des zones humides.
- Ajout que les emplacements réservés peuvent être concernés par des risques retrait et gonflement des argiles et sismiques.
- Modification de l'intitulé de l'ER n°41
- Annexes générales :
- Correction de la liste des servitudes d'utilité publique.

Monsieur le Maire poursuit en expliquant que le PLU a été mis en enquête publique du 18 décembre 2023 au 19 janvier 2024. Plusieurs requêtes ont été formulées et Monsieur le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti d'une réserve. La réserve concerne la suppression de l'emplacement réservé n°11.

Compte tenu de la réserve de Monsieur le commissaire enquêteur et des réponses que nous avons formulées à la suite de son procès-verbal de synthèse qui expliquaient de quelle manière le PLU pourrait prendre en compte certaines remarques et ne pas répondre favorablement à d'autres, le projet de PLU a été modifié de la manière suivante :

- L'emplacement réservé n°11, qui était destiné à la réalisation d'une liaison piétonne entre le village et les Moulins a été supprimé.
- L'emplacement réservé n°39, qui est destiné à la création d'un bassin de rétention a été réduit.
- Les constructions ou installations à destination d'artisanat ne sont plus autorisées en zone Ub.
- En zone Nh le seuil minimal de surface de plancher, pour qu'une construction à usage d'habitation face l'objet d'une extension passe de 70 m² à 50 m².
- La zone Uc située av. Frédéric Mistral a été étendue sur des parcelles bâties qui étaient en zone Nh et 4 parcelles non bâties qui étaient en zone A, mais sur lesquelles des autorisations d'urbanisme ont été délivrées.
- La zone Uc comprise entre l'avenue des Contents et le chemin d'Artignosc a été étendue pour intégrer une parcelle non bâtie entourée de constructions.
- La zone Uc située de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle a été étendue à l'Ouest, afin d'intégrer 3 parcelles en face du groupe scolaire et en continuité de l'urbanisation.
- La zone Uc a été étendue au Nord de la RD 30 en direction de Moissac Bellevue.
- Une zone Ud a été ajoutée au début de l'avenue des Contents. Il est possible de créer cette zone Ud en lieu et place de la zone Nh, puisque dans cette partie, l'avenue des Contents comprend 2 bornes incendie présentant un débit de 60 m³/h, ce qui n'est pas le cas sur le reste de l'avenue.
- Un secteur Af a été identifié dans le quartier Cague-Loup, au Sud du chemin des Clouos.
- La délimitation des jardins et terrains non bâtis à protéger a été revue au Sud du village.
- La zone Uh de Villeneuve a été étendue entre le corps de ferme et le chemin de la Tour, pour ne pas scinder la propriété entre la zone agricole et la zone Uh. Cependant, il n'y aura pas plus de constructions possibles par rapport au PLU arrêté, puisque les nouvelles constructions devront être implantées dans les polygone d'implantation figurant au plan (et en orange sur la carte ci-dessus). Aucun polygone n'a été rajouté.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 101-1 et suivants, L 103-2 à L 103-6, L 151-1 et suivants, L 153-1, L 153-11 à L 153-26;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la prescription de la révision du PLU par délibération en date du **31 juillet 2014** ;

Vu les débats sur les orientations générales du PADD tenu en conseil municipal le **24 avril 2018 et 29 mars 2023**;

Vu la délibération en date du **21 juin 2023** ayant tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis écrits émis sur le projet de PLU arrêté par les Personnes Publiques Associées (PPA) :

- L'accord de Monsieur le Préfet au demande de dérogation au titre de l'article L 142-4, relatif aux ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU en l'absence de SCOT, du 27 octobre 2023,
- l'avis de Monsieur le Préfet du Var du 21 septembre 2023 et organismes consultés par ce dernier (ONF, ARS, RTE, DGAC, ENEDIS, SDIS),
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 21 septembre 2023,
- l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 2 août 2023,
- l'avis du parc naturel régional du verdon, du 14 septembre 2023,
- l'avis de la chambre de commerce et d'industrie du 4 octobre 2023,
- l'avis de la chambre des métiers et de l'Artisanat du 1 août 2023,
- l'avis de la Chambre d'Agriculture du 18 septembre 2023,
- de l'institut national de l'origine et de la qualité du 26 juillet 2023,
- de la communauté de communes Lacs et Gorges du Verdon, du 28 août 2023,

Vu qu'en l'absence de réponse parvenue dans les délais légaux, sont réputés favorables les avis des autres Personnes Publiques Associées auxquelles le PLU arrêté a été transmis ;

Vu l'ordonnance n°E23000043/83 du 11 octobre 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Villedieu de Torcy en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté du 10 novembre 2023 prescrivant l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à la modification du périmètre délimité des abords pour les monuments historiques des Moulins ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 18 décembre 2023 au 19 janvier 2024 inclus ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 18 février 2024 ;

Vu l'avis favorable du Commissaire Enquêteur assorti d'une réserve.

Considérant que les propositions de prise en compte de requêtes émises lors de l'enquête publique validées par le commissaire enquêteur et expliquées plus haut ont été effectuées.

Considérant que les corrections, ajouts et suppressions demandés par les personnes publiques associées à la procédure, expliqués plus haut, ont été réalisés.

Considérant que les résultats de l'enquête publique et les avis émis par les personnes publiques associées à la révision du PLU ont justifiés quelques adaptations du projet de PLU, sans remettre en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que les modifications et compléments apportés au projet proviennent bien de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées joints au dossier d'enquête publique ;

Considérant que le dossier de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé dans la mesure où le dossier a été amendé conformément aux alinéas précédents;

Vu le dossier de PLU comportant :

- Document 1 : le rapport de présentation avec évaluation environnementale ;
- Document 2 : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Document 3 : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Document 4-1-1 : le règlement ;
- Documents 4-1-2 : annexe 1 du règlement ;
- Document 4-1-3 : annexe 2 du règlement ;
- Document 4-1-4 : les annexes aux documents graphiques ;
- Document 4-2-1, 4-2-2, 4-2-3, 4-2-4 : les documents réglementaires graphiques : plan d'agglomération, centre, Ouest, Est;
- Documents 4-2-5, 4-2-6, 4-2-7 : plans des réseaux et des servitudes;
- Document 5 : annexes générales.

Où l'exposé du Maire, à la majorité par **18** voix pour, **0** contre, **1** abstention (B-S. RODSPHON) :

- **approuve le PLU** de la commune de Régusse tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **précise** que cette délibération sera transmise aux personnes publiques associées et tous les autres organismes consultés.
- **précise** que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture ;
- **précise** que la présente délibération fera l'objet conformément aux articles R 153-20 et suivants du code l'urbanisme :
 - d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois ;
 - la mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - La présente délibération deviendra exécutoire après publication sur le portail national de l'urbanisme et transmission à Monsieur le Préfet via ce site internet.

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

¹Le Maire,
René BONNET



Le secrétaire de séance
Ghislaine VELLA

¹ Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente décision et rappelle, conformément aux dispositions de l'article R. 421.1 du Code de la Justice administrative, qu'elle peut être contestée devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.