

COMMUNE
de TRANS-EN-PROVENCE**OPPOSITION À DÉCLARATION PRÉALABLE**
DÉCISION DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 13/08/2026 complétée le 08/09/2026		N° DP 083 141 26 00098
Par : SASU GEAN	Représenté par : Monsieur BROWN Gérard Demeurant à : 25 Rue de Charlie- 83120 STE MAXIME terrain sis à : 111, Route de la Motte, Cadastre : 141 AL 44 Pour : Division en 3 lots donc 1 en vue de bâtir Création d'un accès pour le lot 2.	SURFACE DE PLANCHER
		Surface terrain :876 m²

Monsieur le Maire,

VU le code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 13/06/2013 et ses évolutions ultérieures ;

VU l'arrêté municipal du 30/03/2026 portant délégation de fonction et de signature à Mme Hélène FERRIER, 4ème adjointe ;

VU l'arrêté préfectoral du 26/03/2014 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) lié à la présence de la rivière Nartuby et au ruissellement du vallon de Gandhi sur la commune de Trans en Provence ;

VU l'arrêté préfectoral du 07/01/1997 portant prescription du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMVT) ;

VU l'arrêté préfectoral du 08/02/2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du Var ;

VU l'article R.425-2 du code de l'urbanisme ;

VU le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) approuvé le 20 décembre 1993, devenu site patrimonial remarquable ;

VU le site inscrit "cascade et gorges de la Nartuby" ;

VU l'avis DEFAVORABLE du service communal de défense contre l'incendie en date du 17/08/2026 ;

VU la demande de déclaration préalable susvisée ;

VU l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, qui précise que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

CONSIDERANT que le projet consiste à diviser un terrain en 3 lots dont 1 en vue de construire, que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UCaS du PLU susvisé et en zone feu de forêt courant important au RDDECI ;

CONSIDÉRANT qu'en cas d'incendie se déclarant à l'intérieur de la construction, les services de secours doivent être en mesure d'accéder à ces constructions et de procéder à l'extinction du feu, en tenant compte notamment des moyens techniques dont ils disposent. Les conditions d'intervention des sapeurs-pompiers du Var ont été définies dans le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé le 08/02/2017 : largeur des voies d'accès, aire de manœuvre et de retournement des engins, éloignement et caractéristiques du point d'eau, etc. ;

CONSIDÉRANT que lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la capacité du SDIS du Var à lutter contre l'incendie n'est pas garantie et qu'il existe donc un risque pour la sécurité tant des occupants de la construction que pour les sapeurs-pompiers eux-mêmes ;

CONSIDÉRANT qu'en tenant compte des dispositions du RDDECI et au vu de la situation du projet, la DECI ne peut convenablement être assurée qu'au moyen d'un point d'eau délivrant au minimum 60 m³/heure

pendant deux heures à moins de 200 m du projet ou une réserve de 120 m³ à moins de 200 mètres du bâti le plus éloigné;

CONSIDERANT que le poteau incendie PITPE 16 est situé à 2025 mètre du projet avec un débit de 47 m³/h, que le poteau incendie PITPE 11 est situé à 300 m du projet avec un débit de 27 m³ ;

CONSIDERANT que le projet est considéré en l'état comme indéfendable du fait de l'absence de couverture du besoin en eau par un dispositif conforme au R.D.D.E.C.I. Cet état de fait est de nature à aggraver les conséquences d'un sinistre et à porter atteinte à la sécurité des occupants de la construction et des Sapeurs-Pompiers ; **que pour que le projet puisse être validé, la création d'une réserve incendie de 120 m³ peut être envisagée afin d'obtenir le volume d'eau nécessaire à l'intervention des sapeurs-pompiers (en prenant en compte la plateforme d'aspiration et l'aire de retournement). Tout dossier de réserve incendie devra faire l'objet d'une étude du SDIS.**

CONSIDÉRANT que dans ces conditions, la défense extérieure du projet contre l'incendie, eu égard aux moyens dont dispose le SDIS du Var, ne peut pas être assurée et qu'il existe un risque pour la sécurité publique (article R.111-2 du code de l'urbanisme) ;

CONSIDERANT que dans son avis du 7/09/2026 le Conseil Départemental indique que les accès aux lots 2 et 3 devront être aménagés de manière à ce qu'aucune manœuvre ne s'effectue sur la RD en entrée et sortie ; que compte tenu de la configuration des lots et de leur superficie lot n°1 = 154 m², lot n°2 = 335 m² et lot n°3 = 381 m², une aire de retournement sur les lots est impossible ;

CONSIDERANT que le projet est donc de nature à compromettre la sécurité des usagers utilisant cette voie (article R.111-2 du code de l'urbanisme) ;

CONSIDERANT par ailleurs qu'au vu des plans fournis les lots 1, 2 et 3 ne respectent pas les dispositions de l'article 13 du PLU susvisé qui indique que la surface destinée aux espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface du terrain et que le Conseil d'État a précisé que : *"les espaces engazonnés, même en pleine terre, qui constituent des places de stationnement ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts."* [Conseil d'État, 6ème chambre, 09/05/2018, 411247](#) , le CE a jugé que même si une surface destinée aux véhicules est perméable (et recouverte de végétation), elle ne peut pas être comptabilisée comme des espaces verts de pleine terre, de même qu'une bande de roulement (qui est une voie de circulation) ne peut être qualifiée d'espace vert (même si le sol est laissé en terre brute ou en gravier perméable) ; que la surface des espaces verts et libres sur chaque lot projeté sera inférieure à 60% ;

CONSIDERANT de plus, que les articles 9 et 12 du PLU susvisé semblent également impossible à respecter compte tenu de la superficie du terrain des lots projetés.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'**OPPOSITION** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

ARTICLE 2 :

OBSERVATION des ABF : Le projet prévoit la division parcellaire en vue de la création de trois lots dont un à bâtir, il est situé dans le site patrimonial remarquable de Trans en Provence. Bien que le projet soit situé dans un secteur sensible, l'architecte des bâtiments de France ne peut se prononcer en l'absence de projet précis.

Toutefois, les hypothèses d'implantation indiquées sur le plan appellent les observations suivantes :

- il convient de préciser les modalités d'accès et les manœuvres des véhicules, afin de vérifier que les accès envisagés seront réellement faisable, sécurisés, pratiques et fonctionnels ;

- la configuration envisagée, avec trois lots de dimensions très réduites, ne paraît pas favorable à l'obtention, à terme, d'un aménagement de qualité, notamment sur les plans architectural et paysager.

Une division parcellaire de cette nature risque en effet de contraindre fortement les futures implantations, les accès, le stationnement ainsi que le traitement et la qualité paysagère des espaces extérieurs ; il convient dès lors d'anticiper les conséquences de la division envisagée.

Le découpage parcellaire constitue en effet un choix structurant : ce qui est décidé aujourd'hui en matière de parcellaire conditionnera nécessairement les possibilités d'aménagement et de construction de demain, ainsi que la qualité architecturale et paysagère qui pourra être obtenue à terme



TRANS-EN-PROVENCE, le 29/09/2026

Le Maire,

Alain CAYMARIS

TRANSMIS EN PREFECTURE LE : 01 OCT. 2026
AFFICHÉ EN MAIRIE LE : 01 OCT. 2026

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant à la mairie.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois.

Si vous entendez contester la décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent (Toulon) d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de celle-ci. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

