

## Historique des procédures approuvées du PLU

- ❖ **Élaboration du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 28 juin 2012
- ❖ **Modification n°1 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 23 septembre 2013
- ❖ **Modification n°2 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 8 décembre 2014
- ❖ **Modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015
- ❖ **Modification n°4 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 28 novembre 2016
- ❖ **Modification n°5 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 août 2018
- ❖ **Modification n°6 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 août 2020
- ❖ **Modification n°7 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 18 octobre 2021
- ❖ **Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par arrêté municipal du 14 mars 2022
- ❖ **Modification n°8 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Prescrite par délibération du conseil municipal du 29 avril 2024  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 16 septembre 2024
- ❖ **Modification n°9 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme :**  
Prescrite par arrêté municipal du 16 mai 2025  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE  
**PIGNANS**

**P**LAN  
**L**OCAL  
D' **U**RBANISME



DOCUMENT OI

rapport de présentation

PLU PRESCRIT PAR DCM DU : 10 SEPTEMBRE 2001  
PLU ARRETE PAR DCM DU : 20 JUILLET 2009  
PLU APPROUVE PAR DCM DU : 10 MAI 2010  
ABROGATION DE LA DCM DU 10 MAI 2010 PAR DCM DU : 14 mai 2012  
PLU APPROUVE PAR DCM DU : 28 juin 2012

 **begeat**  
*les solutions d'aménagement...*

AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél : 04 94 935 817  
Fax: 04 94 092 034  
Mail: [begeat@wanadoo.fr](mailto:begeat@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET EVALUATION DES BESOINS</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 4 : LES ORIENTATIONS DU PLU</b>	<b>69</b>
<b>CHAPITRE 5 : CONSÉQUENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>96</b>
<b>ANNEXES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION</b>	<b>117</b>

# CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

<b>SECTION 1 : PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : DU RNU AU PLU</i>	<i>4</i>
<i>SOUS-SECTION 2 : L'ELABORATION DU PLU</i>	<i>4</i>
<b>SECTION 2 : PRESENTATION GEOGRAPHIQUE</b>	<b>5</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : SITUATION GEOGRAPHIQUE</i>	<i>5</i>
<i>SOUS-SECTION 2 : ENTITES TOPOGRAPHIQUES</i>	<i>5</i>
<i>SOUS-SECTION 3 : PERIMETRES ADMINISTRATIFS TERRITORIAUX</i>	<i>8</i>

## Section 1 : PREAMBULE

### Sous-section 1 : Du RNU au PLU

A la différence de la plupart des communes du département du Var, qui sont ou étaient dotée d'un plan d'occupation des sols (POS), la commune de Pignans était soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Régi par l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme, le RNU encadre la règle dite de constructibilité limitée où, globalement, seuls sont constructibles les espaces actuellement urbanisés de la commune.

Suite à l'application de la Loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU<sup>1</sup>) en décembre 2000, la municipalité a décidé de procéder à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme [PLU], en vue de réaliser une planification urbaine plus affinée et plus personnalisée de son territoire. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération en conseil municipal en date du 10 septembre 2001.

**LE PLU CONSTITUE LE DOCUMENT DE PLANIFICATION URBAINE ET DE RÉFLEXION SUR LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL POUR LES 20 PROCHAINES ANNÉES.**

### Sous-section 2 : L'élaboration du PLU

Conformément aux articles L.123 et suivants et R.123 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune de Pignans. Pour conduire ce projet, une "commission d'urbanisme" a été formée au sein du conseil municipal de Pignans. Cette commission travaille en ateliers avec le bureau d'étude chargé de mener l'élaboration du PLU pour le compte de la commune.

Le projet de PLU fera successivement l'objet de réunions ou d'ateliers de travail réunissant les personnes publiques associées (DDEA, chambre d'agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Conseil Général, communes limitrophes...), d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement, de réunions de concertation avec la population, et d'affichage du projet en mairie.

<sup>1</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbains qui institue notamment les plans Locaux d'Urbanisme.

## Section 2 : PRESENTATION GEOGRAPHIQUE

### Sous-section 1 : Situation géographique

La commune de Pignans se situe au centre du Département du Var, en limite nord-ouest du massif des Maures. Elle est distante d'une vingtaine de kilomètres de la mer Méditerranée. Localisée à mi-chemin entre les villes de Toulon et Draguignan, on accède au territoire communal par :

- les principaux axes routiers orientés est-ouest :
  1. soit par l'autoroute A57 permettant de relier Toulon ou Nice, grâce à la proximité (3 km) de l'échangeur situé sur la commune de Carnoules ;
  2. soit par la Route Départementale (RD) n°97 positionnée en parallèle de l'A57 ; elle contourne le village par le sud et relie Toulon à Fréjus via l'ancienne RN7 accessible au Luc ;
- des axes routiers secondaires orientés nord-sud :
  1. soit par la Route Départementale (RD) n°78 en provenance de Flassans-sur-Issolle et qui traverse le village pour rejoindre Pierrefeu-du-Var via la RD n°13 ;
  2. soit par des voies et chemins communaux qui coupent la RD n°97 en permettant d'assurer des liaisons Nord-Sud sur le territoire communal.
- la voie ferrée de la ligne Toulon-Les Arcs/Draguignan.

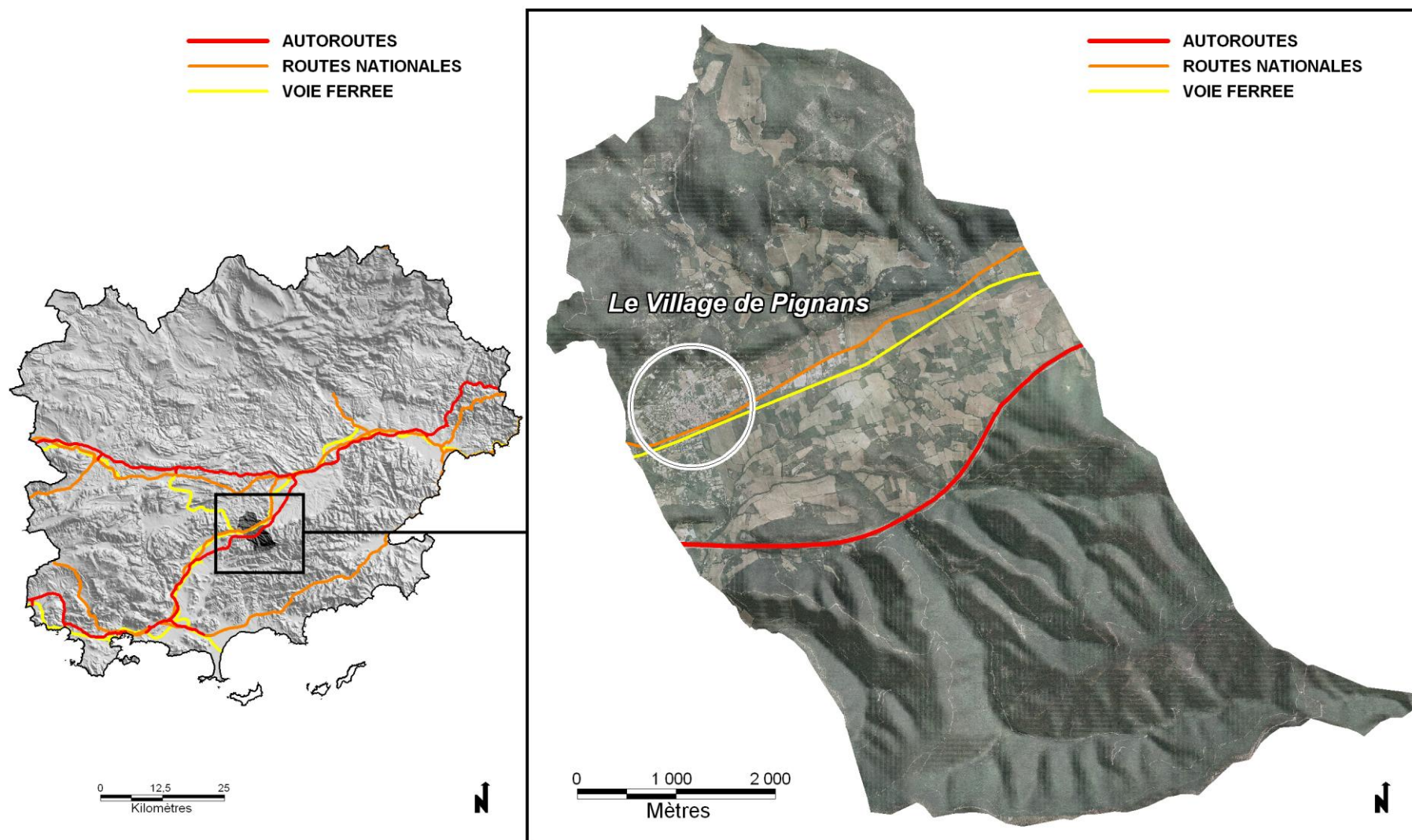
### Sous-section 2 : Entités topographiques

Le territoire communal qui s'étire sur une superficie de 3.487 hectares (ha), se caractérise par trois entités topographiques distinctes :

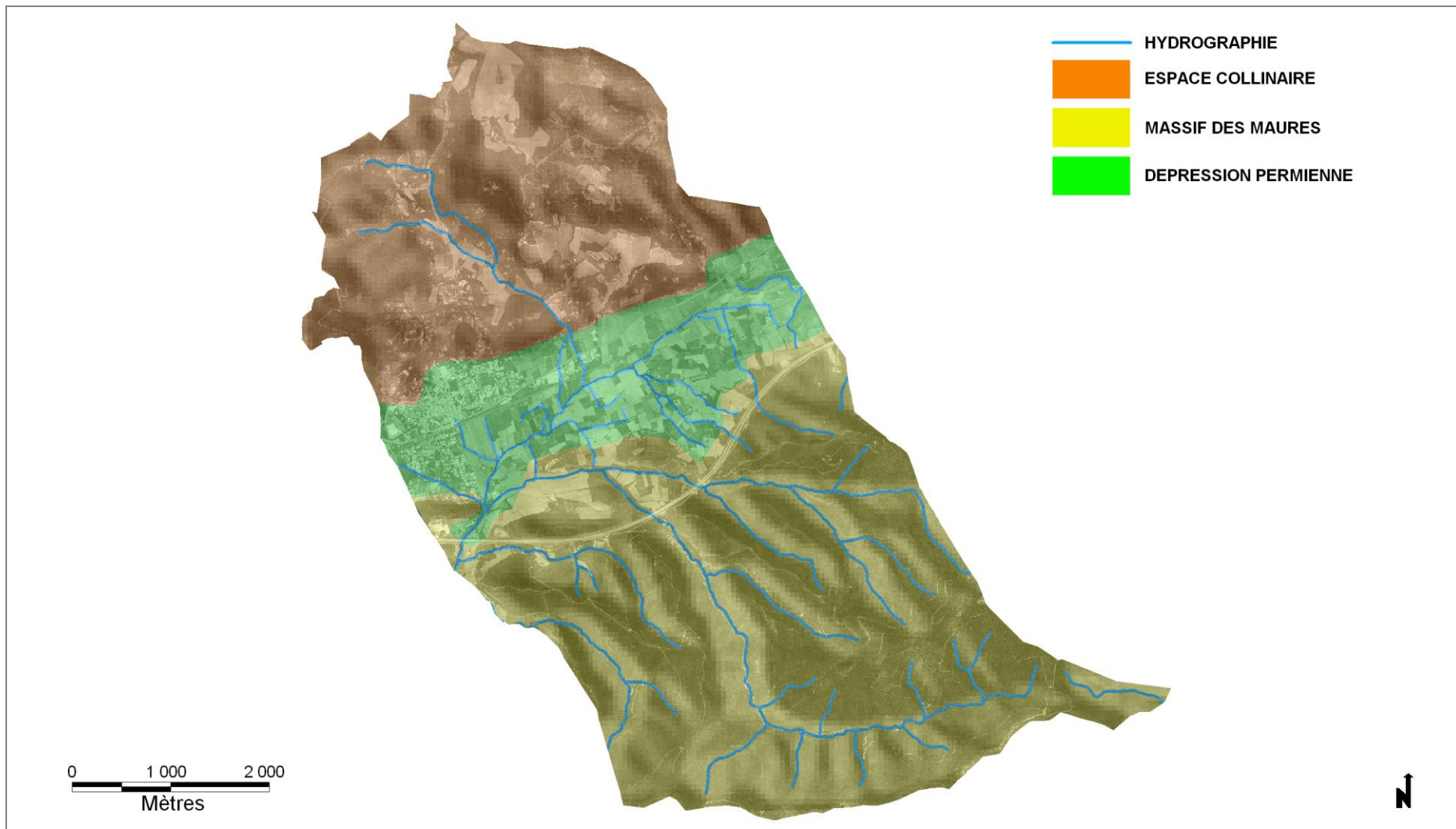
- **au nord**, un ensemble de petits reliefs collinaires :  
Basses collines (environ 300 mètres d'altitude) aux versants convexes relativement doux et aux sommets arrondis. Plusieurs massifs se dégagent comme celui de Plaiguier ou du Cros de l'Arnavet. Ces massifs, largement boisés, sont séparés par des zones dépressionnaires où se localisent des espaces agricoles.
- **au centre**, une plaine agricole qui abrite le site d'implantation du village et de ses développements :  
La dépression permienne traverse l'espace central du territoire d'est en ouest en formant une plaine située entre 163 mètres à l'ouest et 215 mètres à l'est. Les cours d'eau y sont nombreux (rivière Saint Pierre, Réal Rimauresq, Réal Martin) et s'écoulent vers le sud-ouest.
- **au sud**, un relief marqué par le massif des Maures qui culmine sur le territoire communal à 767 mètres au lieu-dit « Notre-Dame des Anges » :  
Le versant nord de la montagne du Fédon (extrémité occidentale du massif des Maures) offre une base pentue et boisée qui est entaillée de nombreux vallons orientés vers la plaine (vallon de Notre Dame des Anges, Val de Garnier, vallon de la Caudière).

Ces caractéristiques topographiques se traduisent par un dénivelé relativement important d'environ 600 mètres (la gare se situant environ à une altitude de 170 mètres).

CARTE DE SITUATION GEOGRAPHIQUE DE PIGNANS



CARTE DES ENTITES TOPOGRAPHIQUES



### Sous-section 3 : Périmètres administratifs territoriaux

**Sur le plan géographique**, Pignans est limitrophe de 5 communes :

1. Besse-sur-Issole
2. Carnoules
3. Collobrières
4. Flassans-sur-Issole
5. Gonfaron

**Sur le plan cantonal**, elle appartient au canton de Besse-sur-Issole qui intègre 5 communes :

1. Besse-sur-Issole
2. Cabasse
3. Flassans-sur-Issole
4. Gonfaron
5. Pignans

**Sur le plan intercommunal**, la commune de Pignans est rattachée à la communauté de communes « Cœur du Var », créée par l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2001 et qui comprend 11 communes. Elle exerce ses compétences dans les domaines de l'aménagement du territoire, du développement économique, de la protection et de la mise en valeur de l'environnement, de l'éducation et de l'action sociale.

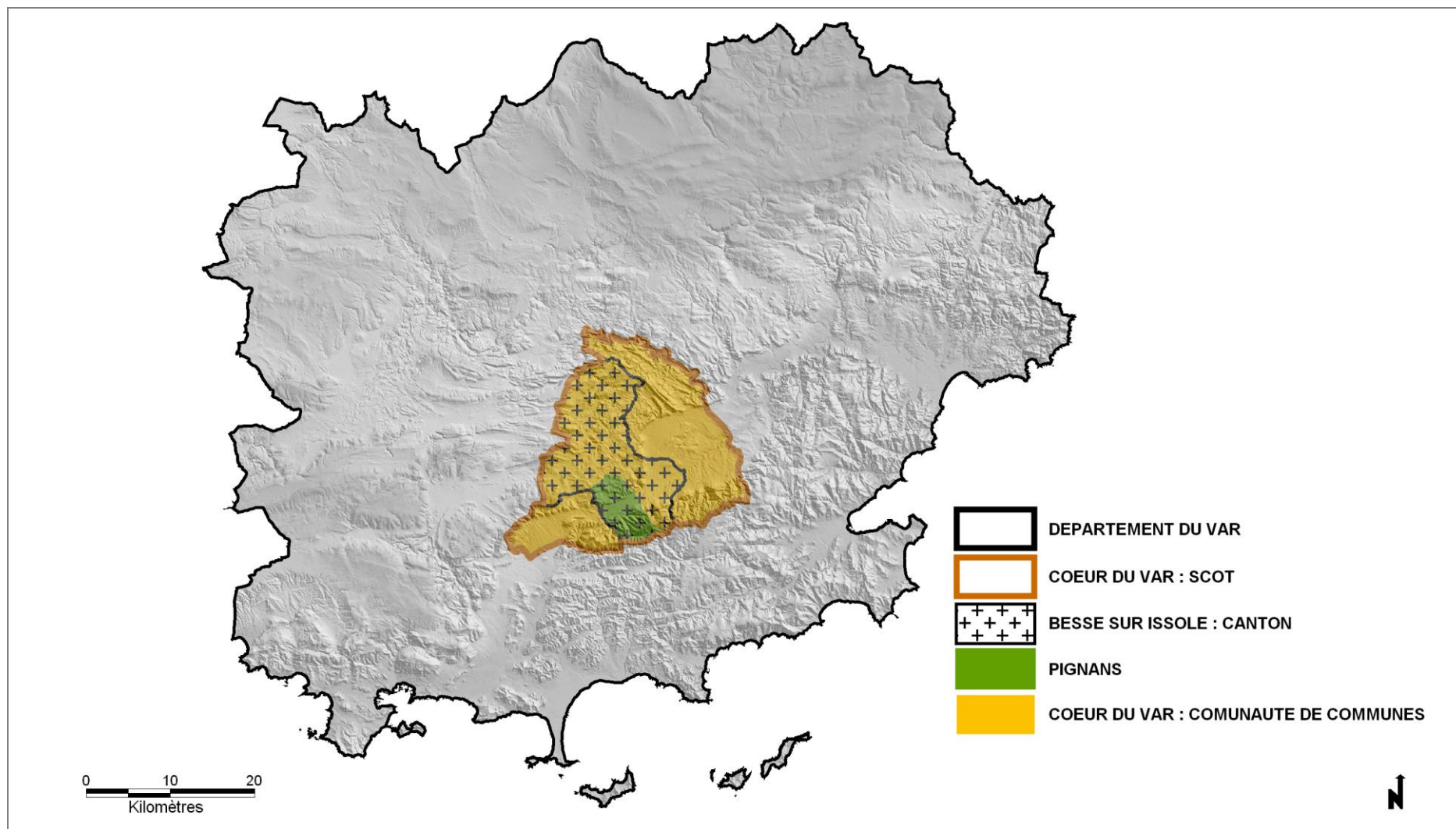
1. Besse-sur-Issole
2. Cabasse
3. Carnoules
4. Flassans-sur-Issole
5. Gonfaron
6. Le Cannet-des-Maures
7. Le Luc ;
8. Le Thoronet
9. Les Mayons
10. Pignans
11. Puget-Ville

**Sur le plan de l'aménagement du territoire**, le périmètre formé par ces 11 communes correspond à celui du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

**Sur le plan départemental**, parmi les 8 « Territoires de Développement » définis en 2005 par le Conseil Général du Var, ces même 11 communes constituent le « Territoire de Développement Cœur du Var »

**Sur le plan des compatibilités**, le PLU de Pignans devra se rendre conforme avec les orientations du SCOT une fois approuvé. Le délai de mise en compatibilité applicable sera de trois ans (cf. article L.123-1 du code de l'urbanisme). Des principes identiques de mise en compatibilité sous délais devront être opérés avec un Plan Local de l'habitat (PLH), les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE et SAGE), ainsi que tout autre document approuvé par l'État en application de l'article L.122-4 du code de l'environnement.

CARTE DES PERIMETRES ADMINISTRATIFS TERRITORIAUX



## CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<b>SECTION 1 : RESSOURCES NATURELLES</b>	<b>11</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : GEOLOGIE : DU SCHISTE ET DE CALCAIRE</i>	<i>11</i>
<i>SOUS-SECTION 2 : UNE HYDROGEOLOGIE FACTEUR DE RISQUE D'INONDATION DE PLAINE</i>	<i>11</i>
<i>SOUS-SECTION 3 : NEUF GRANDS ENSEMBLES PEDOLOGIQUES</i>	<i>15</i>
<i>SOUS-SECTION 4 : UN ENSOLEILLEMENT A FORT POTENTIEL</i>	<i>17</i>
<i>SOUS-SECTION 5 : UNE PLUVIOMETRIE MARQUEE A L'AUTOMNE</i>	<i>18</i>
<i>SOUS-SECTION 6 : UN POTENTIEL EOLIEN SIGNIFICATIF</i>	<i>18</i>
<b>SECTION 2 : BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS</b>	<b>19</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : LE COUVERT VEGETAL</i>	<i>19</i>
<i>SOUS-SECTION 2 : BOIS ET FORETS</i>	<i>20</i>
<i>SOUS-SECTION 3 : ZNIEFF</i>	<i>21</i>
<i>SOUS-SECTION 4 : NATURA 2000</i>	<i>22</i>
<b>SECTION 3 : LE RISQUE INCENDIE</b>	<b>25</b>
<b>SECTION 4 : CARTE DE SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>26</b>

## Section 1 : RESSOURCES NATURELLES

### Sous-section 1 : Géologie : du schiste et de calcaire

En matière de substratum géologique (cf. carte lithologique ci-après), la commune de Pignans correspond à la limite entre la Provence calcaire formée à la fin du Crétacé et la Provence Primaire. La plaine alluvionnaire de Pignans constitue une limite :

- entre le massif du Fédon (au sud ouest de la commune) formé de schistes du Primaire,
- et les calcaires dolomitiques des collines datant du Trias (ère secondaire).

La roche métamorphique du Fédon est imperméable en profondeur. Toutefois, un processus d'altération la rend superficiellement perméable.

### Sous-section 2 : Une hydrogéologie facteur de risque d'inondation de plaine

Le réseau hydrographique s'est développé dans la dépression permienne. Il est alimenté par les nombreuses sources et résurgences d'eau souterraines présentes dans les collines calcaires au nord du territoire (cf. carte hydrogéologique en pages suivantes).

Le principal cours d'eau, le Réal Martin, qui est également un affluent du Gapeau, présente une superficie de bassin de 277 km<sup>2</sup>.

Le régime des cours d'eau de type méditerranéen se caractérise par des crues violentes et des étiages importants. D'après la notice explicative de la carte hydrogéologie du Var, le débit moyen annuel du Réal Martin à la station de Decapris est compris entre 2,67 et 5,25 m<sup>3</sup>/s. Les plus hauts débits de moyenne mensuelle atteignent entre 11,8 et 27,4 m<sup>3</sup>/s de janvier à mars et les plus bas se situent autour de 0,39 m<sup>3</sup>/s les mois d'été. Le débit journalier maximal du Réal Martin enregistré à la station de Decapris est de 52 m<sup>3</sup>/s.

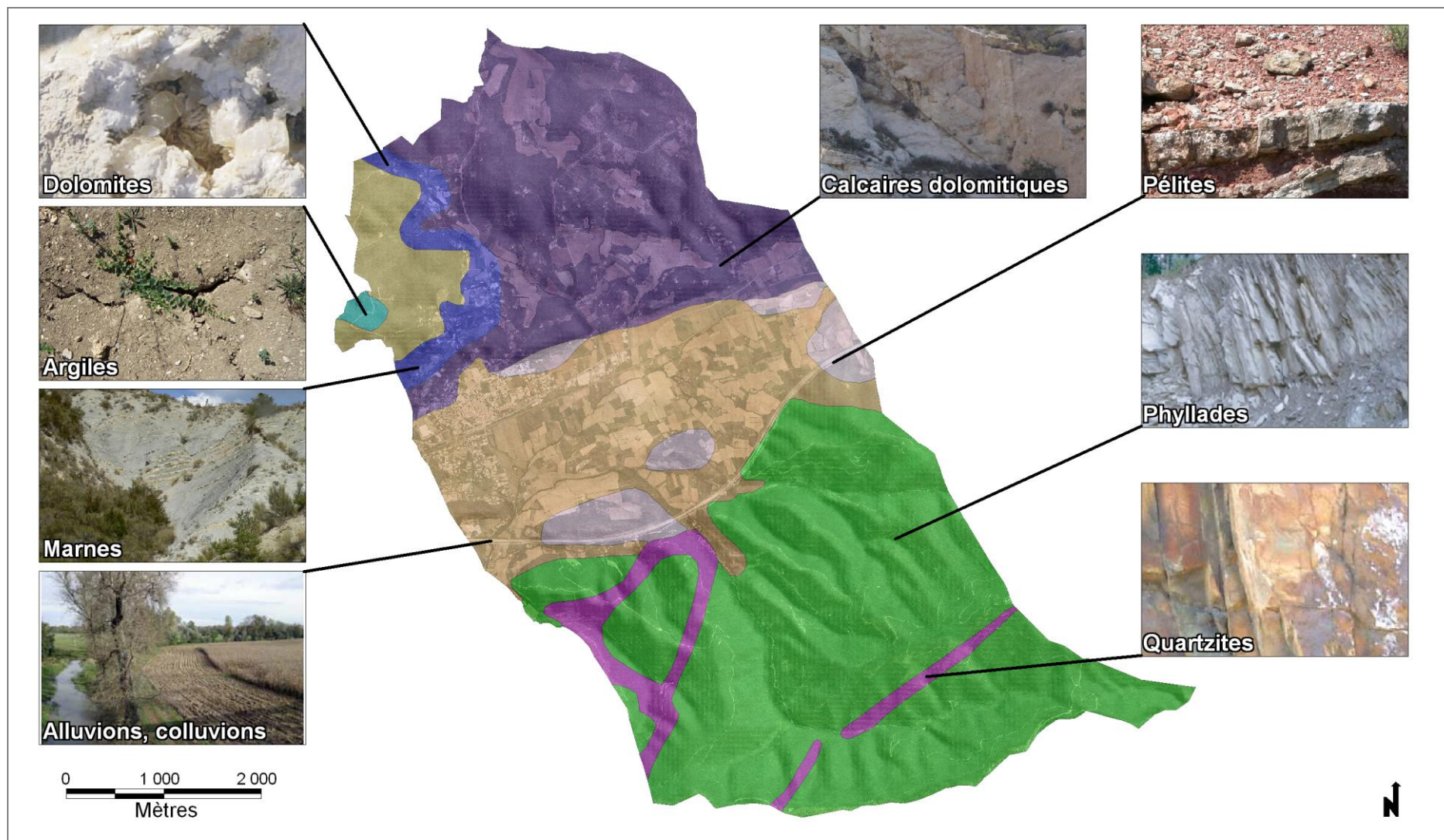
Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) classe la commune de Pignans comme secteur à risque d'inondation de plaine. **Une inondation de plaine se caractérise par : débordement de cours d'eau, remontée de nappe phréatique, stagnation des eaux pluviales.**

*Sur cette thématique, on peut mentionner l'existence d'un Atlas des Zones Inondables (AZI) consultable directement sur le site Internet de la DREAL paca (ex-DIREN paca). La cartographie transmise par l'État est d'ailleurs reportée en page suivante, mais elle ne permet pas d'identifier de risque d'inondation autre que celui cité par le DDRM.*

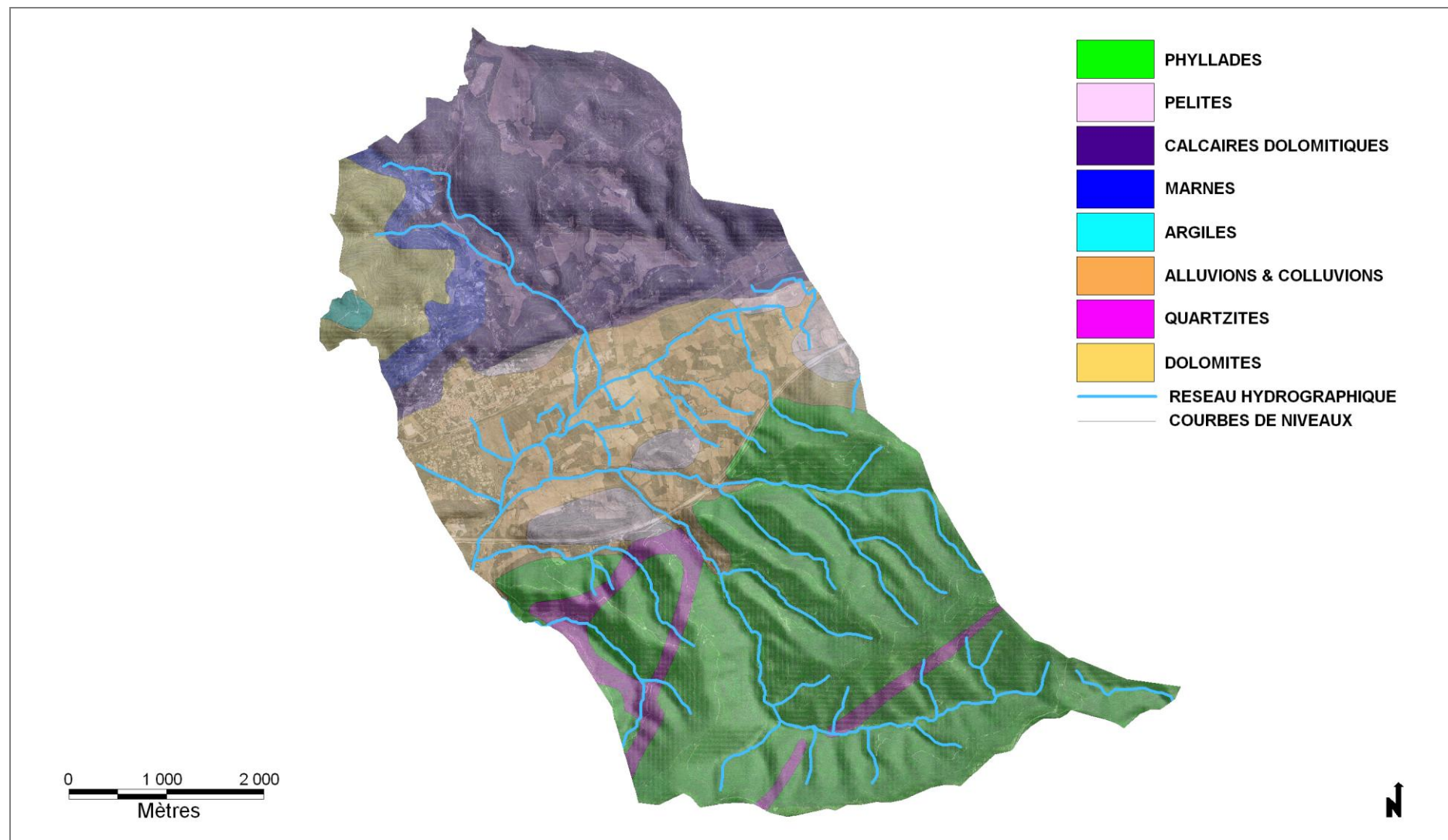
## CARTE ATLAS ZONES INONDABLES



CARTE LITHOLOGIQUE



## CARTE HYDROGEOLOGIQUE



### Sous-section 3 : Neuf grands ensembles pédologiques<sup>2</sup> (cf. carte page suivante).

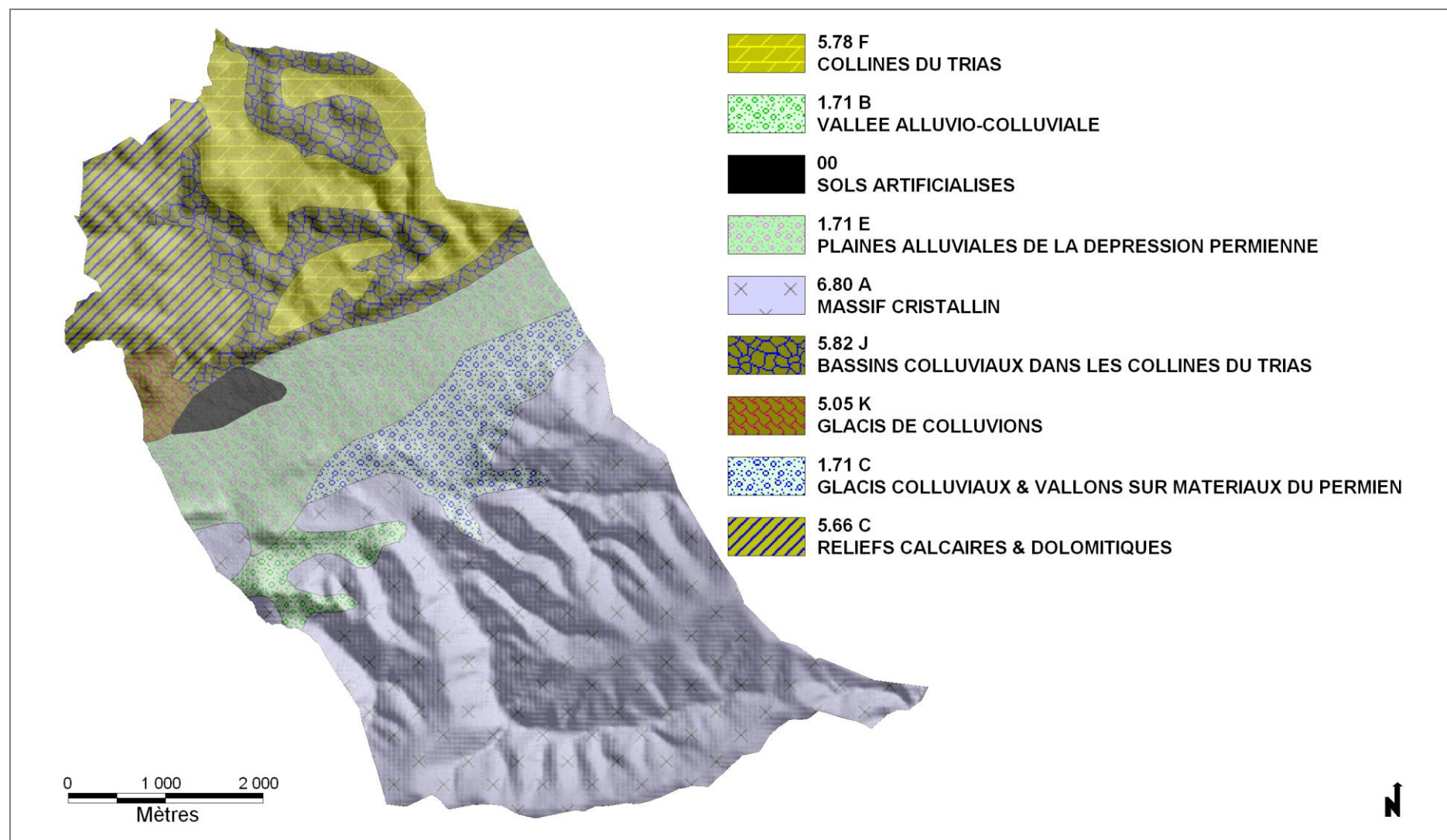
CODE	SOLS
00	Sols artificialisés (urbanisation du village)
1.71 B	05% UTS 9 ARENOSOL acide issu de granite 10% UTS 21 FERSIALSOL éluvique issu de colluvions de matériaux métamorphiques 05% UTS 31 RANKOSOL issu de gneiss 10% UTS 35 BRUNISOL mésosaturé rédoxique colluvial issu de colluvions granitiques reposant sur alluvions 10% UTS 36 BRUNISOL mésosaturé fersialitique issu d'alluvions anciennes 10% UTS 37 BRUNISOL saturé rédoxique colluvial issu de colluvions de roches métamorphiques 15% UTS 38 BRUNISOL saturé luvique issu de gneiss 15% UTS 74 FLUVIOSOL typique acide issu d'alluvions récentes de petits côtières varois 10% UTS 91 COLLUVIOSOL acide issu d'alluvions-colluvions acides 10% UTS 92 COLLUVIOSOL acide, issu de colluvions de gneiss et micaschiste
1.71 C	30% UTS 39 BRUNISOL saturé issu de colluvions permien 30% UTS 47 CALCISOL issu de grès permien 10% UTS 77 FLUVIOSOL typique calcique issu d'alluvions récentes des cours d'eau de l'Estérel et des Maures 25% UTS 107 CALCOSOL calcarique issu d'alluvions anciennes et tuf 05% UTS 111 CALCOSOL colluvial issu de colluvions calcaires sur tuf
1.71 E	05% UTS 32 RANKOSOL issu de grès 05% UTS 43 CALCISOL calcarique issu d'alluvions anciennes à cailloux 15% UTS 48 CALCISOL issu de colluvions de grès 05% UTS 75 FLUVIOSOL typique calcique à horizon rédoxique de profondeur issu d'alluvions récentes 20% UTS 79 FLUVIOSOL typique calcique issu d'alluvions récentes du Réal Martin 05% UTS 82 FLUVIOSOL calcaire, à horizon rédoxique de profondeur, issu d'alluvions récentes de l'Aille 20% UTS 83 FLUVIOSOL typique calcaire issu d'alluvions de l'Argens et de ses affluents 10% UTS 97 COLLUVIOSOL calcaire issu de colluvions de matériaux permien peu calcaires sur grès du Permien

<sup>2</sup> Source : Base de données conforme à la structure DONESOL2 de l'INRA ; organisme producteur : SCP, INRA

	10% UTS 110 CALCOSOL issu d'alluvions anciennes 05% UTS 114 CALCOSOL colluvial rédoxique issu de colluvions sur marne
5.05 K	15% UTS 22 FERSIALSOL éluvique issu de cailloutis calcaires 10% UTS 44 CALCISOL colluvial issu de colluvions de grès du Crétacé. 35% UTS 102 COLLUVIOSOL calcaire issu d'éboulis calcaires. 40% UTS 129 CALCOSOL anthropique leptique colluvial
5.66 C	15% UTS 20 FERSIALSOL insaturé issu de calcaire 10% UTS 40 RENDISOL dolomitique 15% UTS 50 LITHOSOL calcaire strict à couche R fissurée issu de calcaires 20% UTS 64 RENDOSOL issu de calcaire en plaquette 15% UTS 100 COLLUVIOSOL calcaire issu de matériaux dolomitiques 15% UTS 113 CALCOSOL colluvial issu de colluvions de marne 10% UTS 121 CALCOSOL calcarique issu de calcaire
5.78 F	20% UTS <sup>3</sup> 23 FERSIALSOL éluvique issu de calcaires et dolomies 5% UTS 41 RENDISOL issu de calcaire 20% UTS 64 RENDOSOL issu de calcaire en plaquette 15% UTS 99 COLLUVIOSOL calcaire issu d'éboulis calcaire sur marne peu calcaire 15% UTS 113 CALCOSOL colluvial issu de colluvions de marne 25% UTS 125 CALCOSOL issu de marne du Secondaire et du Tertiaire
5.82 J	10% UTS 28 FERSIALSOL recarbonaté leptique issu de calcaire dolomitique 10% UTS 41 RENDISOL issu de calcaire 10% UTS 45 CALCISOL issu de dolomies et basaltes intrusives 10% UTS 46 CALCISOL issu de calcaire dolomitique 20% UTS 102 COLLUVIOSOL calcaire issu d'éboulis calcaires. 10% UTS 110 CALCOSOL issu d'alluvions anciennes 10% UTS 112 CALCISOL issu de cailloutis alluvio-colluviaux 10% UTS 114 CALCOSOL colluvial rédoxique issu de colluvions sur marne 10% UTS 124 CALCOSOL issu de marno-calcaire
6.80 A	10% UTS 1 NEO-LUVISOL issu de colluvions acides sur gneiss. 10% UTS 2 NEO-LUVISOL issu de gneiss de Bormes. 5% UTS 8 ARENOSOL acide issu de l'altération de gneiss 30% UTS 30 RANKOSOL issu de phyllades. 30% UTS 31 RANKOSOL issu de gneiss 10% UTS 38 BRUNISOL saturé luvique issu de gneiss. 05% UTS 92 COLLUVIOSOL acide, issu de colluvions de gneiss et micaschiste

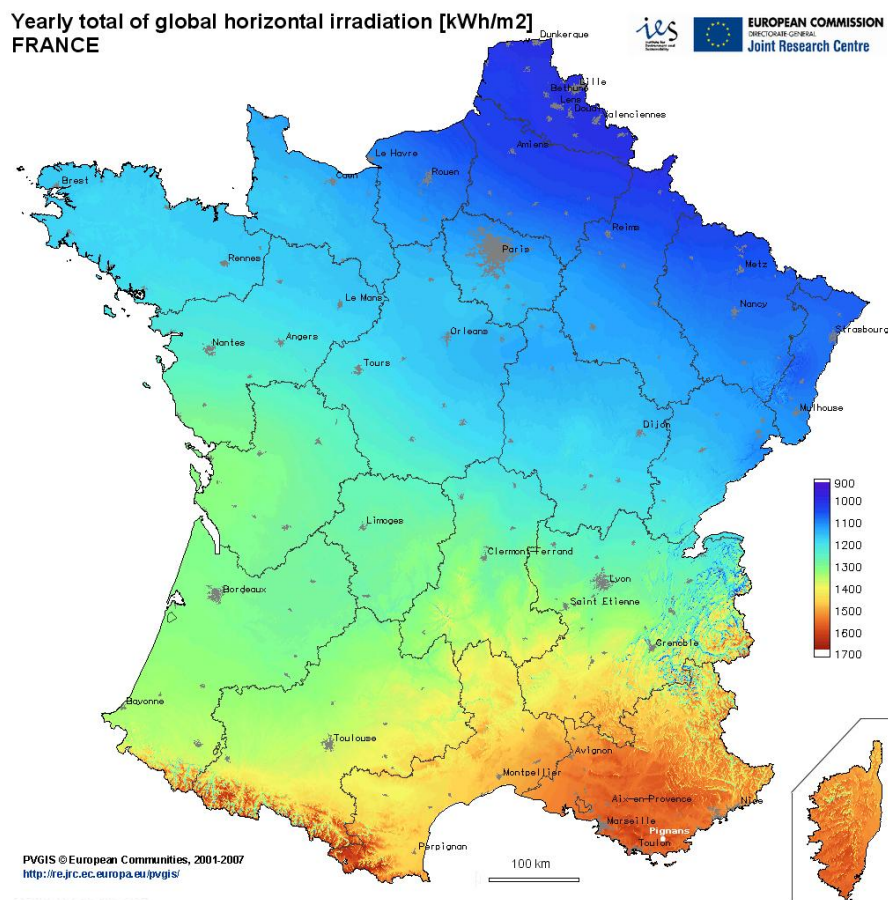
<sup>3</sup> UTS : Unité Typologique de Sol.

## CARTE PEDOLOGIQUE



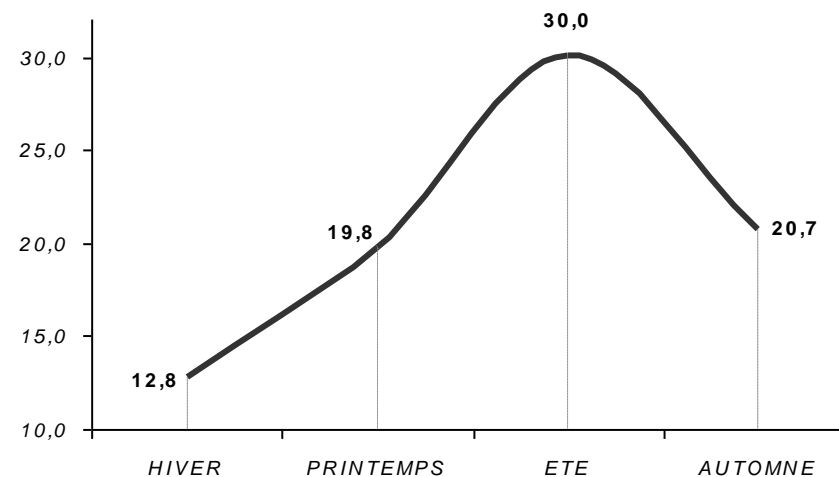
#### Sous-section 4 : Un ensoleillement à fort potentiel

La carte ci-dessous qui traduit l'ensoleillement annuel de la France permet de sensibiliser à l'importance que représente le gisement de l'énergie solaire en Provence Alpes Côte d'Azur. Par suite, la commune de Pignans bénéficie de plus de 1.500 KWh/m<sup>2</sup> d'ensoleillement annuel.



Les données émanant de la station météorologique de Besse-sur-Issole<sup>4</sup> (distante d'environ 5 km) permettent d'affiner la climatologie locale :

GRAPHIQUE DES TEMPERATURES MOYENNES, PAR SAISON, ENTRE 1994 ET 2007 (EN DEGRE CELCIUS)



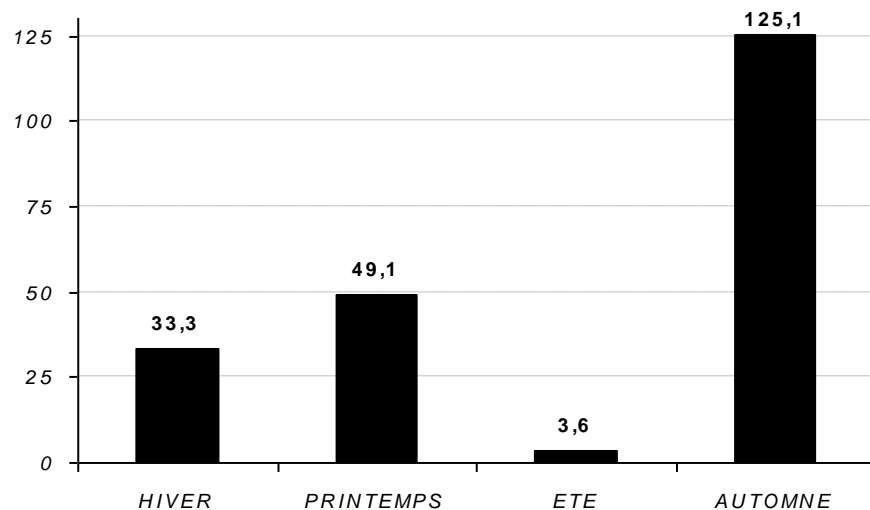
En se fondant sur ces relevés de températures on notera que :

- le printemps et l'automne sont doux (20°C de moyenne) ;
- les étés sont chauds (30°C de moyenne) ;
- les hivers sont cléments (12,8°C de moyenne) ;

<sup>4</sup> Source : <http://meteo.besse83.free.fr>

### Sous-section 5 : Une pluviométrie marquée à l'automne

GRAPHIQUE DE LA PLUVIOMETRIE MOYENNE, PAR SAISON, ENTRE 1994 ET 2007  
(EN MILLIMETRES)

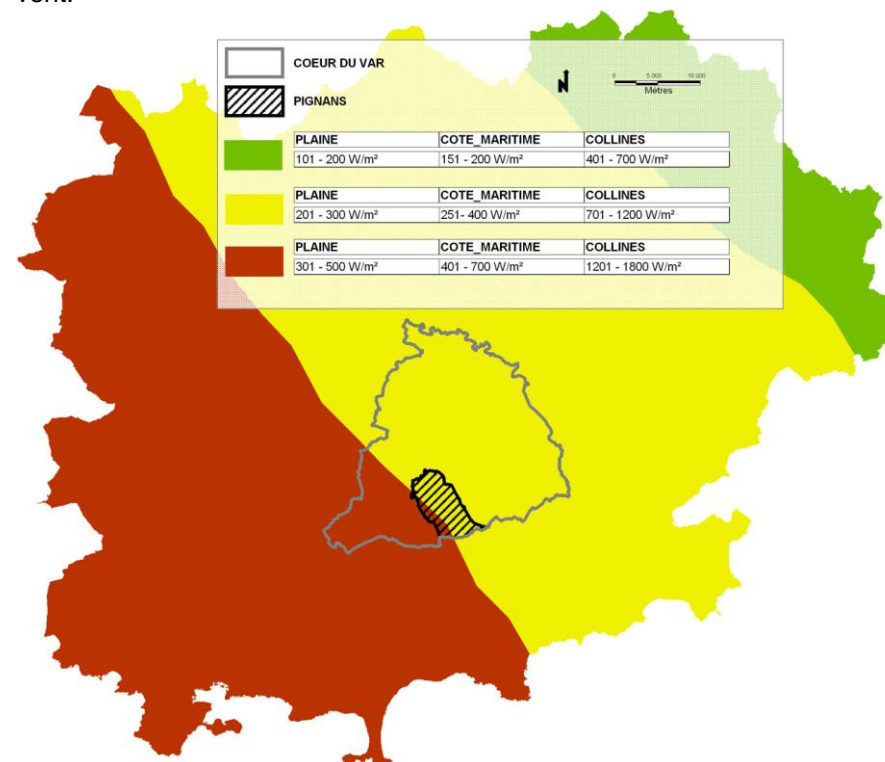


En se fondant également sur les données de la station météorologique de Besse-sur-Issole, le graphique pluviométrique ci-dessus nous indique :

- que les pluies sont peu abondantes en hiver (33,3 mm) ;
- que le printemps est légèrement plus pluvieux (49,1 mm) ;
- que l'été est très sec (3,6 mm) ;
- que l'automne supporte la plus grande pluviométrie annuelle (125,1 mm).

### Sous-section 6 : Un potentiel éolien significatif

La carte ci-après permet de mesurer le potentiel éolien de la commune de Pignans. Les valeurs de références<sup>5</sup> sont fondées sur la puissance moyenne du vent selon les zones, en Watts (W) pour un mètre carré (m<sup>2</sup>) de section verticale prise à 50 m du sol et perpendiculairement au sens du vent.



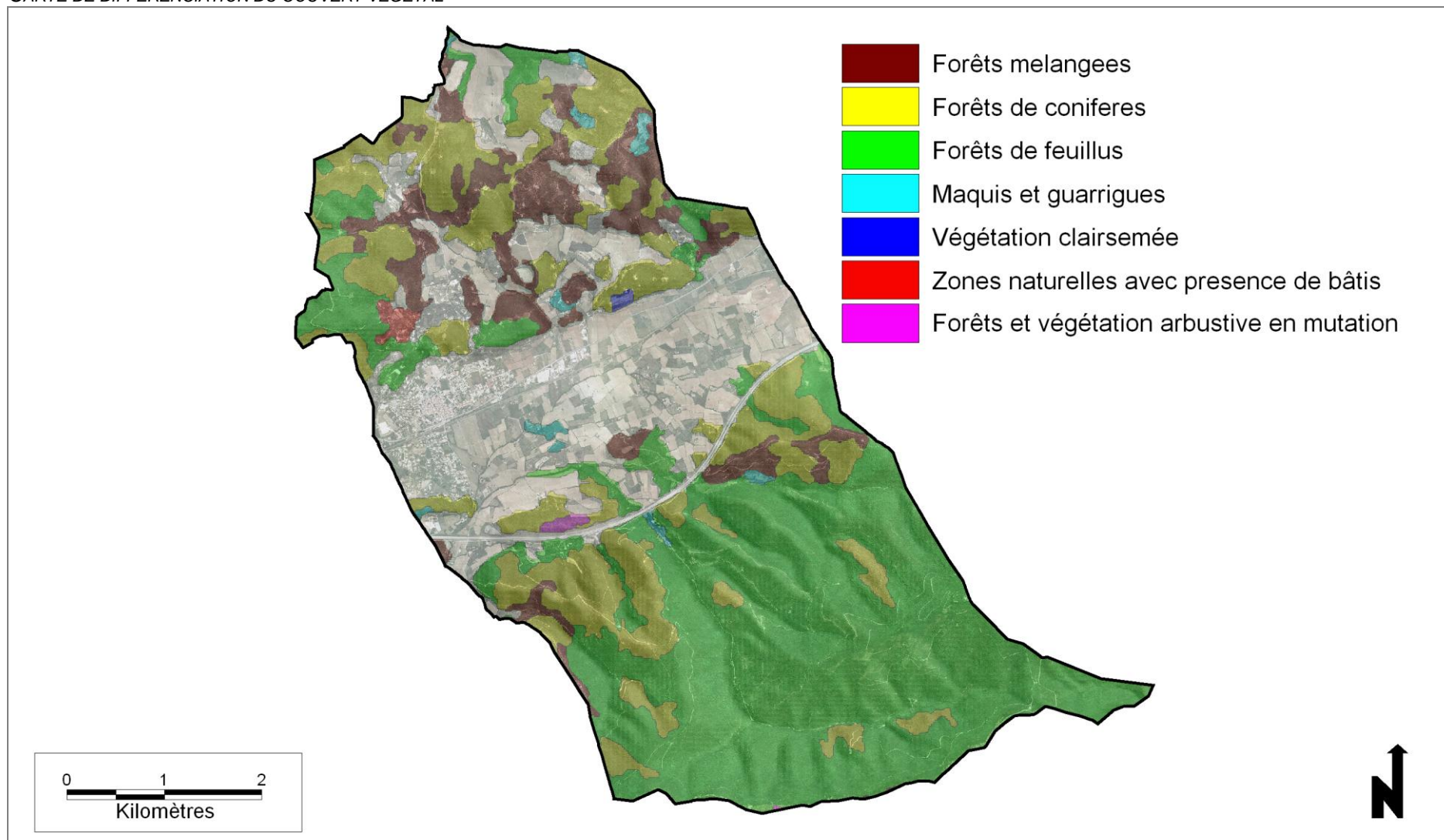
Par ordre décroissant, la partie rouge constitue le potentiel le plus fort. Ensuite vient la partie jaune et enfin la bande verte. Pignans est impactée par les zones potentiellement les plus importantes (jaune et rouge). A titre d'exemple, la puissance moyenne dans les espaces de plaine représente de 201 à 500 W/m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Source : ADEME

## Section 2 : BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

### Sous-section 1 : Le couvert végétal

CARTE DE DIFFERENCIATION DU COUVERT VEGETAL



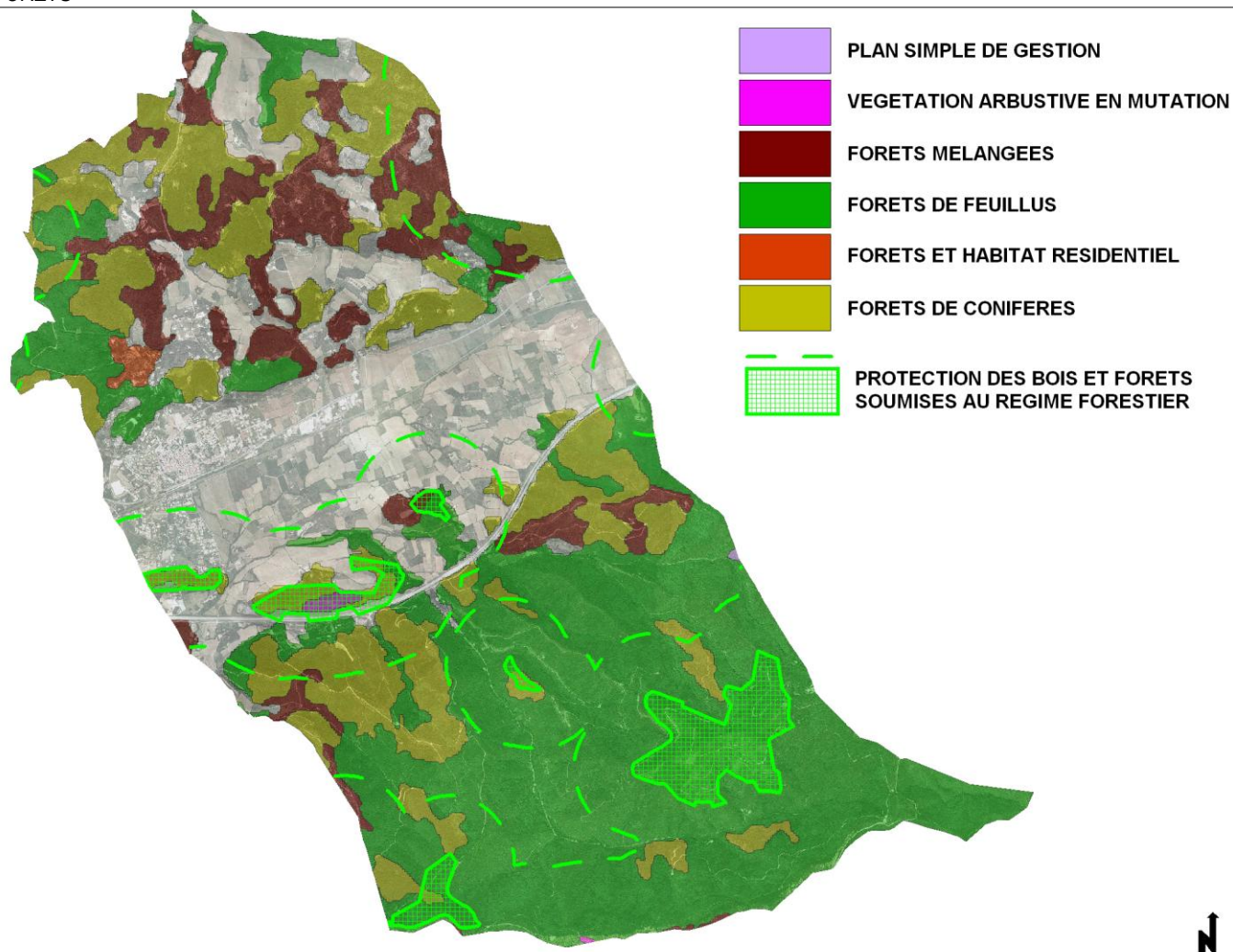
## Sous-section 2 : Bois et forêts

### CARTE DE DIFFERENCIATION DES BOIS ET FORETS

La carte des types de peuplements forestiers du Var permet de distinguer plusieurs espaces forestiers différents entre le versant Nord du Fédon au Sud et les basses collines du Nord.

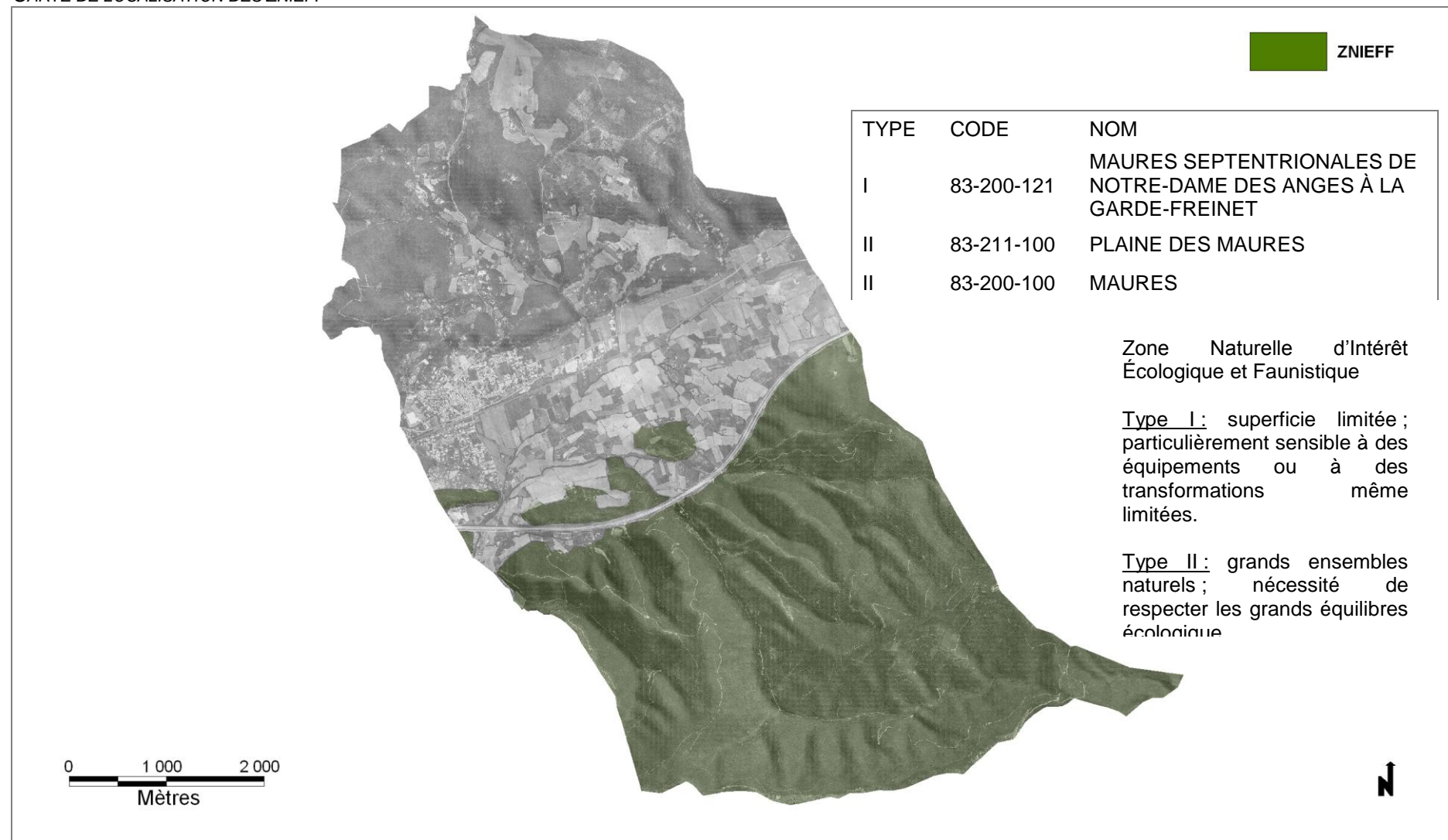
On distingue sur le versant Nord du Fédon : des suberaies et des forêts de feuillus qui occupent le haut du versant ; des garrigues ou maquis de pins maritimes, de chênes lièges qui se localisent sur le bas, des châtaigneraies.

D'autres types de peuplements se développent sur les collines : des garrigues ou maquis de résineux et de chênes verts ; des futaies de pin d'Alep ; des taillis de chênes pubescents.



### Sous-section 3 : ZNIEFF

#### CARTE DE LOCALISATION DES ZNIEFF



## Sous-section 4 : Natura 2000

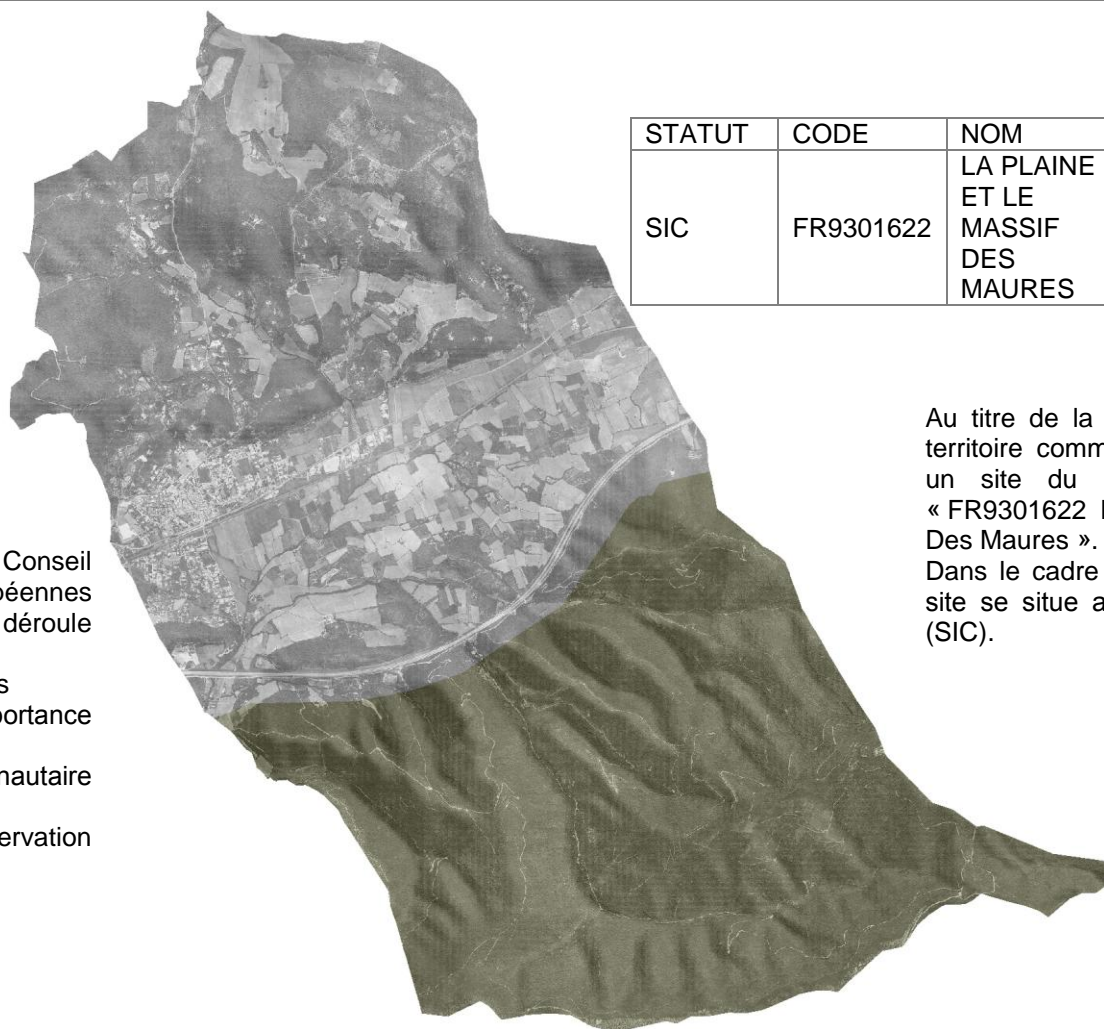
### CARTE DE LOCALISATION DU SITE NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen cohérent des sites dont l'objectif principal consiste à favoriser le maintien de la biodiversité, tout en visant à tenir compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales, dans une logique de développement durable. Cette dynamique pouvant requérir le maintien, voire l'encouragement, d'activités humaines adaptées.

La directive n° 92/43/CEE du Conseil des Communautés Européennes prévoit une procédure qui se déroule en 4 étapes :

- Inventaire des sites éligibles
- Propositions de sites d'importance communautaire (pSIC)
- Sites d'importance communautaire (SIC)
- Zones spéciales de Conservation (ZSC).

0 1 000 2 000  
Mètres



STATUT	CODE	NOM	DOCOB
SIC	FR9301622	LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES	La démarche Document d'objectifs (DOCOB) est entamée sur ce site.

Au titre de la directive « Habitat », le territoire communal est intersecté par un site du réseau Natura 2000 : « FR9301622 La Plaine Et Le Massif Des Maures ».

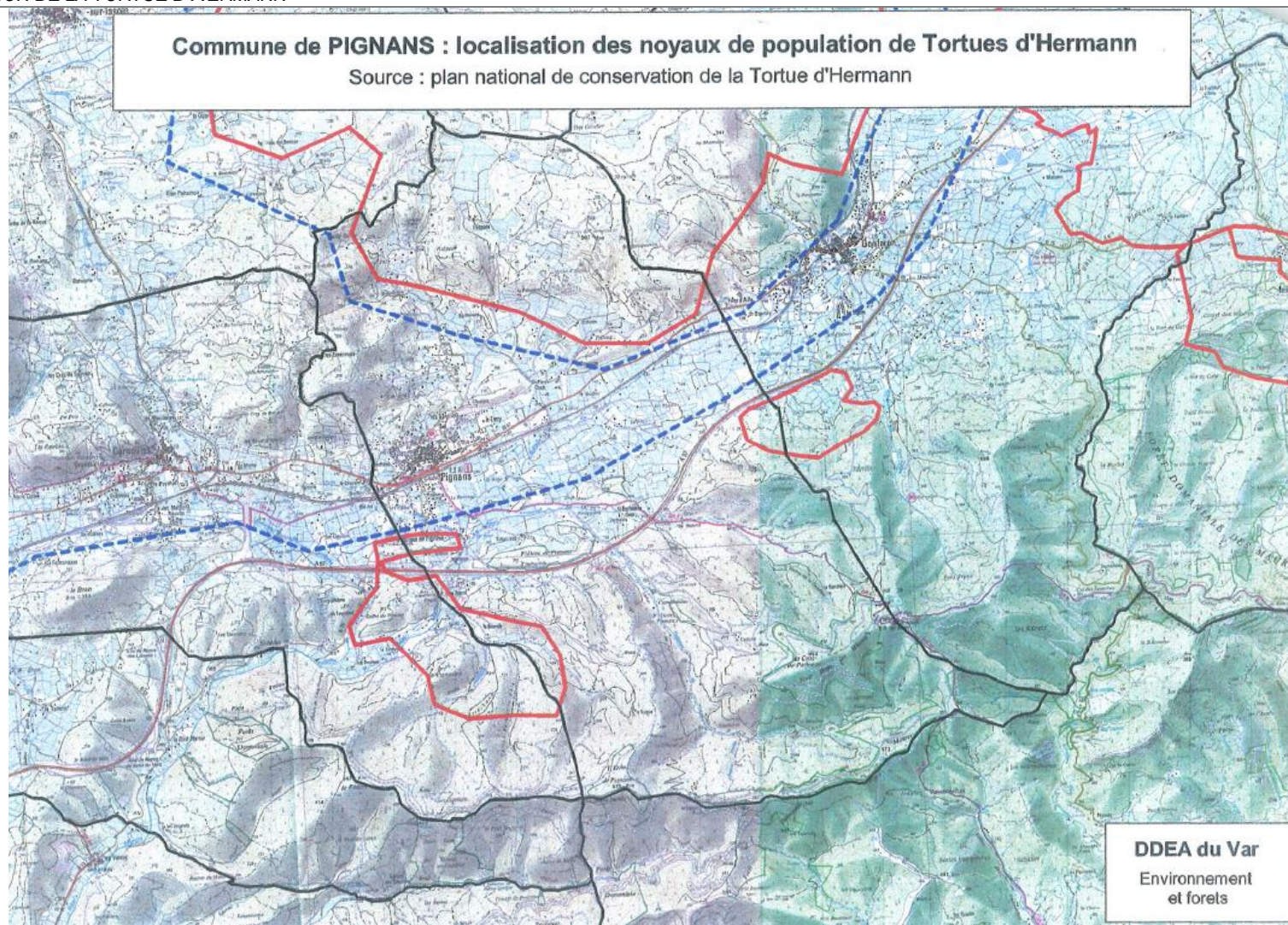
Dans le cadre de cette procédure, ce site se situe au stade de l'étape n°3 (SIC).



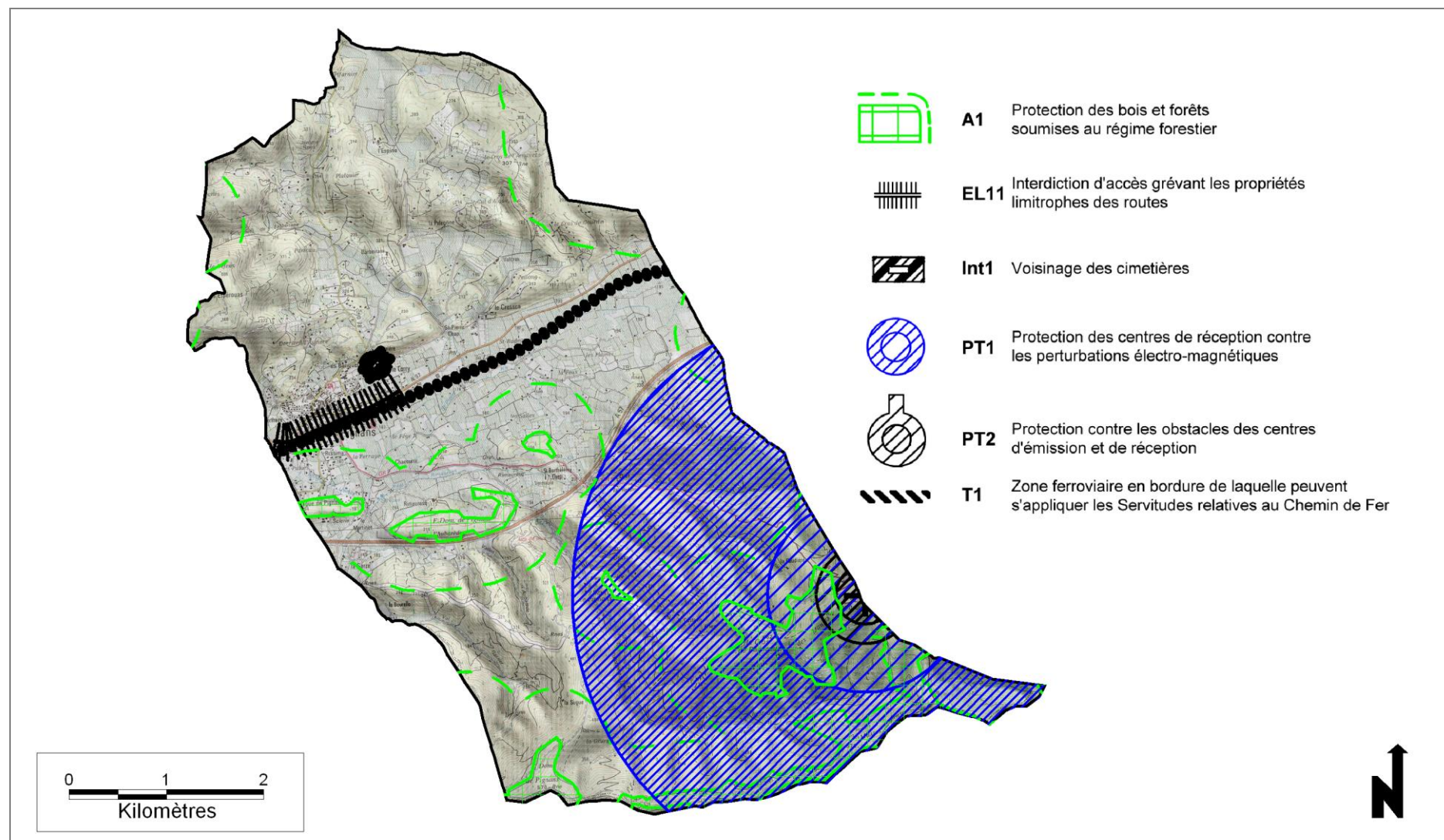
### ZOOM SUR L'AIRE DE REPARTITION DE LA TORTUE D'HERMANN

La carte ci-contre, communiquée par l'État, permet de situer l'aire de répartition des noyaux de population de la tortue d'Hermann ((Testudo Hermanni) qui s'inscrit en partie au sein du site Natura 2000 précité.

Sur la commune, les espaces situés à l'intérieur des zones en rouge sont considérés comme « très importants » pour cette espèce, sans être pour autant classés comme site d'Habitats ou espèces prioritaires au titre du SIC FR 9301622. Néanmoins, au regard de son importance, cette problématique spécifique sera pleinement intégrée au projet de PLU, notamment pour la prise en compte des espaces situés en dehors du SIC, comme par exemple au nord est de la commune.

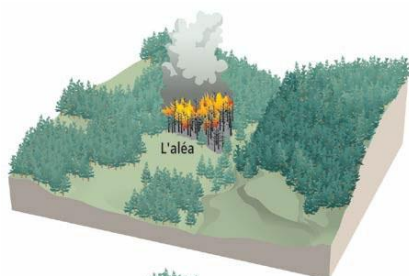


## CARTE DE LOCALISATION DES SUP



### Section 3 : LE RISQUE INCENDIE

#### CARTE DU RISQUE INCENDIE



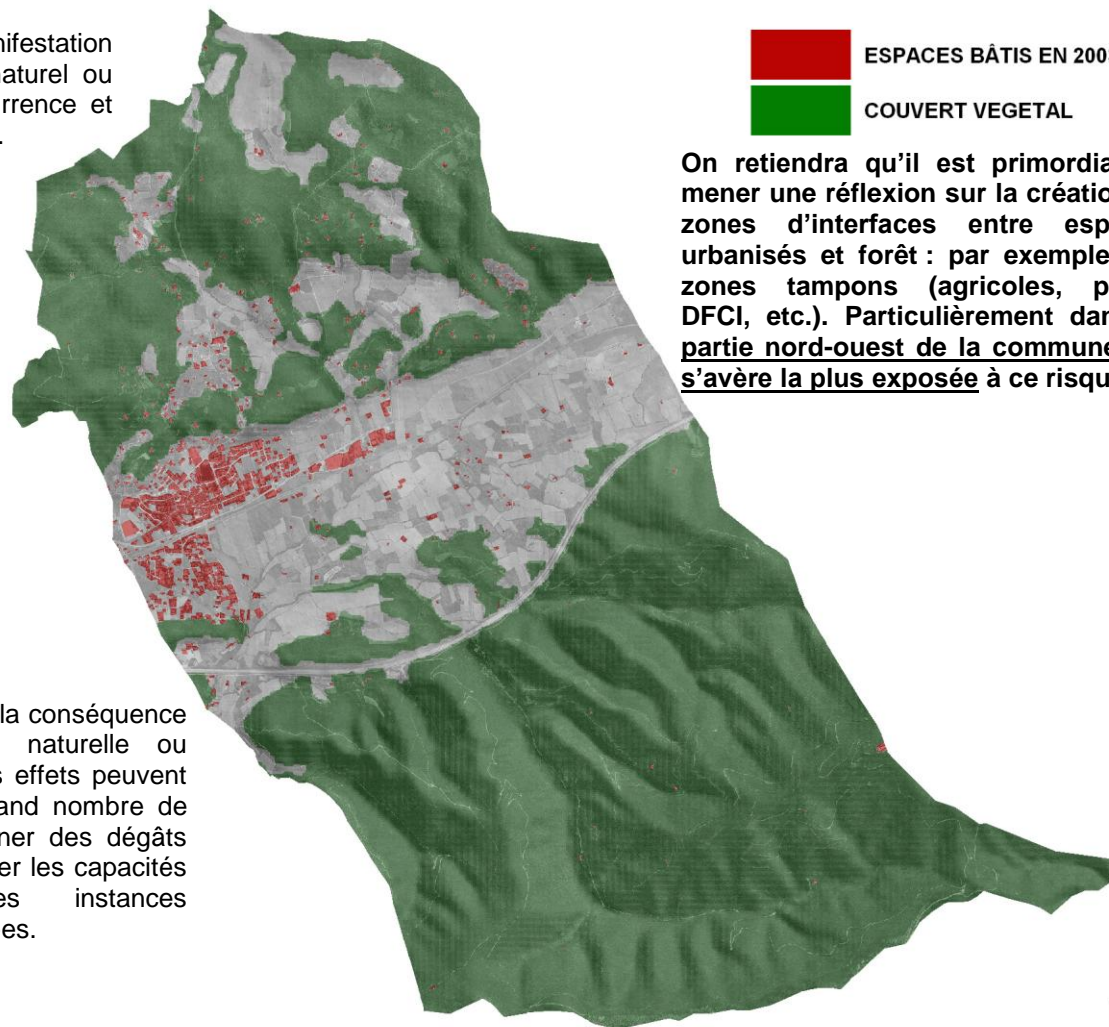
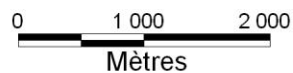
L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel ou Anthropique d'occurrence et d'intensité données.



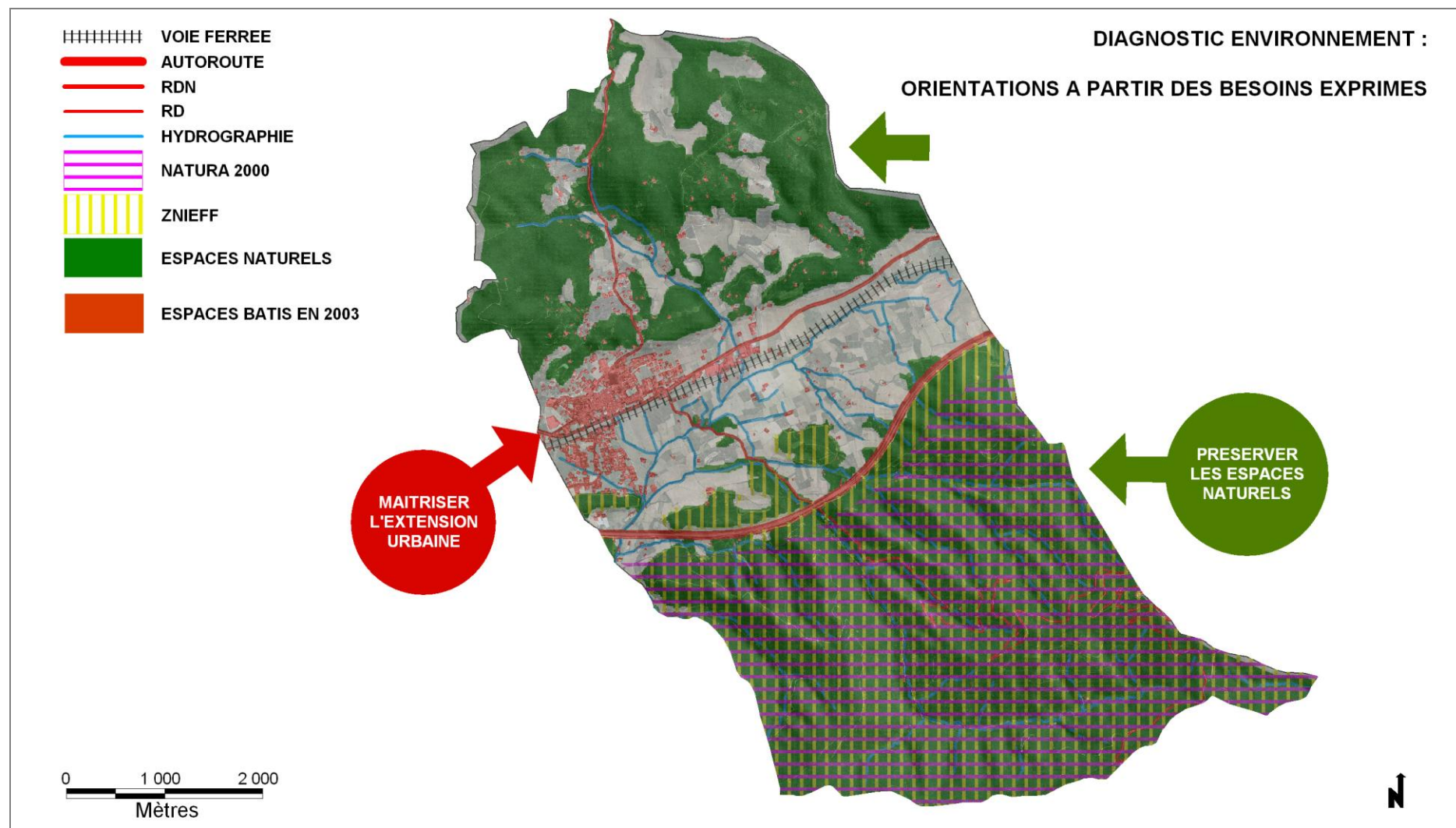
L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou anthropique.



Le risque majeur est la conséquence d'un aléa d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dégâts importants et dépasser les capacités de réaction des instances directement concernées.



## Section 4 : CARTE DE SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



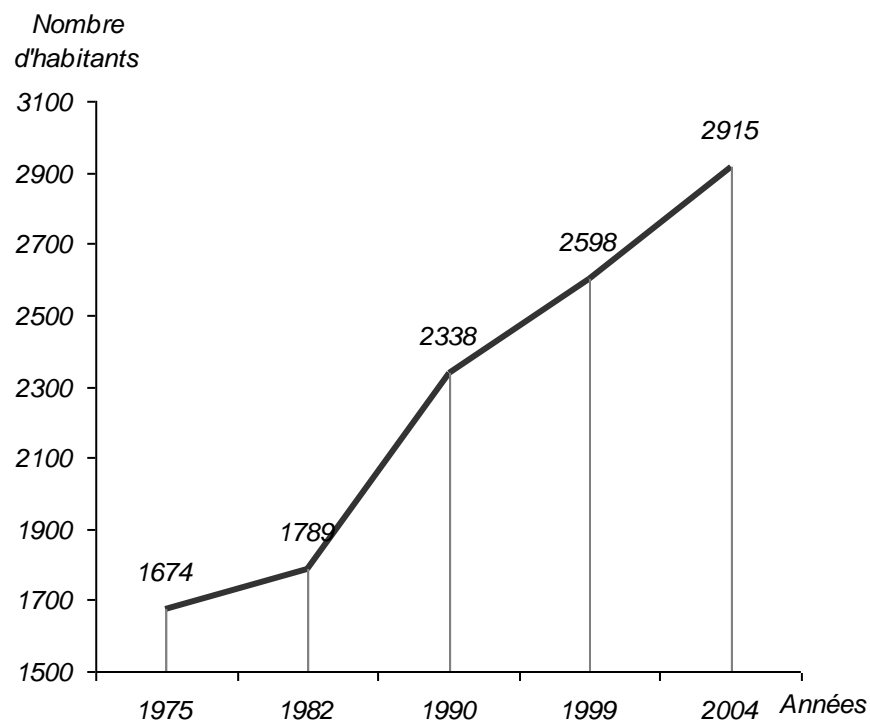
## CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET EVALUATION DES BESOINS

<b>SECTION 1 : DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE</b>	<b>28</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : UNE DEMOGRAPHIE DYNAMIQUE</i>	<u>28</u>
<i>SOUS-SECTION 2 : PIGNANS, DEUXIEME POIDS DEMOGRAPHIQUE DU CANTON</i>	<u>29</u>
<i>SOUS-SECTION 3 : UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE LIEE A L'APPORT DE POPULATION EXTERNE</i>	<u>29</u>
<i>SOUS-SECTION 4 : VERS UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION</i>	<u>30</u>
<i>SOUS-SECTION 5 : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE</i>	<u>31</u>
<i>SOUS-SECTION 6 : OBJECTIFS ET PREVISIONS</i>	<u>31</u>
<b>SECTION 2 : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE</b>	<b>32</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : DES ACTIFS NOMBREUX ET MOBILES, MAIS VIEILLISSANTS ET PEU DIPLOMES</i>	<u>32</u>
<i>SOUS-SECTION 2 : DES ACTIVITES ECONOMIQUES A DYNAMISER</i>	<u>35</u>
<i>SOUS-SECTION 3 : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE</i>	<u>44</u>
<i>SOUS-SECTION 4 : ORIENTATIONS A PARTIR DES BESOINS EXPRIMES</i>	<u>44</u>
<b>SECTION 3 : DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET DE L'HABITAT</b>	<b>46</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : ÉVOLUTION DE L'URBANISATION</i>	<u>46</u>
<i>SOUS-SECTION 2 : PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET RURAL</i>	<u>48</u>
<i>SOUS-SECTION 3 : SUPREMATIE DES RESIDENCES PRINCIPALES ET DES MAISONS INDIVIDUELLES AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS</i>	<u>51</u>
<i>SOUS-SECTION 4 : 13% DE LOGEMENTS EN PLUS DEPUIS 1990</i>	<u>52</u>
<i>SOUS-SECTION 5 : PALIER A L'ABSENCE D'HABITAT SOCIAL</i>	<u>54</u>
<i>SOUS-SECTION 6 : LES ESPACES ACTUELLEMENT URBANISES DE LA COMMUNE</i>	<u>56</u>
<i>SOUS-SECTION 7 : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET HABITAT</i>	<u>58</u>
<i>SOUS-SECTION 8 : ORIENTATIONS A PARTIR DES BESOINS EXPRIMES</i>	<u>58</u>
<b>SECTION 4 : DIAGNOSTIC DES EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	<b>60</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : LES EQUIPEMENTS PRESENTS SUR LA COMMUNE</i>	<u>60</u>
<i>SOUS-SECTION 2 : ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT</i>	<u>61</u>
<i>SOUS-SECTION 3 : ORIENTATIONS A PARTIR DES BESOINS EXPRIMES</i>	<u>62</u>
<b>SECTION 5 : DIAGNOSTIC DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b>	<b>63</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : ACCESSIBILITE</i>	<u>63</u>
<i>SOUS-SECTION 2 : MODES DE TRANSPORTS</i>	<u>65</u>
<i>SOUS-SECTION 3 : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</i>	<u>67</u>
<i>SOUS-SECTION 4 : ORIENTATIONS A PARTIR DES BESOINS EXPRIMES</i>	<u>67</u>

## Section 1 : DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

### Sous-section 1 : Une démographie dynamique

GRAPHIQUE D'EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1975 ET 2004



En 2004, l'Insee<sup>6</sup> estime la population Pignantaise à 2.915 habitants.

<sup>6</sup> Source : Insee, recensement général de la population (1999) et enquête annuelle de recensement (2004).

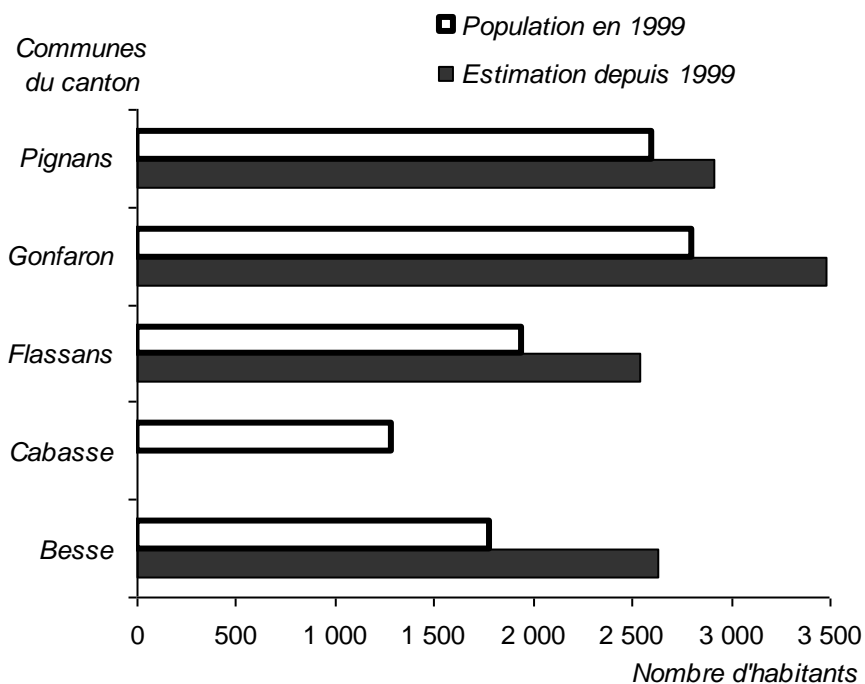
En terme de densité de population, la commune qui représente 35 km<sup>2</sup> supportait 75 habitants au km<sup>2</sup> en 1999. En 2004, on passe à 83 habitants au km<sup>2</sup>. Cependant, on reste dans les deux cas inférieur à 1 habitant à l'hectare.

Au regard des quatre derniers recensements, la commune de Pignans a connu un développement démographique permanent et plus marqué sur la période 1982-1990. En effet, on observe :

- **Une croissance modérée entre 1975 et 1982**, la population communale passe de 1.674 à 1.789 habitants. Le taux de croissance annuel moyen est de +0,95%.
- **Une croissance soutenue entre 1982 et 1990**, la population communale passe de 1.789 à 2.338 habitants. Le taux de croissance annuel moyen est presque multiplié par quatre avec +3,40%.
- **Une croissance plus modérée entre 1990 et 1999**, la population communale passe de 2338 à 2598 habitants. Son taux de variation Le taux de croissance annuel moyen annuel redescend à +1,18%.
- **Une croissance actuelle toujours en progression** (période 1999-2004) avec un taux de croissance annuel moyen de +2,33%. En 2004, Pignans compte 317 habitants de plus qu'en 1999.

## Sous-section 2 : Pignans, deuxième poids démographique du canton

GRAPHIQUE D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION CANTONALE DEPUIS 1999



En replaçant la situation de la commune au regard des données<sup>7</sup> de la population cantonale, trois éléments se détachent :

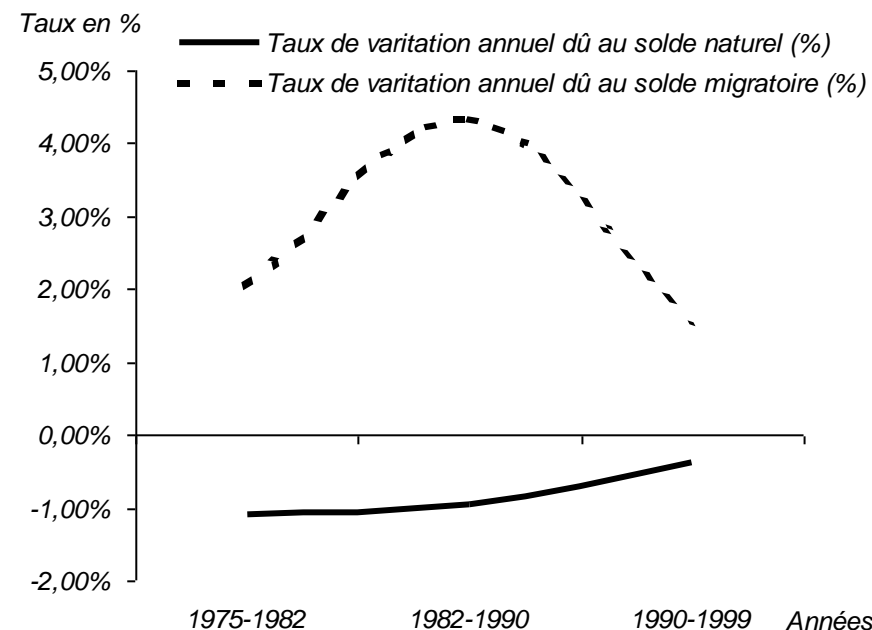
1. Le chef-lieu du canton (Besse-sur-Issole) n'est pas la commune la plus peuplée.
2. Gonfaron représente 30% de la population cantonale depuis 1999.
3. Pignans reste stable avec 25% de la population cantonale, que ce soit en 1999 ou depuis.

### Sous-section 3 : Une croissance démographique liée à l'apport

<sup>7</sup> Source : Insee, recensement général de la population (1999) et estimations communales (années d'enquêtes variables depuis 2004 d'où l'absence de Cabasse).

## de population externe

GRAPHIQUE DU TAUX DE VARIATION ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 1975 ET 1999



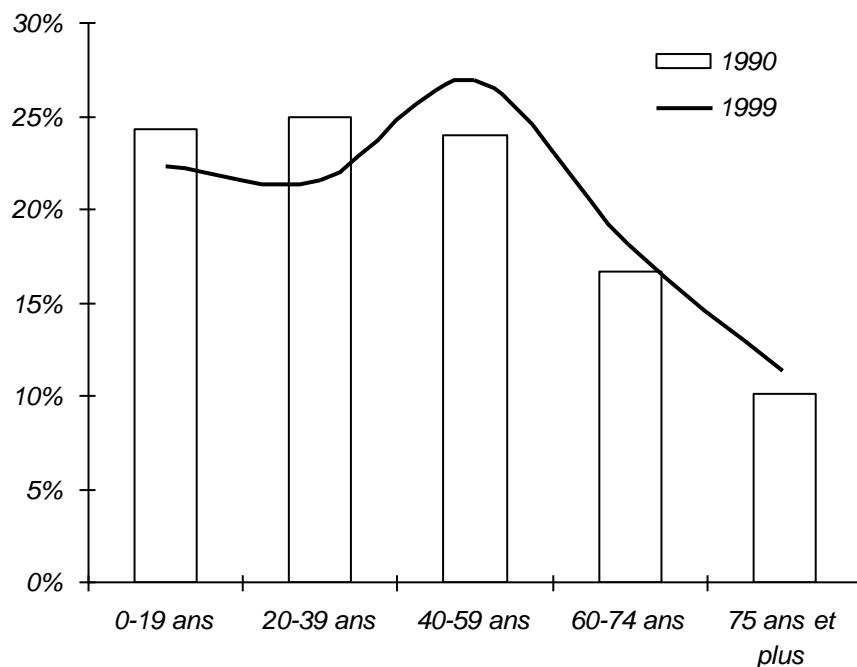
La commune connaît un taux de variation annuel dû au solde naturel toujours négatif, ce qui sous-tend que le nombre des naissances reste inférieur à celui des décès.

En parallèle, le taux de variation annuel dû au solde migratoire reste toujours positif avec un pic marqué entre 1982 et 1990.

**Le graphique ci-dessus permet d'illustrer clairement que la croissance démographique repose l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.**

#### Sous-section 4 : Vers un vieillissement de la population

GRAPHIQUE DE LA REPARTITION DES PIGNANTAIS SELON LEUR AGE ENTRE 1990 ET 1999



L'examen du graphique fait apparaître :

- une légère diminution (-2%) de la part relative des 0-19 ans ;
- une légère diminution (-3%) du nombre des jeunes adultes de 20-39 ans ;
- une augmentation (+3%) du nombre d'adultes de 40-59 ans ;
- une légère augmentation (+1%) des seniors de 60-74 ans ;
- une légère augmentation (+1%) des plus de 75 ans.

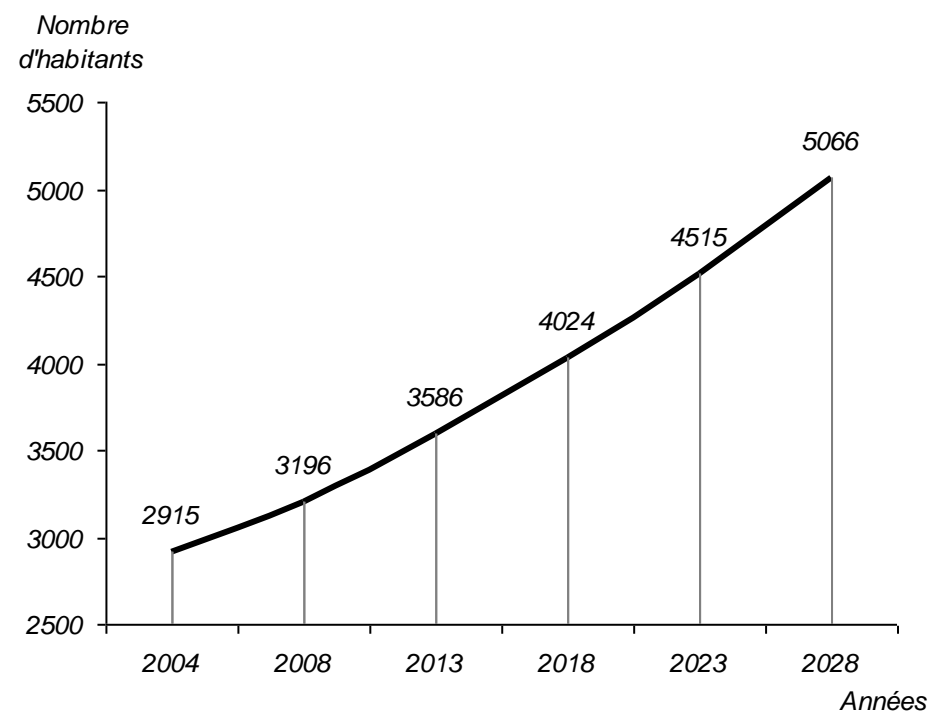
**La population est donc vieillissante dans la mesure où les classes d'âges des moins de 40 ans subissent une décroissance. Néanmoins, les deux tiers (71%) de la population sont âgés de moins de 60 ans.**

### Sous-section 5 : Synthèse du diagnostic démographique

1. *Accroissement de population dû au solde migratoire.*
2. *Vers un vieillissement de la population communale.*

### Sous-section 6 : Objectifs et prévisions

GRAPHIQUE DE PROJECTION POPULATION A 20 ANS



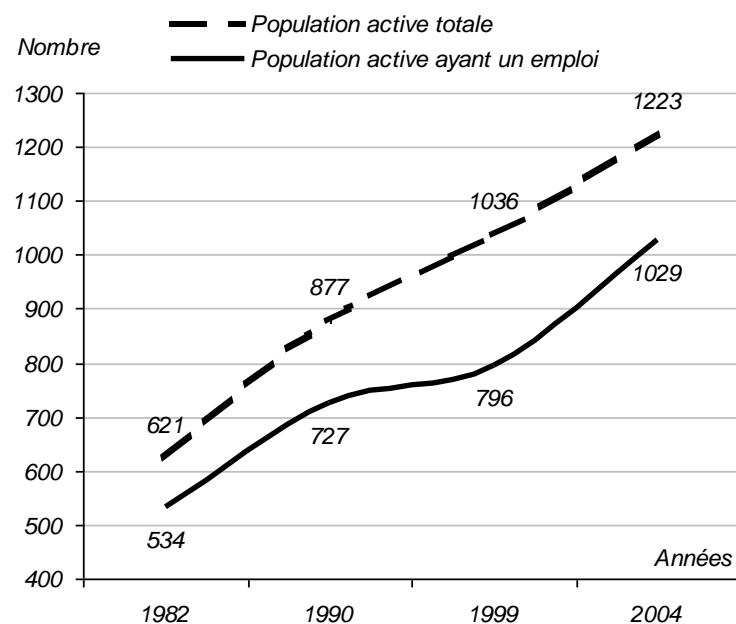
*En se fondant sur la progression réalisée entre 1999 et 2004 (sur la base du taux de croissance annuel moyen de 2,33%), la courbe de projection ci-dessus permet d'estimer la population à 5.066 habitants en 2028. Ce seuil de 5.000 habitants coïncide parfaitement avec la volonté communale exprimée en commission de travail sur la définition des capacités d'accueil du PLU.*

## Section 2 : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

### Sous-section 1 : Des actifs nombreux et mobiles, mais vieillissants et peu diplômés

*Des actifs qui rassemblent plus du tiers de la population totale...*

GRAPHIQUE D'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE ENTRE 1982 ET 2004

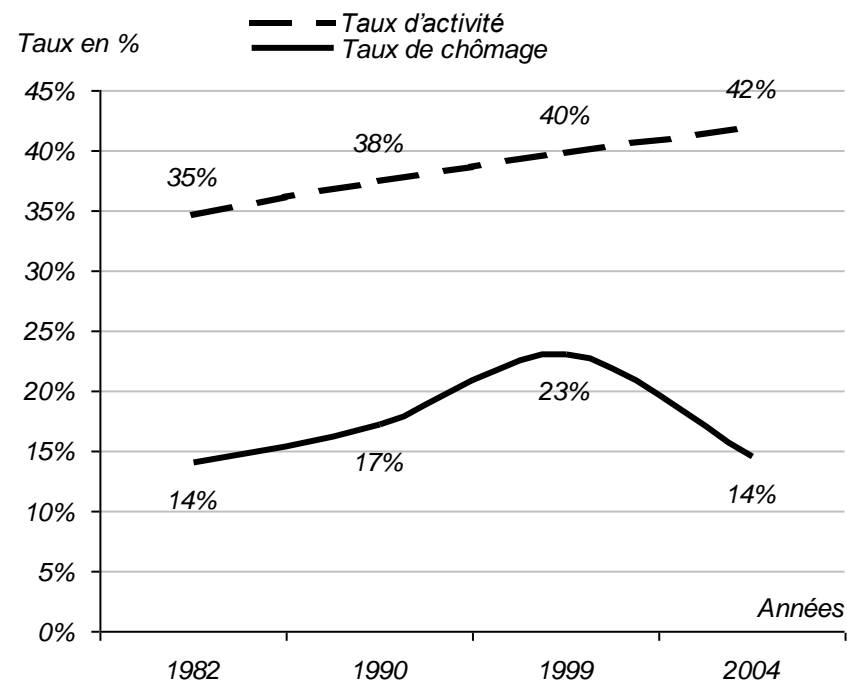


Au sens de l'Insee, la population active totale regroupe la population active ayant un emploi et les chômeurs. A Pignans, la population active totale s'est accrue de 18% depuis 1990 pour atteindre 1.223 actifs en 2004.

En revanche, la courbe de la part des actifs ayant un emploi s'est écartée de celle de la population active totale entre 1999, ce qui sous-tendait une augmentation du nombre de chômeurs. Depuis 1999, cette courbe recommence à se rapprocher de l'autre...

*...et un taux de chômage qui s'améliore !*

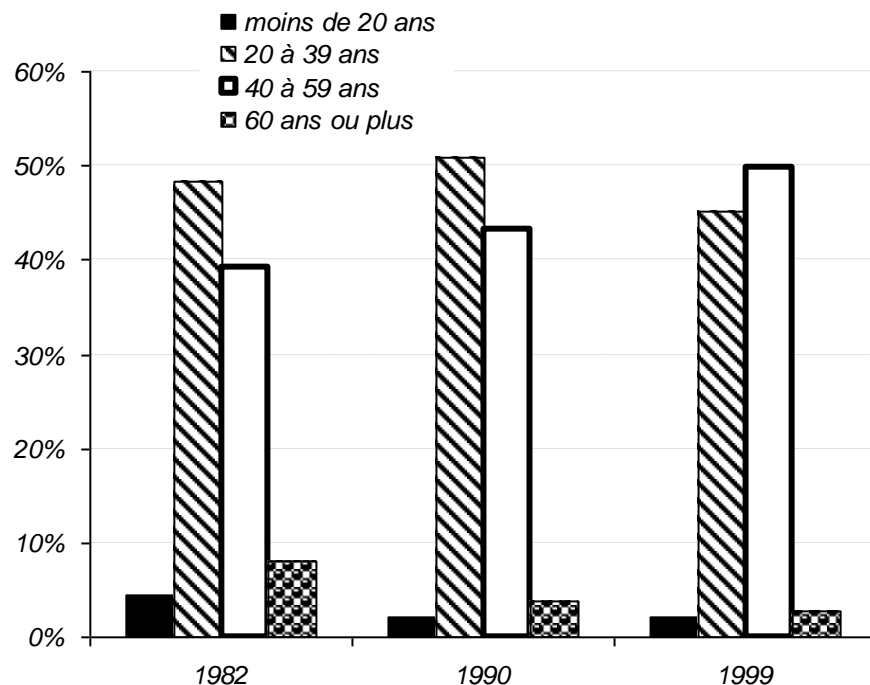
GRAPHIQUE D'EVOLUTION DES TAUX D'ACTIVITE ET DE CHOMAGE ENTRE 1982 ET 2004



Toujours au sens de l'Insee, le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale. La courbe du taux d'activité connaît une croissance constante depuis 1982. Dans le même temps, la courbe du taux de chômage progressait sérieusement pour atteindre 23% en 1999. Or, en 2004 le taux de chômage retrouve son niveau le plus bas (14%), soit celui de 1982 ; ce qui renvoie à une nette diminution du nombre de chômeurs.

### Prédominance des 40-59 ans chez les actifs

GRAPHIQUE D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE TOTALE PAR CLASSE D'ÂGE ENTRE 1982 ET 1999



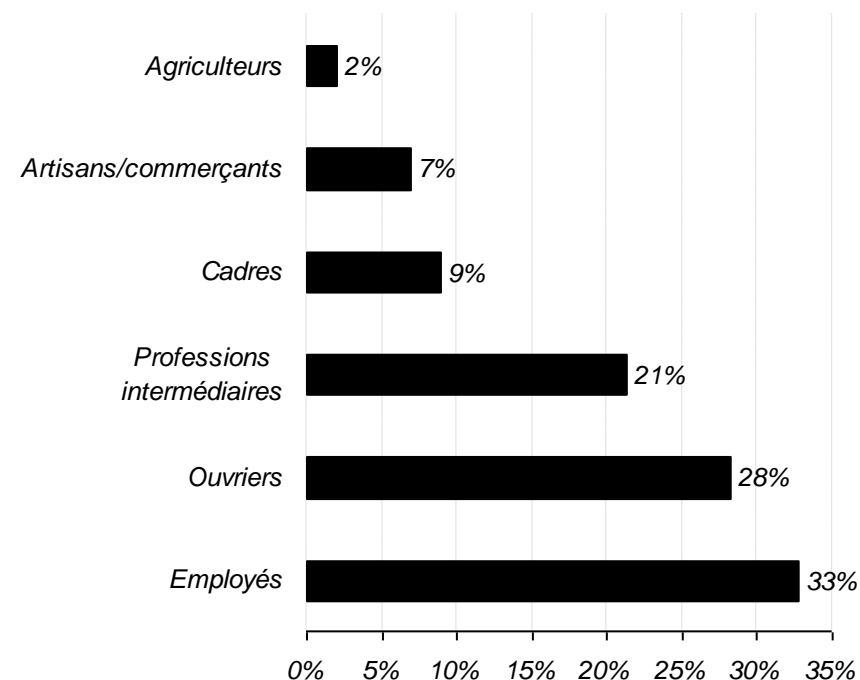
Cet histogramme de la répartition de la population active (totale) par classe d'âge met en évidence les points suivants :

- Les jeunes actifs (20-39 ans) dominant de 1982 à 1990.
- Depuis 1999 ce sont les actifs de 40 à 59 ans qui sont majoritaires.
- Que ce soit les actifs de moins de 20 ans où ceux de plus de 60 ans, leur part reste quasiment stable sur les différentes périodes.

**L'évolution de la population active de Pignans confirme le processus de vieillissement de la population.**

### Les employés et ouvriers majoritaires

GRAPHIQUE DE REPARTITION DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE EN 1999

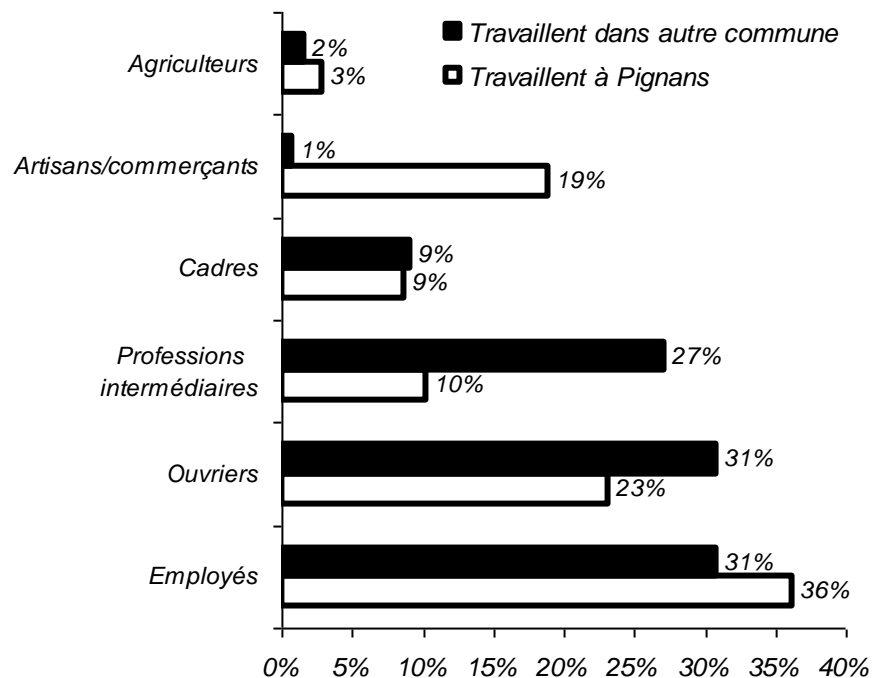


Ce graphique détaille les catégories socioprofessionnelles (CSP) en 6 grandes catégories.

**Il nous enseigne notamment que ce sont les employés (33%) et les ouvriers (28%) qui sont majoritaires (61%) dans la population active.**

## Suprématie des migrations pendulaires quotidiennes

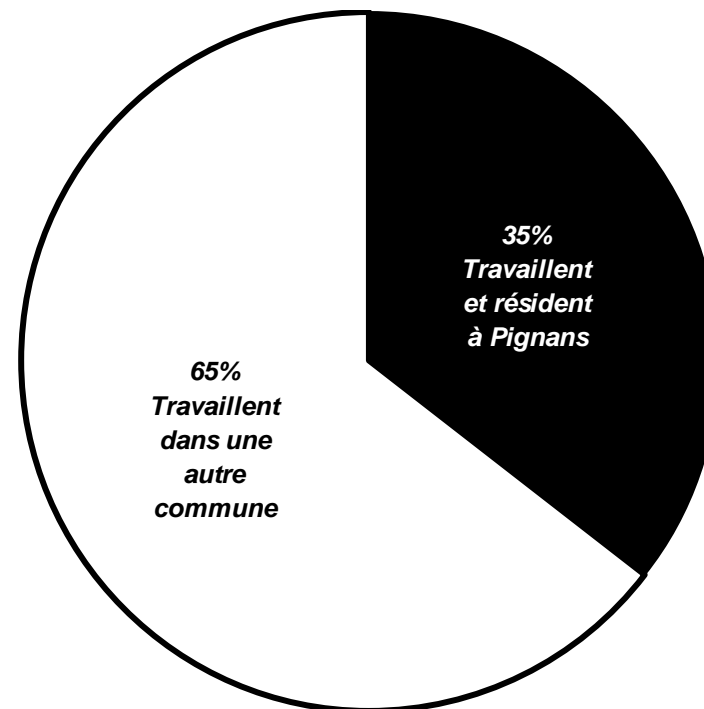
GRAPHIQUE DE LA MOBILITE DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI PAR CSP EN 1999



En étudiant la mobilité des actifs occupés par catégorie socioprofessionnelle, on remarque que :

- parmi ceux qui travaillent à Pignans, ce sont les agriculteurs, artisans/commerçants et employés qui sont les plus représentés ;
- les ouvriers, professions intermédiaires, et cadres vont travailler majoritairement en dehors de la commune ;
- en revanche, la moitié des cadres, des ouvriers ou des employés vont travailler dans une autre commune tandis que l'autre moitié reste travailler à Pignans.

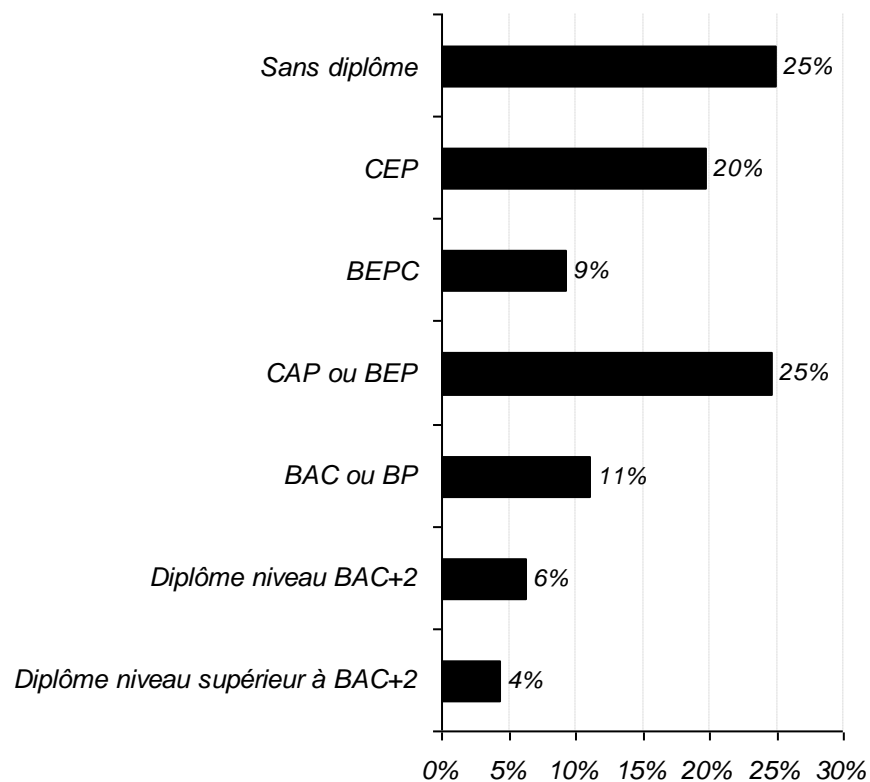
GRAPHIQUE DE LA MOBILITE DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI EN 1999



**Le graphique est sans équivoque : 65% des habitants de Pignans quittent leur commune pour se rendre sur leur lieu de travail. On retrouve d'ailleurs exactement le même schéma sur le canton et avec les mêmes proportions.**

## Des niveaux d'études peu élevés

GRAPHIQUE DES NIVEAUX D'ETUDES PAR CLASSE D'AGE EN 1999



D'emblée, on constate de 50% de la population non scolarisée en 1999 est soit sans diplôme (25%), soit titulaire d'un CAP ou BEP (25%).

Viennent ensuite les titulaires du CEP (20%) puis du BAC ou BP (11%).

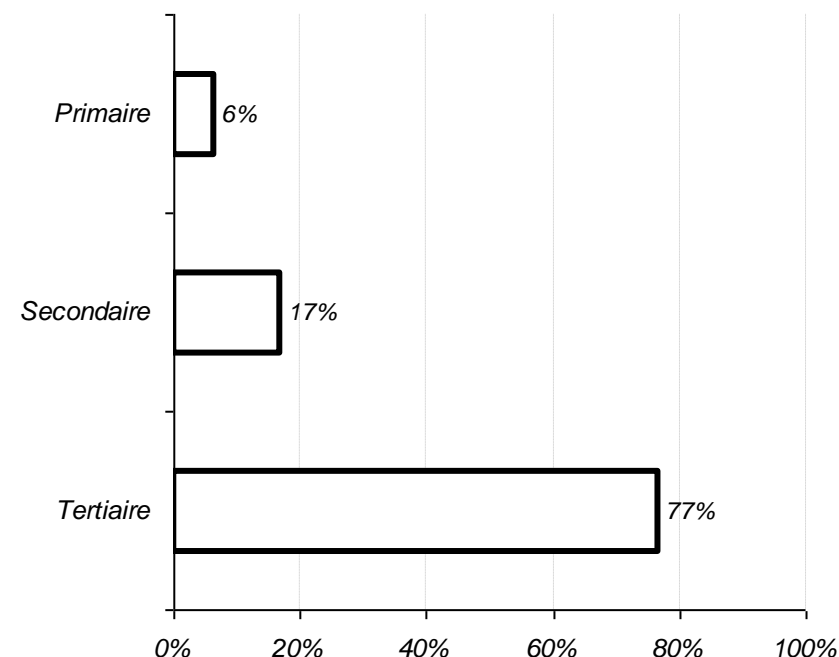
Les titulaires d'un niveau supérieur au bac ne sont que 10%, dont 6% sont dotés d'un Bac+2 et seulement 4% d'un niveau supérieur à Bac+2.

**La population des Pignantais est majoritairement constituée de personnes ayant un niveau d'études bac ou inférieur.**

## Sous-section 2 : Des Activités économiques a dynamiser

### Une économie basée sur le secteur tertiaire

GRAPHIQUE DE REPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITE EN 1999



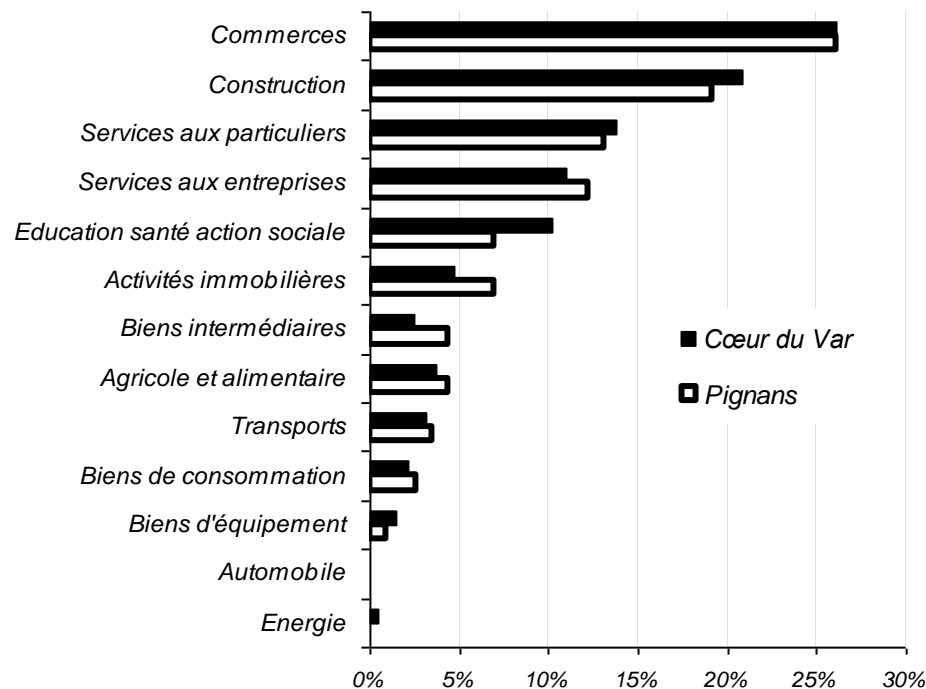
Le secteur primaire est défini par les activités de production de matières brutes (agriculture, élevage, exploitation forestière, pêche, mines et carrières). Avec 6% des emplois, il occupe la dernière place.

Le secteur secondaire, se définit par les activités de transformation des matières brutes et la production de produits finis (artisanat, BTP, etc.). Les 17% lui donnent la seconde place.

Le secteur tertiaire qui regroupe les activités de production de services et les commerces, prend la première place, loin devant, avec 77% des emplois.

## Un tissu économique fondé sur le commerce et le BTP

GRAPHIQUE DE REPARTITION DU NOMBRE D'ETABLISSEMENTS PAR ACTIVITE PRINCIPALE EN 2006



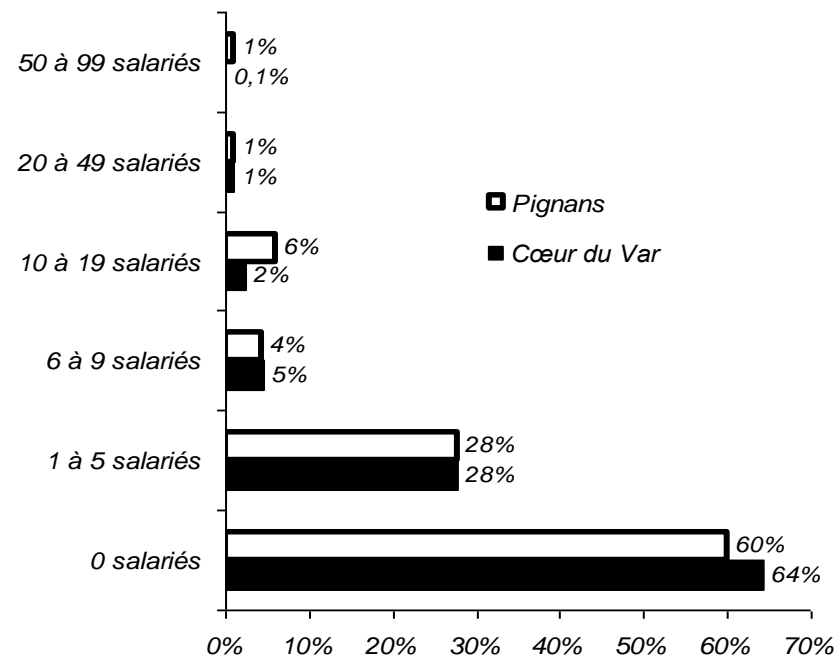
De cet histogramme on retiendra que :

- l'activité de commerces détient la majorité (26%) des entreprises ;
- avec 19%, l'activité de construction révèle son importance ;
- un lot d'établissements largement inférieurs à 10% de représentativité ;
- certains types d'établissements sont inexistant (industrie automobile, énergie).

**La structure du tissu économique des entreprises installées à Pignans est fondée à 45% sur le commerce et la construction, comme pour le territoire du SCOT « Cœur du Var » (47%).**

## Une économie uniquement basée sur les PME et TPE

GRAPHIQUE DE REPARTITION DES SALAIRES PAR ETABLISSEMENT EN 2006

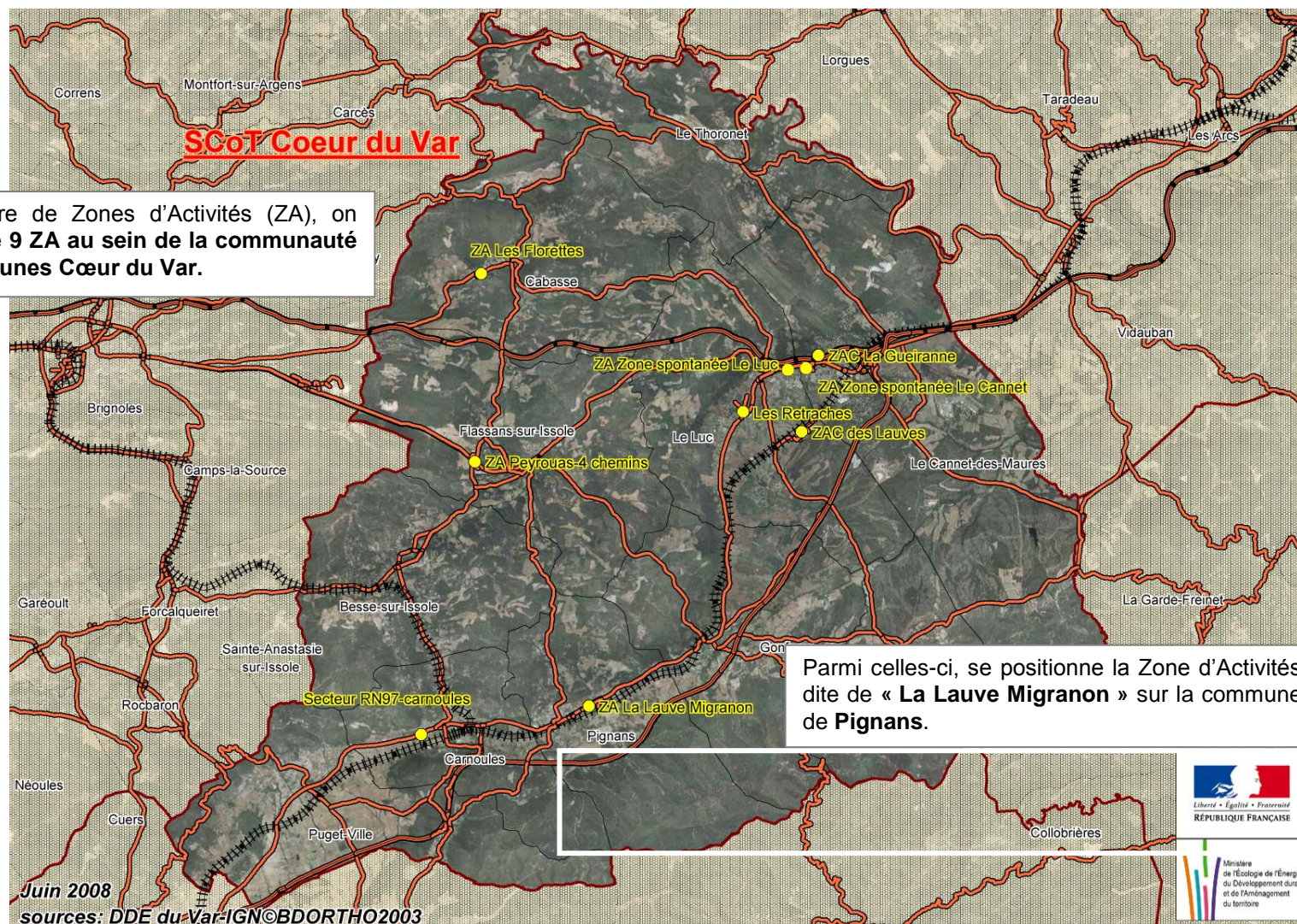


Trois éléments nous sont enseignés par ce graphique :

1. toutes les entreprises de la commune sont des entreprises de moins de 250 salariés, ce sont donc toutes des PME ;
2. 92% de ces PME ont moins de 10 salariés, ce sont donc des Très Petite Entreprises (TPE) ;
3. seulement 2 entreprises ont entre 20 salariés et 99 salariés

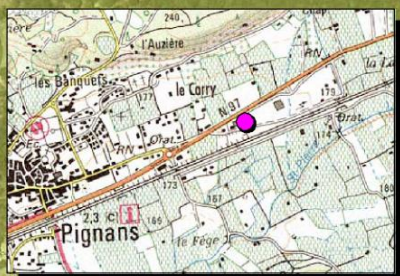
En complément, il est utile de mentionner l'existence d'une zone artisanale qui accueille diverses entreprises (construction, promotion immobilière, location-vente de bungalows, transports routiers et touristiques, voiles pour bateaux, etc.) mais dont la capacité actuelle arrive à saturation. Les entreprises installées sur la commune sont toutes structurées en PME et/ou TPE. Cette tendance est strictement identique à celle du territoire du SCOT « Cœur du Var ».

## Une Zone d'Activités dynamique au Cœur du Var



## Commune de PIGNANS

### Zone d'Activité LA LAUVE MIGRANON



En provenance de Gonfaron par l'Est, cette ZA est implantée sur des terrains compris entre la RD 97 et la voie ferrée. Par ce positionnement commercial stratégique, elle identifie l'entrée de ville de Pignans.

- 14 entreprises recensées en 2006, soit 150 emplois.

- Domination des TPE (7 entreprises de 0 à 9 salariés pour 5 PME de 10 à 99 salariés).

- 106 emplois dans le secteur de l'industrie qui représente 14% des entreprises. Les entreprises restantes sont dans le commerce (36%), les services (29%), la construction (14%) et le transport (7%).

- 50% des entreprises présentes sont des créations, donc directement implantées sur la zone et non issues de transferts. 14% d'entreprises sont apparues sur le site entre 2003 et 2006.

**Or la capacité d'accueil de la zone tant à être rapidement saturée eu égard aux nombreuses demandes d'installations qui sont déposée en Mairie. C'est pourquoi cette dernière envisage de procéder à une extension mesurée de ces espaces dédiés au développement d'une activité économique locale.**

Mise à jour 2007

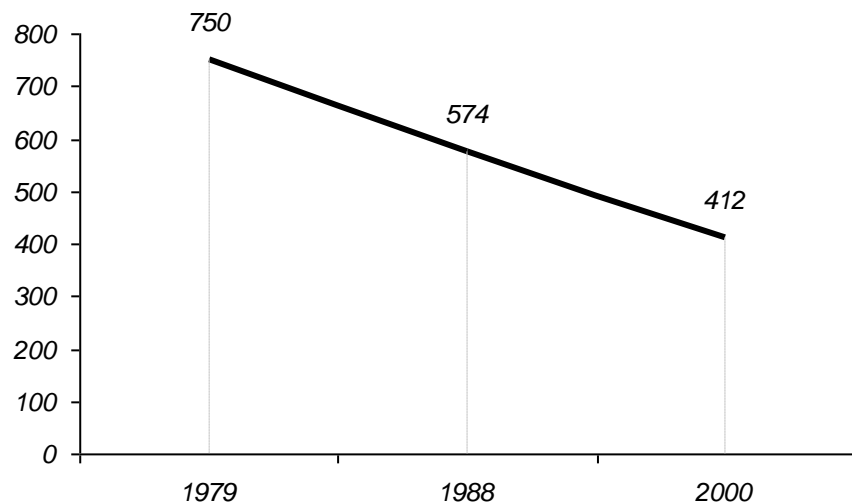
sources: DDE du Var 2008 - IGN © BDORTHO2003



## Quelle réalité pour l'agriculture Pignantaise ?

### Une SAU en chute libre

GRAPHIQUE D'EVOLUTION DE LA SAU<sup>8</sup> ENTRE 1979 ET 2000



Entre 1988 et 2000, la Superficie Agricole utilisée (SAU) perd 25% de sa consistance, si bien qu'elle ne représente plus que 412 ha en l'an 2000 ; soit 12% de la superficie communale totale (3.487 ha).

### Exploitations agricoles

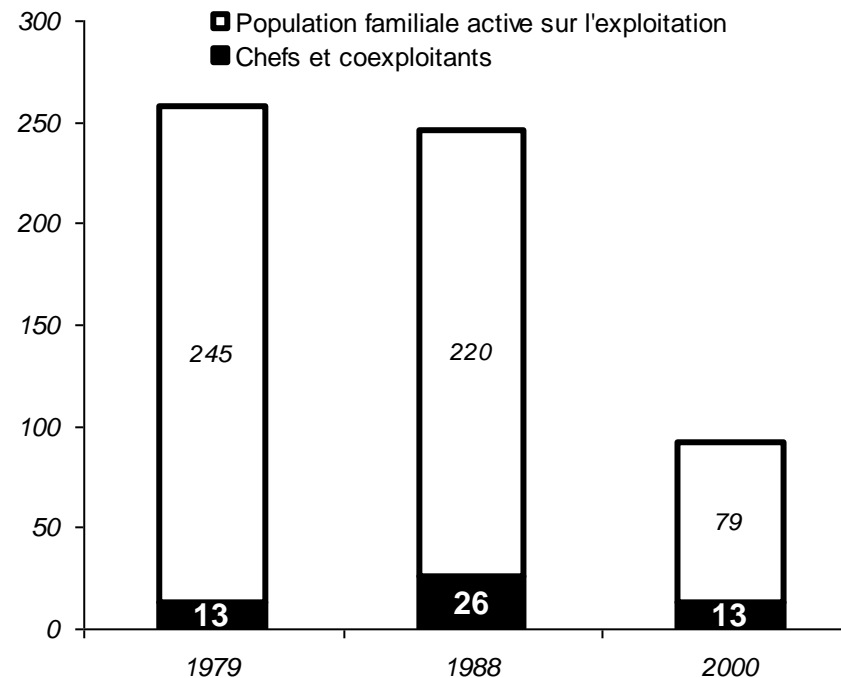
Années	1979	1988	2000
Exploitations	169	148	71
SAU moyenne (ha)	4	4	6

Si le nombre d'exploitations agricoles a nettement régressé (-58%) sur la commune entre 1979 et 2000 leur SAU moyenne est restée stable.

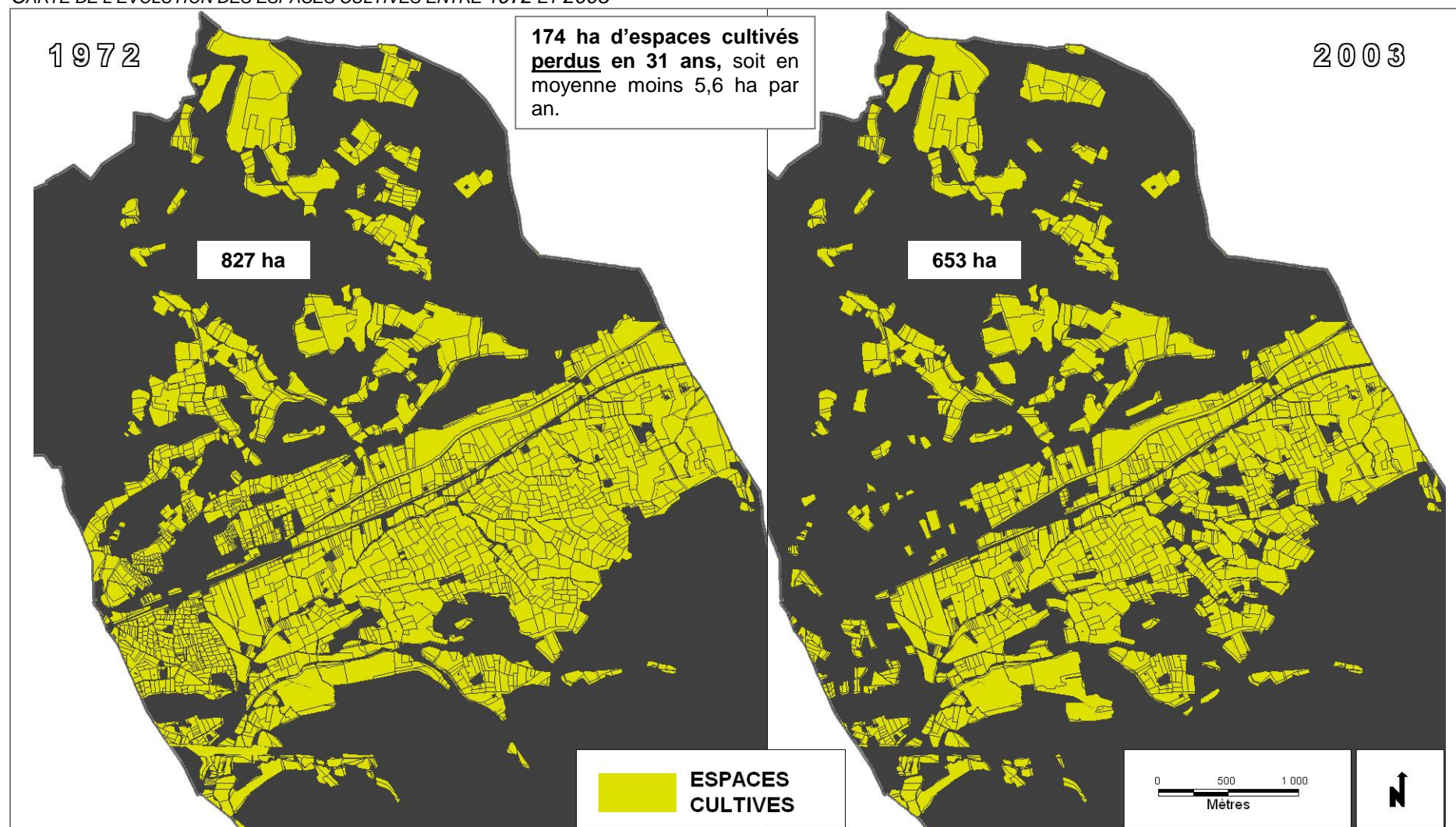
<sup>8</sup> Source : Recensement Général Agricole (RGA) 2000.

### Un emploi agricole familial mais diminué

GRAPHIQUE D'EVOLUTION DE L'EMPLOI AGRICOLE ENTRE 1979 ET 2000



L'emploi agricole qui avait réussi à se maintenir (-5%) sur la période de 1979-1988 s'est ensuite effondré (-63%) entre 1988 et 2000. En revanche, la structure familiale de l'emploi agricole s'est bien conservée.

CARTE DE L'ÉVOLUTION DES ESPACES CULTIVÉS ENTRE 1972 ET 2003<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Source : Données de la Chambre d'Agriculture du Var

### Une typologie des cultures marquée

Années	1979	1988	2000
<b>Vignes (ha)</b>	405	395	329
<b>dont vignes d'appellation (ha)</b>	224	224	277
<b>Cultures permanentes entretenues (ha)</b>	251	103	22
<b>dont oliviers (ha)</b>	46	19	8
<b>Légumes frais et pommes de terre (ha)</b>	2	5	0
<b>Superficie agricole utilisée (ha)</b>	<b>750</b>	<b>574</b>	<b>412</b>
<b>Volailles (effectifs)</b>	1162	942	1089
<b>Équidés (effectifs)</b>	5	35	0

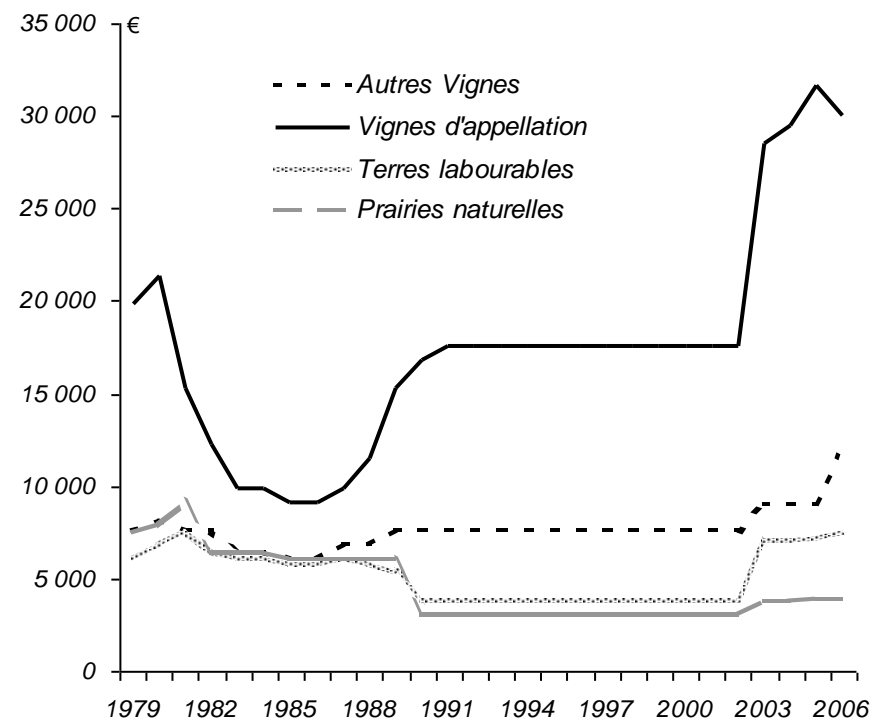
En matière de cultures agricoles, quelques grands caractères peuvent être dégagés :

- primauté absolue de la vigne sur les autres productions (80% de la SAU en 2000) ;
- malgré une diminution globale des vignes (-76 ha) entre 1979 et 2000, on note un rattrapage (+56 ha) sur les espaces alloués aux vignes d'appellation (AOC Côtes de Provence) depuis 1988 ;
- la part des cultures permanentes entretenues a sévèrement baissée entre 1979 et 2000 ; de 33% de la SAU elle est passée à 5% (malgré le label « AOC huile de Provence ») qui couvre intégralement la commune ;
- stabilité de l'activité de production de volailles ;
- forte croissance (effectifs multipliés par 7 entre 1979 et 1988) et disparition de la production d'équidés.

**La prégnance des espaces occupés par la culture de la vigne marque son importance au sein de l'agriculture Pignantaise.**

### Évolution de la valeur vénale des terres agricoles

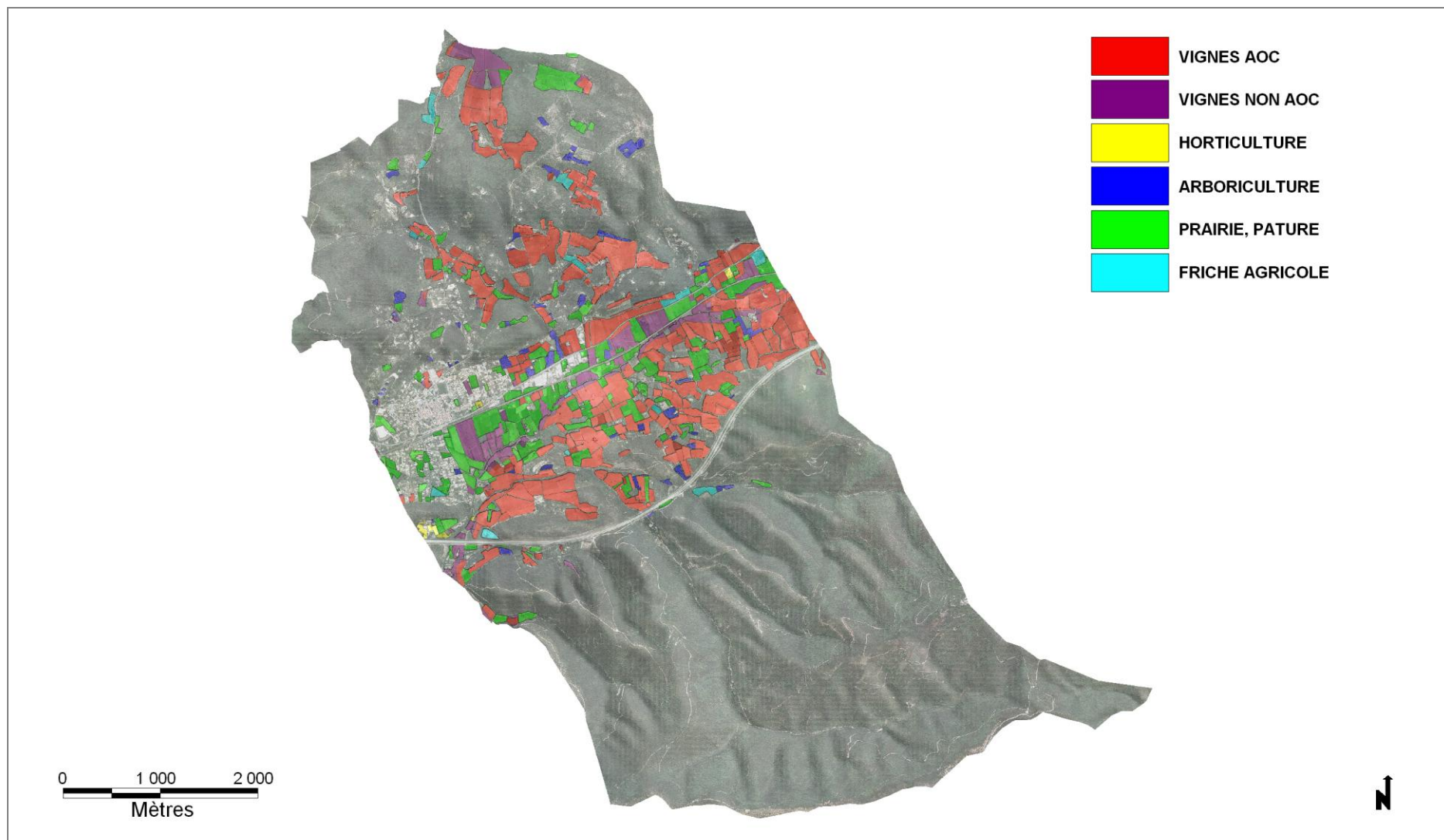
GRAPHIQUE D'ÉVOLUTION DE LA VALEUR VENALE MOYENNE DES TERRES AGRICOLES ENTRE 1979 ET 2006



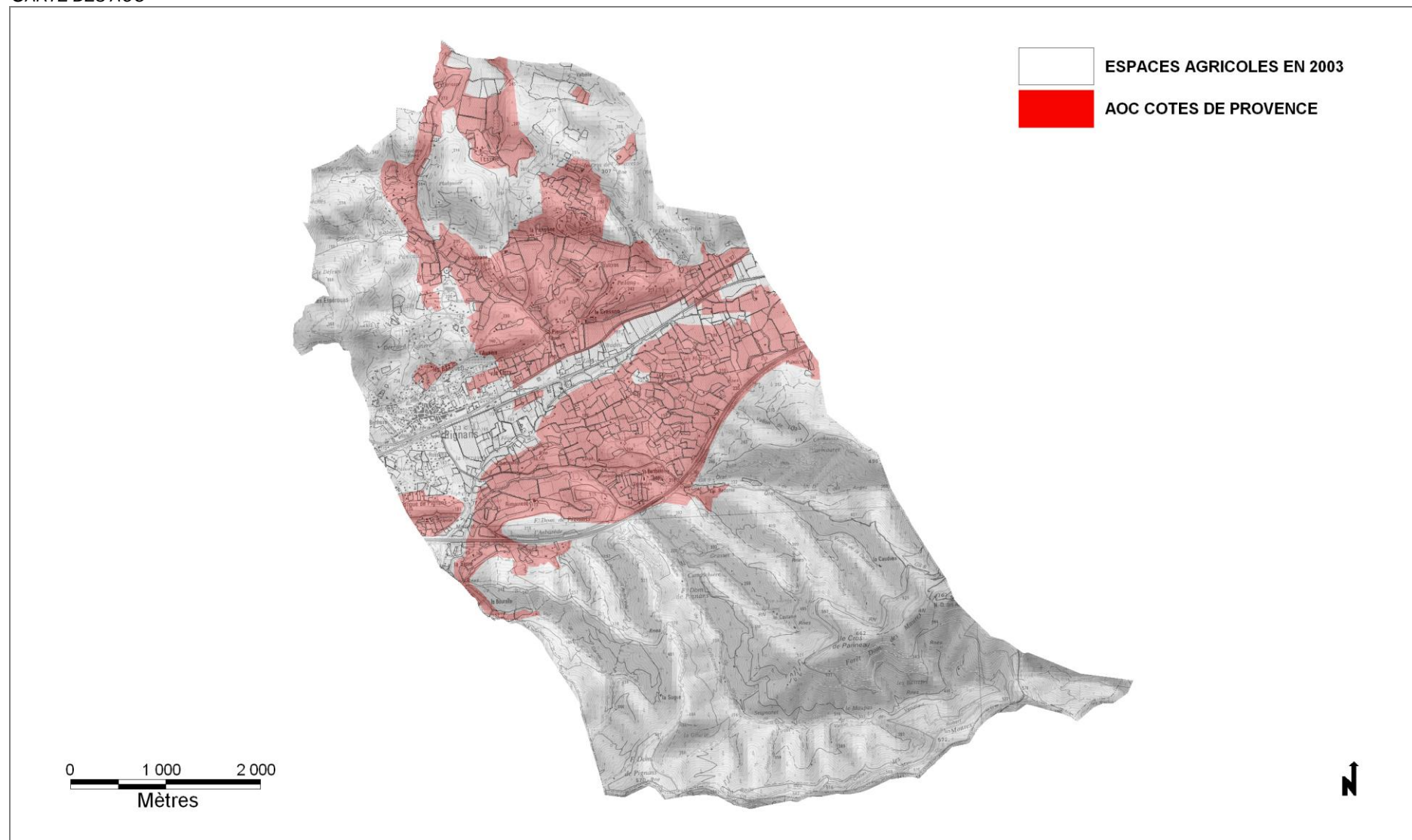
Au sens de l'INSEE, Pignans appartient à la région agricole des Coteaux de Provence. Ainsi, sur la base de 2006, on peut noter que le prix moyen le plus couramment pratiqué pour 1 ha de terrain en zone agricole varie sensiblement selon son usage :

- 30.000 € pour 1 ha de vignes en AOC Côtes de Provence ;
- 12.000 € pour 1 ha des autres vignes ;
- 7.500 € pour 1 ha de terres labourables ;
- 3.850 € pour 1 ha de prairies.

CARTE DE REPARTITION DE LA TYPOLOGIE AGRICOLE COMMUNALE EN 2003



CARTE DES AOC



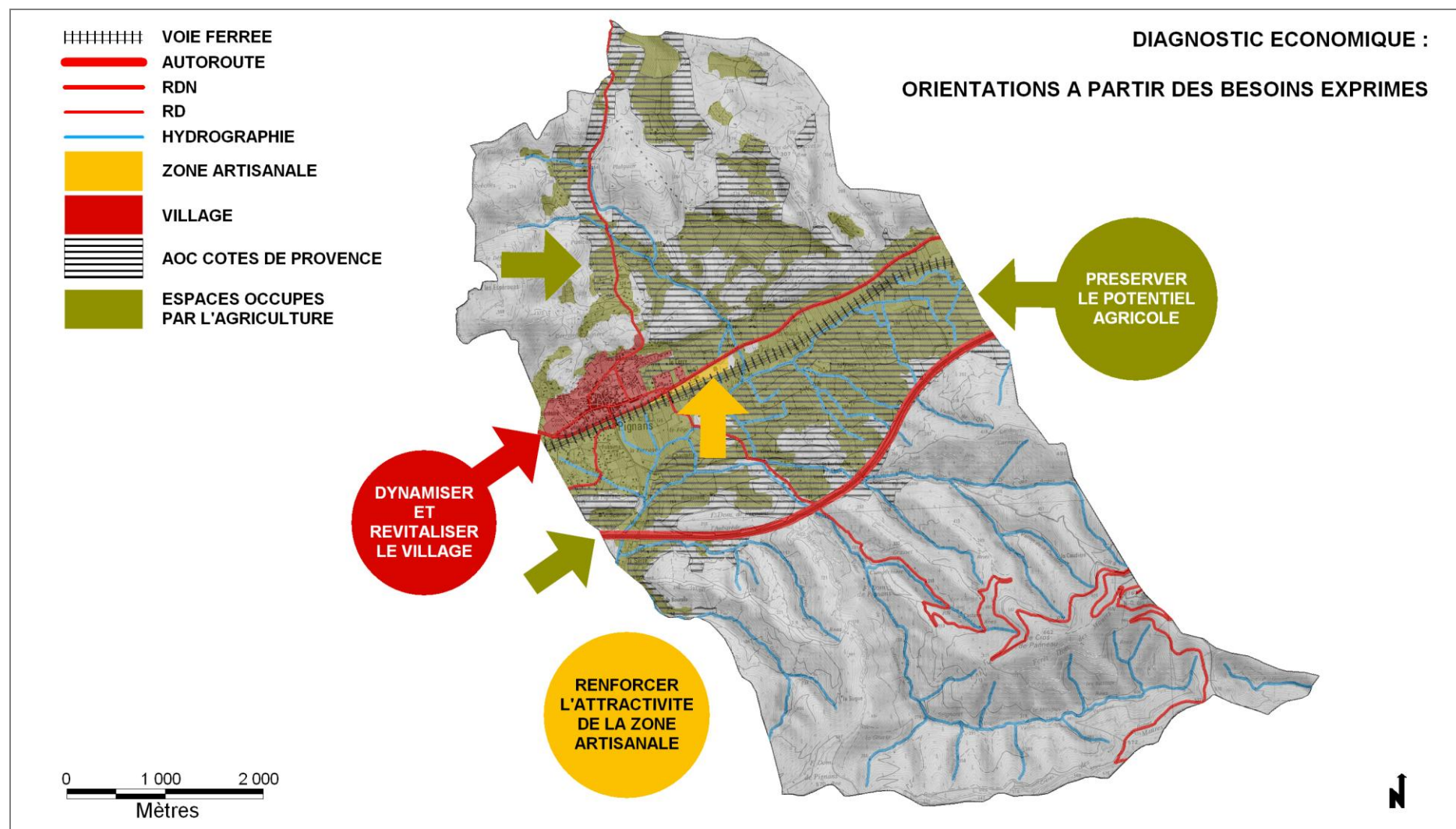
### Sous-section 3 : Synthèse du diagnostic Économique

1. *Un tiers d'actifs dans la population totale.*
2. *Deux tiers de migrations intercommunales quotidiennes.*
3. *Vieillesse de la population active*
4. *Niveaux d'études peu élevés*
5. *Majorité d'employés et ouvriers*
6. *Amélioration du taux de chômage*
7. *Économie tertiaire et de construction*
8. *Prégnance de la vigne au sein de l'agriculture*

### Sous-section 4 : Orientations à partir des besoins exprimés

1. *Dynamiser et revitaliser le village :*
  - *Développer les commerces de proximité*
  - *Développer les services à domicile*
2. *Renforcer l'attractivité de la zone artisanale*
  - *Continuer à développer l'emploi local afin de réduire les migrations pendulaires*
  - *Nécessité d'étendre la capacité d'accueil*
  - *Établissement d'une connexion avec le village et la gare*
  - *Traitement paysager de la zone*
3. *Préserver le potentiel agricole de la commune*
  - *Encourager une agriculture de qualité*
  - *Préserver les AOC (viticulture) ; extension de l'urbanisation vers l'est sur des AOC (environ 6 ha), avec l'accord du Président de la cave coopérative.*
  - *Développer et valoriser certaines cultures complémentaires (oléiculture, châtaigniers, chênes lièges, rosiers...)*
  - *Développer l'agrotourisme et le tourisme vert par le renforcement des capacités d'hébergements (gîtes et tables d'hôtes)*

## CARTE DE SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE



## Section 3 : DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET DE L'HABITAT

### Sous-section 1 : Évolution de l'urbanisation

#### *Une occupation humaine antique*

Le Nom de "Pignanum" apparaît cité pour la première fois en 1039. Il ferait référence à l'antique "Civitas Pignacensis" romaine située sur la voie aurélienne qui relie notamment Rome à Arles. Par la suite elle est recensée en tant que Seigneurie des vicomtes de Marseille.

On note également la présence de vestiges préhistoriques et antiques : vestiges gallo-romains, tombes au quartier Saint-Roch (cf. zone archéologique), et près du stade municipal.

#### *Un village médiéval*

Au 13<sup>ème</sup> siècle, la collégiale revêt une importance considérable en étant à la tête de nombreux prieurés. D'ailleurs, le monastère faisait figure de château. Par suite, les maisons se groupèrent autour de la haute muraille dotée de 13 tours. Ce château fut incendié en 1591.

Au moyen âge, Pignans représente un bourg important. Le village s'étend aux 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> siècles : au milieu du 17<sup>e</sup> siècle, il compte cinq places ; au milieu du 18<sup>e</sup> siècle, la grande rue est soumise à un plan d'alignement<sup>10</sup>. 378 maisons sont recensées en 1769.

En 1811, le village compte 431 maisons, un pavillon, un emplacement, une remise, 3 hangars, une étable, 143 écuries greniers, 7 bergeries, 3 loges à cochons, un magasin, 5 caves, une fabrique, 2 distilleries, un cellier, un moulin à huile, un four, 8 pressoirs, 7 bassins, 1 cloaque, 1 aire et 2 maisons rurales.

Les archives<sup>11</sup> départementales du Var permettent d'apporter une représentation cadastrale du village de Pignans en 1812.

<sup>10</sup> Source : [www.culture.gouv.fr](http://www.culture.gouv.fr)

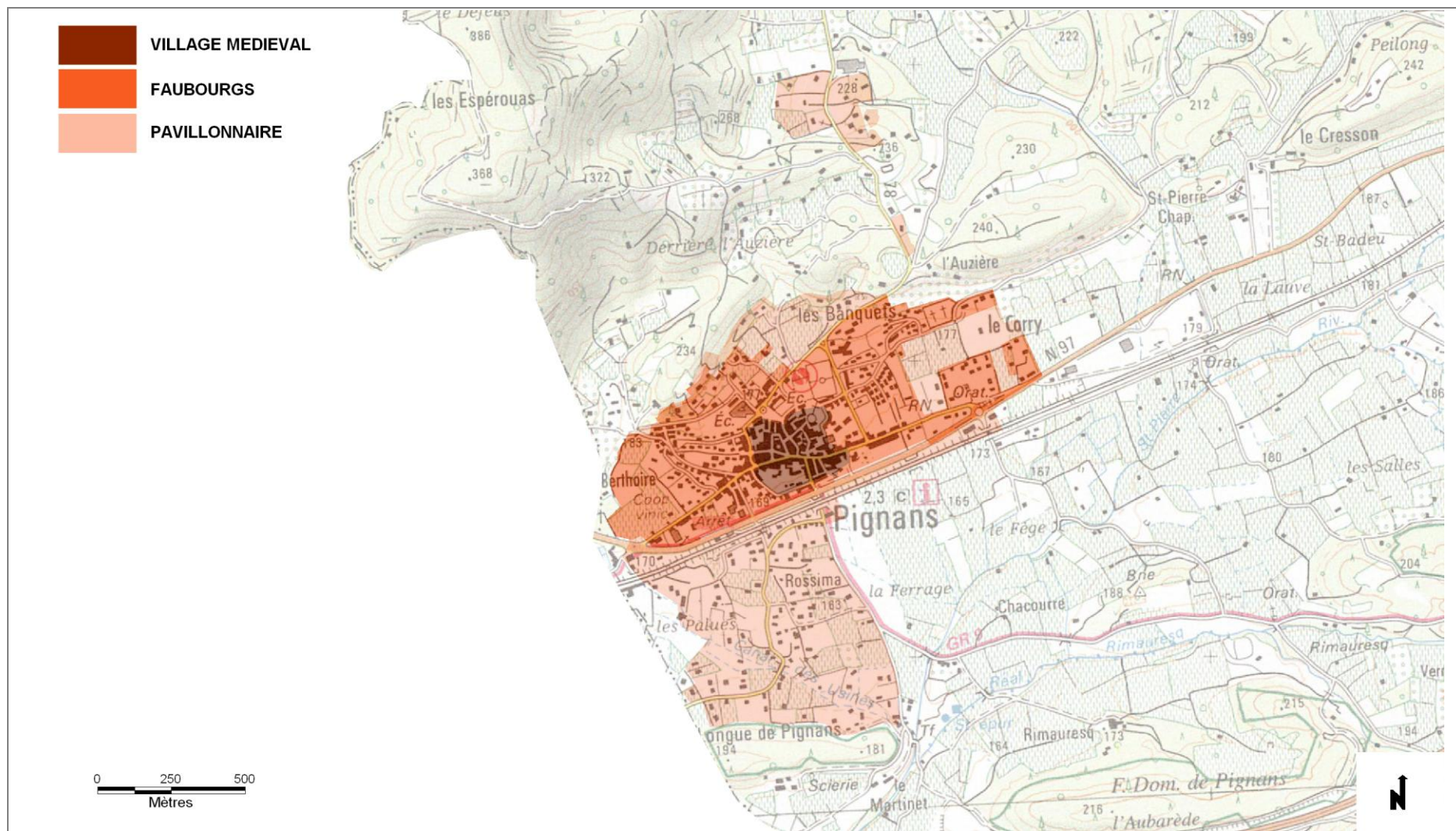
<sup>11</sup> Source : [www.archives.var.fr](http://www.archives.var.fr)

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL DE 1812



Au 19<sup>e</sup> siècle, les extensions se font le long des axes de communication. Enfin, une extension pavillonnaire se développe au 20<sup>e</sup> siècle (cf. ; carte page suivante).

## CARTE DU DEVELOPPEMENT SPATIO-TEMPOREL DE L'URBANISATION



## Sous-section 2 : Patrimoine architectural et rural

Du fait de l'histoire ancienne du village mais encore de son importance à l'époque médiévale, le Ministère de la Culture<sup>12</sup>, recense les édifices suivants au titre de « *l'Inventaire général du patrimoine culturel* » (cf. carte page suivante) :

- 66 maisons (place de la Mairie, rue de l'Église, rue des Maisons Neuves, rue Juiverie, rue de l'Enfer, rue des Quatre Coins, rue Tarabotte, rue Cotte Paillé, rue des Caux, rue Saint André, rue Saint-Esprit, place Mazel, rue du Bourgneuf, Grand Rue, place du Monument, place de l'Enfer)
- 6 Chapelles (Congrégation des Filles, Pénitents Blancs Notre dame de l'annonciade [vestiges], Pénitents Saint-André [vestiges], Notre Dame des Anges, Saint-Barthélemy [restaurée], Saint-Pierre)
- 1 couvent (Couvent d'Augustins Saint-Paul ; restauré en bibliothèque municipale)
- 1 Collégiale (Assomption, Église Paroissiale)
- 1 hôpital (Saint-Jacques ; restauré en maison de retraite)
- 1 école primaire
- 1 hôtel de voyageurs
- 2 coopératives vinicoles
- 7 monuments (le Beffroi et son campanile, une Porte de Ville, Monument aux Morts de la Guerre de 1914 1918, Croix de Mission, Croix monumentale monument aux morts, Croix de Saint-Roch, Croix de Chemin)
- 5 moulins (3 à huile et 2 à farine)
- 2 usines (une plâtrière [vestige], une papeterie [mauvais état])
- 7 Fermes
- 1 bergerie
- 5 bastidons
- 1 cabane
- 1 cimetière (Le Carry)
- 10 oratoires
- 16 fontaines et/ou lavoirs

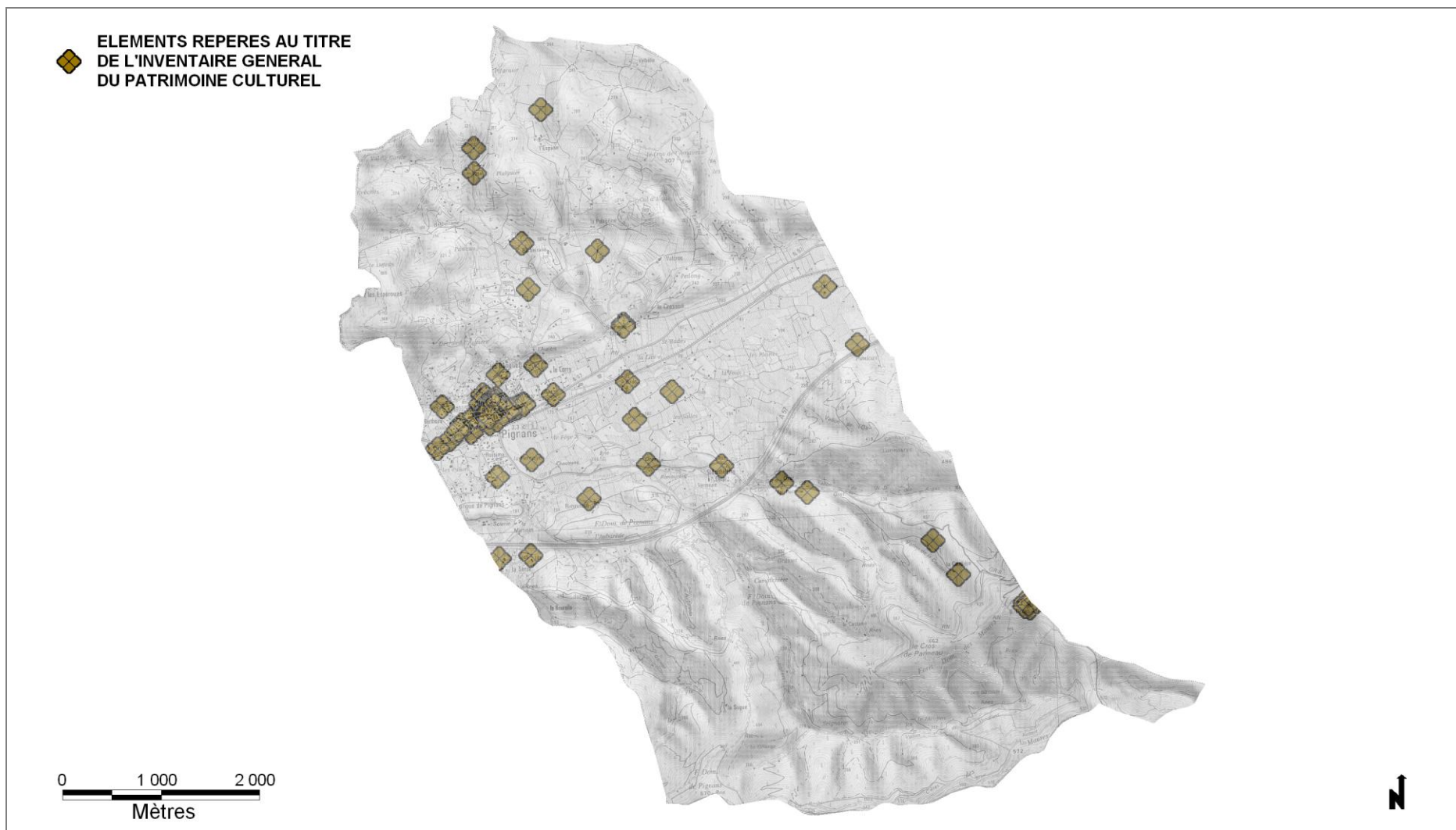
COLLEGIALE ASSOMPTION, ÉGLISE PAROISSIALE



L'église de Pignans est citée pour la première fois en 1039, date à laquelle elle vient d'être reconstruite. Le terme collégiale apparaît vers 1080. Le cloître est attesté en 1246. L'église, partiellement détruite vers 1590, commence à être reconstruite en 1593. Un nouveau clocher est bâti en 1615. Le chœur, qui comporte peut-être des vestiges du 15e siècle, est reconstruit partiellement à la fin du 16e siècle, puis achevé en 1641 comme la sacristie. La nef sud, dite du Rosaire, est probablement construite peu après. La chapelle du Saint-Esprit qui ouvre sur celle-ci date du tout début du 18e siècle. Modification du chœur en 1770 et de la nef l'année suivante. Vers 1773, le clocher est démoli et reconstruit au sud. L'église est bénie le 1er septembre 1776.

<sup>12</sup> Source : [www.culture.gouv.fr](http://www.culture.gouv.fr)

CARTE DE REPERAGE GLOBAL DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



En complément de cette source d'information, on mentionnera également deux éléments identifiés par l'association « Les amis du Vieux Pignans ».

Rue Cotte paille  
Maison du 11e-12e siècle

**Marque de sabot**  
(échope du sabotier)

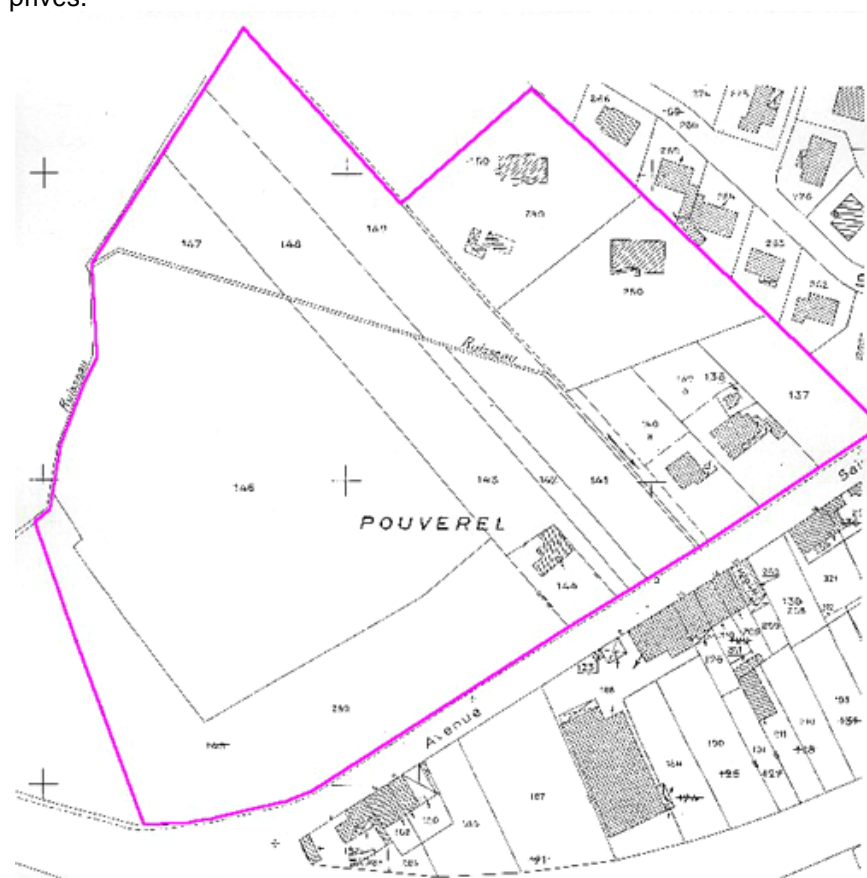


Rue Cotte paille  
Maison du 11e-12e siècle

**Marque de couperet**  
(échope du boucher)



Enfin, dans le cadre de la protection du patrimoine archéologique, il est nécessaire de mentionner la présence d'une « **zone archéologique** »<sup>13</sup> sur la commune. (cf. carte ci-dessous). Cette typologie permet à l'Etat de prendre en compte par une étude scientifique, ou une conservation éventuelle, les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement publics ou privés.

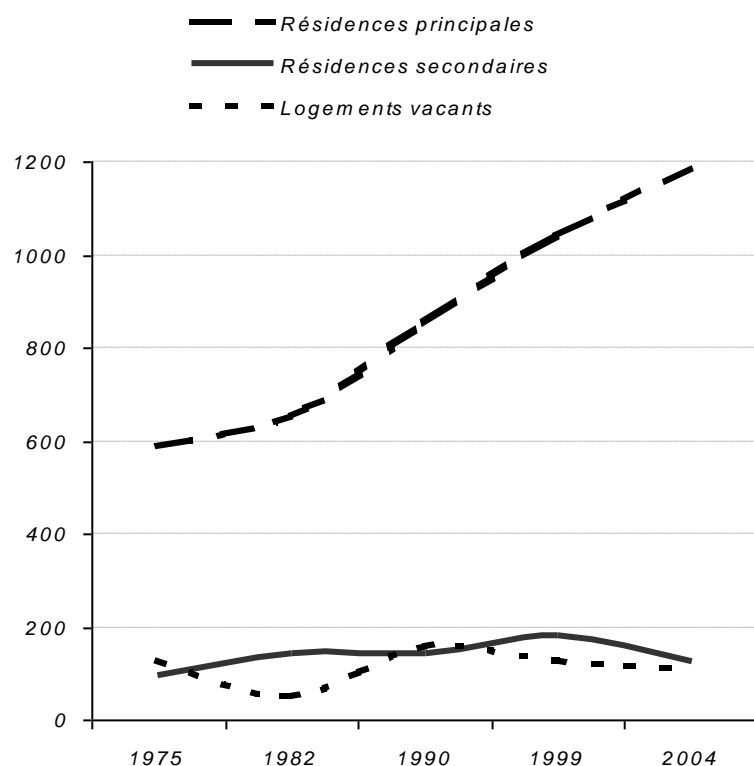


<sup>13</sup> Source : [www.culture.gouv.fr/culture/paca](http://www.culture.gouv.fr/culture/paca)

### Sous-section 3 : Suprématie des résidences principales et des maisons individuelles au sein du parc de logements

#### Une majorité de résidences principales

GRAPHIQUE D'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 1975 ET 2004



Le graphique ci-dessus nous renseigne sur la composition et l'évolution du parc de logements entre 1975 et 2004. On constate globalement :

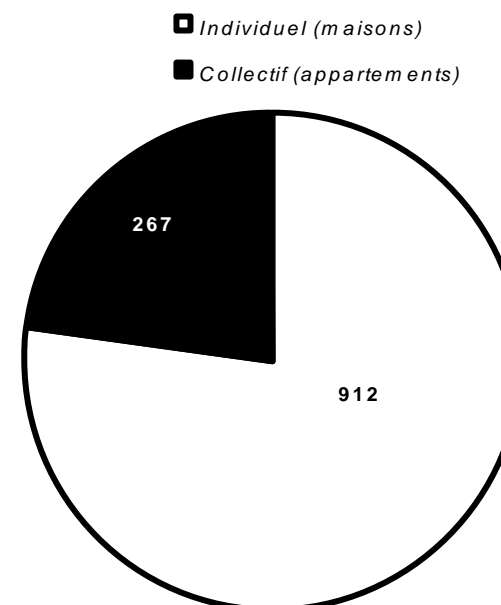
- une nette prédominance des résidences principales
- une relative stabilité de la part des résidences secondaires ou des logements vacants.

Dans le détail :

- En 1975 on dénombre 816 logements.
- En 2004, on en compte 1421, soit 605 logements de plus en 29 ans ; ou encore, en moyenne 21 logement de plus chaque année.
- Concernant la part des résidences secondaires, on observe qu'elle représentait 12 à 13 % entre 1975 et 1999 et seulement 9% en 2004.
- La part des logements vacants varie de 16% en 1975 à 8% en 2004 ; on note tout de même le point le plus bas en 1982 (6%) et une remontée à 14% en 1990, puis une descente à 9% en 1999.

#### Primauté de l'habitat individuel

GRAPHIQUE DE REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR TYPE EN 2004

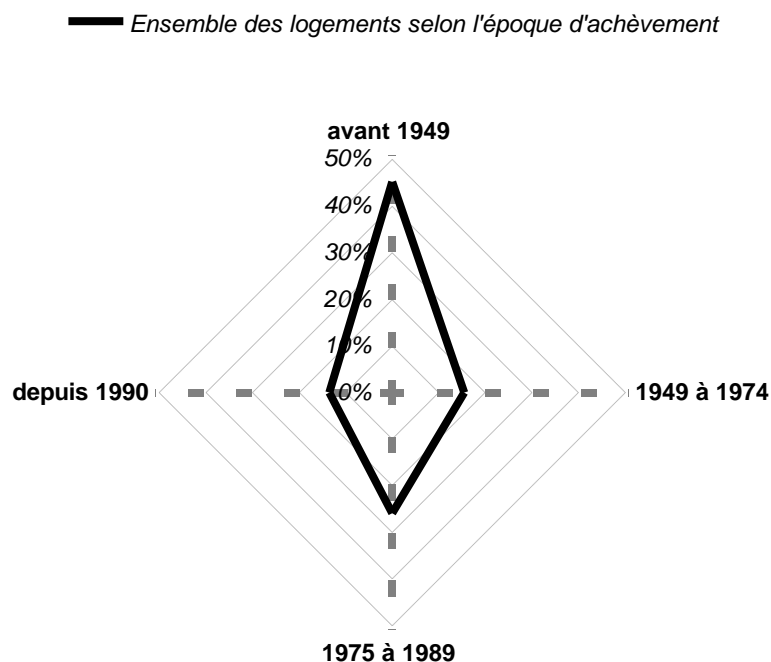


Le graphique ci-dessus est sans équivoque : 77% des Pignantais préfèrent l'habitat individuel.

## Sous-section 4 : 13% de logements en plus depuis 1990

### La majorité des logements datent d'avant 1949

GRAPHIQUE DE COMPARAISON DES LOGEMENTS SELON LEUR EPOQUE D'ACHEVEMENT EN 1999

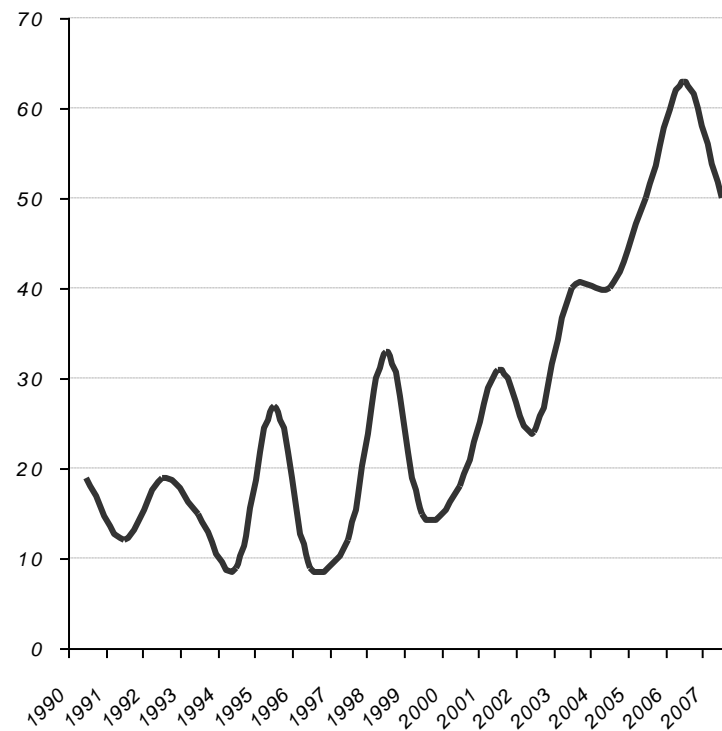


On relève que :

- 45% des logements ont été construits avant 1949.
- la période la plus constructive depuis 1949 reste celle de 1975 à 1989, avec 350 logements en plus, soit 26%.
- 15% des logements ont été achevé entre 1949 et 1974.
- 13% des logements ont été terminés depuis 1990.

## Une moyenne annuelle de 27 Permis de Construire

GRAPHIQUE D'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES ENTRE 1990 ET 2007

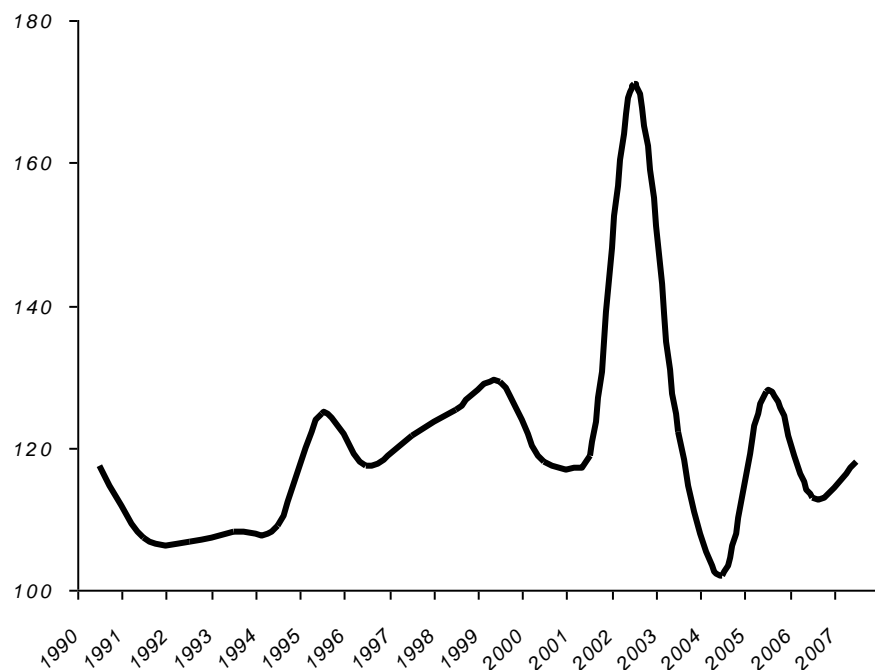


Les statistiques communales de la construction neuve fournie par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (Données SITADEL) nous indiquent :

- une moyenne annuelle de 27 permis de construire entre 1990 et 2007
- entre 1990 et 2002, on tourne entre 10 et 30 permis à l'année.
- **depuis 2003, plus de 40 permis ont été accordés chaque année, avec un pic de 63 permis en 2006, et toujours 50 permis en 2007.**

### Des maisons individuelles de 120 m<sup>2</sup>

GRAPHIQUE DES SURFACES MOYENNES PAR PERMIS DELIVRE SUR LES LOGEMENTS INDIVIDUELS PURS ENTRE 1990 ET 2007

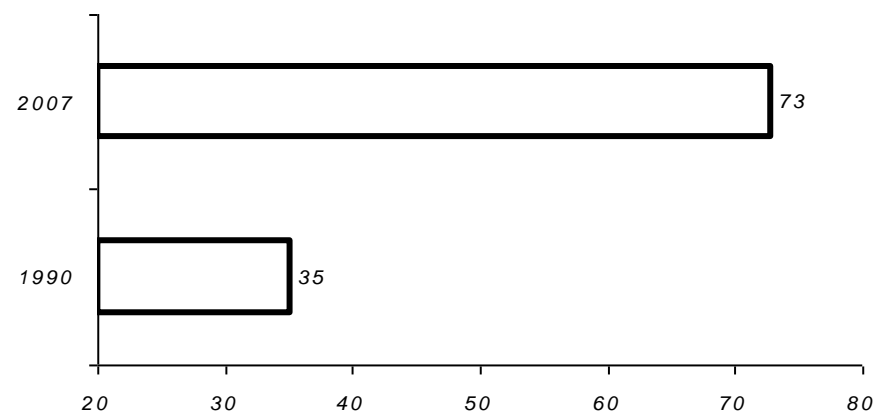


Cette courbe illustre l'évolution des surfaces moyennes de permis de construire délivrés entre 1990 et 2007 (données SITADEL) pour les logements individuels purs (maisons) :

- les données extrêmes sont enregistrées 171m<sup>2</sup> (en 2002) et 102m<sup>2</sup> en (2004).
- la moyenne de 120 m<sup>2</sup> sur la période apporte une idée plus globale de la superficie occupée par ces nouvelles maisons individuelles depuis, quasiment, 20 ans.

### Des logements collectifs de 30 m<sup>2</sup>

GRAPHIQUE DES SURFACES MOYENNES PAR PERMIS DELIVRE SUR LES LOGEMENTS COLLECTIFS EN 1990 ET 2007



Cet histogramme reprend le même raisonnement que celui appliqué précédemment, à la différence qu'il s'intéresse à la construction des logements collectifs (appartements) :

- en 1990, la moyenne était de 35 m<sup>2</sup> (type studios, T1, voire T2)
- tandis qu'en 2007, cette moyenne monte à 73 m<sup>2</sup>, ce qui sous-tend un changement dans le type de besoins en logements : des T3 voire T4 et plus.

En conséquence, les appartements doivent pouvoir répondre à des demandes d'individus seuls ou en couples et, depuis peu à des familles plus grandes. La typologie des besoins en appartement doit donc posséder un panel de possibilité relativement complet ; ce que ne traduit pas la moyenne globale (30m<sup>2</sup>) enregistrée sur la période de 1990 à 2007.

## Sous-section 5 : Palier à l'absence d'habitat social

### Une absence constatée...

L'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) oblige les communes à réaliser au moins 20% de logement dit social. Toutefois, cette obligation ne s'applique qu'aux communes de plus de 3.500 habitants appartenant à une agglomération (au sens de l'INSEE) de plus 50.000 habitants.

Pour le cas présent, cette obligation ne s'applique donc pas à la commune puisqu'elle ne remplit aucune des deux conditions précitées.

PATRIMOINE HLM AU 01.01.2005			POPULATION		NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES (RP)	% LOGEMENTS SOCIAUX / RP
LOGEMENTS INDIVIDUELS	LOGEMENTS COLLECTIFS	TOTAL	1999	2004		
0	0	0	2 598	2 915	1 033	0

Selon l'extrait des données issues du « Patrimoine locatif social » établi au 1<sup>er</sup> janvier 2006 par le Service des constructions publiques et de l'habitat de la Direction Départementale du Var, on ne recense absolument aucune construction à caractère social sur la commune.

### ...une première réponse apportée

Depuis 2007-2008, la municipalité travaille à la création d'un projet porteur d'habitat social au quartier de La Ferraille, sur une partie d'une propriété communale (dont l'autre partie sera affectée au projet de création d'une nouvelle caserne pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours). Son objectif avoué consiste à loger les jeunes, favoriser l'accession à la propriété notamment aux primo accédants. Le programme envisagé à ce jour comporte : (cf. schéma ci-après)

- des terrains pour l'accession à la propriété (7 lots d'environ 800 m<sup>2</sup> qui seront vendus par la commune à un coût maîtrisé et vendus en priorité aux primo accédants Pignantais) ;
- construction de 15 villas conventionnées (avec garage et jardin) sur un terrain mis à la dispositions de Var Habitat - premier bailleur social du Département - dont la typologie serait la suivante : 6 T3, 7 T4, 2 T5.

En terme de portage financier, le coût de l'opération sera réparti entre la Commune, l'État, la Région et le bailleur.

Au terme de l'opération, la commune conservera le patrimoine foncier par le biais du recours à un bail emphytéotique portant sur 65 ans.

PROJET DE 15 LOGEMENTS SOCIAUX AU LIEU DIT LA FERRAILLE



## Sous-section 6 : Les espaces actuellement urbanisés de la commune

Comme cela a été indiqué en introduction, la commune de Pignans n'est pas soumise au régime du Plan d'Occupation des Sols (POS) mais au Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui impose la règle dite « *de constructibilité limitée* » tout en encadrant par ailleurs la « *localisation et desserte des constructions, l'implantation et volume des constructions et l'aspect des constructions* ».

Pour bien saisir la portée de « *la règle de constructibilité limitée* », on peut se référer à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme<sup>14</sup> qui dispose :

*« Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.*

Toutefois :

*a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ».*

En résumé, afin de lutter contre le mitage de l'espace rural, la règle de constructibilité limitée pose le principe selon lequel le territoire des communes non dotées d'un plan d'urbanisme est juridiquement inconstructible, **en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune**, sauf pour les exceptions prévues par la loi.

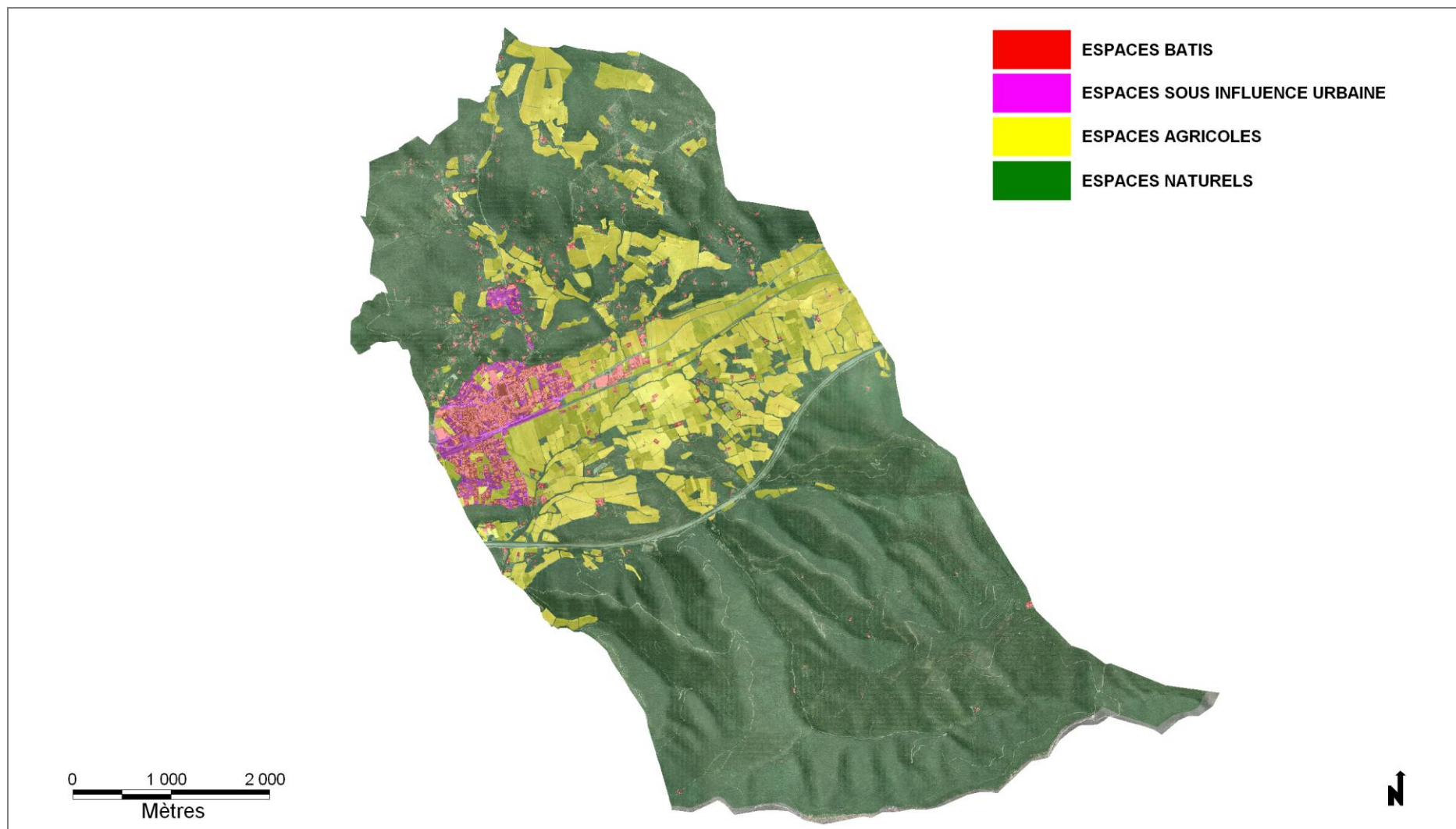
Par voie de conséquence, un terrain constructible pour de l'habitat individuel est estimé dans une moyenne de 150 € du m<sup>2</sup> (source croisées : Chambre des Notaires du Var et agences immobilières).

Dans ce contexte spécifique, la cartographie proposée ci-après propose une représentation des espaces ou parties actuellement urbanisées de la commune.

Cette cartographie se fonde sur le recensement des espaces recevant actuellement de l'habitat : soit en milieu urbain (type village et ses abords), soit en milieu naturel, voir agricole (type habitat résidentiel diffus). Sont également considérés comme urbanisés, les espaces recevant des activités, commerces et services (type zone artisanale) et les espaces sous influence urbaine. A ce jour, les espaces actuellement urbanisés de la commune représentent environ **160** hectares (ha).

<sup>14</sup> Source : [www.légifrance.gouv.fr](http://www.légifrance.gouv.fr)

CARTE DES ESPACES ACTUELLEMENT URBANISES DE LA COMMUNE



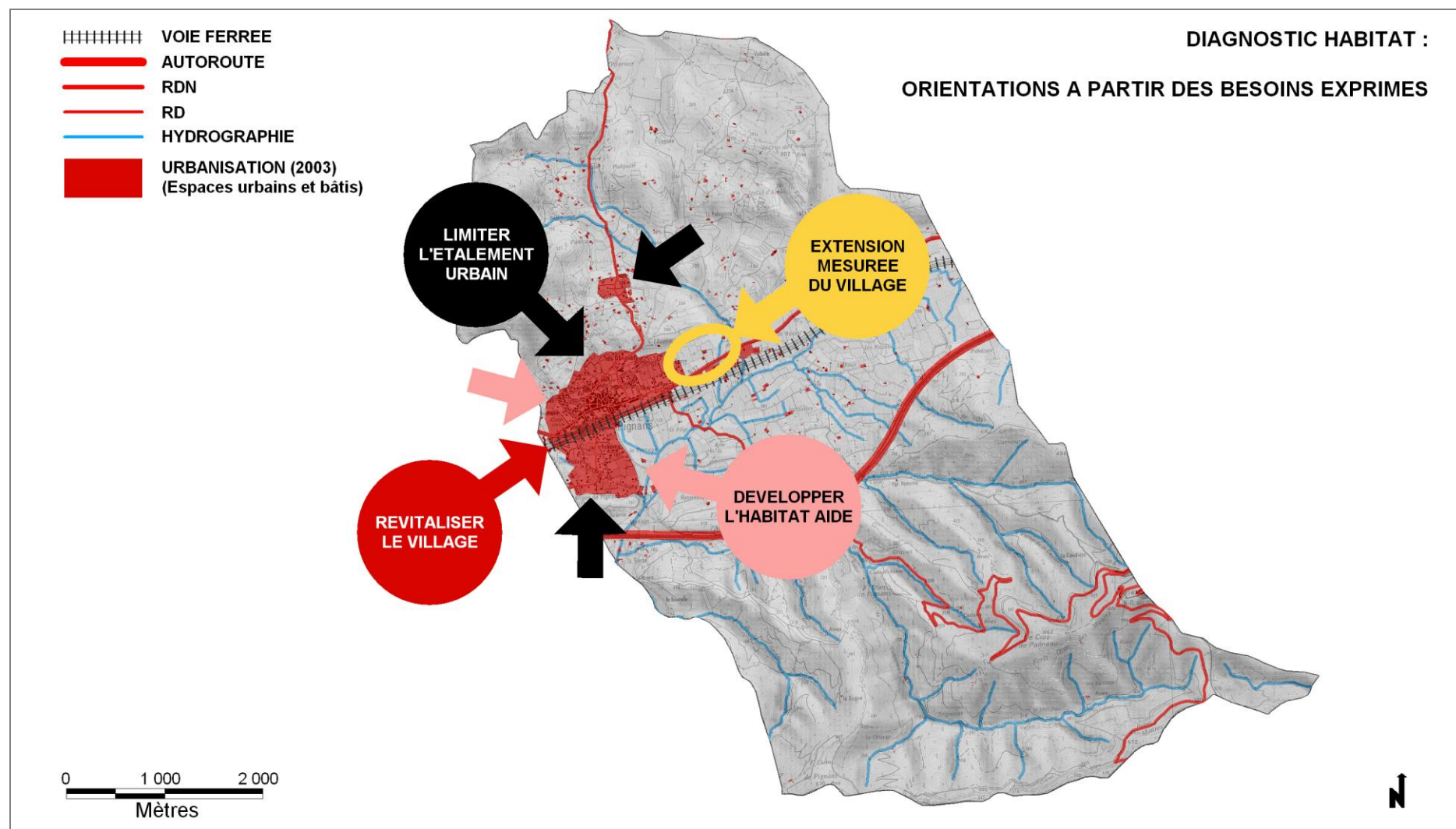
**Sous-section 7 : Synthèse du diagnostic du patrimoine et habitat**

1. *Une occupation humaine antique.*
2. *Un village médiéval.*
3. *Un patrimoine architectural et rural important.*
4. *Une majorité de résidences principales.*
5. *Primauté de l'habitat individuel.*
6. *Les logements d'avant 1949 majoritaires.*
7. *Une moyenne annuelle de 27 Permis de Construire.*
8. *Des maisons individuelles en moyenne de 120 m<sup>2</sup>*
9. *Des appartement en moyenne de 30 m<sup>2</sup>*
10. *Palier à l'absence d'habitat social*
11. *Des espaces actuellement urbanisés qui représentent environ 4,6 % du territoire communal*

**Sous-section 8 : Orientations à partir des besoins exprimés**

1. *Revitaliser le village*
  - *Protéger et restaurer le patrimoine architectural et urbain*
  - *Encourager et accompagner la réhabilitation d'immeubles*
  - *Regrouper et concentrer l'effort de constructibilité sur le village et ses abords*
  - *Développer le logement collectif et locatif*
  - *Extension de l'urbanisation vers l'est (projet de zone AU stricte:) : présence d'AOC cultivés en 2008 et qui, représentent entre 5 et 8 ha, mais après concertation, le Président de la cave coopérative est favorable à cette extension.*
2. *Palier à l'absence d'habitat social ou aidé*
  - *Promouvoir des opérations à caractère social et mixtes par petites unités : un projet est actuellement mené par la commune pour environ une vingtaine de logements (cf. supra).*
3. *Limiter l'étalement urbain*
  - *Réduire les zones constructibles*
  - *Regrouper les constructions dans la continuité du village*
  - *Respecter les orientations du Schéma Directeur d'Assainissement.*

## CARTE DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC HABITAT



## Section 4 : DIAGNOSTIC DES EQUIPEMENTS ET SERVICES

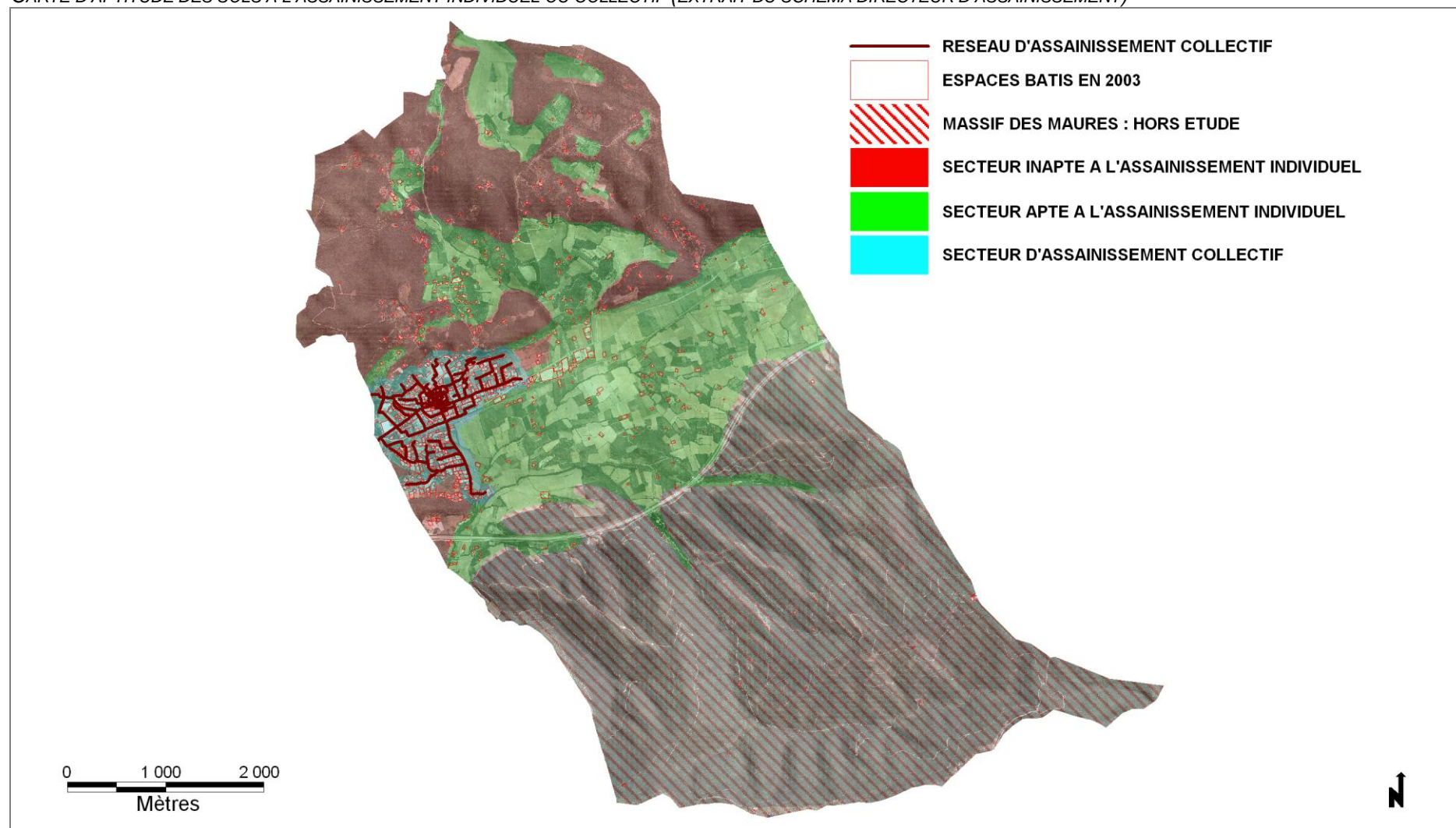
### Sous-section 1 : Les équipements présents sur la commune<sup>15</sup>

<i>Équipements administratifs</i>	Bureau de poste
	Office de tourisme
	Pompiers
	Banques
<i>Équipements scolaires</i>	Maternelle
	Primaire
	Ramassage scolaire
	Cantine scolaire
<i>Équipements et services aux personnes</i>	Distributeur de billets
	Gaz
	Tabac
	Journaux
	Photocopies
	Travaux du BTP
	Maison de retraite et maison médicale
	Dentiste
	Infirmiers
	Généraliste
Kinésithérapeute	
Pharmacie	
<i>Équipements sportifs, de loisirs et culturels</i>	Sentiers, circuits sportifs, randonnées
	Terrains de grands jeux
	Terrains de petits jeux
	Terrains de tennis
	Une trentaine d'associations et clubs
	Bibliothèque
<i>Équipements de salubrité publique</i> (cf. chapitre 5, Section 6, prise en compte de l'assainissement et de l'AEP)	Réseaux d'assainissement
	Réseau d'eau potable
	Station d'épuration
	Ramassage des ordures ménagères

<sup>15</sup> Sources : inventaire communal 2002

## Sous-section 2 : Orientations du Schéma Directeur d'Assainissement

CARTE D'APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU COLLECTIF (EXTRAIT DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT)



### **Sous-section 3 : Orientations à partir des besoins exprimés**

1. *Adapter les réseaux d'eau et d'assainissement*
  - *Application du Schéma Directeur d'Assainissement*
  - *Prévoir l'extension de la station d'épuration*
  - *Réflexion lancée sur le renfort de la desserte en eau (Canal de Provence, forage, stockage incendie, desserte, etc.)*
  
2. *Développer les équipements publics*
  - *Extension du cimetière*
  - *Extension de l'école*
  - *Création d'un espace culturel*
  - *Création d'une nouvelle mairie*
  
3. *Développer les équipements sportifs et de loisirs*
  - *Essor du centre équestre*
  - *Création d'un cours de tennis*
  - *Aménagement d'un espace jeune*
  
4. *Aménager le pôle de la gare*
  - *Développement des cheminements piétonniers*
  - *Mise en sécurisation des liaisons piétonnes vers le village*
  - *Amélioration de l'éclairage*
  - *Réaménagement du stationnement*
  - *Objectif d'intensification de la fréquentation*

## Section 5 : DIAGNOSTIC DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### Sous-section 1 : Accessibilité

#### Des liaisons externes aisées

Le territoire de Pignans est traversé d'est en ouest par une succession de routes et de voies reliant l'agglomération Toulonnaise aux petites villes du Luc et du Cannet, à partir desquelles l'on accède à l'autoroute Provençale A8 reliant Aix à Nice, et à la célèbre Nationale 7. Cette proximité des grandes voies de transit rend, potentiellement, plus attractive la commune de Pignans.

Le réseau routier concernant le territoire propre à Pignans se hiérarchise de la façon suivante : (Cf. carte ci-après)

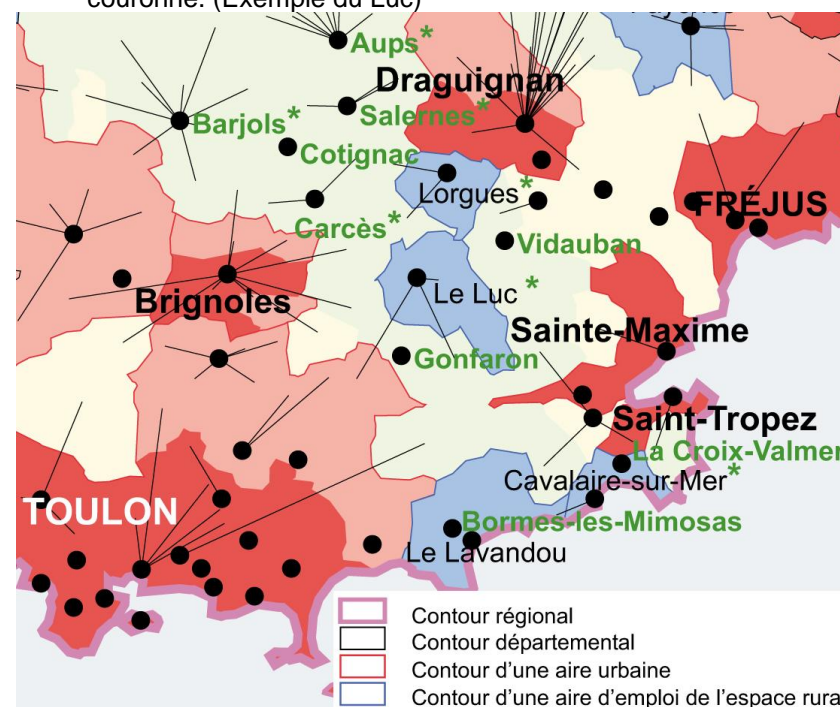
- **L'autoroute A57 reliant Toulon au Cannet** : elle traverse la commune en offrant une belle perspective à la fois sur le village, au nord, mais aussi sur ses champs cultivés (vignes) ainsi que sur le massif des Maures au sud. L'A57 est accessible depuis l'échangeur autoroutier de Cuers Nord situé à 14 km. L'A57 permet d'accéder à l'A8, située 15 km plus au nord.
- **La voie ferrée Marseille Vintimille** : l'arrêt en gare SNCF de Pignans s'effectue uniquement sur les lignes TER reliant Marseille aux Arcs Draguignan.
- **La RD 97** : sensiblement parallèle à l'A57, la Route Départementale- 97 contourne le village de Pignans, au sud. Elle relie la Nationale 7 au Luc, à 15 km plus au nord, via Gonfaron.
- **La RD 278**, traverse le centre du village de Pignans.
- **La RD 78**, seule voie dont l'axe suit une trajectoire nord-sud, relie Flassans-sur-Issole à Pierrefeu-du-Var en traversant le centre du village de Pignans.

Dans ce cadre, il n'est pas inutile de mentionner quelques définitions de l'Insee pour mieux cerner les enjeux de l'accessibilité de la commune à travers les déplacements des actifs.

- **Aire urbaine** : une aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain et par une couronne périurbaine. Cette dernière est formée de communes rurales (au sens du découpage en unités urbaines) ou

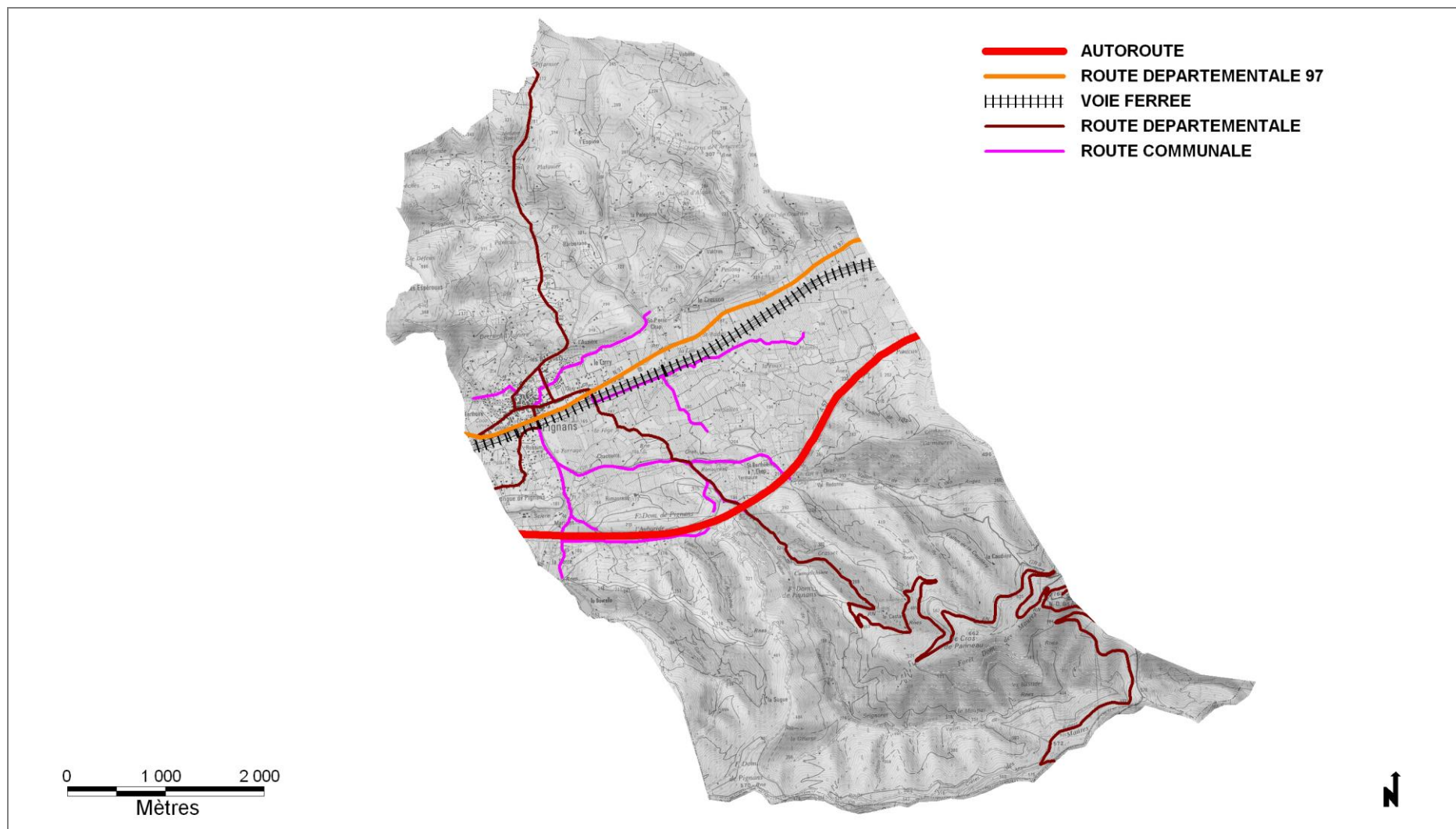
d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. (Exemples de Toulon, Brignoles, etc.).

- **Aire d'emploi de l'espace rural** : une aire d'emploi de l'espace rural est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle d'emploi de l'espace rural et par sa couronne. (Exemple du Luc)



Sur l'extrait cartographique ci-dessus, on notera que la commune de Pignans entre dans les aires urbaines de Toulon et Brignoles. En parallèle, elle se trouve également à proximité des aires d'emplois de l'espace rural du Luc ou encore de Bormes-les-Mimosas. Par suite, l'accessibilité de Pignans est donc liée à une attraction multipolaire.

CARTE DE L'ACCESSIBILITE COMMUNALE PAR LES PRINCIPALES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS



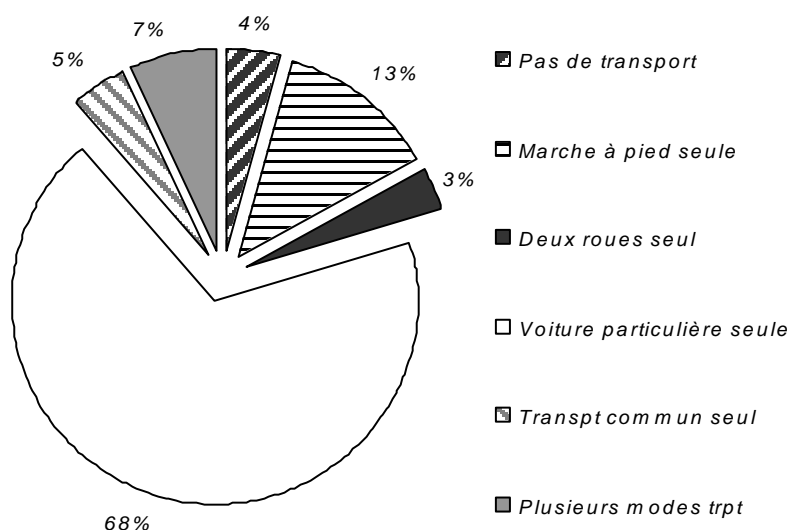
### Des aires de stationnements à renforcer

Le village consacre peu d'espaces dédiés au stationnement. Or, l'offre de places de stationnement en différents points stratégiques aux abords du village, est très intéressante pour les personnes travaillant dans les services du centre du village, les usagers des commerces et pour les résidents.

La commune souhaite donc répondre à cette attente exprimée par ses habitants et usagers : des projets de création ou d'extension de parcs de stationnement, de taille raisonnable et assortis d'aménagements paysagers intégrés à l'environnement urbain de Pignans, sont prévus.

### Sous-section 2 : Modes de transports

#### La voiture particulière encore indispensable



De ce graphique on retiendra que :

- 68% des habitants de Pignans ayant un emploi utilisent quotidiennement leur voiture personnelle pour réaliser les navettes domicile travail. En effet, depuis près de 30 ans la voiture a accentué sa place dominante dans les déplacements quotidiens au point d'être en situation de quasi monopole.
- 13% des habitants de Pignans déclarent de déplacer à pieds pour aller travailler : il s'agit des habitants qui vivent et travaillent à Pignans.
- Le reste des moyens de transports se réparti dans les transports en commun (5% pour bus, cars et TER confondus), cumul des modes de transport (7%) et les deux roues (3%).<sup>16</sup>

### Transports en communs

#### Bus et cars

Le village est desservi par le réseau de transport en commun du Conseil Général. Ainsi, Pignans est relié à Toulon, Le Luc, Draguignan, ou Brignoles grâce à deux lignes<sup>17</sup> :

- La ligne 83 : Draguignan – Le Luc – Toulon. Cette ligne dessert Pignans (arrêt devant le syndicat d'initiative) avec 9 à 10 allers/retours selon les jours.
- La ligne 50 : Gonfaron – Brignoles. Cette ligne dessert Pignans avec 1 aller-retour par jour (arrêt devant la gare SNCF).

#### Chemins de fers

La ligne TER (Train Express Régional) Marseille – Les Arcs Draguignan dessert Pignans avec 5 à 6 allers-retours par jours (sauf quelques week-end ou jours fériés).<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Sources : INSEE 1999 – trajectoires, CG83, août et septembre 2007

<sup>17</sup> Sources : guide horaire 2006/2007/2008 CG83

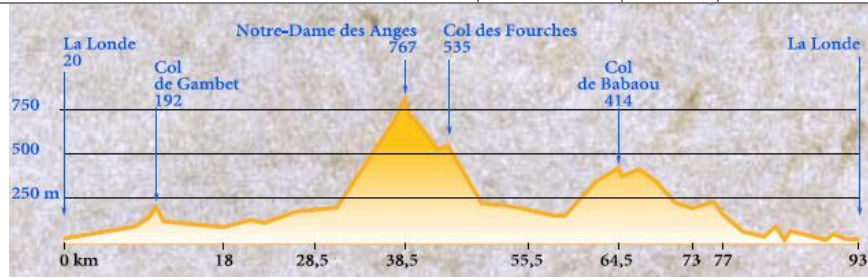
<sup>18</sup> Sources : fiche horaire TER 2007

### Vélo (espaces cyclables et itinéraires)

Il n'existe pas d'aménagement spécifique pour les deux roues, si ce n'est le jalonnement d'un circuit vélo de découverte du Conseil Général du Var qui passe dans le village (et par la collégiale) puis rejoint Notre Dame des Anges (cf. illustration ci-dessous).

#### **Circuit cyclotourisme n°18 : « La châtaigneraie des Maures »**

Communes	Distance	Durée	Difficulté
Pignans, Collobrières, Bormes, La Londe, Pierrefeu	93 km	6h15	1392 m de dénivelée



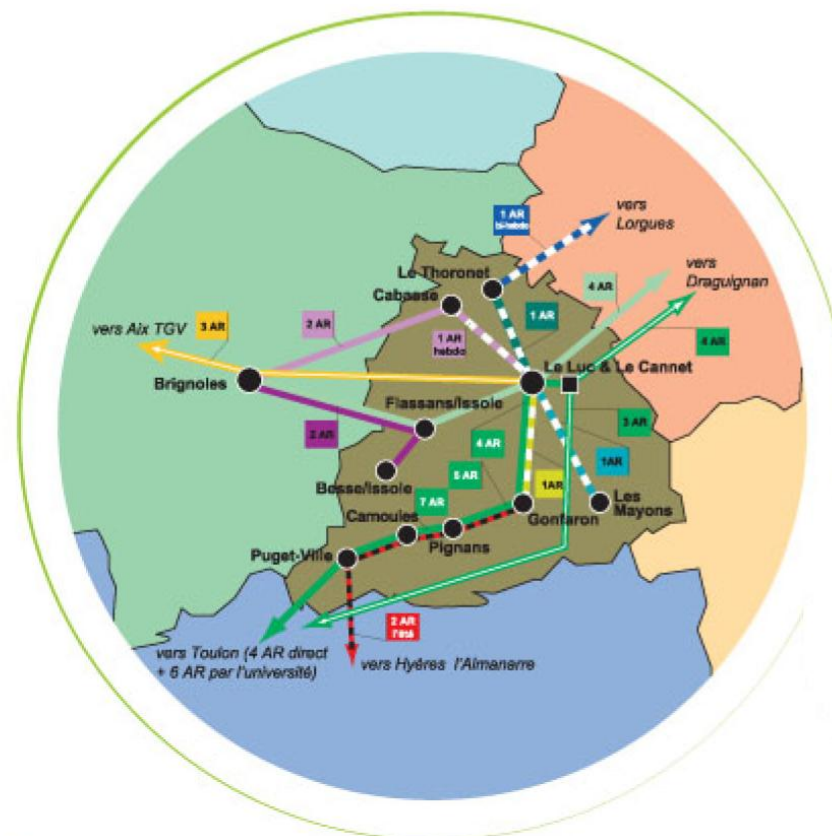
#### *Orientation actuelles du Conseil Général du Var*

Selon les orientations du Schéma Départemental des Déplacements du Conseil Général, les objectifs du Schéma sont les suivants :

- Mieux se déplacer dans le département, et notamment par territoires de développement : Pignans est donc concerné par les objectifs définis pour le territoire Cœur du Var.
- Réduire l'utilisation excessive de l'automobile au profit des transports collectifs : Pignans est doublement concerné puisque la commune dispose d'une gare SNCF (ligne TER Marseille-Les Arcs Draguignan) et de 2 lignes de cars du Conseil Général (lignes 50 et 83).
- Faire en sorte que le réseau routier soit plus performant : réduire les congestions de trafic, limiter les nuisances environnementales...
- Améliorer la signalétique touristique.
- Développer davantage de pistes cyclables.

Enfin, Il est utile de noter que le projet de Schéma prévoit un futur réseau de transports collectifs polarisé sur Le Luc et Le Cannet (cf. illustration).

### Zoom sur "Cœur du Var"



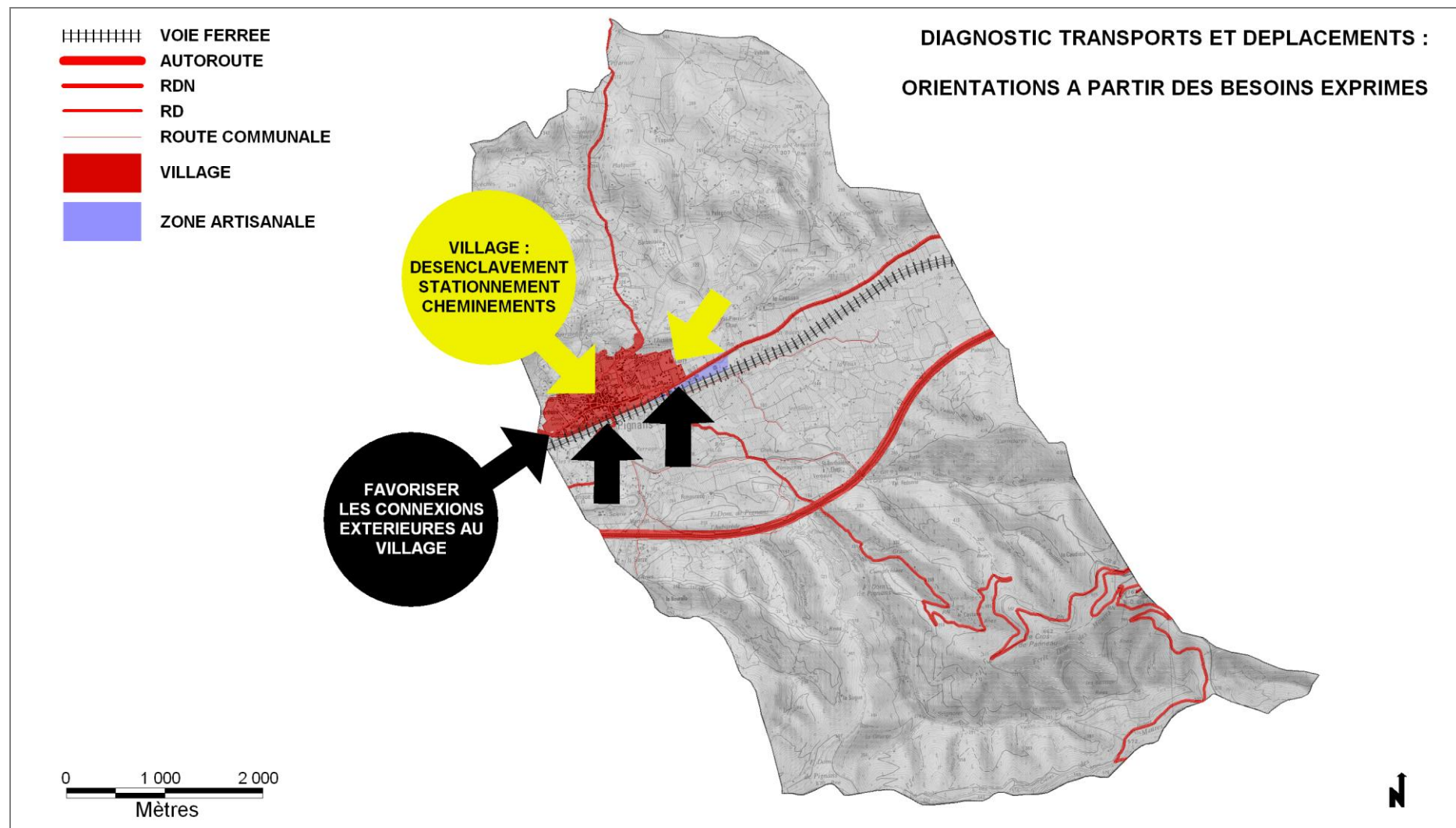
### Sous-section 3 : Synthèse du diagnostic transports et déplacements

1. *Une accessibilité potentiellement avantageuse.*
2. *Prédominance de la voiture particulière.*
3. *Absences de pistes cyclables (intercommunale ou inter quartiers).*
4. *Une offre de stationnements à étoffer.*
5. *Un schéma départemental des déplacements à suivre et à transposer sur la commune.*

### Sous-section 4 : Orientations à partir des besoins exprimés

5. *Désenclaver le village et améliorer le stationnement et les cheminements*
  - *Renforcer l'offre de stationnement (à proximité de la mairie actuelle, du cimetière et de l'ancienne cave coopérative, au quartier des Maisons Neuves)*
  - *Désenclaver le village (quartier de la place de la Foire, quartier des Maisons Neuves)*
  - *Améliorer les cheminements des piétons et vélos (sentier piétonnier, piste cyclable...)*
  - *Développer la zone piétonne*
6. *Favoriser les connexions extérieures au village*
  - *Créer un rond point en entrée ouest du village*
  - *Connecter la zone artisanale au village*
  - *Favoriser les liaisons entre le village et Notre Dame des Anges (développer la signalétique)*
  - *Favoriser et sécuriser l'accès au chemin de fer (avec renforcement du stationnement à la gare)*

CARTE DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS



## CHAPITRE 4 : LES ORIENTATIONS DU PLU

<b>SECTION 1 : ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>70</b>
<b>SECTION 2 : LES ELEMENTS DU ZONAGE DU PLU</b>	<b>73</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : LE ZONAGE</i>	<i>73</i>
<i>SOUS-SECTION 2 : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)</i>	<i>73</i>
<i>SOUS-SECTION 3 : LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)</i>	<i>75</i>
<i>SOUS-SECTION 4 : LES ZONES URBAINES « U »</i>	<i>77</i>
<i>SOUS-SECTION 5 : LES ZONES A URBANISER « AU »</i>	<i>84</i>
<i>SOUS-SECTION 6 : LA ZONE AGRICOLE « A »</i>	<i>90</i>
<i>SOUS-SECTION 7 : LES ZONES NATURELLES « N »</i>	<i>94</i>
<i>SOUS-SECTION 8 : MISE EN REGARD DES ZONES CONSTRUCTIBLES (U+AU) ET DES ZONES PROTEGEES (A+N)</i>	<i>95</i>

## Section 1 : ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Conformément à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme ce chapitre explique « *les choix retenus pour établir le PADD, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement* ».

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme imposé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la Loi Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « *définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.* »

Suite aux grandes orientations thématiques et besoins exprimés en environnement, démographie, économie, patrimoine et habitat, équipements et services, transports et déplacements (cf. chapitres précédents) la commission urbanisme de la commune de Pignans a pu formaliser les grandes lignes de son PADD.

Ces orientations ont été divisées en deux catégories, à savoir des orientations générales portant sur l'ensemble du territoire communal et, des orientations particulières s'articulant sur les abords de la RD 97, puisque cet axe routier constitue la véritable entrée de ville Pignantaise.

**Les orientations générales** qui définissent les grands objectifs communaux se décomposent en 5 grandes catégories :

1. *Développement urbain*
2. *Économie*
3. *Déplacements*
4. *Économies d'énergies*
5. *Environnement*

### ▪ Premier objectif, le développement urbain :

Il est utile de rappeler ici qu'en l'absence de Plan d'occupation des Sols (POS), la commune de Pignans, est soumise à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) jusqu'à l'approbation du présent PLU. De ce fait, la commune ne pouvait réellement maîtriser le développement de son urbanisation qu'en dehors des « espaces actuellement urbanisés de la commune » (cf. chapitre 3, sous-section 6). A contrario, toutes les demandes effectuées à proximité immédiate d'un espace objectivement considéré comme déjà urbanisé pouvaient s'attendre à être validées sous réserve de respecter les conditions définies par les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Aujourd'hui, grâce à l'application du présent PLU, la commune se dote des moyens nécessaires à la maîtrise et au développement organisé de son urbanisation. C'est pourquoi, ce premier objectif vise à contenir la tâche urbaine dans les prolongements directs du noyau villageois, tout en permettant de favoriser une mixité des fonctions urbaines.

### ▪ Second objectif, l'économie :

La commune caractérise majoritairement son économie sur deux piliers, à savoir l'agriculture et la zone d'activité de La Lauve Migranon. Aussi, le PADD confirme la place que doit maintenir l'agriculture (et notamment la viticulture ou la sylviculture) au sein de la commune ; c'est pourquoi les terroirs potentiels sont clairement identifiés<sup>19</sup> afin de faciliter et d'encourager leur exploitation pour le futur.

En parallèle, la zone d'activité étant stratégiquement située en bordure de la RD 97, il a été décidé de pouvoir répondre favorablement aux nouvelles demandes d'installations en permettant une extension mesurée et directement en continuité des espaces d'activités existants.

<sup>19</sup> *Source : fondement sur les études menées par la Chambre d'Agriculture du Var.*

En outre, afin de renforcer, diversifier et compléter le potentiel que représentent ces activités majeures, la commune a souhaité s'orienter vers la possibilité d'autoriser des activités économiques sans nuisances (commerces, services, bureaux, artisanat, etc.) dans toutes les zones urbaines du PLU, tout en mettant l'accent sur le développement de l'accessibilité aux zones d'emplois du fait de la présence de la gare de chemin de fer qu'il convient de transformer en un véritable pôle multimodal.

▪ **Troisième objectif, les déplacements :**

En continuité immédiate de l'objectif économique précédent, l'équipe municipale a cherché à réduire la place faite aux automobiles en démultipliant son éventail d'accès aux déplacements alternatifs. Cette orientation repose bien évidemment sur la création du pôle multimodal précité mais encore sur une croissance des modes de déplacements « doux » (itinéraires piétons et cyclables) et l'optimisation de leur rôle dans les liaisons inter quartiers. Cependant, les liaisons automobiles existantes ne sont pas condamnées, mais plutôt vouées à être améliorées (zones dangereuses, accès et dessertes difficiles, étoffement de l'offre de stationnement, etc.)

Le traitement spécifique de la RD 97 a été avalisé puisqu'il fait l'objet des orientations particulières du PADD (cf. ci-après).

▪ **Quatrième objectif, les économies d'énergies :**

Soucieuse de proposer un urbanisme durable, la municipalité a choisi d'autoriser le recours aux énergies renouvelables sur son territoire tout en encadrant les possibilités qui sont désormais offertes.

Dans un premier temps, il a été décidé de définir les espaces pouvant être susceptibles de recevoir l'implantation de parcs solaires photovoltaïques au sol. Cette définition des « espaces favorables » s'est faite sur le fondement d'un raisonnement inversé. En ce sens qu'on d'abord été recensés tous les espaces qui ne devaient pas pouvoir recevoir ce type d'installations (espaces agricoles, espaces paysagers remarquables et très perceptibles, espaces écologiquement riches, etc.)

Il en résulte la définition des espaces pouvant recevoir des parcs solaires qui devront, bien évidemment, respecter une bonne insertion dans le milieu naturel.

De plus, la possibilité de recourir à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques a été actée sur l'ensemble de l'espace communal, à l'exception du cœur médiéval du village dont les caractéristiques patrimoniales sont vouées à être préservées en l'état. Dans le même registre, le recours à l'architecture durable et aux dispositifs contribuant à l'amélioration de la performance énergétique a été considéré comme devant être facilité, tout en encadrant strictement les possibilités inhérentes au centre historique afin de préserver ses attributs spécifiques.

Par suite, la logique même d'une maximisation de l'urbanisation centrée sur les abords immédiats du village, conjuguée à une volonté de favoriser d'autres modes de déplacements, accentue la place accordée aux nécessaires économies d'énergies que traduit le PADD.

▪ **Le cinquième et dernier objectif porte sur l'environnement :**

Au regard de son importance, il est décliné en trois sous objectifs :

1. Patrimoine et paysage :

Les espaces agricoles participant pleinement à l'harmonie paysagère Pignantaise, leur préservation a donc été enregistrée au titre du développement économique mais également au titre du cadre de vie (paysages ouverts de plaines et coteaux).

D'ailleurs, les espaces collinaires remarquables qui sont perceptibles depuis les abords de la plaine agricole vers le nord ont été identifiés comme devant être protégés par un dispositif spécifique destiné à éviter leur émiettement par l'urbanisation.

Toujours, dans ce respect du cadre de vie, les éléments constitutifs du patrimoine bâti de la commune sont voués à être recensés afin de garantir leur protection.

Eu égard au positionnement et à l'extension de la zone d'activités en entrée de ville, les abords de la RD 97 sont voués à aménagés afin de renforcer les ambiances paysagères (cf. orientations particulières).

## 2. Ressource en eau et biodiversité

La prise en compte des ressources en eau sur la commune a été scindée en deux :

- d'une part, en portant sur la protection des eaux souterraines (nappes karstique et alluviales) notamment grâce à l'arrêt de l'urbanisation diffuse et à l'amélioration de la qualité des réseaux d'assainissement ;
- d'autre part en instituant un dispositif destiné à protéger les eaux de surfaces (cours d'eau et leurs abords).

En matière de préservation de la biodiversité, les grands espaces naturels d'intérêt écologique et faunistiques (ZNIEFF et Natura 2000) étant principalement localisés au sud de l'autoroute, il a été décidé d'opter pour un classement en zone naturelle ou agricole afin de protéger au mieux ces espaces riches en biodiversité.

## 3. risques naturels

Quant à la gestion du risque incendie, reconnaissance du rôle actif joué par les espaces agricoles (interface avec la forêt) dans la prévention des risques incendies, et renforcement des dispositifs permettant d'organiser la protection contre le risque incendie sur les voies communales existantes.

Il est procédé à l'identification des risques de mouvements de terrains à travers l'indice « r » sur les plans de zonage au PLU.

**Les orientations particulières** sont issues de l'étude « entrée de ville » qui a été validée en 2003 par la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Cette étude se plaçant dans une réflexion globale sur les espaces longeant la RD 97 et sur leur relation avec le reste du tissu communal en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions s'appliquent en l'absence de document d'urbanisme (commune alors soumise au RNU) édictant des règles spécifiques applicables à ces espaces. Aussi, les terrains situés le long de la RD 97 étaient frappés du principe d'inconstructibilité portant sur une distance de soixante-quinze mètres de part et d'autre de cet axe.

La validation de cette étude, reprise au présent PLU et instituée en orientations particulières au PADD, permet réduire significativement les marges de retrait applicables tout en instituant un certain nombre de contraintes règlementaires destinée à garantir une bonne insertion paysagère de ces espaces stratégiques qui sont divisés en deux secteurs :

- **Secteur 1** : pôle multimodal de la gare et abords de la RD 97 au droit du village (*cf. Document n°02, PADD, orientations particulières, planches 01 à 05*) ;
- **Secteur 2** : les abords de la RD 97 au droit de la zone artisanale (*cf. Document 2, PADD, orientations particulières, planches 06 à 09*).

## Section 2 : LES ELEMENTS DU ZONAGE DU PLU

### Sous-section 1 : Le zonage

Le principe du zonage du PLU de Pignans permet de distinguer 4 grands types de zones :

des zones Urbaines :	« U »
des zones A Urbaniser :	« AU »
des zones Agricoles :	« A »
des zones Naturelles :	« N »

Cette typologie générale est ensuite divisée en zone à proprement parler qui, possède chacune son propre règlement (*cf. Document n°03 du PLU, Règlement*). Chaque zone peut ensuite être à son tour divisée en un ou plusieurs secteurs. De plus, conformément aux enjeux environnementaux définis dans le PADD, le PLU prend en compte les risques existants sur la commune en superposant à chacune des zones concernées un indice de risque lié aux mouvements de terrains, indicé « r » aux plans de zonages (*cf. Document n°04 du PLU, Documents Graphiques*).

Typologie	Zone	Secteur
zones urbaines « U »	Ua	Uaa
		Uab
		Uabr
	Ub	Ubr
	Ucr	Ucar
		Ucbr
	Ue	Uer
	Ud	
zones à urbaniser « AU »	AUa	
	AUb	AUbr
	AUcr	
	AUd	
zones agricoles « A »	A	Ar
zones naturelles « N »	N	Nr
		Npr

**Remarque :** Le fond cadastral utilisé est celui de la DGI, daté de 2008, complété par une mise à jour du BEGEAT à partir d'informations communales (juin 2009).

Voir en annexe du présent rapport de présentation les superficies de chacune des zones du PLU.

### Sous-section 2 : Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le PLU a classé en Espaces Boisés Classés (EBC), les bois et forêts à conserver et à protéger.

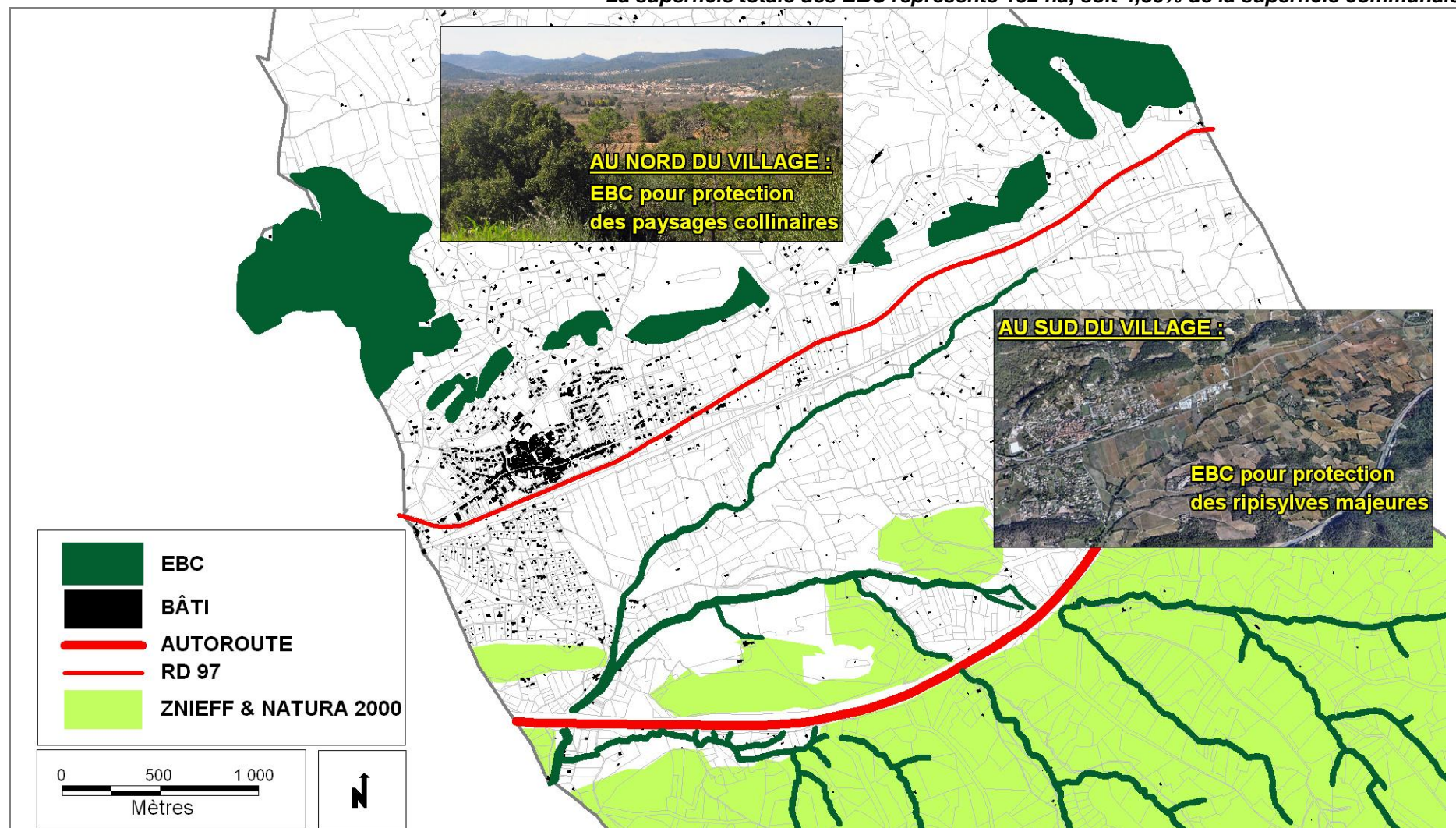
Il s'agit d'une mesure de protection forte et contraignante puisque ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

La commune a choisi de positionner des EBC sur deux types d'espaces forestiers : (*cf. carte ci-après*)

- Conformément à l'orientation 5.2 du PADD, classement en EBC des ripisylves des **principaux cours d'eau** irriguant la plaine agricole, ainsi que les **fonds de vallons** du Massif des Maures. Cette décision poursuivant l'objectif de maintenir la richesse de la biodiversité dans ces milieux de connexions et d'échanges entre terres agricoles et rivières. D'ailleurs, les cours d'eaux identifiés qui frangent les espaces classés en ZNIEFF ou au réseau Natura 2000, participent à la conservation des corridors écologiques existants.
- Toujours en lien avec le PADD (orientation 5.1), il a été retenu le classement en EBC des **paysages collinaires** situés au nord du village. Situées à l'interface entre les espaces urbanisés et la forêt, ces collines boisées constituent un écrin pour le village, que la municipalité a choisi de protéger. De plus, elles jouent également un rôle actif sur le maintien des perceptions paysagères offertes aux regards des flux routiers et autoroutiers.

## CARTE DE LOCALISATION DES EBC

La superficie totale des EBC représente 152 ha, soit 4,36% de la superficie communale.



### Sous-section 3 : Les Emplacements Réservés (ER)

Un emplacement réservé est une portion de territoire fixée par le PLU en vue de garantir la disponibilité des terrains qui serviront d'emprise à un équipement futur, à une voie ou un ouvrage public, à une installation d'intérêt général, à un espace vert, à un programme de logement social, etc. C'est le bénéficiaire (ici, la commune ou le département) qui maîtrisera l'échéancier des travaux et l'aménagement précis prévu sur chaque emplacement réservé. Les ER sont reportés aux Documents Graphiques (cf. Document n°04 du PLU), et sont listés aux Annexes Générales du PLU (cf. Document n°5.1 Emplacements Réservés). (Voir également la carte en page suivante sur la localisation des Emplacements Réservés).

Conformément aux objectifs du PADD liés au développement économique et aux déplacements, les emplacements réservés de la commune sont les suivants :

#### *Les ER dédiés à la voirie*

Affectation majoritaire des emplacements réservés, leur objectif vise à améliorer les conditions d'accès, de desserte ou de sécurité (riverains, véhicules de secours...) des usagers. La plus grande partie de ces ER permettra :

- de mailler les quartiers d'habitat résidentiels et ainsi de fluidifier la circulation ;
- de désenclaver certains quartiers ;
- d'améliorer les conditions d'accès à certains équipements ;
- d'assurer la sécurité publique (par exemple, une aire de retournement à aménager au bout d'un chemin terminant en impasse)

Dans tous les cas, une emprise minimale (plate-forme) de 4 mètres a été portée aux plans de zonage sur les chemins et voies destinés à être élargis, aménagés ou créés.

#### *Les ER dédiés à l'éco mobilité (modes doux)*

La création d'ER dédiés à l'éco mobilité et à la mise en place de sites dédiés aux transports doux fait partie des priorités communales. Ainsi le PLU prévoit :

- la création de pistes cyclables ;
- l'aménagement de trottoirs plus spacieux (notamment dans la zone d'activités) ;
- la création de parcours dédiés aux cheminements piétons ;
- la création de plusieurs aires de stationnement destinées à inciter les Pignantais et les visiteurs à déambuler à pieds plutôt qu'en voiture...

#### *Les ER dédiés aux équipements publics*

Parmi cette catégorie d'ER dont la réalisation a été exprimée à l'occasion des besoins liés aux équipements et services, sont prévus :

- l'aménagement du réseau pluvial ;
- la création d'un bassin de rétention ;
- l'extension de la station d'épuration ;
- l'acquisition du rez-de-chaussée et du 1er étage du beffroi de la place Mazel afin de faciliter l'accès à son entretien ;
- l'extension du groupe scolaire ;
- des équipements scolaires et sportifs ;
- la création d'une médiathèque ;
- l'aménagement d'équipements de services publics, dont une nouvelle mairie ;
- l'extension du cimetière.

#### *Les ER dédiés aux espaces publics*

Sont concernés ici des aménagements ponctuels permettant :

- la création de places, parcs, jardins, aires de jeux ;
- le requalification des abords de l'école.

#### *Les ER dédiés au logement social*

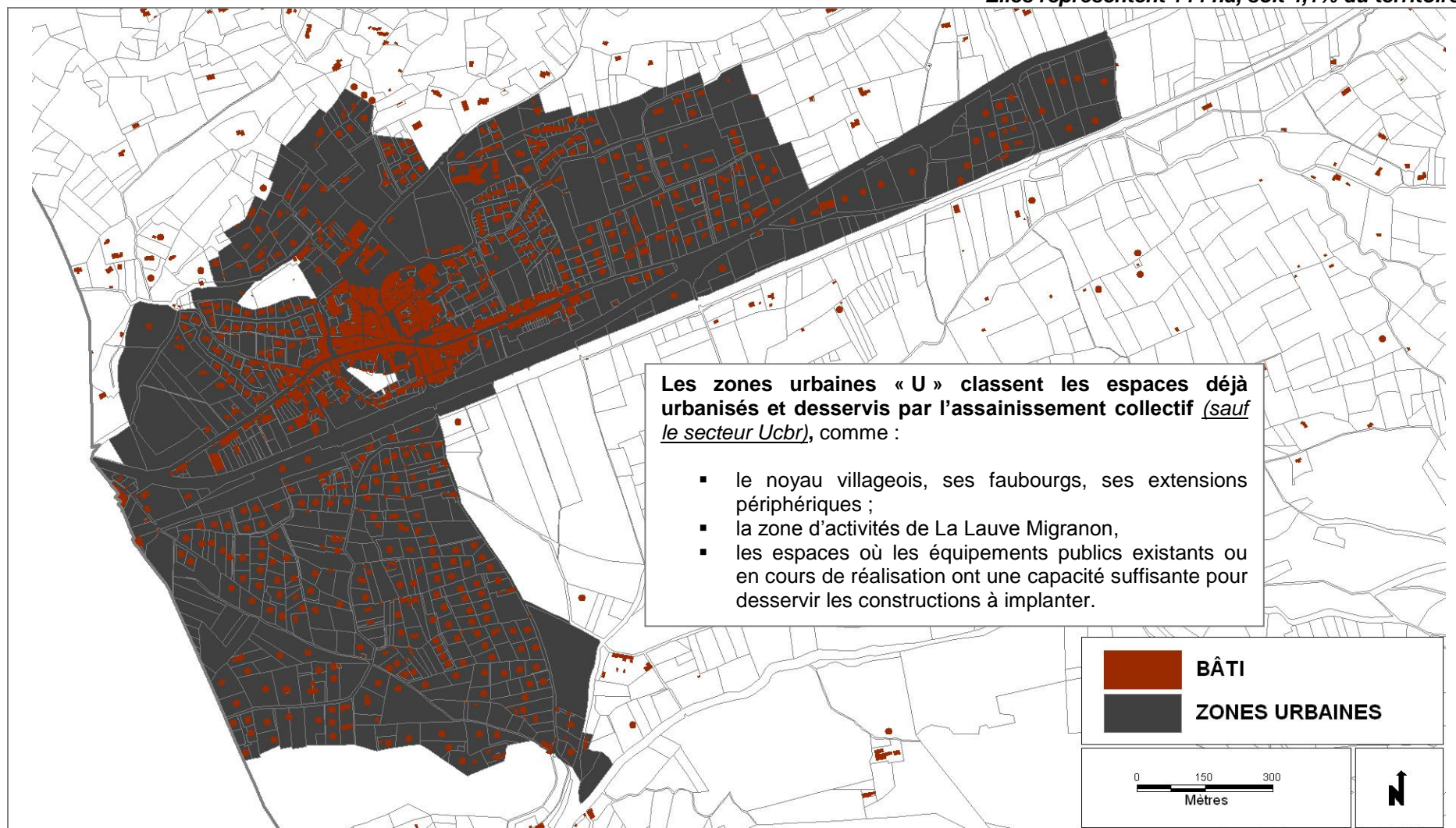
En complément du projet de logements sociaux actuellement mené à La Ferrière, est positionné en emplacement réservé pour permettre la réalisation de logements pour actifs en accession à la propriété.

CARTE DE LOCALISATION DES ER



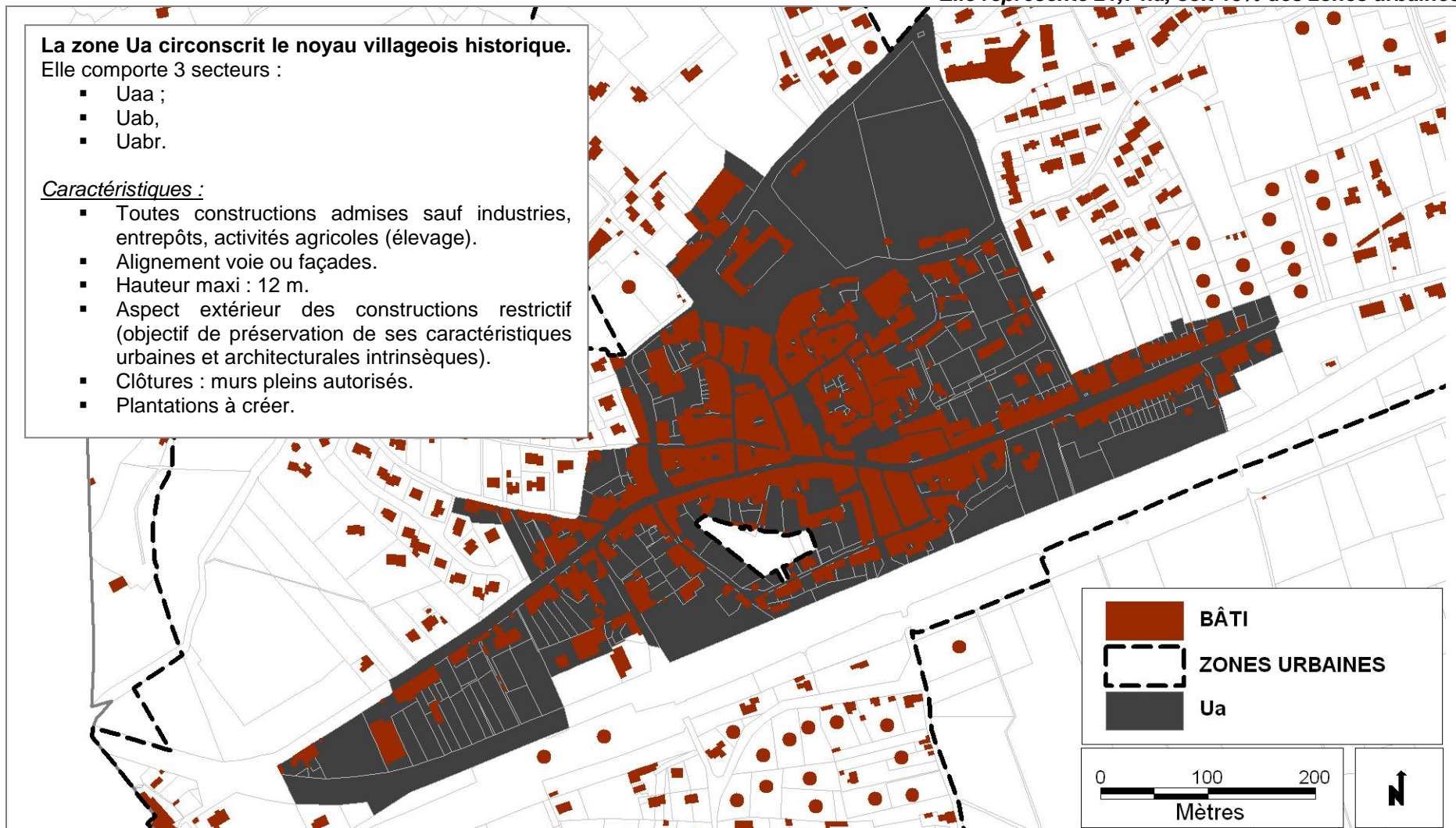
#### Sous-section 4 : Les zones urbaines « U »

Elles représentent 144 ha, soit 4,1% du territoire.

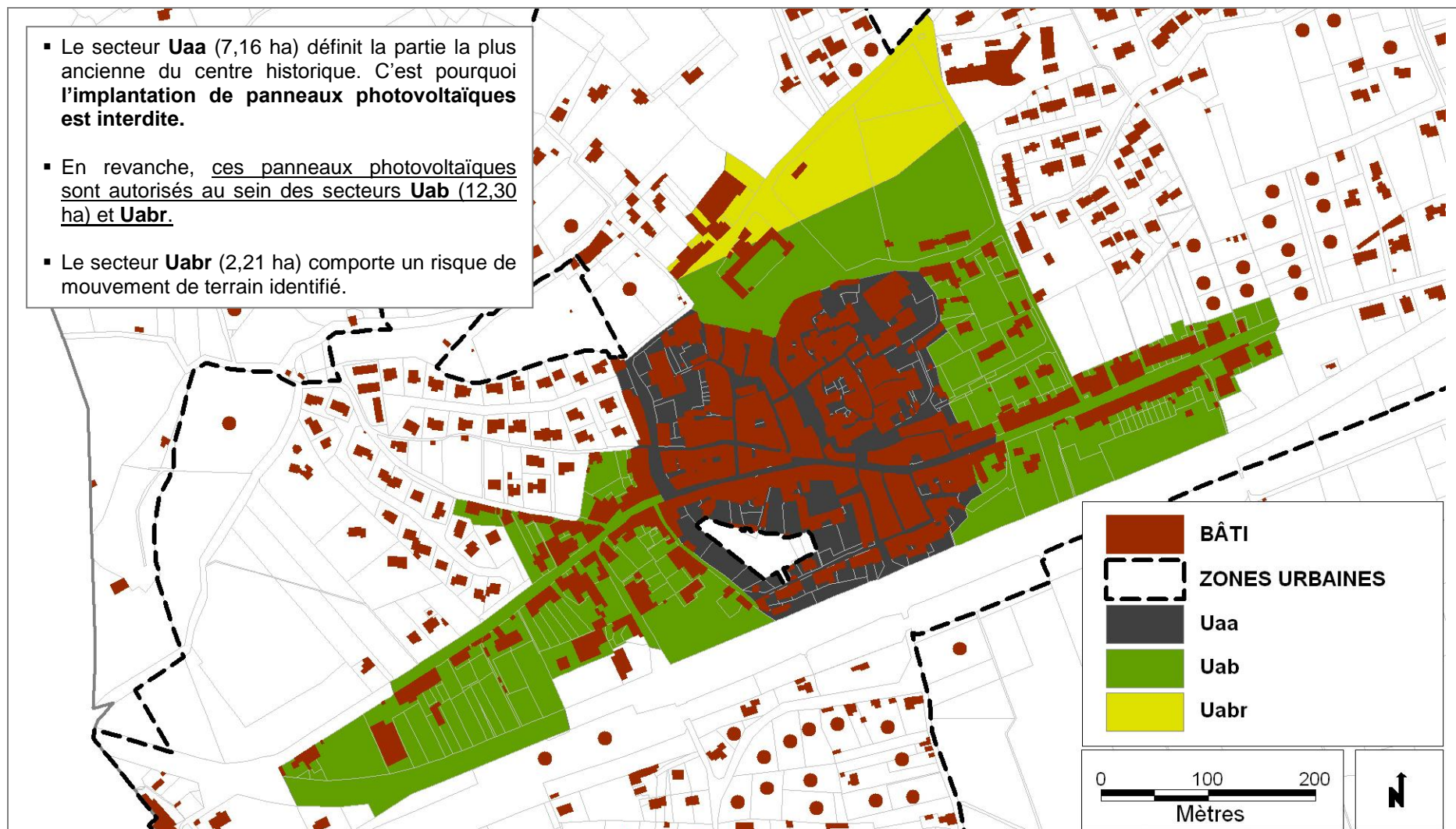


## La zone Ua

Elle représente 21,7 ha, soit 15% des zones urbaines.

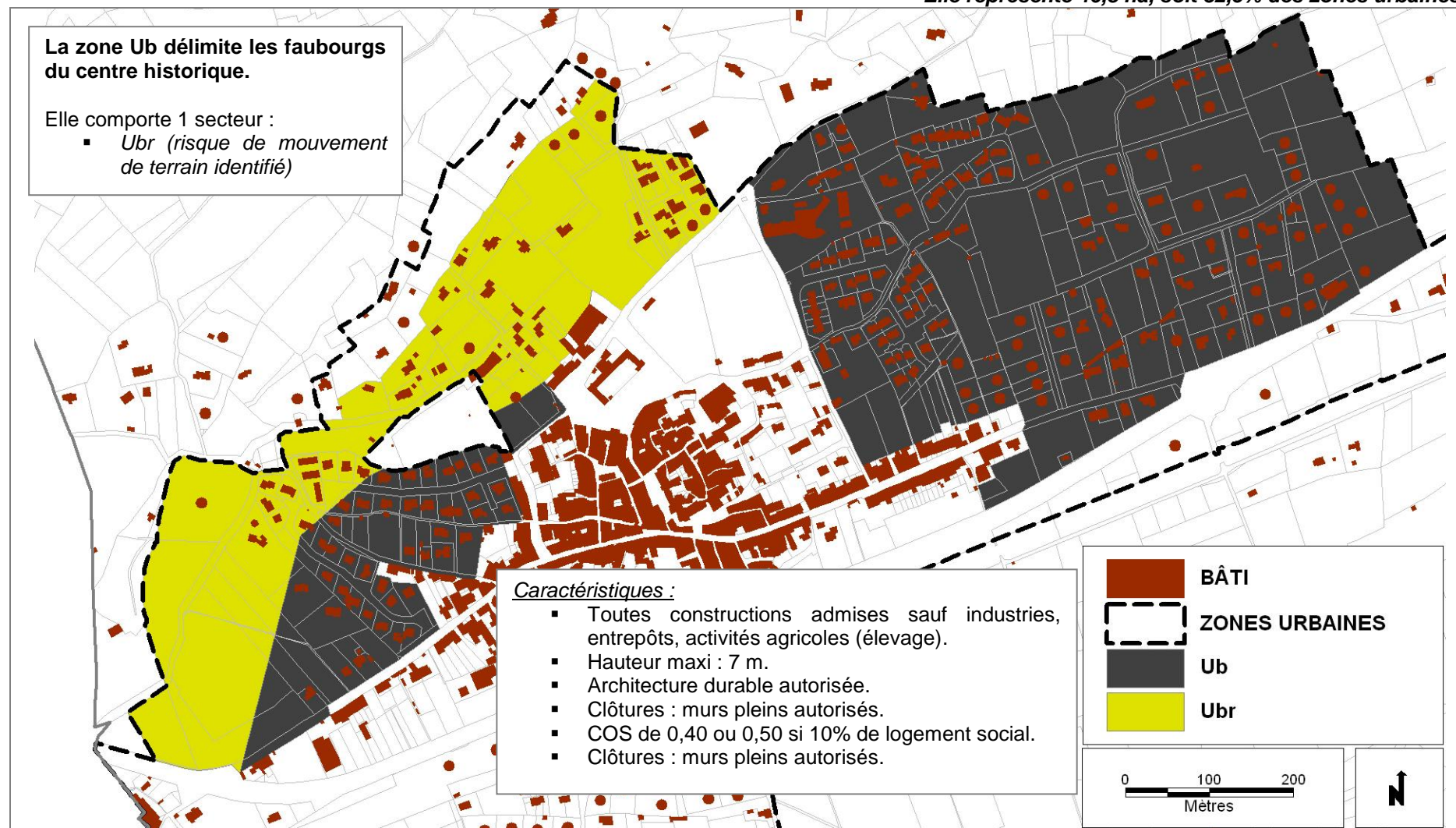


### Les secteurs de la zone Ua



## La zone Ub

Elle représente 46,8 ha, soit 32,5% des zones urbaines.



## La zone Ucr

Elle représente 53,4 ha, soit 37,1% des zones urbaines.

**La zone Ucr délimite la périphérie des faubourgs.**

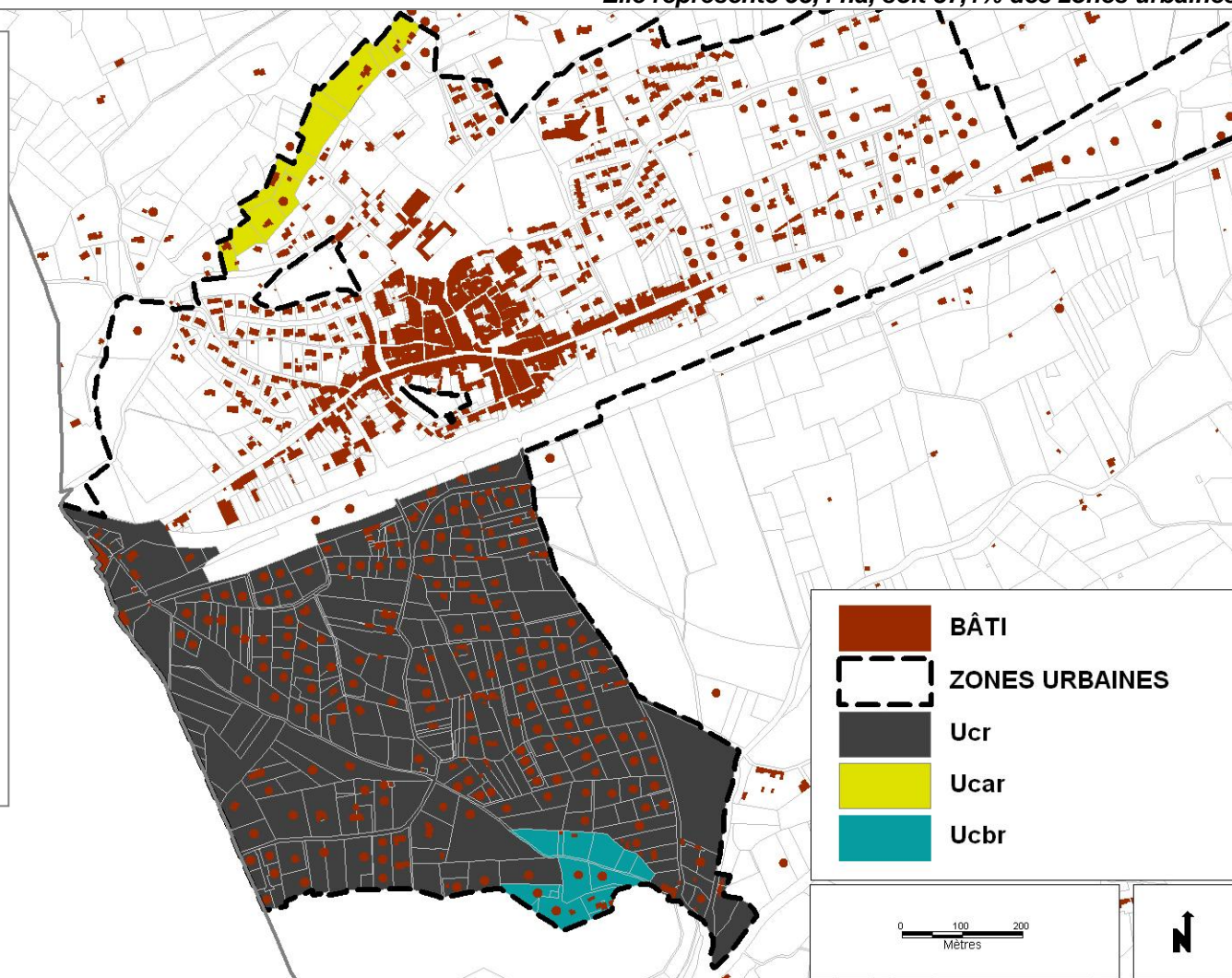
Le risque de mouvement de terrain est identifié sur toute la zone.

Elle comporte 2 secteurs :

- Ucar
- Ucbr (mode d'assainissement autonome)

### Caractéristiques :

- Toutes constructions admises sauf industries, entrepôts, activités agricoles (élevage).
  - Ucbr : superficie minimale fixée à 2.000 m<sup>2</sup>
  - Hauteur maxi : 7 m.
  - Architecture durable autorisée.
  - Clôtures : murs pleins interdits.
  - COS
- Ucr = 0,20 ou 0,30 si 10% logement social.  
Ucar = 0,10.  
Ucbr = 0,20 ou 0,30 si 10% logement social.



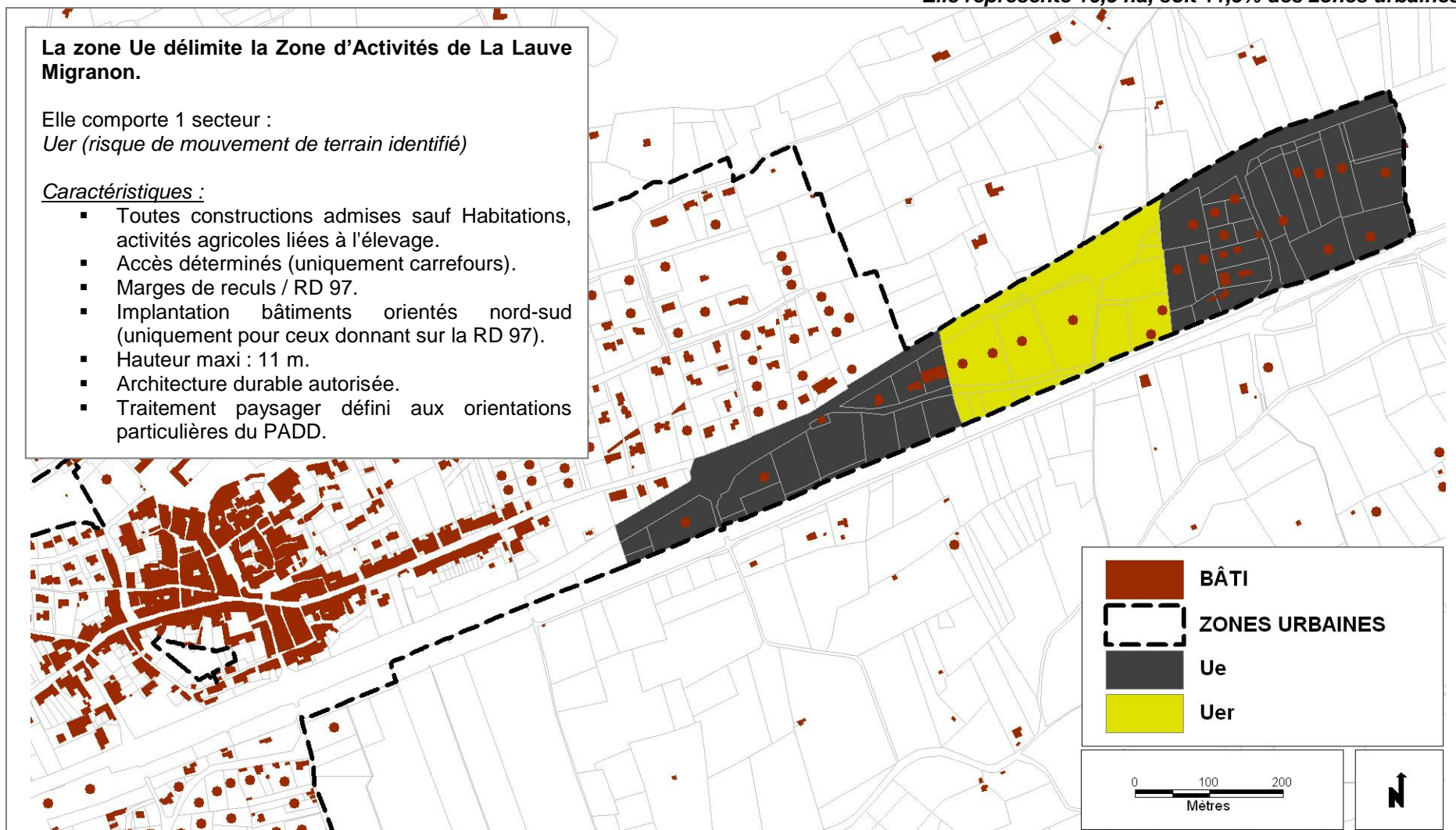
## La zone Ud

Elle représente 5,7 ha, soit 3,9% des zones urbaines.



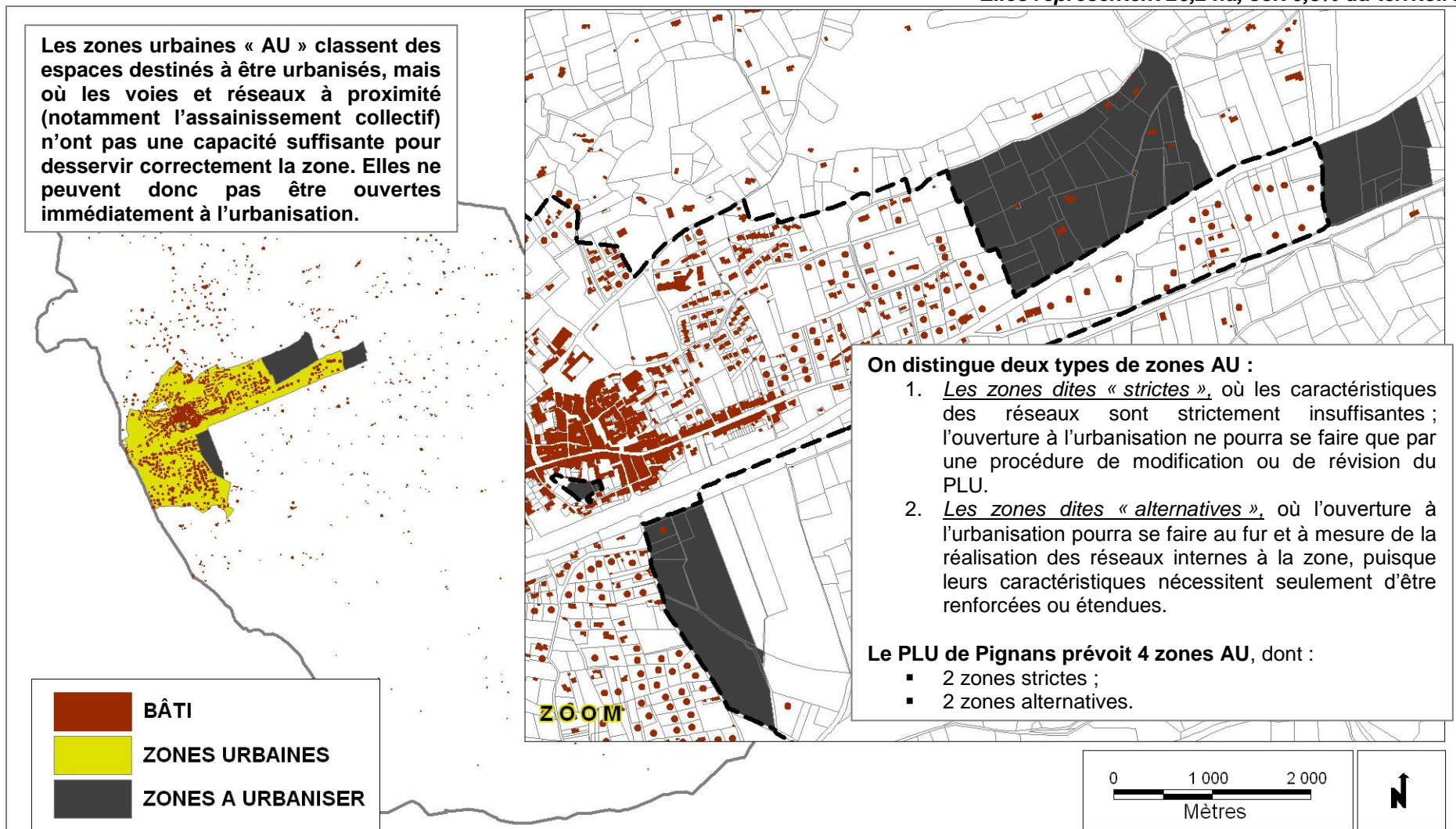
## La zone Ue

Elle représente 16,5 ha, soit 11,5% des zones urbaines.



## Sous-section 5 : Les zones à urbaniser « AU »

Elles représentent 26,2 ha, soit 0,8% du territoire.



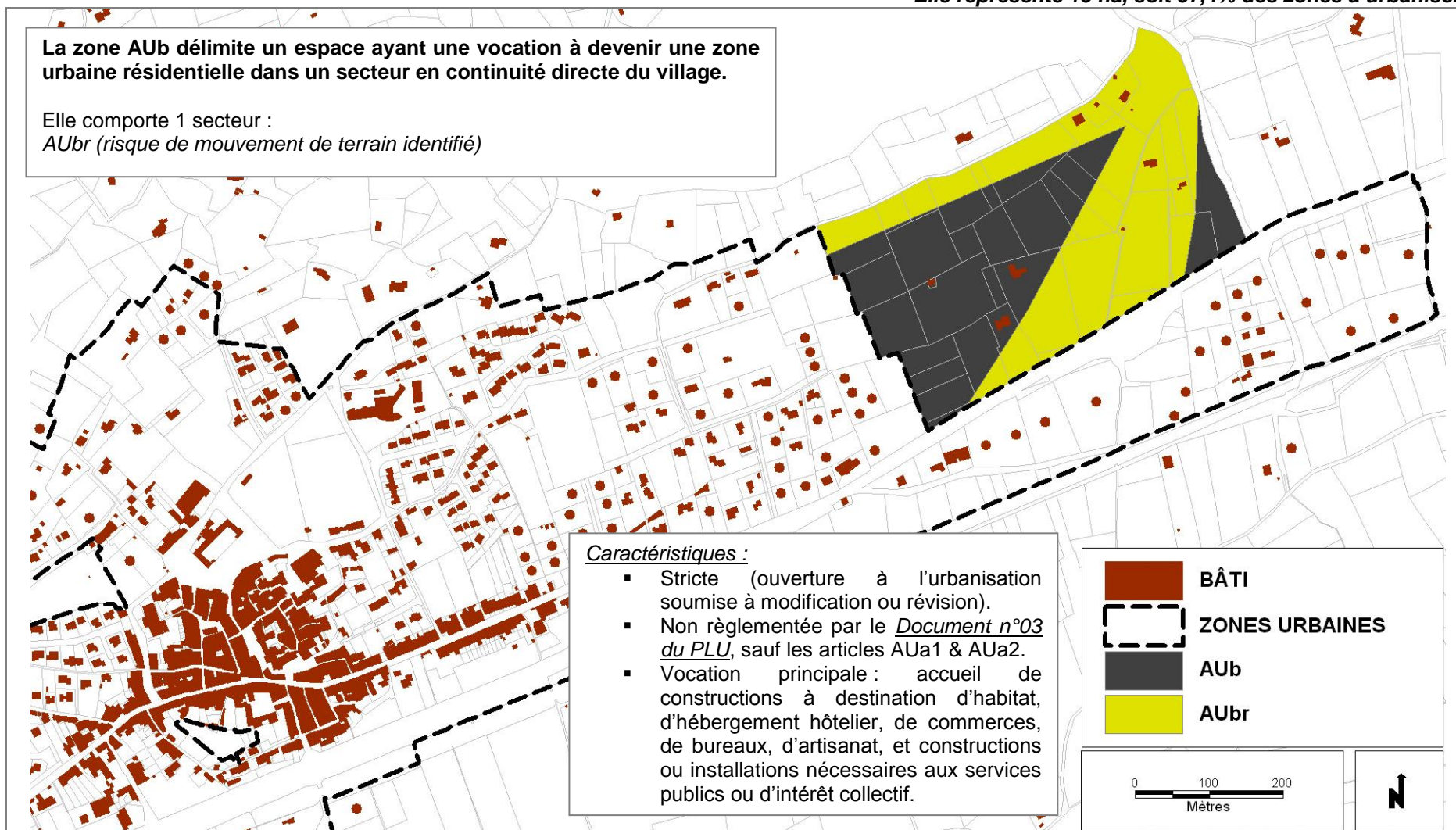
## La zone AUa

Elle représente 0,2 ha, soit 0,9% des zones à urbaniser.

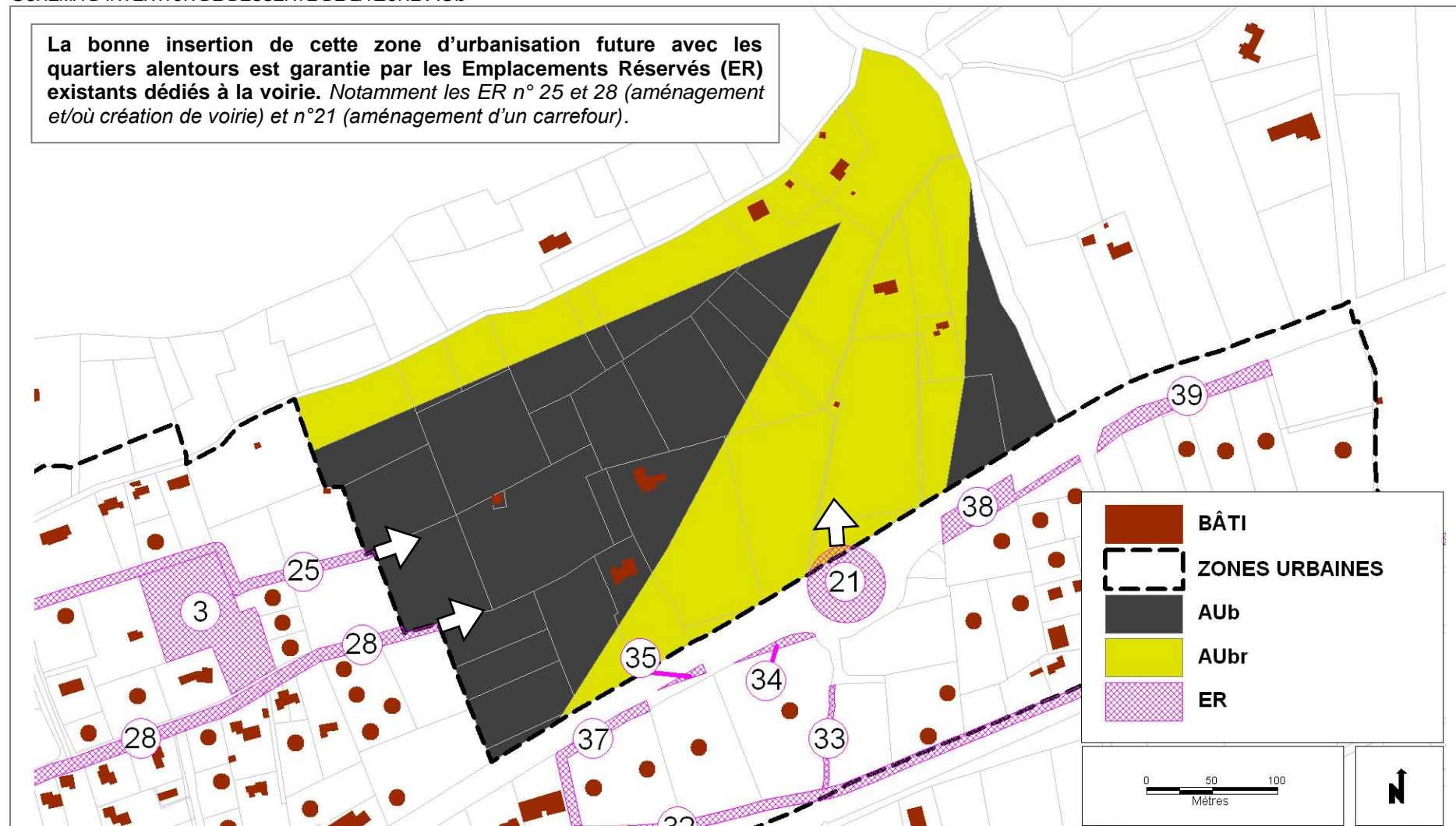


## La zone AUb

Elle représente 15 ha, soit 57,4% des zones à urbaniser.

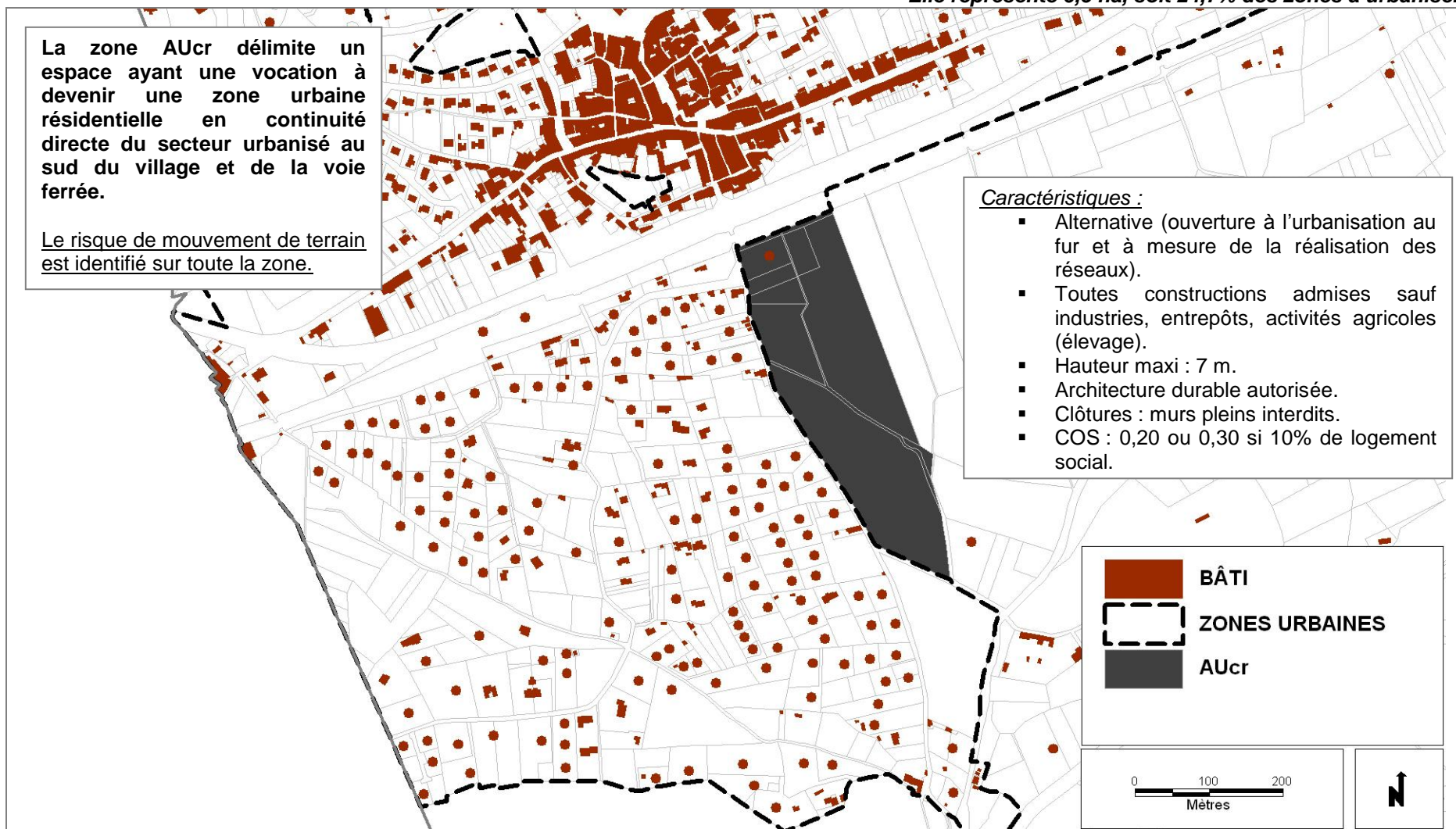


## SCHEMA D'INTENTION DE DESSERTE DE LA ZONE AUb



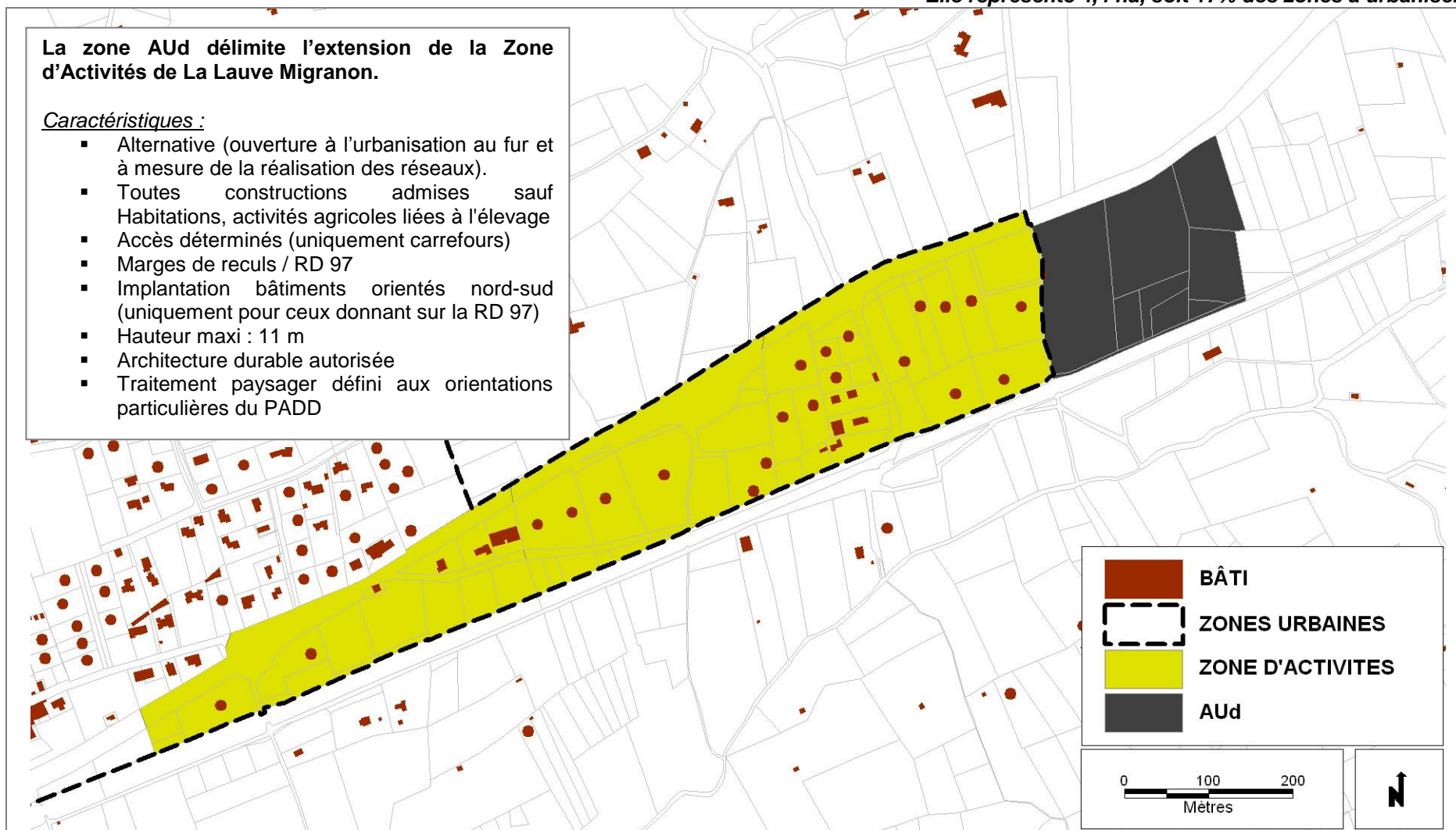
## La zone AUcr

Elle représente 6,5 ha, soit 24,7% des zones à urbaniser.



## La zone AUd

Elle représente 4,4 ha, soit 17% des zones à urbaniser.



### Sous-section 6 : La zone agricole « A »

Elle représente 918,7 ha, soit 26,3% du territoire communal.

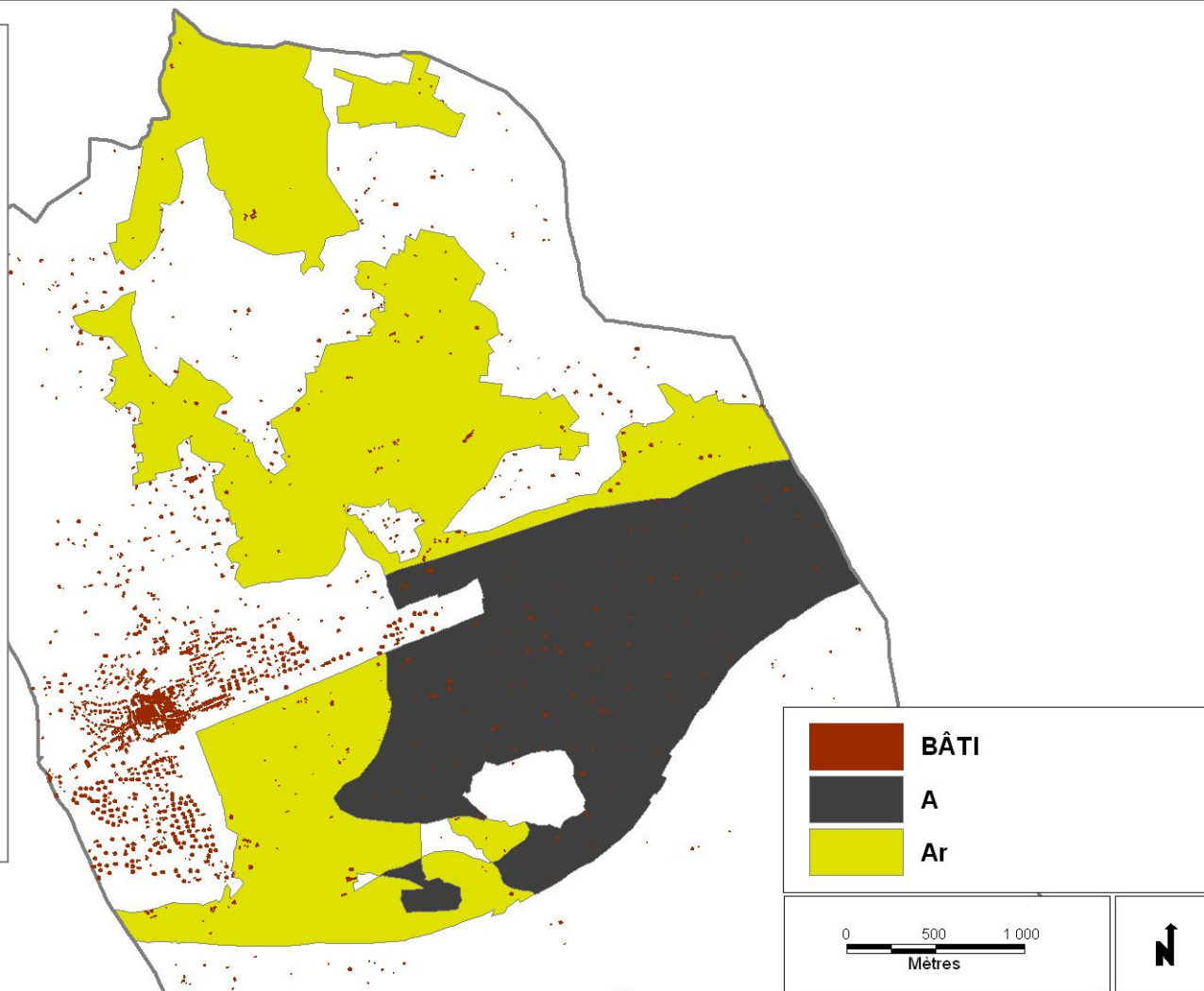
La zone A délimite les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte 1 secteur :  
Ar (risque de mouvement de terrain identifié)

Conformément au PADD, la commune souhaite maintenir l'activité agricole et s'assurer un maximum de potentiel agricole.

#### Caractéristiques :

- Réservée aux activités agricoles (constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).
- Constructions agricoles : (habitations) 200 m<sup>2</sup> de SHON + 60 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Hauteur maxi : 7 m (sauf bâtiments techniques).
- Architecture durable autorisée.
- Clôtures : murs pleins interdits.



**Dans le cadre de la concertation** qui se déroule en parallèle de l'élaboration du PLU, le *Président de la cave coopérative* a eu plusieurs fois l'occasion de s'exprimer sur la question relative aux terres agricoles qui ont vocation à changer de destination au profit des zones constructibles, et occasionnant ainsi une réduction du territoire voué à l'agriculture (*cf. cartographie comparative en pages suivantes*).

**Dans un premier temps**, par rapport à l'évolution de l'occupation du sol entre 1972 et 2003 réalisée par la Chambre d'Agriculture du Var (*cf. chapitre 3, section 2, diagnostic économique, sous partie agriculture*), d'importantes surfaces ont été urbanisées à cause du régime du RNU. En effet, durant cette période, il existe une forte corrélation entre le RNU (terres potentiellement constructibles situées à proximité des espaces déjà bâtis) et les poches agricoles qui subsistent, pour lesquelles nombre d'exploitants préfèrent vendre leurs terres plutôt que de les cultiver. Un fait qui entre également dans la bonne compréhension du manque de potentiel de développement des cultures agricoles sur ces espaces fortement soumis à une pression foncière et urbaine.

**Dans un second temps**, le *Président* reconnaît l'intérêt de maximiser la cohérence du PLU puisque la gestion de la conservation des espaces agricoles sous le régime du RNU s'avérait délicate.

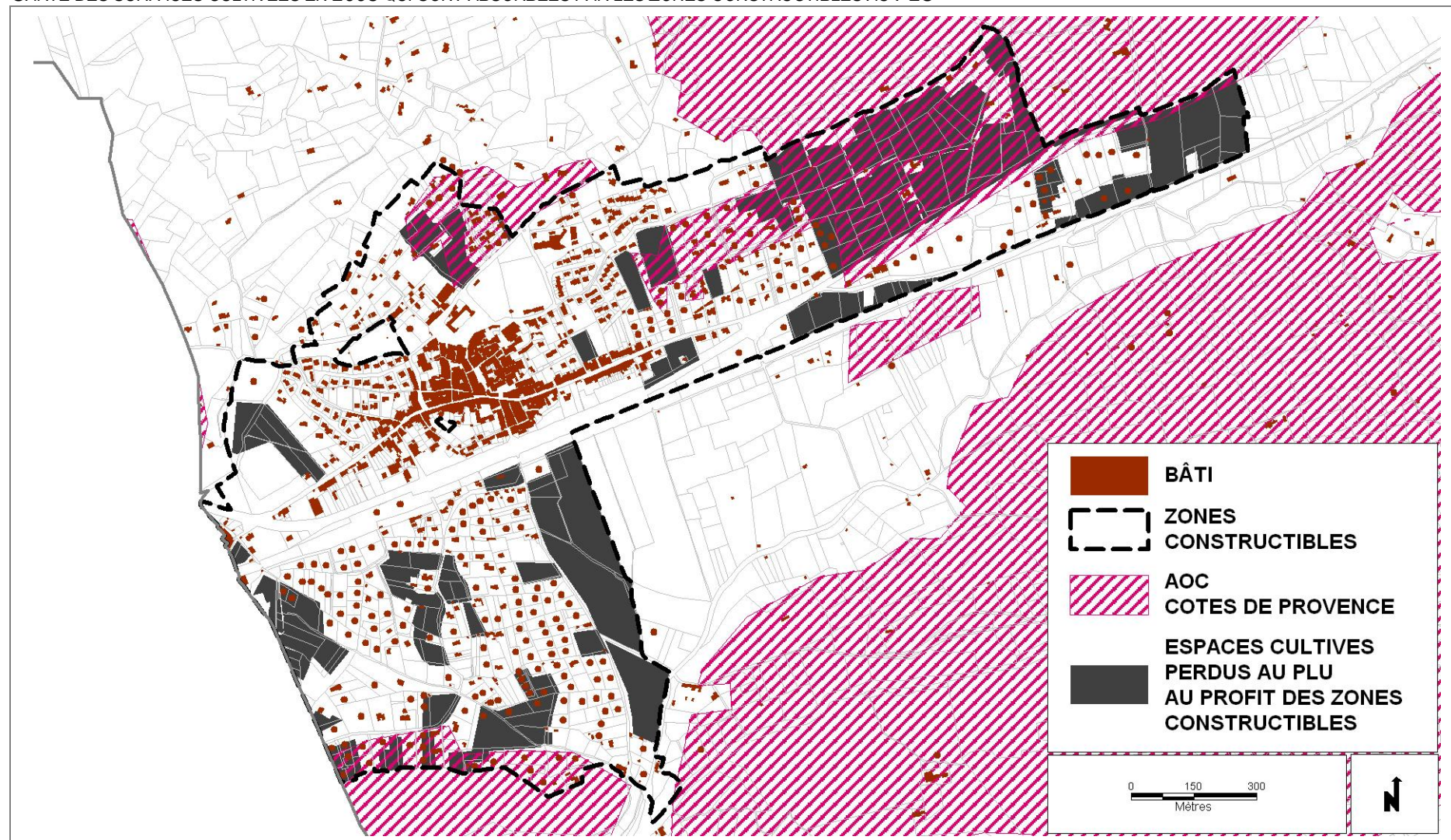
Par suite, il est important de préciser les conséquences du développement de l'urbanisation au PLU sur les secteurs touchant l'agriculture et, en particulier, la viticulture :

- Au sujet des parcelles concernées par cette perte des terres agricoles sur les terres constructibles, **on constate que le projet de PLU** les déploie sur une superficie globale inférieure à 50 ha. (*cf. carte en page suivante*).
- **Dans le détail**, concernant les **parcelles situées au nord de la voie ferrée** et destinées à recevoir l'extension de la Zone d'Activité (zones Ue et AUd), mais également une petite partie de la zone d'urbanisation future à vocation résidentielle (zone AUb), le *Président de la cave coopérative* précise que toutes les parcelles incriminées sont en faire-valoir direct, en ce sens qu'il n'y

a pas de fermiers sur ces exploitations. Ces parcelles n'étaient en aucun cas destinées à recevoir de nouvelles plantations dans un futur proche, dans la mesure où elles étaient déjà difficilement exploitables du fait de facteurs parfois cumulatifs, comme le morcellement, les accès délicats, les conflits générés par l'urbanisation résidentielle à proximité, etc. La situation étant strictement identique sur tous les espaces nouvellement affectés à la zone Aub. L'ensemble des espaces cultivés perdus sur ces secteurs représentent environ 20 ha, dont les 2/3 se trouvaient être des parcelles classées en AOC Côtes de Provence.

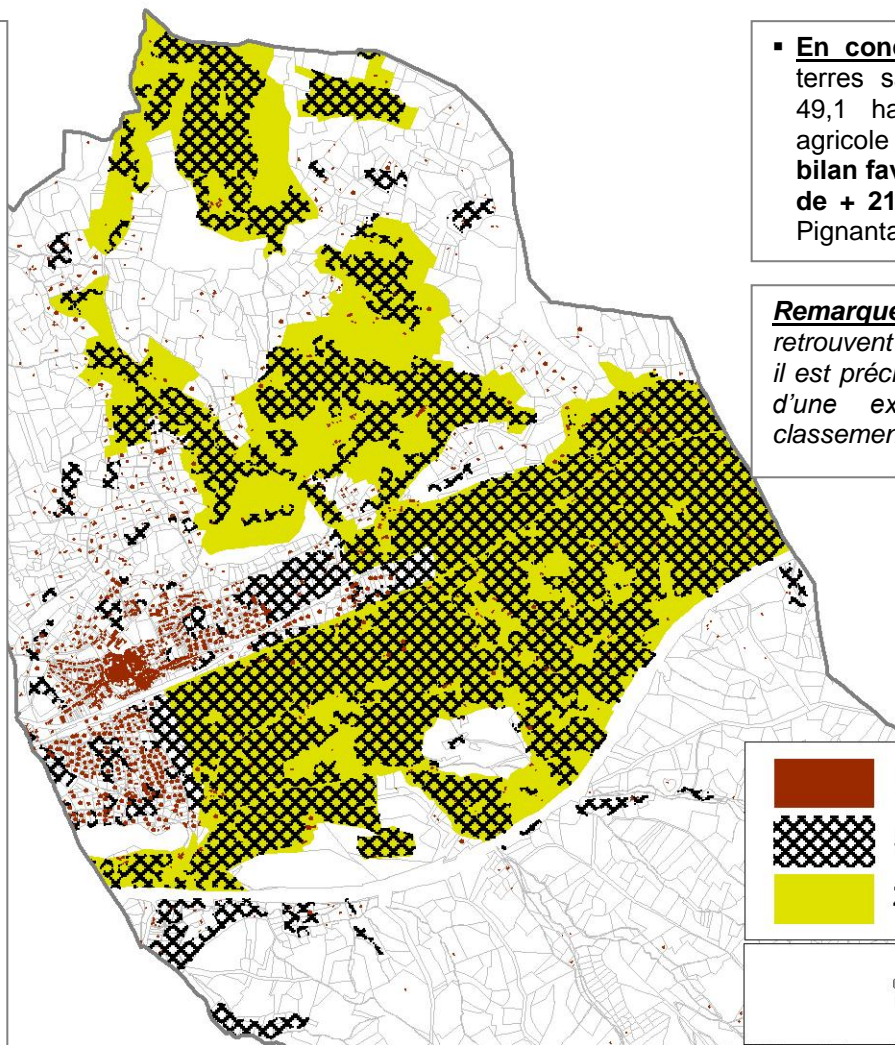
- **Pour compléter cette approche**, on poursuivra en signalant que la question relative à la bonne intégration paysagère par rapport au projet d'extension de la Zone d'Activités de La Lauve Migranon a été soulevée à l'occasion de la concertation. Il en a résulté que les Personnes Publiques présentes ont rappelé l'avis favorable de la Commission des Sites (2003) portant sur l'étude d'entrée de ville, dont les orientations ont été reprises au PADD (*cf. orientations particulières*), mais encore au règlement du PLU. En outre, la Mairie a pu mentionner que lors de l'instruction des permis de construire déposés depuis, ces recommandations (paysagères, d'implantations des bâtiments, etc.) ont bien été suivies et respectées.
- Concernant les **parcelles situées au sud de la voie ferrée** (zones à vocations résidentielles Ucr et AUcr), le *Président* précise qu'il s'agissait majoritairement de vieilles vignes dont il avait été programmé de les arracher après la récolte de 2008. Ces parcelles de moindre qualité, dont beaucoup de terres incultes, étaient cultivées pour en extraire du vin de table.
- **Au final**, à l'aide des différents états d'avancements du PLU présentés durant les phases de concertations avec les Personnes Publiques Associées, le *Président de la cave coopérative* a pu soumettre les grandes orientations du PLU au vote de Conseil d'Administration du 14 novembre 2007, qui a adopté un vote favorable au projet de PLU.

CARTE DES SURFACES CULTIVEES EN 2003 QUI SONT ABSORBEES PAR LES ZONES CONSTRUCTIBLES AU PLU



## CARTE COMPARATIVE DES SURFACES CULTIVEES EN 2003 ET DES ZONES AGRICOLES AU PLU

- **En revanche**, en vue de compenser cette perte de terres agricoles au profit d'une urbanisation désormais maîtrisable, il a été évoqué la possibilité d'envisager la reprise de terres agricoles de qualités équivalentes (en sols, surfaces, AOC perdus au bénéfice de la forêt, des parcelles facilement accessibles, bien exposées, etc.) par le biais du procédé de compensation foncière. Cette proposition a reçu un accueil positif du correspondant local de la SAFER, portant notamment sur des espaces fonciers localisés au nord du village.
- **D'ailleurs cette démarche** a également été traduite au PLU, y compris au PADD, puisqu'en terme d'évolution de surfaces dédiées à l'agriculture, on est passé, de 653,2 ha de terres cultivées en 2003 (18,7 % de la superficie communale) à 918,7 ha (26,3% de Pignans) de zones agricoles au projet de PLU, soit un gain de 265,5 ha au profit de la reconnaissance de la valeur agricole des terres (*cf. carte ci-contre*).



- **En conclusion**, si l'on met en regard les terres sacrifiées à l'urbanisation (perte de 49,1 ha) et celles reconnues à valeur agricole (gain de 265,5 ha), on obtient un **bilan favorable pour l'agriculture** à hauteur de **+ 216,4 ha**, soit +6,2% de la superficie Pignantaise vouée aux terres agricoles.

**Remarque :** Pour les terres cultivées qui se retrouvent classées au PLU en zone Naturelle, il est précisé qu'aucune ne comporte de siège d'une exploitation agricole, et que ce classement n'interdit pas leur mise en culture.

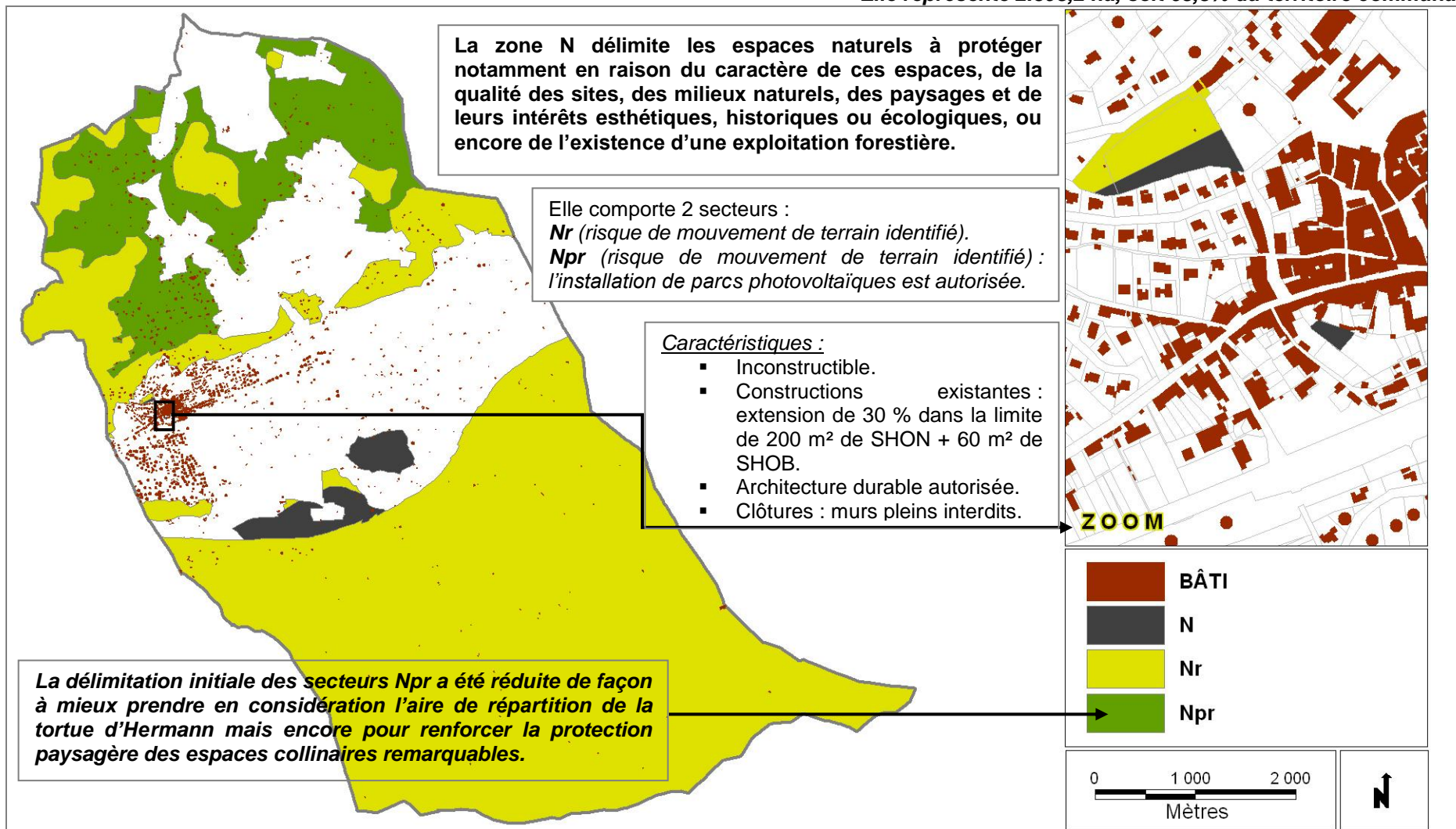
	<b>BÂTI</b>
	<b>SURFACES CULTIVEES EN 2003</b>
	<b>ZONE AGRICOLE AU PLU</b>

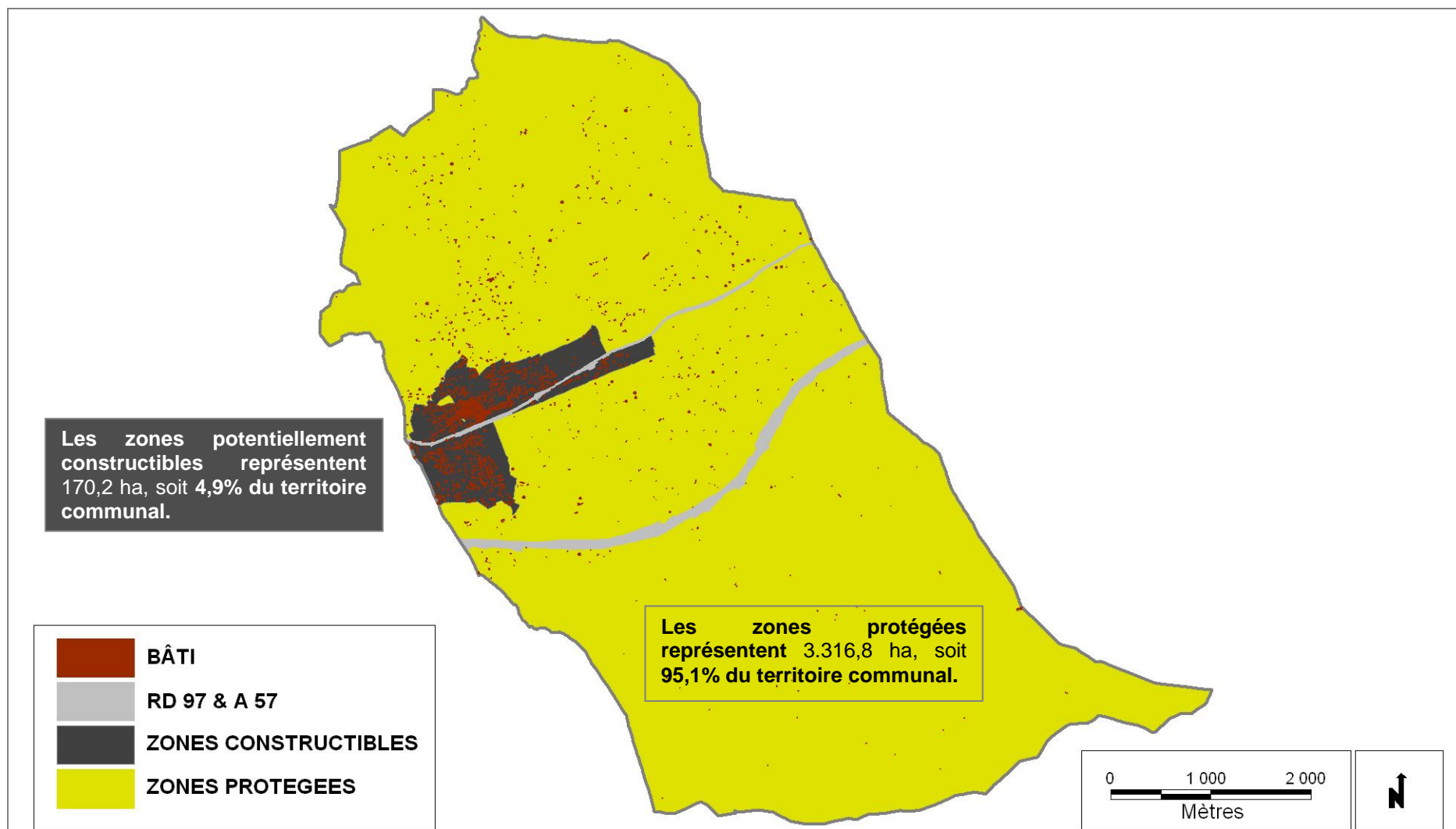
0 500 1 000  
Mètres



## Sous-section 7 : Les zones naturelles « N »

Elle représente 2.398,2 ha, soit 68,8% du territoire communal.



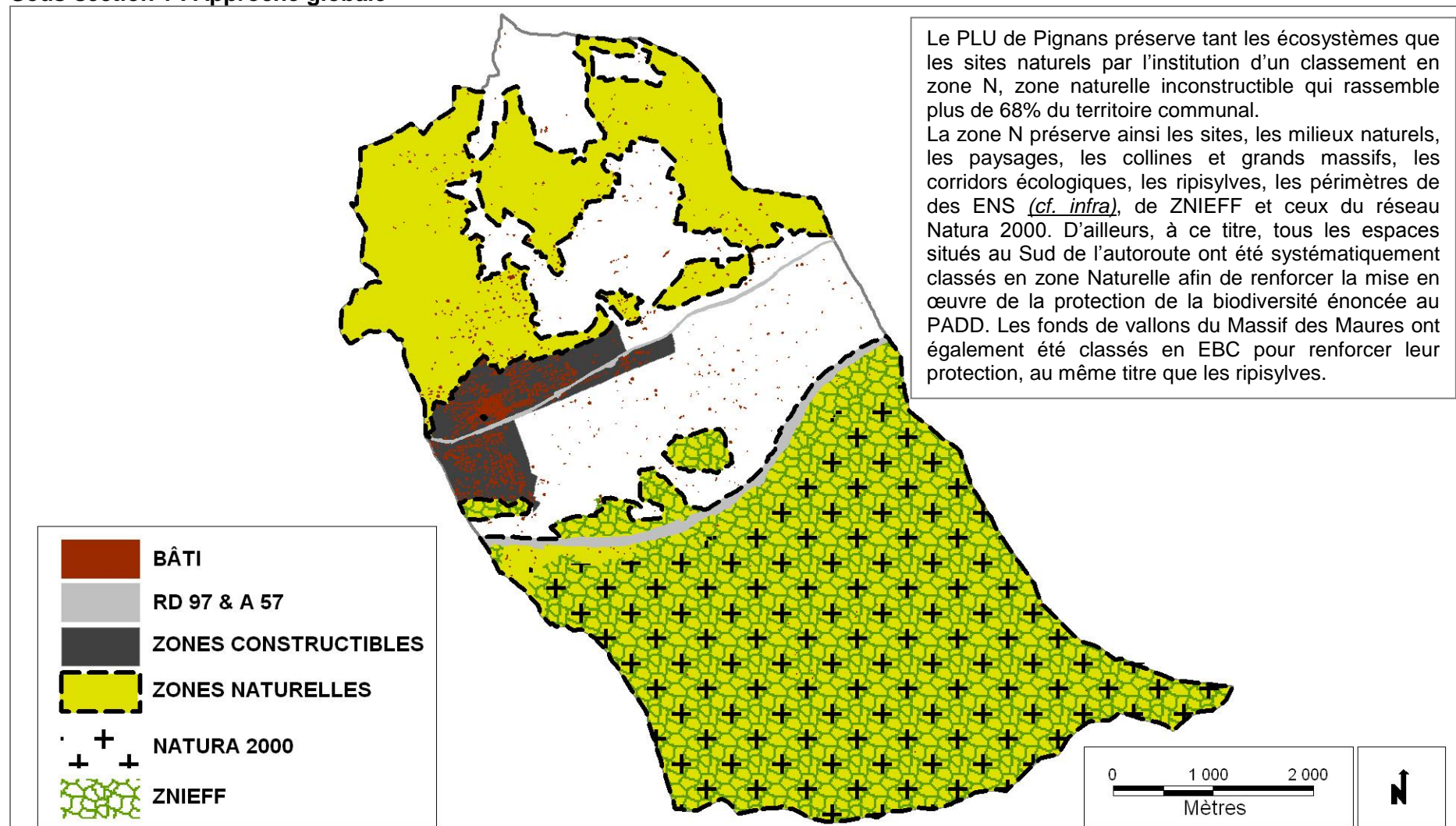
**Sous-section 8 : Mise en regard des zones constructibles (U+AU) et des zones protégées (A+N)**

## CHAPITRE 5 : CONSÉQUENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

<b>SECTION 1 : PROTECTION DES MILIEUX NATURELS</b>	<b>97</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : APPROCHE GLOBALE</i>	<i>97</i>
<i>SOUS-SECTION 2 : PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU DEPARTEMENT</i>	<i>98</i>
<i>SOUS-SECTION 3 : APPROCHE SPECIFIQUE AU RESEAU NATURA 2000 : LA QUESTION DE L'APPRECIATION DES INCIDENCES NOTABLE DU PLU</i>	<i>99</i>
<b>SECTION 2 : PROTECTION DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES (RESSOURCES EN EAU)</b>	<b>103</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : PROTECTION DES SOURCES</i>	<i>103</i>
<i>SOUS-SECTION 2 : EAUX SOUTERRAINES ET EAUX DE SURFACES</i>	<i>104</i>
<b>SECTION 3 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES</b>	<b>105</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : RISQUE DE FEUX DE FORETS</i>	<i>105</i>
<i>SOUS-SECTION 2 : RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS</i>	<i>106</i>
<b>SECTION 4 : PRESERVATION DES PAYSAGES</b>	<b>107</b>
<b>SECTION 5 : PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>109</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : CADRE GENERAL D'APPLICATION</i>	<i>109</i>
<i>SOUS-SECTION 2 : APPLICATION DE LA DEROGATION AU CADRE GENERAL</i>	<i>110</i>
<b>SECTION 6 : PRISE EN COMPTE DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'ADDUCTION EN EAU POTABLE</b>	<b>111</b>
<i>SOUS-SECTION 1 : ASSAINISSEMENT</i>	<i>111</i>
<i>SOUS-SECTION 2 : ADDUCTION EN EAU POTABLE</i>	<i>115</i>
<b>SECTION 7 : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE COMMUNAL A CONSERVER</b>	<b>116</b>

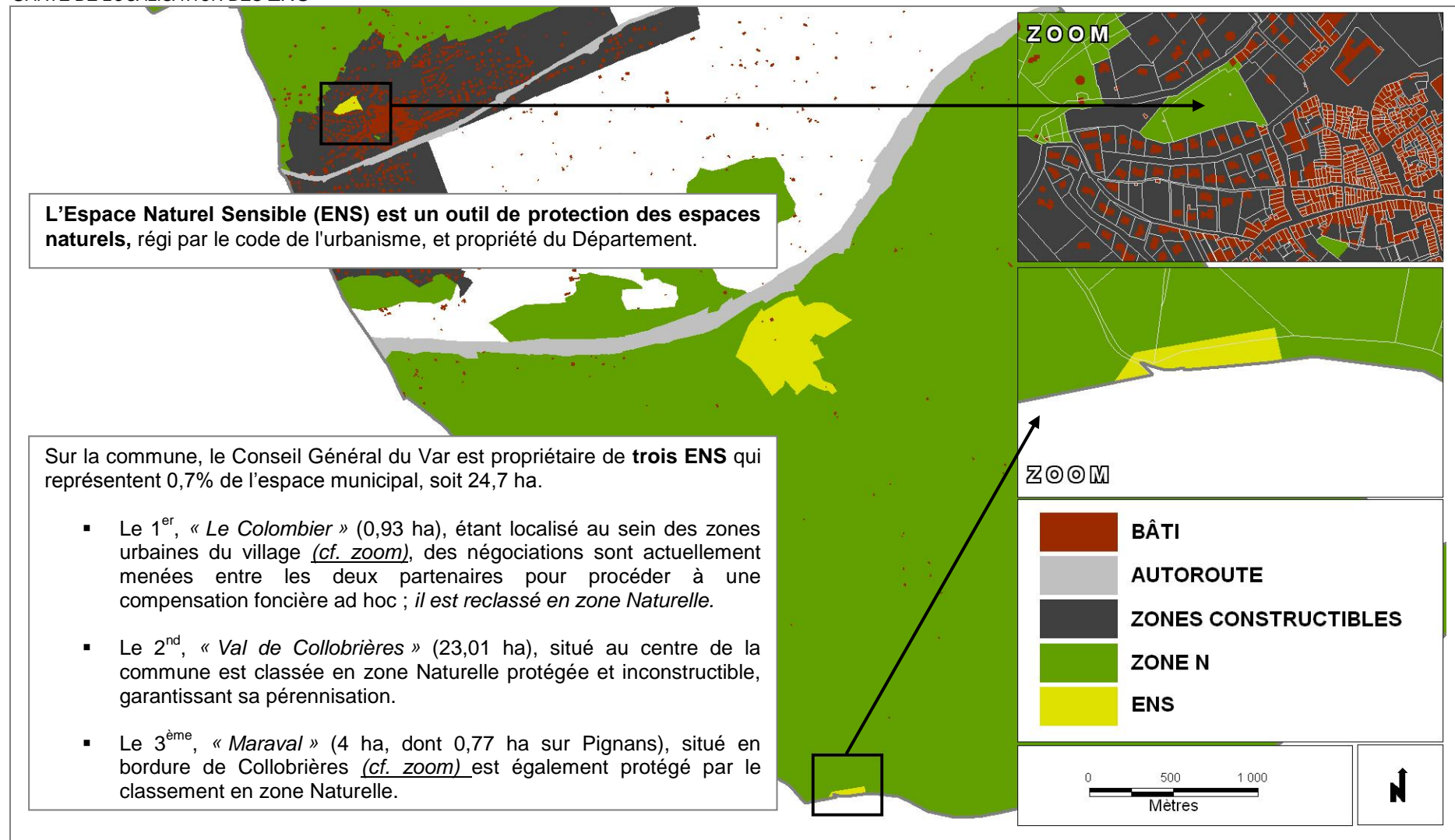
## Section 1 : PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

### Sous-section 1 : Approche globale



## Sous-section 2 : Prise en compte des Espaces Naturels Sensibles du Département

### CARTE DE LOCALISATION DES ENS



### Sous-section 3 : Approche spécifique au réseau Natura 2000 : la question de l'appréciation des incidences notable du PLU

Le réseau Natura 2000 intersecte le territoire communal par la présence du site « SIC, FR 9301622, La plaine et le massif des Maures » (cf. Chapitre 1, Diagnostic, Sous-section 4).

Le présent PLU est donc tenu de mesurer les éventuelles incidences qu'il pourrait générer par rapport à ce SIC.

Aussi, compte tenu des éléments apportés ci-avant dans l'approche globale sur la protection des milieux naturels, nous pouvons en déduire **l'absence d'effets notables sur le site du réseau Natura 2000 par le présent PLU de Pignans.**

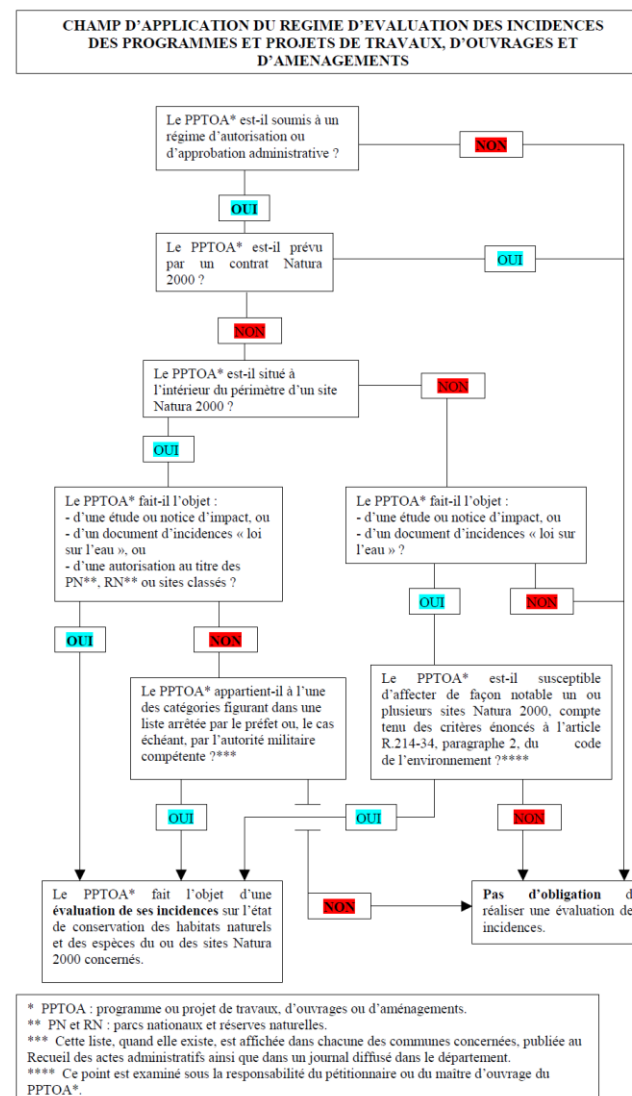
**Pour arriver à ce résultat**, il a d'abord fallu répondre à la question de savoir si le projet de PLU de Pignans comportait un Programme ou un Projet de travaux, d'Ouvrages et d'Aménagements (PPTOA) susceptible d'impacter de façon notable le site Natura 2000 :

- *Le projet de PLU de Pignans, comporte-t-il un PPTOA soumis à régime d'autorisation ou d'approbation administrative ? (cf. schéma ci-contre<sup>20</sup>).*
- La réponse finale apportée selon l'état des lieux existant est clairement : *Non (cf. infra).*

Par suite, *il n'est donc pas nécessaire de réaliser une évaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000.*

En effet, le projet de PLU de Pignans intègre la volonté communale de ne pas porter atteinte à l'environnement et particulièrement au réseau Natura 2000, ce qui s'est traduit par :

- L'orientation 5.2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), orientation concernant l'environnement, ressource en eau et biodiversité (cf. Rapport de Présentation, Chapitre 4, section 1 ; et Document n°02 du PLU, PADD).



<sup>20</sup> Source : <http://www.natura2000.fr> (Le portail officiel du réseau Natura 2000).

- Un classement de la totalité des espaces concernés par le site Natura 2000 « SIC, FR 9301622, La plaine et le massif des Maures » en zone naturelle protégée et inconstructible. De plus, en vue d'une meilleure mise en sécurité de cette volonté, on rappellera que tous les espaces situés au sud de l'autoroute A 57 ont été classés en zone N. A ce titre, tout le site FR 9301622 est localisé au sud de cette infrastructure routière. En complément, il est utile de mentionner que la quasi-totalité des espaces de ZNIEFF que comporte la commune sont également presque tous situés au sud de l'autoroute A 57. Et que, pour ceux qui sont situés au nord de celle-ci, il a également été procédé au classement de ces espaces en zone N. Si bien que les grandes espaces rassemblant une biodiversité significative et reconnue ont été mis sous protection à travers ce classement en zone inconstructible.
- La stricte délimitation des zones potentiellement constructibles dans une enveloppe urbaine localisée très largement au nord de l'autoroute. D'ailleurs, la zone constructible la plus proche (zone Ucr) est distante de plus de 500 mètres du site Natura 2000 tout en étant physiquement séparée du SIC par la véritable barrière que forme l'autoroute. Toujours, à titre indicatif, le centre du village se situe à plus de 1,5 km (à vol d'oiseau) de ce même site FR 9301622.

Au plus près du site Natura 2000 « La plaine et le massif des Maures », **on peut s'intéresser à deux types de projets (cf. carte suivante) pouvant être susceptible d'impacter de façon notable le site Natura 2000**, dans la mesure où ces **deux projets sont susceptibles**, par leur nature intrinsèque, d'être soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative (PPTOA).

1. Il s'agit de la **zone urbaine** précitée **Ucr**, dont l'extrémité sud-est correspond à un léger élargissement des espaces urbains jusqu'ici soumis au régime du RNU. L'inclusion de ces espaces dans le périmètre des zones constructibles vise à intégrer des parcelles s'étendant sur environ 8.000 m<sup>2</sup>, afin de permettre à la commune de réaliser deux projets d'ores et déjà identifiés : la construction d'une quinzaine de logements sociaux et, sur la partie restante, la réalisation d'une caserne de pompiers à destination du Service

Départemental d'Incendie de Secours (SDIS) (cf. Chapitre 3, section 1, sous-section 5). Ces deux projets seront soumis à permis de construire et/ou d'aménager.

Ainsi, en reprenant la procédure du schéma reporté à la page précédente :

Première question : « Le projet de PLU de Pignans, comporte-t-il un PPTOA soumis à régime d'autorisation ou d'approbation administrative ? » Réponse : oui (autorisation de construire).

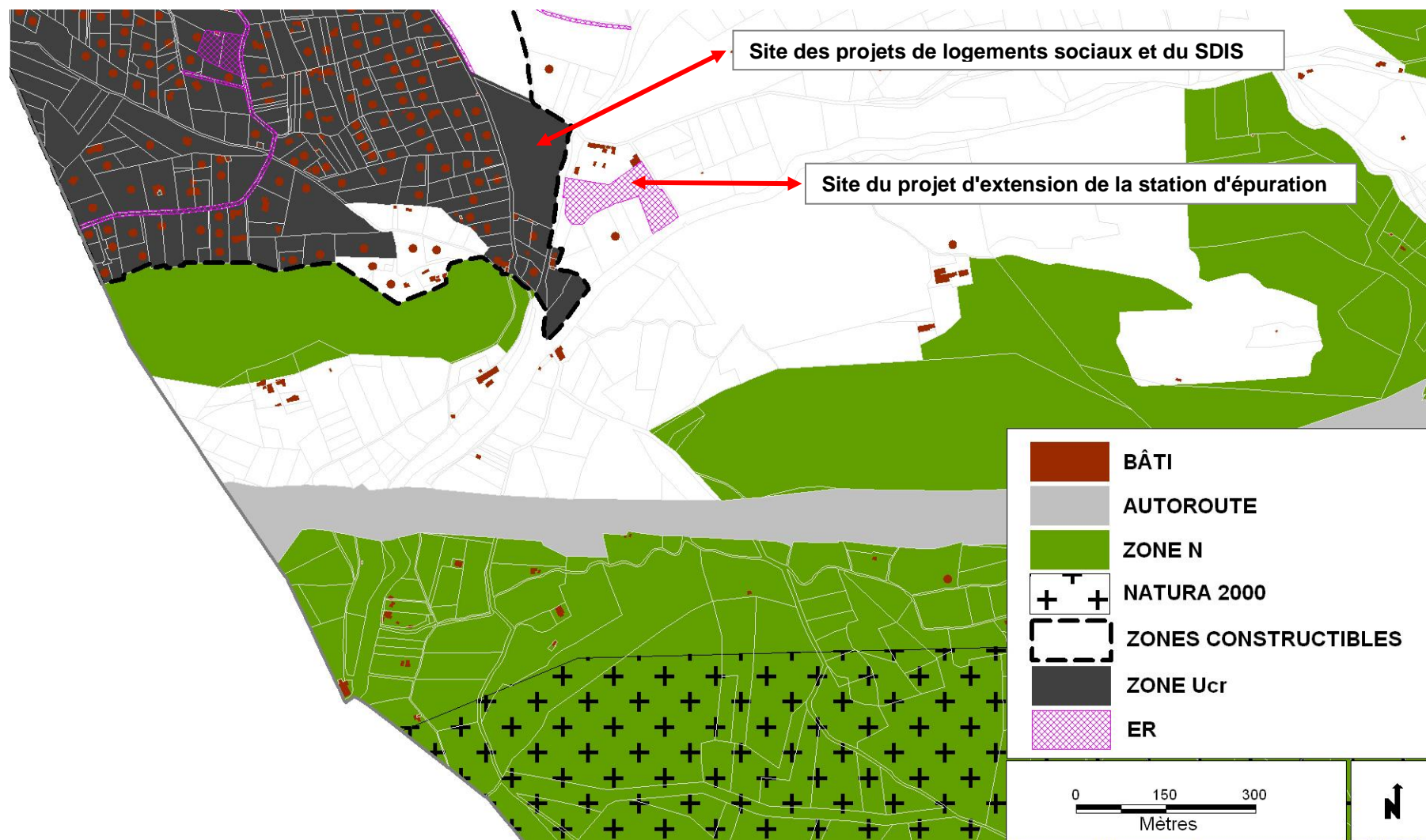
A la 2<sup>nd</sup>e question « Le PPTOA est-il prévu par un contrat Natura 2000 ? » la réponse apportée est non puisque, à l'heure actuelle aucun contrat Natura 2000 n'a été répertorié ou engendré par ce projet.

À la 3<sup>ème</sup> question « le PPTOA est-il situé à l'intérieur du périmètre du site FR 9301622 ? », on répondra également par la négative (cf. supra et infra) du fait de la distance existante entre le site de ce SIC et celui de ce projet : le site n'est pas situé à l'intérieur du périmètre couvert par Natura 2000.

A la question suivante, « le PPTOA fait-il l'objet d'une étude ou notice d'impact et/ou d'un document d'incidences Loi sur l'Eau » : Non, ni l'un ni l'autre, du fait de la nature de projet.

Donc, la réponse finale, en respectant ce schéma de procédure est, clairement, « Pas d'obligation de réaliser une évaluation des incidences » ; le site du projet n'engendre pas d'effets notables sur le site du réseau Natura.

CARTE DE LOCALISATION DES DEUX PROJETS PAR RAPPORT A NATURA 2000



2. La présence de la **station d'épuration communale** qui est elle-même localisée en bordure nord-est des parcelles précitées appartenant à la zone Ucr. Le PLU prévoit, toujours par le positionnement d'un emplacement réservé, la possibilité de procéder à une **extension des installations existantes** sur des parcelles contiguës. En Appliquant, le même schéma procédural que pour le projet précédent :

Première question : « Le projet de PLU de Pignans, comporte-t-il un PPTOA soumis à régime d'autorisation ou d'approbation administrative ? » Réponse : Oui (permis de construire).

Seconde question « Le PPTOA est-il prévu par un contrat Natura 2000 ? » la réponse apportée est non puisque, à l'heure actuelle aucun contrat Natura 2000 n'a été répertorié ou engendré par ce projet.

Troisième question « le PPTOA est-il situé à l'intérieur du périmètre du site FR 9301622 ? » Réponse : Non, le site n'est pas situé à l'intérieur du périmètre couvert par Natura 2000.

Quatrième question : « le PPTOA fait-il l'objet d'une étude ou notice d'impact et/ou d'un document d'incidences Loi sur l'Eau » : Réponse : Oui, le projet sera soumis à étude ou notice d'impact et oui, le projet devra se soumettre à la procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

Cinquième question : « le PPTOA est-il susceptible d'affecter de façon notable le site Natura 2000, compte tenu des critères énoncés à l'article R.214-34 du code de l'environnement ? »

Réponse : d'une part le projet n'est pas situé à l'intérieur du périmètre Natura 2000 ; d'autre part, réponse négative, compte tenu du fait qu'à ce jour les résultats des analyses portant sur la qualité de l'eau et les rejets sur le milieu naturel respectent les normes en vigueur (cf. présent chapitre, Section 6, prise en compte de l'assainissement et de l'adduction en eau potable), la station d'épuration existante n'affecte pas de façon notable le site FR 9301622, et comme le projet d'extension sera soumis, au minimum, aux mêmes exigences de qualité, il n'affectera pas non plus le SIC.

Réponse finale : « Pas d'obligation de réaliser une évaluation des incidences » ; le site du projet n'engendre pas d'effets notables sur le site du réseau Natura.

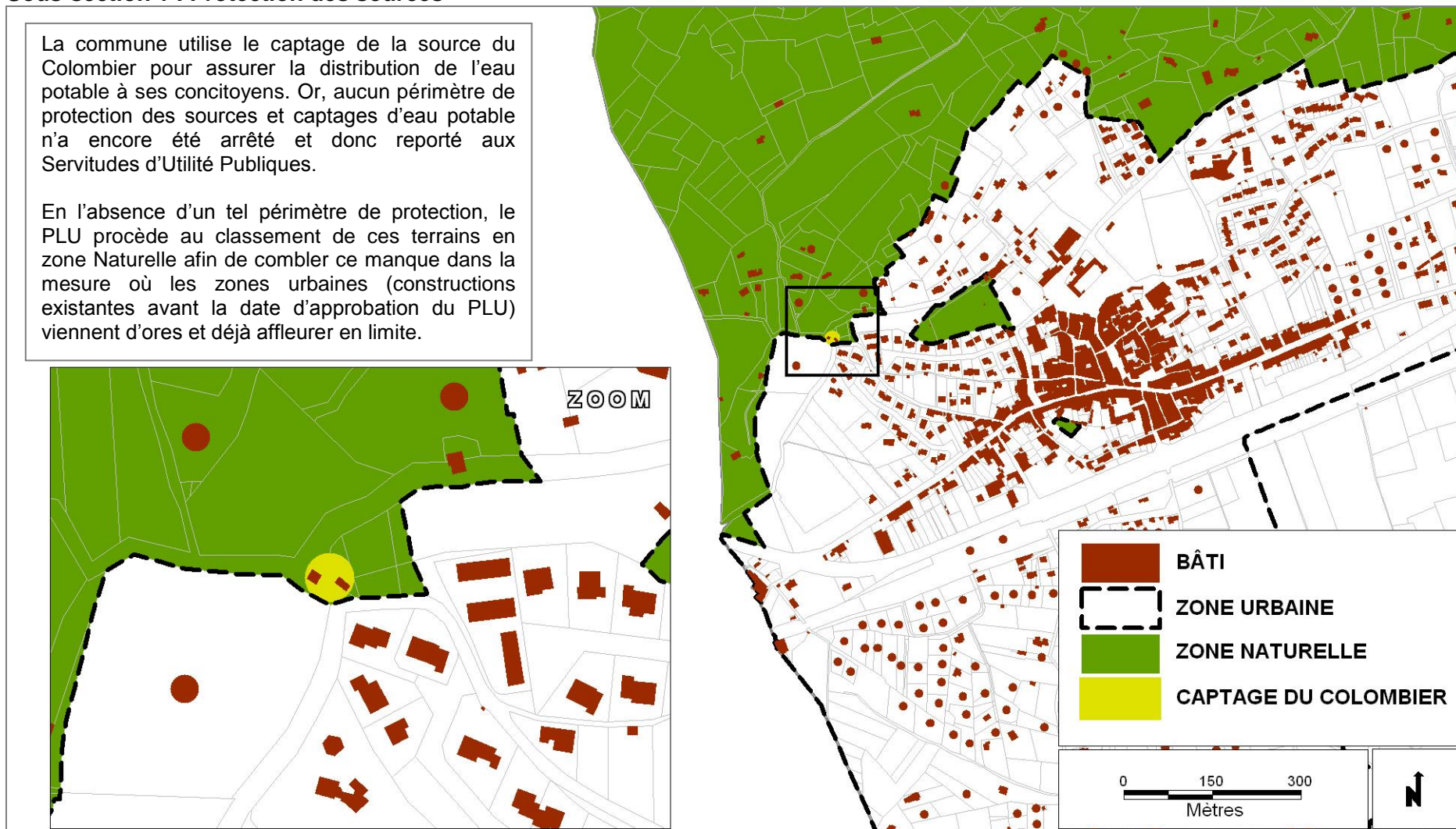
Par conséquent, compte tenu de ces éléments, projets dont la nature juridique est à même de prévenir et/ou de garantir le respect des préoccupations d'ordre environnementales ; mais aussi de la distance du lieu de ces projets par rapport au site Natura 2000 dont ils sont coupés par la lourde présence de l'autoroute ; et enfin de la stricte circonscription des zones potentiellement constructibles au PLU de Pignans, nous pouvons en **conclure à l'absence d'effets notables sur le site du réseau Natura 2000 par le projet actuel de PLU pour Pignans.**

## Section 2 : PROTECTION DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES (RESSOURCES EN EAU)

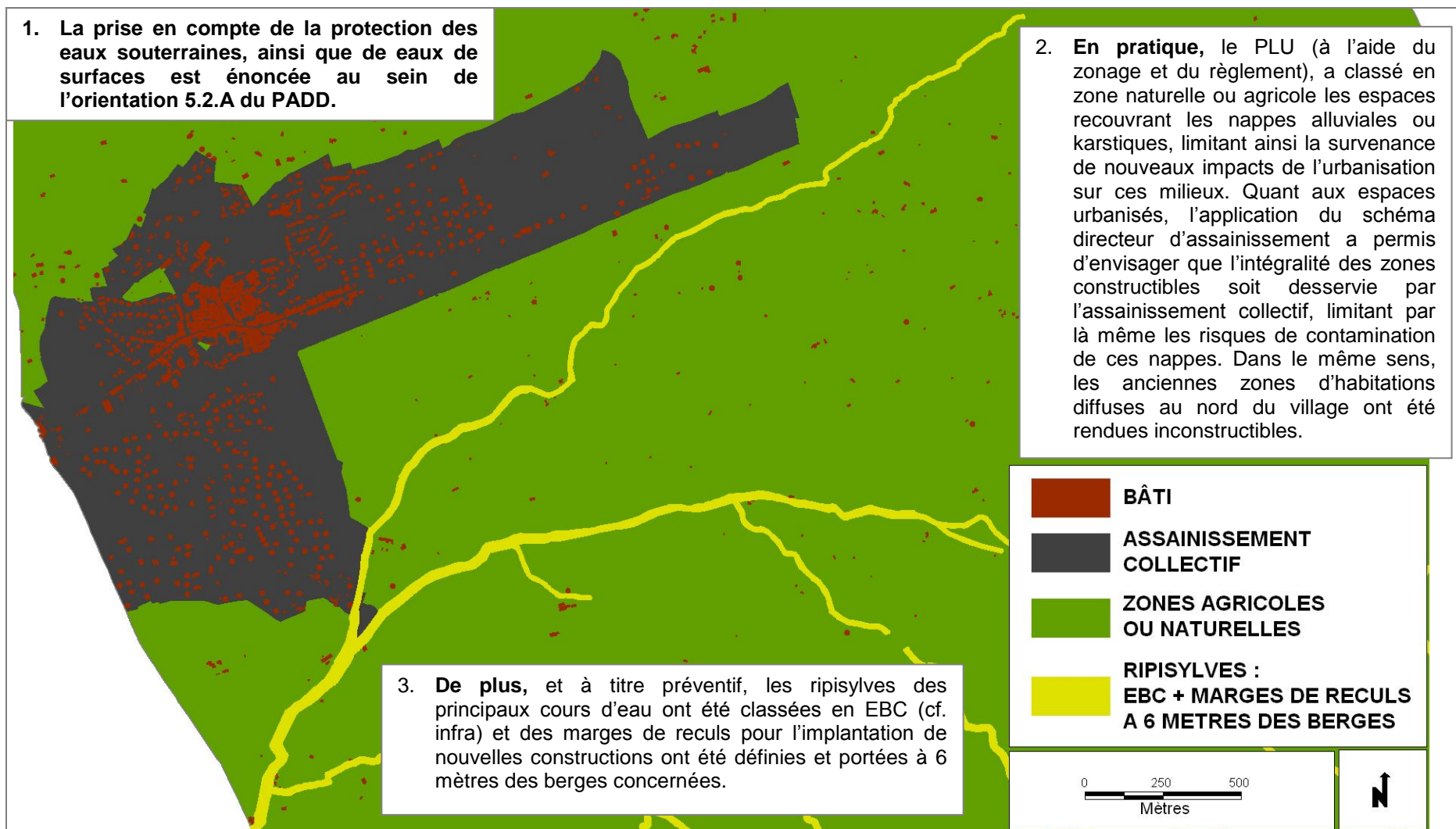
### Sous-section 1 : Protection des sources

La commune utilise le captage de la source du Colombier pour assurer la distribution de l'eau potable à ses concitoyens. Or, aucun périmètre de protection des sources et captages d'eau potable n'a encore été arrêté et donc reporté aux Servitudes d'Utilité Publiques.

En l'absence d'un tel périmètre de protection, le PLU procède au classement de ces terrains en zone Naturelle afin de combler ce manque dans la mesure où les zones urbaines (constructions existantes avant la date d'approbation du PLU) viennent d'ores et déjà affleurer en limite.



## Sous-section 2 : Eaux souterraines et eaux de surfaces



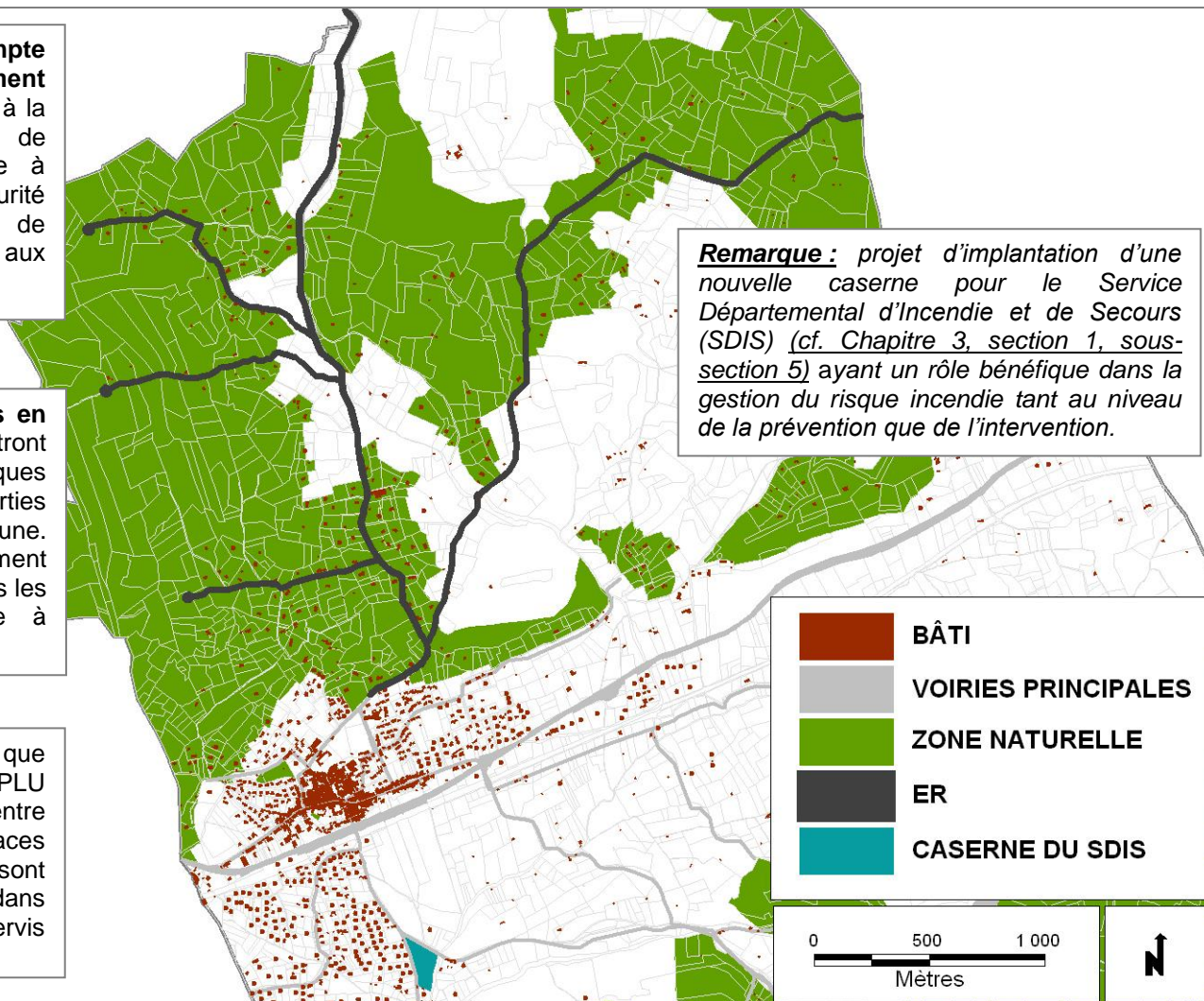
## Section 3 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES

### Sous-section 1 : Risque de feux de forêts

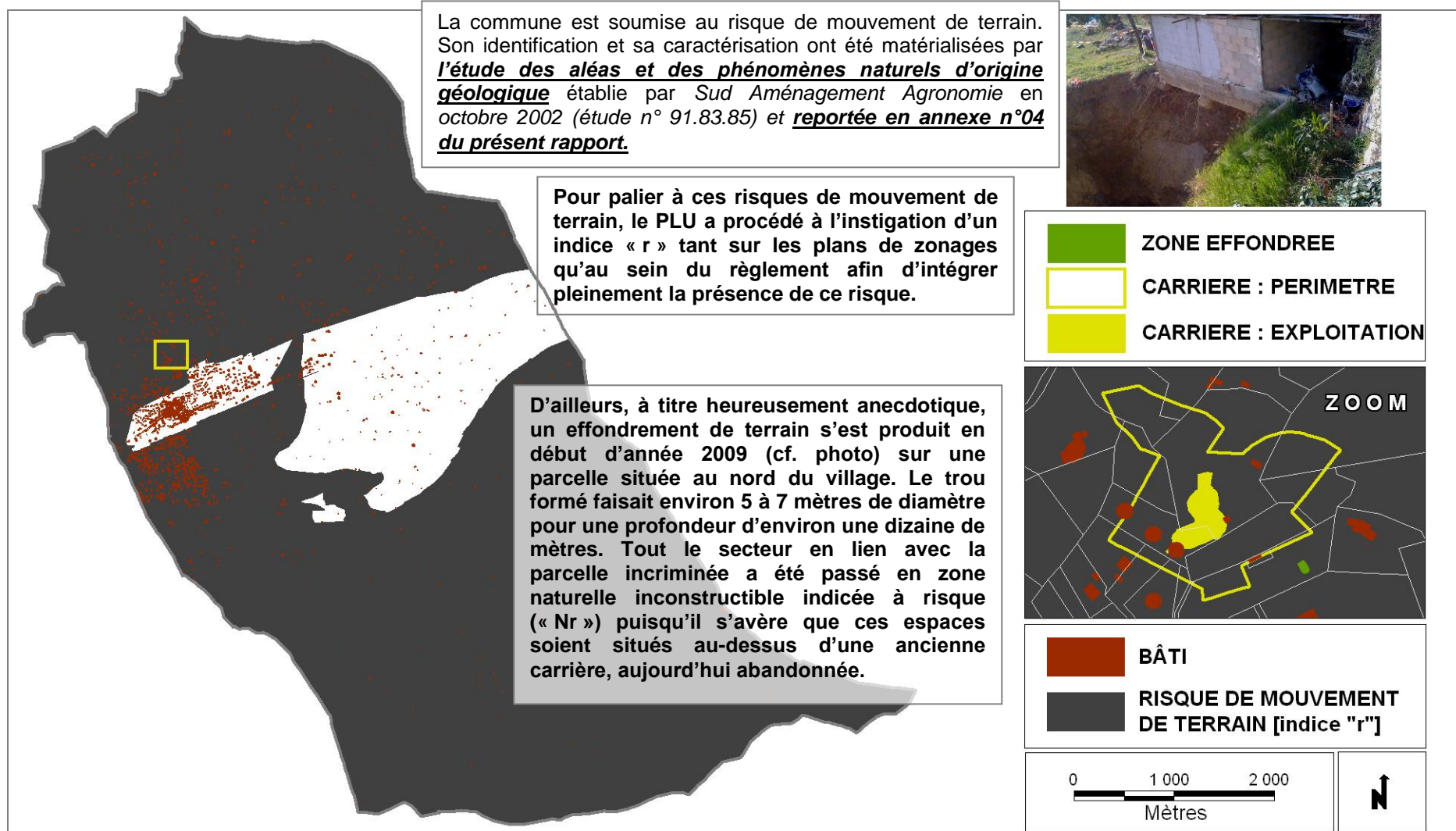
1. Le risque incendie a été pris en compte notamment par l'établissement d'emplacements réservés (ER) destinés à la création, l'aménagement, l'élargissement de voiries. L'objectif de ces ER consiste à améliorer les conditions d'accès et de sécurité (riverains, véhicules de secours, aires de retournements en bout d'impasse, accès aux réservoirs, etc.).

2. Sur la présente cartographie, sont mis en évidence les principaux ER qui permettront de drainer efficacement les zones à risques identifiées au diagnostic, à savoir les parties nord et nord est, surtout, de la commune. Certains de ces ER seront très certainement configurés en pistes DFCl dans les endroits les plus inaccessibles et souvent encore à proximité d'habitat diffus.

3. En complément, il est utile de rappeler que les zones agricoles classées au PLU endossent un rôle d'interface (coupe-feu) entre espaces boisés et habitat et, que les espaces boisés frangeant certaines zones urbaines sont considérés comme étant moins à risque dans la mesure où ces quartiers sont bien desservis par les voiries et réseaux d'eau.



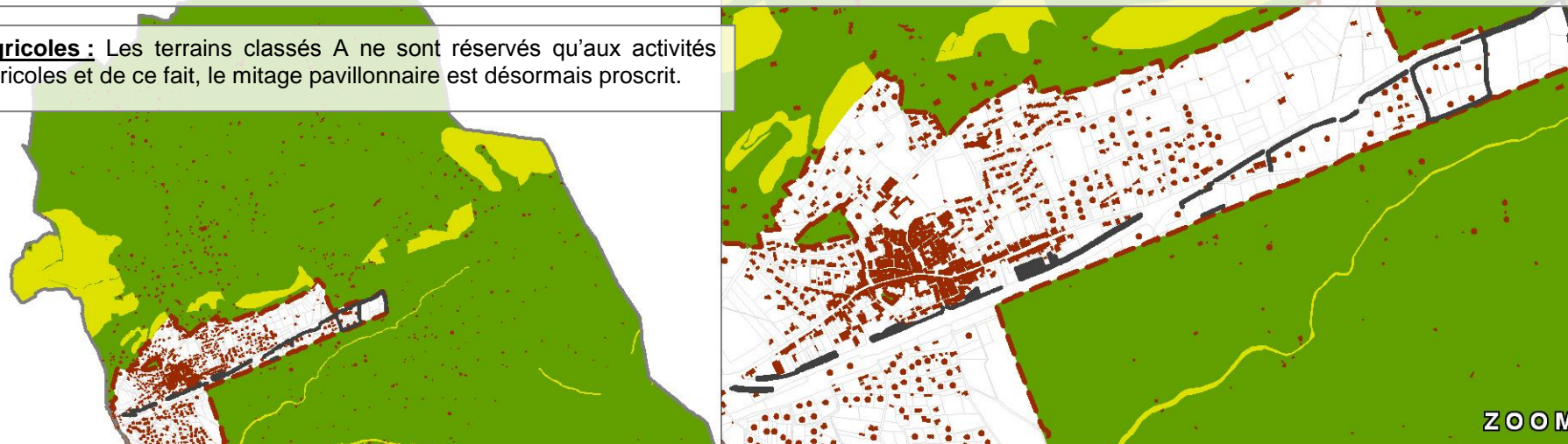
## Sous-section 2 : Risque de mouvements de terrains



## Section 4 : PRESERVATION DES PAYSAGES

**Urbains :** Les zones U sont circonscrites au sein de l'écrin naturel collinaire encerclant le village au nord (EBC). De plus, des zones de « plantations à créer » où les constructions sont interdites ont été positionnées sur les zones U et AU afin de préserver et renforcer l'harmonie paysagère des abords de la RD 97 constituant l'entrée de ville de la commune.

**Agricoles :** Les terrains classés A ne sont réservés qu'aux activités agricoles et de ce fait, le mitage pavillonnaire est désormais proscrit.



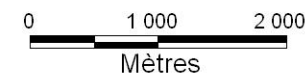
**Naturels :** puisque les zones N sont inconstructibles, l'étalement urbain pavillonnaire caractéristique des anciennes zones d'habitat diffus est par conséquent stoppé.

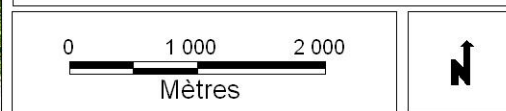
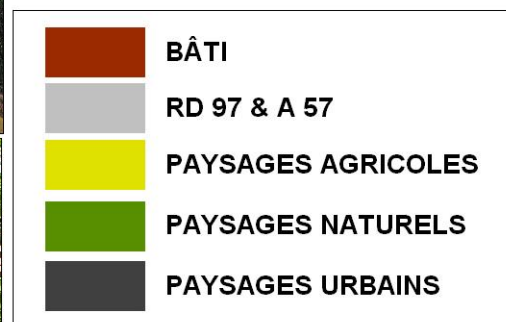
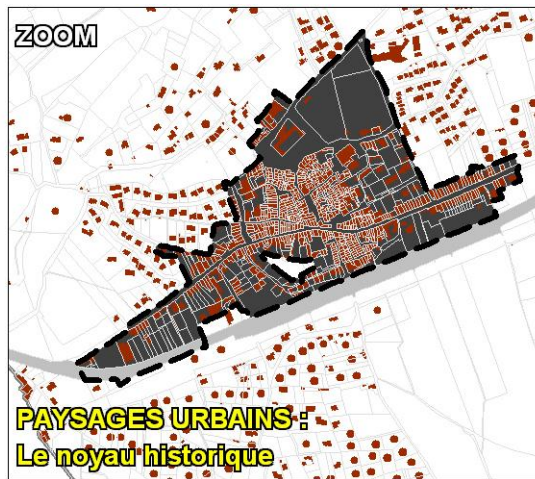
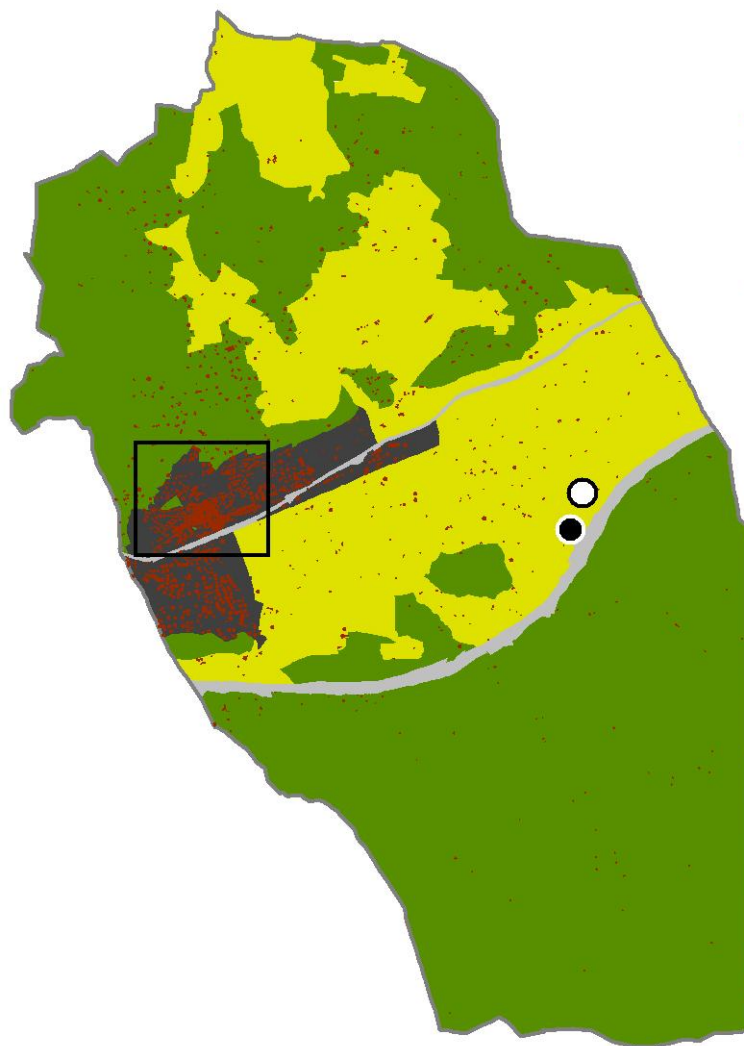
**Activités :** La zone d'activités existante, et le site de son extension future font l'objet des orientations particulières inscrites au PADD destinées à garantir la réalisation des aménagements paysagers proposés.

Les paysages naturels préservés par le PLU :

L'ensemble des zones N et A représente 95,1% du territoire.  
Les EBC rassemblent 4,4%(152 ha) de l'espace communal.  
Les plantations à conserver ou à créer mobilisent 2 ha (0,06% de Pignans).

*(Cf. planche photos en page suivante)*





## Section 5 : PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

### Sous-section 1 : Cadre général d'application

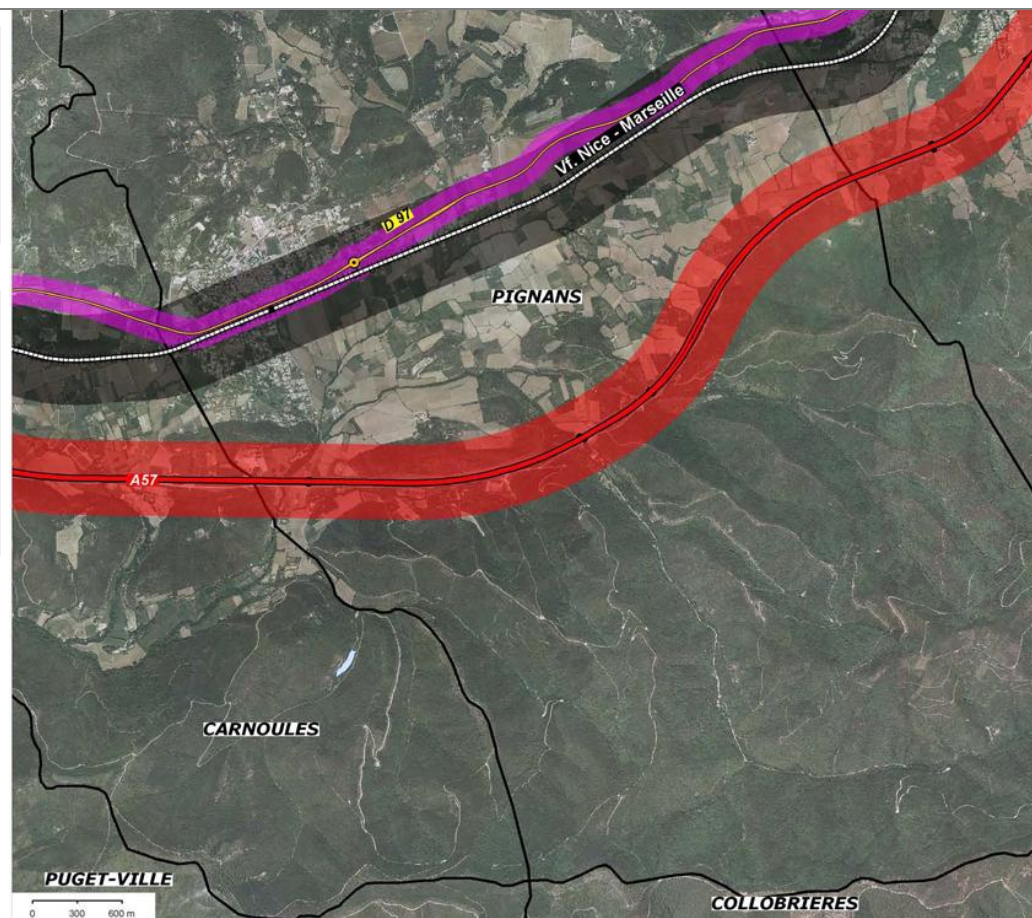
Les dispositions de l'article L.-111-1-4 du code de l'urbanisme instaurent qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

En l'espèce, Pignans est concernée par cette réglementation à la fois au titre de l'autoroute A57 et au titre de la RD 97 (cf. schéma ci-contre).

Par suite, les terrains en centre ville et non encore urbanisés situés le long de la RD 97 entrent dans le champ d'application de cet article et sont frappés du principe de l'inconstructibilité sur les marges de retrait à 75 mètres.

Toutefois, l'article précité stipule également que le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En l'occurrence, une étude d'entrée de ville a été menée par la commune, puis validée par la commission des sites en 2003 (cf. chapitre 4, section 1), et intégrée au PLU, notamment par les orientations particulières du PADD, ainsi que par la nature du projet urbain de Pignans fondé sur le renouvellement urbain et le resserrement des espaces constructibles au plus près du cœur de ville.



Sources : BDOrtho © IGN 2003, BDCartho © IGN 2004, DDE-83.



→ DDE du VAR  
244, avenue de l'Infanterie de Marine  
B.P. 501  
83041 Toulon cedex 9

- Voie Bruyante - Cat. 5
- Voie Bruyante - Cat. 4
- Voie Bruyante - Cat. 3
- Voie Bruyante - Cat. 2
- Voie Bruyante - Cat. 1
- N Limites Communes



## Sous-section 2 : Application de la dérogation au cadre général

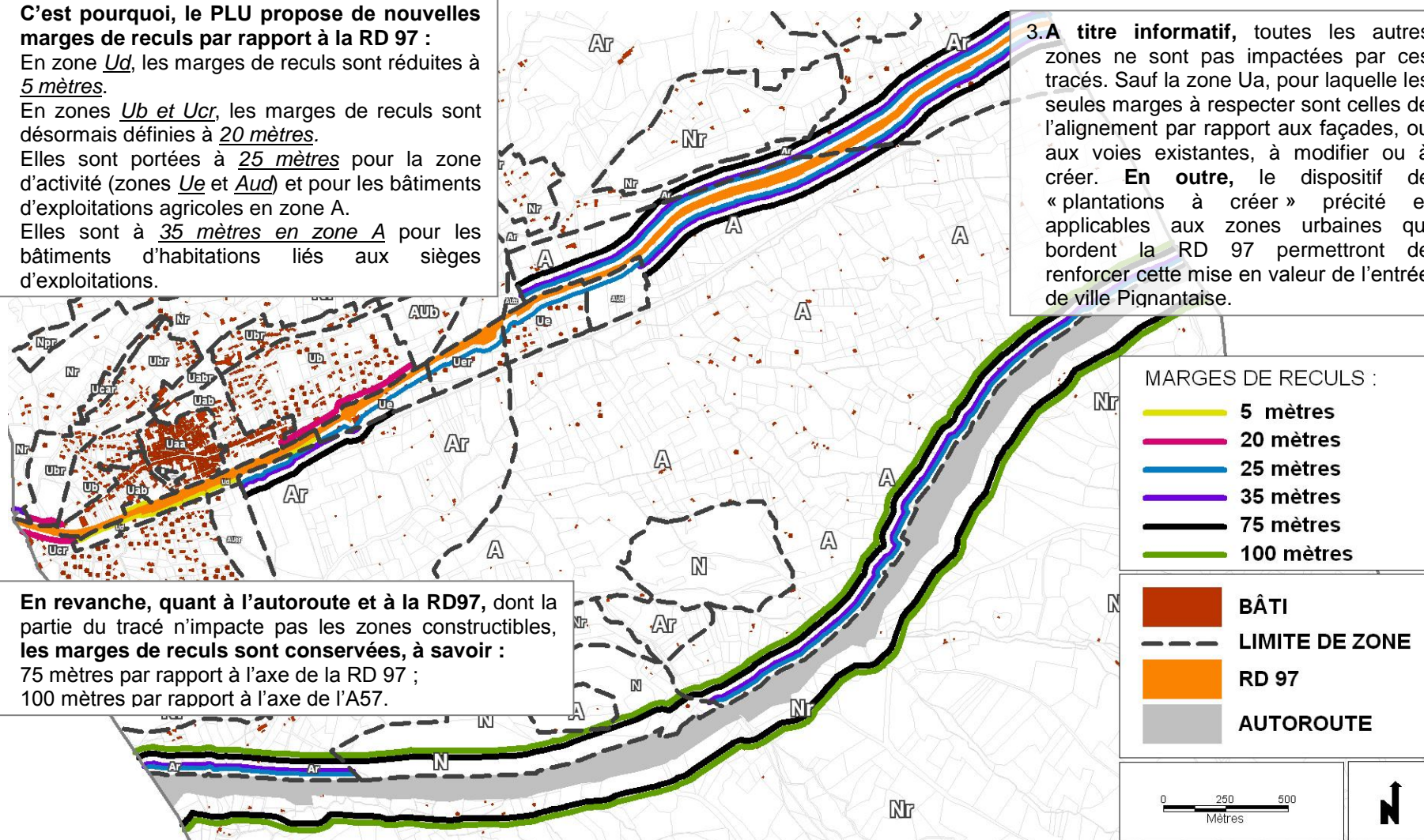
### 1. C'est pourquoi, le PLU propose de nouvelles marges de reculs par rapport à la RD 97 :

- En zone Ud, les marges de reculs sont réduites à 5 mètres.
- En zones Ub et Ucr, les marges de reculs sont désormais définies à 20 mètres.
- Elles sont portées à 25 mètres pour la zone d'activité (zones Ue et Aud) et pour les bâtiments d'exploitations agricoles en zone A.
- Elles sont à 35 mètres en zone A pour les bâtiments d'habitations liés aux sièges d'exploitations.

3. A titre informatif, toutes les autres zones ne sont pas impactées par ces tracés. Sauf la zone Ua, pour laquelle les seules marges à respecter sont celles de l'alignement par rapport aux façades, ou aux voies existantes, à modifier ou à créer. **En outre**, le dispositif de « plantations à créer » précité et applicables aux zones urbaines qui bordent la RD 97 permettront de renforcer cette mise en valeur de l'entrée de ville Pignantaise.

### 2. En revanche, quant à l'autoroute et à la RD97, dont la partie du tracé n'impacte pas les zones constructibles, les marges de reculs sont conservées, à savoir :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 97 ;
- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A57.



## Section 6 : PRISE EN COMPTE DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'ADDUCTION EN EAU POTABLE

### Sous-section 1 : Assainissement

#### Définition de l'aptitude des sols

Le PLU prend en compte l'assainissement en se fondant sur l'application des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) :

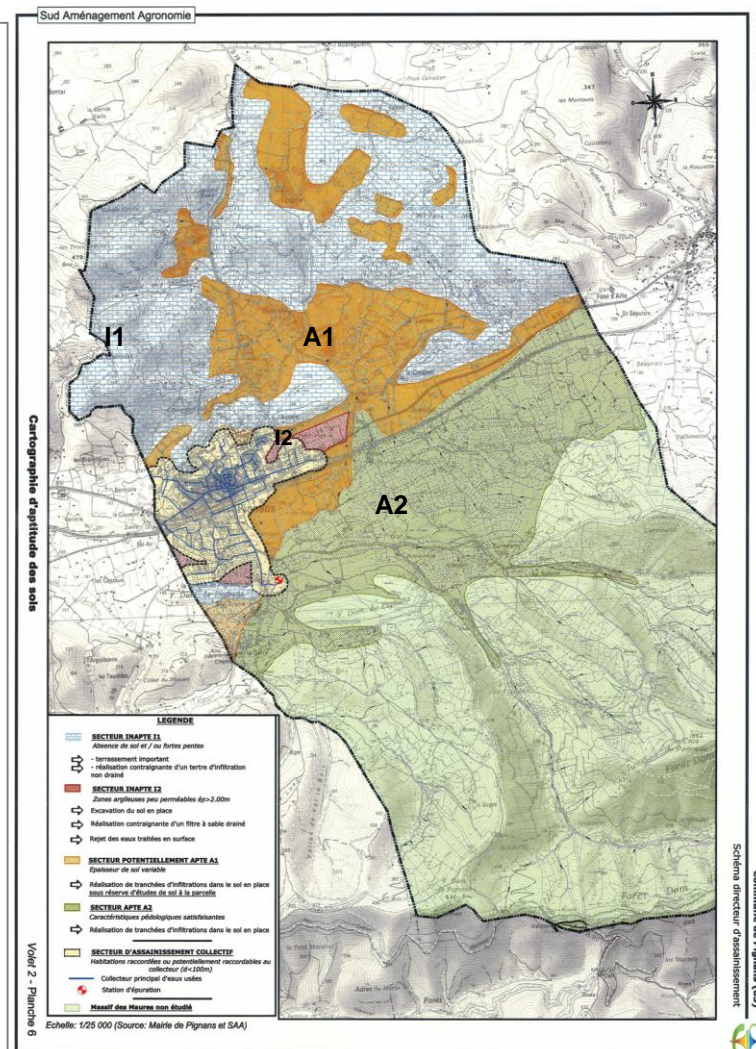
1. Délimitation du zonage d'assainissement collectif. La quasi intégralité (98,7%) des zones constructibles (zones U et AU) sont, ou devront à terme, être raccordées à l'assainissement collectif (cf. infra).
2. En dehors des zones d'assainissement collectif, le PLU soumet l'assainissement aux modes d'assainissement autonome tels qu'ils sont définis par le SDA et reportés aux *Annexes Sanitaires* du *Document n°05 du PLU, Annexes Générales*. Parmi les zones constructibles (100%), seul le **secteur Ucbr** (1,3%) de la zone Ucr relève de l'assainissement autonome pour des raisons liées à la topographie du site qui entraînent une trop grande difficulté pour y acheminer les réseaux collectifs.

#### Assainissement autonome

Les préconisations du SDA sont divisées en 4 secteurs qui renvoient à un dispositif épuratoire spécifique :

Secteur	Détermination
<b><u>Inapte I1</u></b>	Absence de sol et/ou fortes pentes, terrassement important, <u>réalisation contraignante d'un tertre d'infiltration non drainé.</u> zones argileuses peu perméables (épaisseur supérieure à 2 mètres), excavation du sol en place, <u>réalisation contraignante d'un filtre à sable drainé, rejet des eaux traitées en surface.</u>
<b><u>Inapte I2</u></b>	épaisseur de sol variable, <u>réalisation de tranchées d'infiltrations dans le sol en place, sous réserve d'étude de sol à la parcelle.</u>
<b><u>Potentiellement apte A1</u></b>	caractéristiques pédologiques satisfaisantes, <u>réalisation de tranchées d'infiltrations dans le sol en place.</u>
<b><u>apte A2</u></b>	caractéristiques pédologiques satisfaisantes, <u>réalisation de tranchées d'infiltrations dans le sol en place.</u>

#### Légende



## Assainissement collectif

Globalement, **le réseau de canalisation** destiné à la collecte des eaux usées et des eaux pluviales s'étend, en 2008, sur 15 km, et concerne 1.363 raccordements.

Mise en service en 1988, **la Station d'Épuration (STEP)** de Pignans représente une capacité totale de 4.300 Équivalent-Habitants (EH). Cette STEP, de type biologique utilisant des boues activées à faible charge, dépollue par étapes de relevage, dégrillage, dessablage/déshuilage, aérateur et décanteur.

La construction d'une station d'épuration répond à la rubrique 5.1.0. de la nomenclature de la Loi sur l'Eau issue du Décret n°93-742 du 29 mars 1993. Par suite, l'installation communale est soumise à une procédure d'autorisation. Ce qui suppose l'obtention d'un arrêté d'autorisation de système d'assainissement agréant le rejet en milieu naturel. Ici, le ruisseau du val de Collobrières constitue le milieu récepteur final. Pour remédier à ce manquement, la collectivité a confié cette mission à la société Sud Aménagement Agronomie dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).

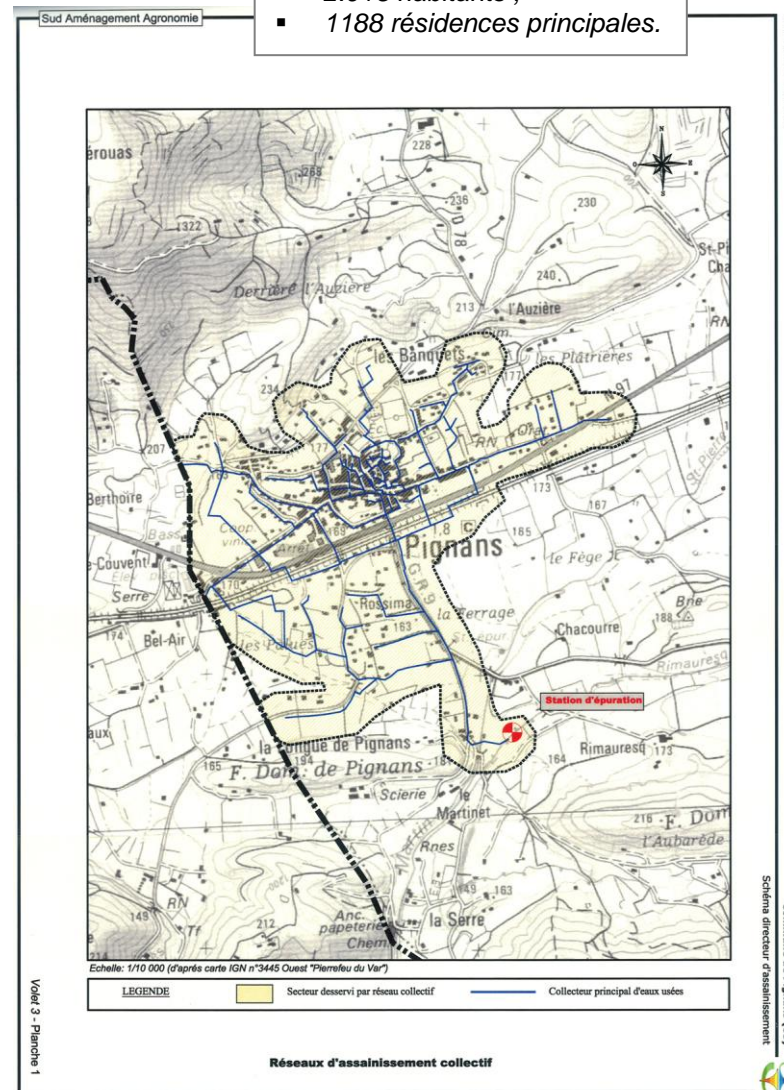
Les analyses du SDA (*cf. document n°05, Annexes Générales*) ont démontré que la STEP **respecte les normes de rejet** minimum fixées par l'arrêté du 22 décembre 1994.

Sur la question spécifique relative à l'apport d'**eaux parasites** dans le réseau, il est nécessaire de préciser que les non conformités enregistrées (en 2008) correspondent à des volumes d'effluents surversés en entrée de système suite à des arrivées d'eaux parasites dans les réseaux. Or, l'unité de traitement est équipée d'un système de mesures des volumes by-passés en entrée de système. La quantité de pollution déversée directement au milieu naturel est calculée conformément au manuel d'autosurveillance validé par les services de la Préfecture du Var. Le manuel précise qu'il n'y a pas de prélèvement en ce point et que la qualité de l'effluent est considérée comme similaire à celle en mesurée en entrée de traitement (*cf. document n°5.3, Annexes Sanitaires*).

Pour autant, afin d'apurer cette situation, la municipalité a diligenté la **programmation et la réalisation des travaux nécessaires** (*cf. document n°5.3, Annexes Sanitaires*). Conformément aux engagements pris dans le SDA, la commune a donc budgétisé l'effort d'investissement pluriannuel qui en découle.

### Rappels (INSEE 2004) :

- 2.915 habitants ;
- 1188 résidences principales.



Le programme d'élimination des intrusions d'eaux parasites a commencé par une enquête sur le terrain ayant permis de mettre en évidence les dysfonctionnements (cf. document n°5.3, Annexes Sanitaires) et en procédant au passage de caméras de surveillance dans les quartiers *Rossima, Les Maisons Neuves, et avenue de la Gare*. Dans ce dernier quartier, des travaux de mises aux normes des canalisations sur 80 mètres sont d'ores-et-déjà lancés.

En matière de **devenir des boues issues** de la STEP, elles sont actuellement envoyées sur des lits de séchages (déshydratation naturelle) localisés à proximité et sont ensuite récupérées par la société PIZZORNO pour stockage au Centre de Stockage des Déchets Ultimes (CDU) situé au Cannet-des-Maures.

Dans un proche avenir, **la filière d'élimination des boues sera redéfinie** dans le cadre du projet d'extension de la station qui prévoit d'ores-et-déjà un volet spécifique relatif à l'étude de filières pérennes de valorisation des boues.

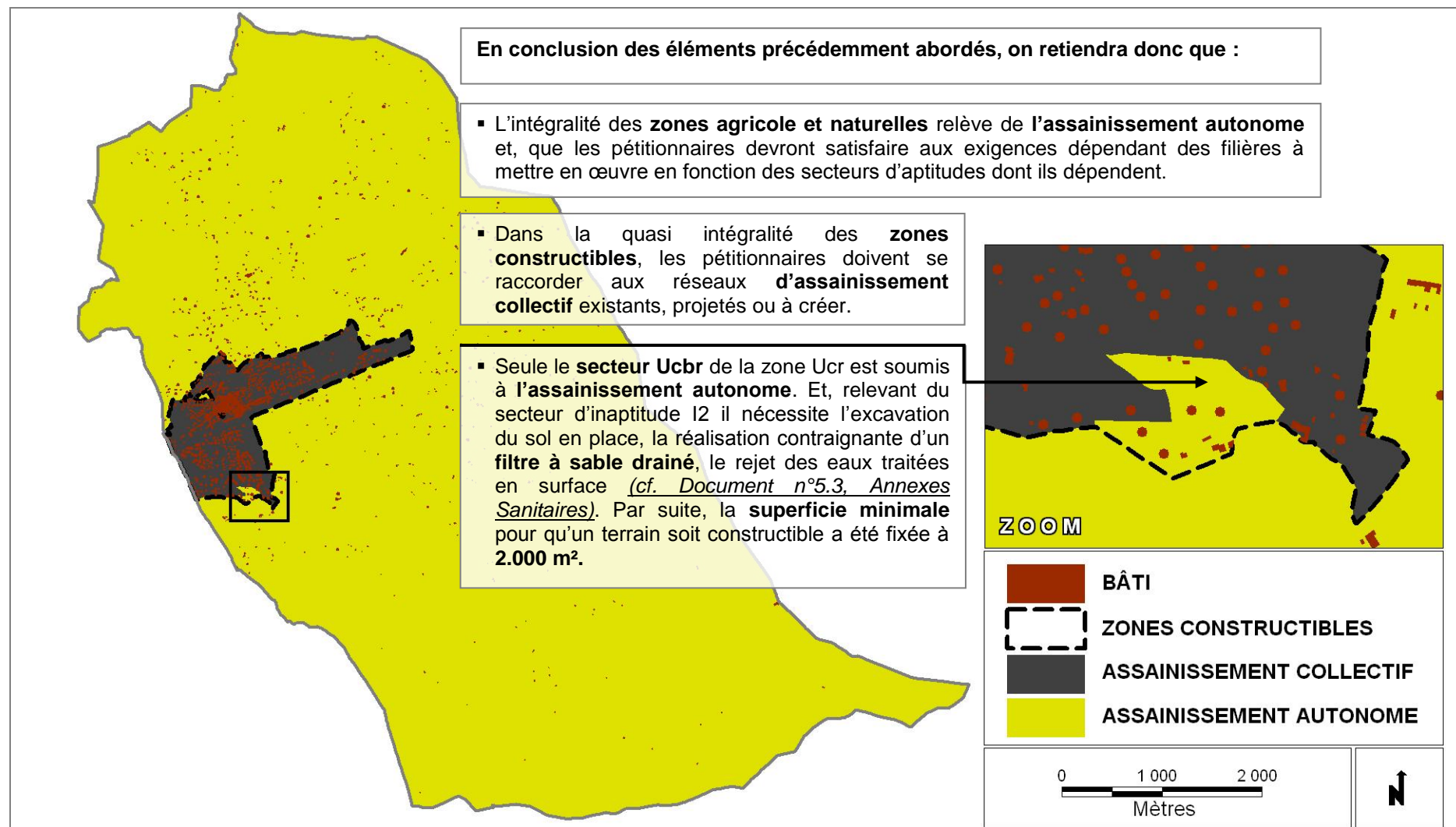
Les **autres déchets** solides (refus de dégrillage et graisses) sont collectés par une entreprise spécialisée et acheminés dans une filière de traitement ad hoc.

Enfin, pour répondre aux capacités d'accueils futures du PLU (cf. annexes au rapport de présentation), la municipalité a d'ores et déjà positionné un emplacement réservé destiné à permettre la **réalisation d'une extension à la STEP existante**.

Cette extension vise à porter la capacité nominale de traitement de la STEP au moins égale à 6.500 EH. Pour ce faire, la municipalité a procédé au lancement d'une étude permettant de définir et de programmer cette extension. L'étude permettra également de fixer le choix communal quant à la solution technique qui sera apportée sur ce projet. A savoir, soit une extension des installations existantes, soit la réfection complète des installations. Ces deux options étant destinées à mettre en adéquation la capacité de traitement de la station avec le projet de développement urbain maîtrisé porté par le PLU.

Ainsi, la commune a lancé en 2009 la consultation de bureaux d'études spécialisés pour la réalisation de cette étude préalable. En parallèle, la municipalité a procédé à la signature d'une convention de mission d'assistance technique aux collectivités dans le domaine de l'assainissement collectif avec l'Agence Régionale Pour l'Environnement (ARPE paca) (cf. document n°5.3, Annexes Sanitaires).

## Zones d'assainissement collectif et d'assainissement autonome au PLU



## Sous-section 2 : Adduction en eau potable

### Captage

L'eau distribuée sur Pignans est pompée à partir de la **source** dite du « **Colombier** », localisée sur le territoire communal (cf. présent chapitre, section 2, Sous-section 1 : Protection des sources).

### Distribution

En 2006, le réseau de distribution de l'eau potable s'étend sur une distance d'environ 25 km, dont 16,5 km de canalisation de distribution et 8,3 km de branchements.

La cartographie relative aux réseaux d'eau potable est reportée aux documents graphiques du PLU (cf. Document n°04).

La **consommation moyenne** par abonné représente 113 m<sup>3</sup>.

Cette mission de délégation de Service Public est assurée par la société Véolia Eau par le biais d'un contrat d'affermage. D'ailleurs, la gestion de ce service est couverte par la démarche de management qualité ISO 9001, dans sa version 2000.

### Qualité de l'eau distribuée

D'une part, la société fermière déclare « *prendre toute disposition nécessaire pour assurer une qualité d'eau distribuée conforme aux exigences réglementaires des sécurité sanitaire* ».

En ce sens, toujours en 2006, le taux de conformité des analyses de qualité s'établit à 100%, ce qui est confirmé par les résultats issus des contrôles qui attestent que l'eau est apparue **conforme aux normes sur tous les paramètres exigés par la sécurité sanitaire, y compris les nitrates et pesticides** (pour plus de compléments, (cf. Document n°5.3 du PLU, Annexes Sanitaires)).

L'eau étant naturellement de bonne qualité, celle-ci ne subit qu'un traitement à base de chlore gazeux. Cet agent stérilisant étant utilisé à faible dose afin de prévenir les risques éventuels de pollution aux phases de transports ou de stockage.

Une fois traitée, l'eau issue du pompage est refoulée soit directement vers le réseau, soit vers des réservoirs de stockage.

La **capacité totale du stockage municipal est de 1.450 m<sup>3</sup>**, ce qui correspond à plus d'une journée de consommation moyenne.

### Adéquation de la production avec la consommation

Dans la mesure où la capacité de production issue du captage du Colombier permet d'envisager un volume de 1.600 m<sup>3</sup> par jour, et alors que la demande maximale constatée en 2006 a seulement été de 780 m<sup>3</sup> par jour, on peut en conclure que **les capacités de production permettent de répondre aux besoins de consommation** présent et à venir puisque la capacité résiduelle de production constitue une marge de plus de 50% (820 m<sup>3</sup> par jour).

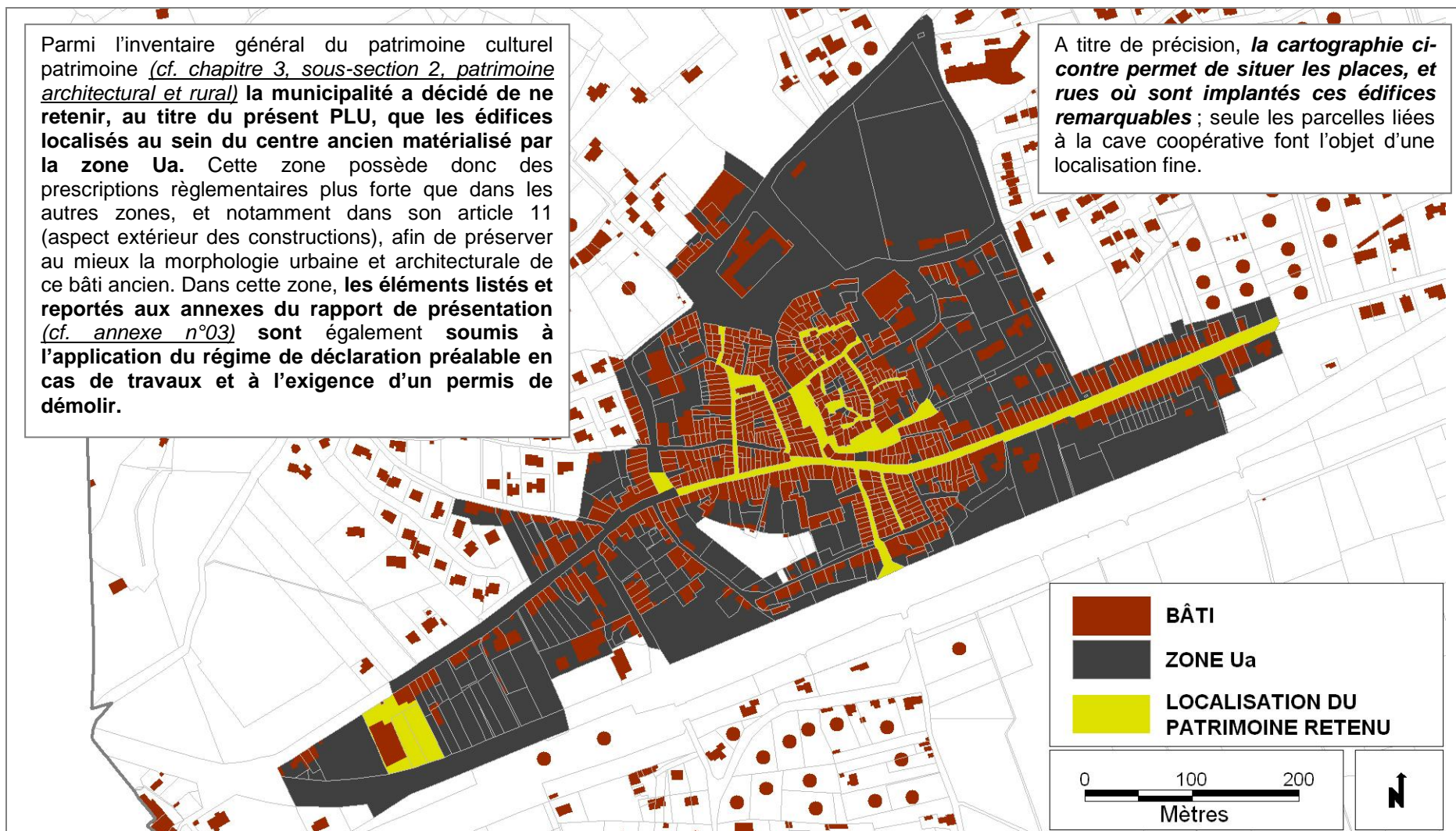
### Schéma Directeur de l'Eau

Dans le cadre des travaux à programmer, dont la liste détaillée est reportée aux Annexes Sanitaires, partie Eau Potable (cf. Document n°05 du PLU, Annexes Générales), on notera avec intérêt la volonté de procéder à la réalisation d'un diagnostic et d'un schéma directeur de l'eau portant sur la commune.

### AEP et PLU

L'intégralité des parcelles desservies par l'AEP sont classées en zones constructibles « U » ou « AU ».

## Section 7 : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE COMMUNAL A CONSERVER



## ANNEXES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

<i>ANNEXE N° 01 : TABLEAU INDICATIF DES SURFACES DES ZONES DU PLU</i>	118
<i>ANNEXE N° 02 : TABLEAU DE CAPACITES D'ACCUEIL THEORIQUE DU PROJET DE PLU</i>	119
<i>ANNEXE N° 03 : PATRIMOINE COMMUNAL IDENTIFIE ET RETENU AU TITRE DU PLU</i>	120
<i>ANNEXE N° 04 : ETUDE DES ALEAS ET DES PHENOMENES NATURELS D'ORIGINE GEOLOGIQUE</i>	139

**ANNEXE N° 01 : TABLEAU INDICATIF DES SURFACES DES ZONES DU PLU**

TYPE	ZONES	SECTEURS	SURFACES (ha)	% de la Commune	
<b>ZONES URBAINES</b>	<b>Ua</b>	Uaa	7,16	0,21%	
		Uab	12,30	0,35%	
		Uabr	2,21	0,06%	
			<i>Sous-total Ua</i>	<i>21,66</i>	<i>0,62%</i>
	<b>Ub</b>			33,11	0,95%
		Ubr	13,64	0,39%	
			<i>Sous-total Ub</i>	<i>46,75</i>	<i>1,34%</i>
	<b>Ucr</b>			48,53	1,39%
		Ucar	2,59	0,07%	
		Ucbr	2,27	0,07%	
			<i>Sous-total Ucr</i>	<i>53,39</i>	<i>1,53%</i>
	<b>Ud</b>		5,68	0,16%	
	<b>Ue</b>			11,54	0,33%
		Uer	4,95	0,14%	
			<i>Sous-total Ue</i>	<i>16,49</i>	<i>0,47%</i>
		<b><i>Sous-total U</i></b>	<b><i>143,98</i></b>	<b><i>4,13%</i></b>	
<b>ZONES À URBANISER</b>	<b>AUa</b>		0,24	0,01%	
	<b>Aub</b>		7,46	0,21%	
		AUbr	7,58	0,22%	
			<i>Sous-total Aub</i>	<i>15,04</i>	<i>0,43%</i>
	<b>AUcr</b>		6,48	0,19%	
	<b>AUd</b>		4,45	0,13%	
			<b><i>Sous-total AU</i></b>	<b><i>26,21</i></b>	<b><i>0,75%</i></b>
<b>ZONES CONSTRUCTIBLES</b>		<b>Sous-total U+AU</b>	<b>170,18</b>	<b>4,88%</b>	
<b>ZONES AGRICOLES</b>	<b>A</b>		349,60	10,03%	
		Ar	569,07	16,32%	
			<b><i>Sous-total A</i></b>	<b><i>918,67</i></b>	<b><i>26,35%</i></b>
<b>ZONES NATURELLES</b>	<b>N</b>	N	52,35	1,50%	
		Nr	1 949,20	55,90%	
		Npr	396,60	11,37%	
			<b><i>Sous-total N</i></b>	<b><i>2 398,15</i></b>	<b><i>68,77%</i></b>
<b>ZONES PROTÉGÉES</b>		<b><i>Sous-total A+N</i></b>	<b><i>3 316,82</i></b>	<b><i>95,12%</i></b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>3 487,00</b>	<b>100,00%</b>	
		<i>EBC</i>	152,00	4,36%	
		<i>PLANTATIONS</i>	2,01	0,06%	

## ANNEXE N° 02 : TABLEAU DE CAPACITES D'ACCUEIL THEORIQUE DU PROJET DE PLU

Zones	Secteurs	Superficie (ha)	Cos	Coefficient de contrainte arch. et urbaine	Coefficient vocation du bâti	Coefficient de cohabitation	Coefficient occupation logement	Capacité théorique logements	Capacité théorique population	Observations				
Ua		21,66	1,00	0,55	0,55	2,5	0,95	655	1 556	Assainissement collectif				
Ub		46,75	0,40	0,75	0,75	2,5	0,95	1 052	2 498	Assainissement collectif				
Ucr		48,53	0,20	0,75	0,75	2,5	0,95	546	1297	Assainissement collectif				
	Ucar	2,59	0,10	0,75	0,75	2,5	0,95	15	35	Assainissement collectif				
	Ucbr	2,27	0,20	0,75	0,75	2,5	0,95	6	15	Assainissement autonome				
Ud		5,68								Assainissement collectif, pôle multimodal				
Ue		16,49								Assainissement collectif, zone d'activités				
AUa		0,24	1,50	0,75	0,75	2,5	0,95	21	49	Stricte				
AUb		15,04	0,40	0,75	0,75	2,5	0,95	338	804	Stricte				
AUcr		6,48	0,20	0,75	0,75	2,5	0,95	73	173	Alternative				
AUd		4,45								Alternative Extension zone d'activités				
A		918,67								Assainissement autonome				
N		2 398,15								Assainissement autonome				
<b>TOTAL</b>		<b>3 487,00</b>												
								<b>Capacité théorique</b>	<b>Capacité théorique</b>	<b>Capacité actuelle</b>	<b>Capacité actuelle</b>	<b>Capacité résiduelle</b>	<b>Capacité résiduelle</b>	
								<b>Logements</b>	<b>Population</b>	<b>Logements</b>	<b>Population (INSEE) 2004</b>	<b>Logements</b>	<b>Population</b>	
								<b>2 706</b>	<b>6 427</b>	<b>1 421</b>	<b>2 915</b>	<b>1 285</b>	<b>3 512</b>	
								<i>Dont résidence principale</i>	<b>2 165</b>	<b>4 979</b>	<b>1 188</b>	<b>2 769</b>	<b>977</b>	<b>2 210</b>
										(INSEE) 2004	Nombre	%		
										Résidence principale	1 188	84		
										Résidence secondaire	126	9		
										Logement vacant	107	8		
										Total	1 421	100		

**ANNEXE N° 03 : PATRIMOINE COMMUNAL IDENTIFIE ET RETENU AU TITRE DU PLU<sup>21</sup>**

<b>titre</b>	<b>Chapelle de Pénitents Blancs Notre Dame de L'Annonciade</b>
<b>Adresse</b>	<b>le Barry</b>
<i>destinations successives</i>	remise
<i>dénomination</i>	chapelle
<i>époque de construction</i>	1ère moitié 17e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Chapelle reconstruite avant 1632 sur l'emplacement d'une chapelle détruite en 1591
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>plan</i>	plan allongé
<i>étages</i>	1 vaisseau
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>état</i>	vestiges propriété privée
<b>titre</b>	<b>Chapelle de Pénitents Saint-André</b>
<b>Adresse</b>	<b>place Saint André</b>
<i>destinations successives</i>	maison
<i>dénomination</i>	chapelle
<i>époque de construction</i>	14e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Chapelle attestée en 1378
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; pierre de taille ; petit appareil
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>plan</i>	plan allongé
<i>étages</i>	1 vaisseau
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>état</i>	vestiges propriété privée
<b>titre</b>	<b>Coopérative Viticole dite Coopérative la Bourgade, puis le Cellier des Trois Pignes</b>
<b>Adresse</b>	<b>CD 78</b>
<i>dénomination</i>	coopérative viticole
<i>époque de construction</i>	2e quart 20e siècle
<i>année</i>	1927
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	béton ; pierre ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile mécanique
<i>étages</i>	1 étage carré
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans ; demi croupe ; pignon couvert propriété privée
<b>titre</b>	<b>Coopérative Viticole dite Coopérative la Ruche, puis le Cellier des Trois Pignes</b>
<b>Adresse</b>	<b>RN 97</b>
<i>dénomination</i>	coopérative viticole

<sup>21</sup> Source : Inventaire général du patrimoine culturel, base Mérimée, Ministère de la Culture.

<i>époque de construction</i> <i>année</i> <i>auteur(s)</i> <i>description</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>décor</i> <i>représentation</i>  <i>couverture (type)</i>	1er quart 20e siècle 1912 maître d'oeuvre inconnu Agrandissement côté est, couvert en appentis enduit tuile creuse en rez-de-chaussée sculpture raisin sujet : corbeille de raisin en haut relief, support : cartouche de la façade antérieure toit à longs pans ; appentis ; pignon découvert propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>destinations successives</i> <i>dénomination</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>historique</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>couverture (type)</i>  <i>date versement</i>	<b>Mairie, Moulin à Huile</b> <b>place de l'Enfer</b> maison mairie ; moulin à huile 15e siècle, 16e siècle (?) maître d'oeuvre inconnu Ce bâtiment du 15e ou du 16e siècle (linteau de porte à coussinets) est vraisemblablement celui qui abrita la mairie et un moulin à huile aux 17e et 18e siècles ; vendu par la commune à la fin du 18e siècle, Le bâtiment figure sur le cadastre de 1811 en tant que maison et écurie calcaire ; moellon tuile creuse 2 étages carrés toit à longs pans propriété privée 1995/11/30
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>parties constituantes</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>couverture (type)</i> <i>escaliers</i> <i>typologie</i>	<b>Maison</b> <b>18 rue Tarabotte</b> maison remise 18e siècle maître d'oeuvre inconnu calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse 2 étages carrés ; étage en surcroît toit à longs pans escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie distribution par escalier en fond latéral : IIA1 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 3 travées : B3B ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3C1 propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>parties constituantes</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>historique</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i>	<b>Maison</b> <b>15 rue Tarabotte</b> maison remise 18e siècle ; 19e siècle maître d'oeuvre inconnu Maison vraisemblablement 18e siècle ; réfection de la façade au 19e siècle calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse

<i>étages</i>	3 étages carrés
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier droit ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : III ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 3 fenêtres au 2e niveau : A3A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>12 rue Tarabotte</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier droit ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A1A propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>4 rue Tarabotte</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond latéral : IIA1 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A1B propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>19 rue Saint-Esprit</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise
<i>époque de construction</i>	17e siècle, 18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1B ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : A2C1 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>3 rue Saint-Esprit</b>

<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	17e siècle, 18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade central : IB1 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 3 travées : B3B ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés orthogonales : A2C2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>44 rue Saint André</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	1 étage carré ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	appentis
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier droit ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A31B propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>19 rue Saint André</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	17e siècle, 18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	3 étages carrés
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : III' A2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : ara ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés parallèles : B2A propriété privée
<i>type d'étude</i>	pré inventaire normalisé
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>17 rue Saint André</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	18e siècle ; 19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison vraisemblablement du 18e siècle ; réfection de la façade au 19e siècle
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	sous-sol ; 3 étages carrés

<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : III' A2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 3 travées : B3B ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 1 mitoyenneté : B1A propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>36 place Saint André</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage de comble
<i>couverture (type)</i>	appentis
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : A2A1 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>26 place Saint André</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	2e quart 18e siècle
<i>année</i>	1736
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond central : IIB2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : A2B ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3C2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>11 rue des Quatre Coins</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	1er quart 17e siècle
<i>année</i>	1617
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en vis avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution en fond latéral : IIA ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : A2B ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3B2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>

<p><b>Adresse</b> 9 rue des Quatre Coins  <i>dénomination</i> maison  <i>parties constituantes</i> remise  <i>époque de construction</i> 17e siècle  <i>auteur(s)</i> maître d'oeuvre inconnu  <i>gros œuvre</i> calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit  <i>couverture (matériau)</i> tuile creuse  <i>étages</i> 1 étage carré ; étage en surcroît  <i>couverture (type)</i> appentis  <i>escaliers</i> escalier de distribution extérieur ; escalier droit  <i>typologie</i> élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3C1  <i>type d'étude</i> pré inventaire normalisé</p>
<p><b>titre</b> Maison  <b>Adresse</b> 8 rue des Quatre Coins  <i>dénomination</i> maison  <i>époque de construction</i> 17e siècle, 18e siècle  <i>auteur(s)</i> maître d'oeuvre inconnu  <i>gros œuvre</i> calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit  <i>couverture (matériau)</i> tuile creuse  <i>étages</i> 3 étages carrés  <i>couverture (type)</i> appentis  <i>escaliers</i> escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie  <i>typologie</i> distribution par escalier en fond latéral : II' A ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : ara ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A1  propriété privée</p>
<p><b>titre</b> Maison  <b>Adresse</b> 7 rue des Quatre Coins  <i>dénomination</i> maison  <i>parties constituantes</i> remise ; grange  <i>époque de construction</i> 17e siècle, 18e siècle  <i>auteur(s)</i> maître d'oeuvre inconnu  <i>gros œuvre</i> calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit  <i>couverture (matériau)</i> tuile creuse  <i>étages</i> 2 étages carrés ; étage en surcroît  <i>couverture (type)</i> appentis  <i>escaliers</i> escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie  <i>typologie</i> distribution par escalier en fond central : IIB2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : A2B ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : arc  propriété privée</p>
<p><b>titre</b> Maison  <b>Adresse</b> 4 rue des Quatre Coins  <i>dénomination</i> maison  <i>époque de construction</i> 17e siècle  <i>auteur(s)</i> maître d'oeuvre inconnu  <i>gros œuvre</i> calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit  <i>couverture (matériau)</i> tuile creuse  <i>étages</i> sous-sol ; 3 étages carrés  <i>couverture (type)</i> toit à longs pans</p>

<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en vis sans jour
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : arc propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>5 les Placettes</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise
<i>époque de construction</i>	19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison du 19e siècle postérieure au cadastre de 1811
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	1 étage carré ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en vis avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : IIIA2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés parallèles : B2A2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>place du Monument</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>typologie</i>	élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 5 travées : B5B ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 1 mitoyenneté : B1C propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>29 place Mazel</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	débit de boissons
<i>époque de construction</i>	18e siècle (?) ; 19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison antérieure à 1811 ; la façade a vraisemblablement été refaite au 19e siècle ; décor du café du 19e siècle
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	3 étages carrés
<i>décor</i>	sculpture (étudiée dans la base Palissy)
<i>représentation</i>	ange
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en équerre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond latéral : IIA1 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 4 travées : B4A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés orthogonales : A2C2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>25, 27 place Mazel</b>

<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	appentis
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond latéral : IIA2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 3 travées : B3A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3C2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>24 place Mazel</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	grange
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	3 étages carrés
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond latéral : IIAB ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 3 travées : B3A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3C2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>26 rue des Maisons Neuves</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise
<i>époque de construction</i>	19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison du 19e siècle postérieure à 1811
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en équerre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : IIIA1 2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : B2A propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>18 rue des Maisons Neuves</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison du 19e siècle postérieure à 1811
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse

<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en équerre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : IIIA1 2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : B2A propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>14 rue des Maisons Neuves</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison du 19e siècle postérieure à 1811
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier droit ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : IIIA1 2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : B2A propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>12 rue des Maisons Neuves</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison du 19e siècle postérieure à 1811
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en équerre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : IIIA1 2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : B2A propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>10 rue des Maisons Neuves</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison du 19e siècle postérieure à 1811
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en équerre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : IIIA1 2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 3 travées : B3A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2

	mitoyennetés : B2A propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>parties constituantes</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>historique</i> <i>description</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>couverture (type)</i> <i>escaliers</i> <i>typologie</i>	<b>Maison</b> <b>2 rue des Maisons Neuves</b> maison jardin ; bassin 19e siècle maître d'oeuvre inconnu Maison du 19e siècle postérieure à 1811 Sur la façade, inscription sur une plaque émaillée : ciment de la méditerranée, Désiré Michel et Cie, Marseille R. Consolation calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse 2 étages carrés toit à longs pans ; pignon couvert escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie distribution par escalier en milieu : IIIB2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 5 travées : B5B ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 1 mitoyenneté : B1B propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>parties constituantes</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>historique</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>couverture (type)</i> <i>escaliers</i> <i>typologie</i>	<b>Maison</b> <b>1 rue des Maisons Neuves</b> maison remise ; grange 19e siècle maître d'oeuvre inconnu Maison du 19e siècle postérieure à 1811 calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse 1 étage carré ; étage en surcroît toit à longs pans escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie distribution par escalier en milieu : IIIB2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 3 travées : B3B ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 1 mitoyenneté : B1A propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>couverture (type)</i> <i>escaliers</i> <i>typologie</i>	<b>Maison</b> <b>17 place de la Mairie</b> maison 18e siècle maître d'oeuvre inconnu calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse étage de soubassement ; 2 étages carrés ; étage en surcroît toit à longs pans escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie distribution par escalier en façade latéral : IA2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1B ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 1 mitoyenneté : A1A1C propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b>	<b>Maison</b> <b>9, 11 place de la Mairie</b>

<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	17e siècle, 18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	étage de soubassement ; 2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier droit ; escalier en vis sans jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés orthogonales : A2A1C propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>20 rue Juiverie</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	17e siècle, 18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en vis avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade central : IB1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : A2B ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3C1C propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>13 rue Juiverie</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	17e siècle, 18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier droit ; escalier tournant à retours sans jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : I'A ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A1B propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>1 rue Juiverie</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	17e siècle, 18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît

<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond latéral : IIA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A1B propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 94</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	4e quart 18e siècle
<i>année</i>	1796
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Date portée sur la façade postérieure
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	étage de soubassement ; 2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : IIIB2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 4 travées : B4B ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : B2C propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 82</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	sous-sol ; 2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en équerre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : IIIA2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : A2A2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 75</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	18e siècle ; 19e siècle
<i>année</i>	1844
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Parcelle bâtie en 1811 ; la date 1844 en haut de la façade est sans doute celle d'une réfection de celle-ci
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	sous-sol ; 2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond central : IIB1 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 5 travées : B5B ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : B2B propriété privée

<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 73</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : III ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : A2A2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 63</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond latéral : IIA ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés parallèles : B2A2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 48</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	grange ; remise
<i>époque de construction</i>	17e siècle, 18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours sans jour
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond latéral : II' A2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : ara ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : A2A1C propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 45</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	sous-sol ; 2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	appentis
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie

<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : III' A2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : ara ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : A2A2 propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>parties constituantes</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>historique</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>couverture (type)</i> <i>escaliers</i> <i>typologie</i>	<b>Maison</b> <b>Grand Rue 39</b> maison magasin de commerce 18e siècle ; 19e siècle maître d'oeuvre inconnu Maison du 18e siècle modifiée au 19e siècle calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse 2 étages carrés ; étage en surcroît toit à longs pans escalier dans-oeuvre ; escalier en équerre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie distribution par escalier en milieu : IIIA1 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A2 propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>couverture (type)</i> <i>escaliers</i> <i>typologie</i>	<b>Maison</b> <b>Grand Rue 37</b> maison 18e siècle maître d'oeuvre inconnu calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse 2 étages carrés ; étage en surcroît toit à longs pans escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie distribution par escalier en fond latéral : III' A2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A2 propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>parties constituantes</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>historique</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>couverture (type)</i> <i>escaliers</i> <i>typologie</i>	<b>Maison</b> <b>Grand Rue 17</b> maison remise 19e siècle maître d'oeuvre inconnu Maison du 19e siècle postérieure à 1811 calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse 1 étage carré ; étage en surcroît toit à longs pans escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie distribution par escalier en milieu : IIIB2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 4 travées : B4B ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés parallèles : A2B2 propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b>	<b>Maison</b> <b>Grand Rue 15</b>

<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison du 19e siècle, postérieure à 1811
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en vis avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond central : IIB1 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 4 travées : B4B ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 1 mitoyenneté : A1C2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 132</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	sous-sol ; 2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en équerre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade central : IB2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : A2B ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 13</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise
<i>époque de construction</i>	19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison du 19e siècle postérieure à 1811
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	1 étage carré ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>typologie</i>	élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 3 travées : B3A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 1 mitoyenneté : B1A2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 128</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison vraisemblablement du 18e siècle ; réfection de la façade et décor de la cage d'escalier du 19e siècle
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	sous-sol ; 2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>décor</i>	peinture

<i>représentation</i>	raisin ; rose sujet : décor de bouquets de roses et de grappes de raisin, support : peint dans le couloir et la cage d'escalier
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : III' A2 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés : B2A propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 118</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	16e siècle, 17e siècle (?)
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	La porte couverte d'un arc en accolade et l'escalier en vis inclinent à dater cette maison du 16e siècle, 17e siècle
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	sous-sol ; 2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en vis sans jour
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade, central : IB1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : A2B ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3C2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>11 rue de l'Enfer</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	17e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	1 étage carré ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	appentis
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier droit ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A2 propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>27 rue de l'Église</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	jardin ; remise
<i>époque de construction</i>	18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	1 étage carré ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : IIIB2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 4 travées : B4B ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés orthogonales : A2'B2

	propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>25 rue de Église</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	17e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	sous-sol ; 3 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couvrement</i>	voûte
<i>couverture (type)</i>	appentis
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en vis avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3B1A
	propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>17 rue de Église</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	17e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	appentis
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en vis sans jour ; escalier en vis avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3B1A
	propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>7 rue de Église</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	17e siècle ; 19e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>historique</i>	Maison vraisemblablement du 17e siècle, refaite au 19e siècle
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en équerre ; escalier tournant à retours avec jour ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en milieu : IIIA ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 2 travées : B2A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A1A
	propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>1 rue de Église</b>
<i>dénomination</i>	maison

<i>parties constituant</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>couverture (type)</i> <i>escaliers</i> <i>typologie</i>	remise 17e siècle, 18e siècle maître d'oeuvre inconnu calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse 1 étage carré ; étage en surcroît toit à longs pans escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours sans jour ; en maçonnerie distribution par escalier en fond latéral : IIA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : A2A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés orthogonales : A2'C1B propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>parties constituant</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>couverture (type)</i> <i>escaliers</i> <i>typologie</i>	<b>Maison</b> <b>16 rue Cotte Paillé</b> maison remise ; grange 16e siècle, 17e siècle maître d'oeuvre inconnu calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse 2 étages carrés ; étage en surcroît appentis escalier dans-oeuvre ; escalier droit ; en maçonnerie distribution par escalier en façade latéral : IA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A1A propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>parties constituant</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>gros œuvre</i> <i>couverture (matériau)</i> <i>étages</i> <i>décor</i> <i>représentation</i> <i>couverture (type)</i> <i>escaliers</i> <i>typologie</i>	<b>Maison</b> <b>13 rue Cotte Paillé</b> maison remise ; grange 16e siècle, 17e siècle maître d'oeuvre inconnu calcaire ; grès ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit tuile creuse 2 étages carrés ; étage en surcroît sculpture symbole professionnel sujet : instrument de boucher, support : gravé au dessus de la porte toit à longs pans escalier dans-oeuvre ; escalier en vis sans jour ; en maçonnerie distribution par escalier en façade latéral : IA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 2 fenêtres au 2e niveau : ara ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés orthogonales : A2A1B propriété privée
<b>titre</b> <b>Adresse</b> <i>dénomination</i> <i>parties constituant</i> <i>époque de construction</i> <i>auteur(s)</i> <i>gros œuvre</i>	<b>Maison</b> <b>8 rue Cotte Paillé</b> maison remise 16e siècle, 17e siècle maître d'oeuvre inconnu calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit

<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	1 étage carré ; étage en surcroît
<i>décor</i>	sculpture
<i>représentation</i>	sabot
	support : sculpté sur le linteau de la porte
<i>couverture (type)</i>	appentis
<i>typologie</i>	élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A1A propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>9 rue du Bourgneuf</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	16e siècle, 17e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	appentis
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier droit ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A1A propriété privée
<b>titre</b>	<b>Maison</b>
<b>Adresse</b>	<b>3 rue du Bourgneuf</b>
<i>dénomination</i>	maison
<i>parties constituantes</i>	remise ; grange
<i>époque de construction</i>	16e siècle, 17e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	1 étage carré ; étage en surcroît
<i>couverture (type)</i>	appentis
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier droit ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en façade latéral : IA1 ; élévation sans fenêtre au dessus de la porte, 1 fenêtre au 2e niveau : A1A ; surface au sol inférieure à 60 mètres carrés, 3 mitoyennetés : A3A1B propriété privée
<b>titre</b>	<b>hôtel de voyageurs</b>
<b>Adresse</b>	<b>Grand Rue 23</b>
<i>dénomination</i>	hôtel de voyageurs
<i>parties constituantes</i>	écurie ; cour
<i>époque de construction</i>	2e moitié 18e siècle
<i>auteur(s)</i>	maître d'oeuvre inconnu
<i>gros œuvre</i>	calcaire ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit
<i>couverture (matériau)</i>	tuile creuse
<i>étages</i>	2 étages carrés ; étage de comble
<i>couverture (type)</i>	toit à longs pans ; pignon couvert
<i>escaliers</i>	escalier dans-oeuvre ; escalier en équerre ; en maçonnerie
<i>typologie</i>	distribution par escalier en fond latéral : IIB2 ; élévation avec fenêtre au dessus de la porte, 5 travées : B5B ; surface au sol supérieure à 60 mètres carrés, 2 mitoyennetés orthogonales : A2B2 ; propriété privée

**ANNEXE N° 04 : ETUDE DES ALEAS ET DES PHENOMENES NATURELS D'ORIGINE GEOLOGIQUE**

Etude des aléas géologiques

Département du Var

**COMMUNE DE PIGNANS****Etude des aléas et des phénomènes naturels  
d'origine géologique****SOMMAIRE**

TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	2
PROPOS LIMINAIRES.....	3
MÉTHODOLOGIE.....	3
1 - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....	4
2 - CADRE GÉOLOGIQUE.....	5
2.1 - CADRE RÉGIONAL.....	5
2.1.1 La Provence cristalline.....	6
2.1.2 La Provence calcaire.....	6
2.2 - CONTEXTE LOCAL.....	6
2.2.1 Lithologie des terrains sédimentaires.....	7
2.2.2 Les formations cristallines.....	8
2.2.3 Réseau hydrographique.....	8
2.2.4 Les forages.....	9
3 - PRÉSENTATION DES PHÉNOMÈNES NATURELS.....	12
3.1 - LES MOUVEMENTS DE TERRAIN.....	12
3.1.1 les mouvements lents.....	12
3.1.2 les mouvements rapides.....	12
3.2 - LE RAVINEMENT.....	13
3.3 - L'HYDROMORPHISME.....	13
4 - ALEAS ET PRESCRIPTIONS.....	14
4.1 - PRÉSENTATION DE LA CARTE DES ALEAS.....	14
4.2 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES.....	14
5 - RÉSUMÉ.....	22
PLANCHES.....	23



SUD AMÉNAGEMENT AGRONOMIE  
Chemin du Four - 13100 AIX EN PROVENCE  
Tél. · 04.42.21.25.61 - Fax · 04.42.21.30.61

Octobre 2002  
Etude n° 91.83.85

Commune de Pignans - Etude n° 91.83.85  
Sud Aménagement Agronomie

1

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

### ❖ Figures

**Figure 1** Extrait de la carte géologique de Collobrières (XXXIV-45)

### ❖ Tableaux

**Tableau 1** Log lithologique de la partie Nord de la commune  
**Tableau 2** Caractéristiques et localisation des formations cristallines sur la commune  
**Tableau 3** Sondages de relevé de nappe  
**Tableau 4** Forages réalisés

### ❖ Planches

**Planche 1** Localisation de la commune de Pignans  
**Planche 2** Extrait de la carte géologique de Collobrières  
**Planche 3** Localisation des forages BRGM  
**Planche 4** Localisation des photographies prises sur la commune de Pignans  
**Planche 5** Planches photographiques  
**Planche 6** Zonage des aléas sur la commune de Pignans

## PROPOS LIMINAIRES

A la demande de la commune de Pignans et en vue de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, Sud Aménagement Agronomie a été chargé de réaliser une étude des aléas d'origine géologique sur la commune de Pignans.

Cette étude présente la géomorphologie et la géologie locale. Elle précise également le fonctionnement des phénomènes naturels et la localisation des aléas sur le territoire communal. Elle préconise, en dernier lieu, des prescriptions d'urbanisme applicables à certaines zones.

## MÉTHODOLOGIE

Des recherches ont été effectuées aux archives communales, à la base des données du sol et du sous-sol du BRGM, et par l'intermédiaire d'autres rapports techniques.

Les différents acteurs ont été interrogés : élus communaux, services déconcentrés de l'Etat : DDE et DDAF, services décentralisés tel le Conseil Général du Var, sans oublier les populations locales.

Plusieurs tournées de terrain, effectuées par un géologue, ont été organisées. Celles-ci ont permis de localiser des affleurements, de visiter les zones délicates, notamment les secteurs présentant un sous-sol plus ou moins riche en gypse. Les visites ont aussi servi à cartographier les aléas.

Ce zonage, à l'échelle du 1/12 500<sup>e</sup>, permet de localiser précisément les aléas rencontrés sur la commune de Pignans. Une série de photographies illustre, en plus, ces phénomènes.

Cette étude comporte le présent rapport imprimé ainsi qu'une version informatique sur le CD-ROM joint.

## 1. - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Pignans est située dans le département du Var (83). Les communes limitrophes sont Carnoules, Besse-sur-Issole, Flassans-sur-Issole et Gonfaron (Planche 1 – carte de localisation de Pignans).

Pignans est desservi la route nationale 97 reliant Cuers au Luc-en-Provence, et par d'autres réseaux secondaires (la D78 entre Flassans-sur-Issole et Pignans); diverses routes communales, ainsi que la voie ferrée Toulon-Nice.

Le périmètre d'étude concerne l'ensemble du territoire communal (Planche 3), mais plus particulièrement les lieux habités suivants :

- ❖ Le centre du village de Pignans, lui-même situé en bordure Ouest de son territoire ;
- ❖ Les lieux habités proches du centre village, et les futures zones d'urbanisation :
  - Rossima ;
  - les Banquets ;
  - les Plâtrières ;
  - l'Auzière ;
  - en direction de la Chapelle St Pierre ;

Le futur PLU prévoit l'extension des constructions dans des secteurs partiellement urbanisés, selon un axe Est-Ouest à partir du centre village.

- le Cresson en rive droite du cours d'eau St Pierre et au pied des collines ;
- ❖ L'habitat dispersé sur le territoire communal et les zones naturelles :
  - Valcros, la Pélégrine, Barbeirane, l'Espine au nord ;
  - Chacourre implanté dans la vallée du St Pierre, en rive gauche ;
  - La Serre, le Martinet, Rimauesq, Vermaure, St-Barthémémy proches du cours d'eau du Réal Martin et son affluent le Réal Rimauesq ;
  - La Sugue, le Castanié localisés au sud du territoire communal.

Le village de Pignans et ses futures zones d'urbanisation sont susceptibles d'être menacés par des phénomènes naturels.

Aussi, le présent rapport expose d'une part le contexte géologique et d'autre part les phénomènes naturels et les aléas rencontrés sur la commune. Une cartographie de ce zonage et des photographies sont présentées en annexe.

## 2. - CADRE GÉOLOGIQUE

### 2.1. - CADRE RÉGIONAL

La commune de Pignans se situe à la limite du **domaine géologique Provençal et du massif des Maures**, deux ensembles bien différents du point de vue structural.

La carte géologique de Collobrières – feuille XXXIV-45 – au 1/50 000, illustre bien cette distinction (voir figure 1) :

- le quart nord-ouest relève de la Provence calcaire ;
- la moitié sud-est métamorphisée de la Provence cristalline est issue du massif des Maures ;
- la dépression permienne s'étend en diagonale entre ces deux secteurs, du sud-ouest vers le nord-est.

Aussi, le nord-ouest provençal est composé de terrains d'origine sédimentaire s'étalant du Permien au Crétacé supérieur, en passant par le Trias et le Jurassique. L'autre moitié de la feuille présente des terrains métamorphisés avant, pendant ou suite à l'orogénèse hercynienne<sup>1</sup>.

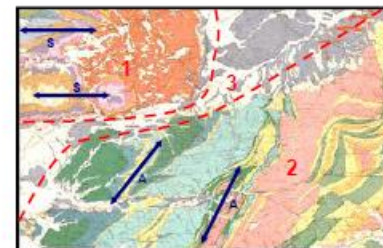


Figure 1 : Extrait de la carte géologique de Collobrières (XXXIV-45)

Légende :	
1	- Domaine Provençal calcaire
2	- Massif des Maures cristallin
3	- Dépression permienne
A	- Anticlinal
S	- Synclinal

<sup>1</sup> Tectonique à l'origine du massif des Maures et de l'Esterel

### 2.1.1 La Provence cristalline

Des plissements ont affectés cette zone lors de la formation du Massif des Maures. C'est pour cette raison que l'on observe une succession d'anticlinaux et de synclinaux. L'anticlinal de Collobrières en est un exemple remarquable tant sa structure est régulière.

L'ensemble de ce massif présente une structure en plis de direction NNE-SSW, déversés vers l'est.

### 2.1.2 La Provence calcaire

La couverture sédimentaire, suite à la tectonique, a subi un double décollement dans les terrains du Trias (Muschelkalk inférieur et Keuper). Ce décollement est peu visible sur la carte géologique, car la zone provençale calcaire est ici peu représentée. De plus, les terrains se sont peu déplacés du fait de leur base permienne.

La structure anticlinaux / synclinaux se retrouve, mais les plis sont orientés est-ouest. Une flexure au nord de Puget-Ville affecte les terrains jurassiques, triasiques et permien.

A noter qu'un réseau karstique s'étend à la fois sur le Jurassique et le Trias. Celui-ci est susceptible de constituer un réservoir d'eau. Les karsts peuvent présenter des niveaux d'argile contenant plus ou moins d'eau (niveaux statiques) ou laisser place à des vides.

La présence de cavités est susceptible d'occasionner des phénomènes naturels tels que :

- des affaissements et effondrements ;
- des glissements de terrain.

Ces phénomènes sont détaillés plus amplement dans les parties suivantes.

## 2.2. - CONTEXTE LOCAL

Pignans a la particularité de se situer au cœur de la dépression permienne, recouverte d'alluvions récentes. Aussi, le territoire communal se trouve divisé en trois parties, identiques à celles de la carte géologique (Planche 2 – Extrait de la carte géologique de Collobrière) :

- au nord du territoire communal : les terrains sédimentaires du domaine Provençal ;
- le centre village de Pignans au sein de la dépression permienne ;
- le sud du territoire dans des terrains métamorphiques, appartenant au domaine cristallin du massif des Maures.

### 2.2.1 Lithologie des terrains sédimentaires

Le log lithologique, de la partie Nord de la commune de Pignans, peut se représenter comme suit (tableau 1) :

Tableau 1 : log lithologique de la partie Nord de la commune

Système / Epoque	Etage	Epaisseur (m)	Horizon	Localisation sur le territoire communal
Crétacé supérieur	Santonien - Cénomannien (c5-2)	100	mamo-calcaires / mames jaunes (fossiles)	-
	inférieur			
	Albien (c1)	-	calcaires à silex (fossiles)	-
	Aptien sup (n6b)	20	mames jaunes (fossiles)	-
Jurassique supérieur moyen	Aptien - Portlandien (n8a-j8)	150	calcaires (fossiles)	-
	inférieur			
	Bathonien sup (j2b)	20-150	Calcaire jaune (fossiles)	-
	Bathonien-Bajocien (j2a-1b)	250	mamo-calcaire/ mames grises (fossiles)	-
	Bajocien - Domérien (j1a-14)	100	calcaire à silex (fossiles)	Au cœur du synclinal, limite ouest
	Hettangien (l2)	250	dolomies gris clair en bancs minces	Partie ouest de la commune (synclinal)
Trias Keuper	Rhétien (l1)	30-60	calcaire gris / mames vertes / lits dolomitiques brun clair / mamo-calcaire	Partie ouest de la commune (synclinal)
	Keuper (t3)	150	mames / dolomies / cargneules	Partie ouest de la commune (synclinal)
Muschelkalk	Muschelkalk sup (t2c)	5	dolomies blanches	Au nord (affleurements)
	Muschelkalk moyen (t2b)	90-100	calcaire dur gris fumé / dolomies roses / mamo-calcaires et mames jaunes (fossiles)	Largement représenté au nord
	Muschelkalk inf (t2a)	30-100	dolomies cargneulisées / mames dolomitiques	Au nord (peu représenté)
	Grès bigarré (t1)	15-30	grès rougeâtre à rosé	Au nord (peu représenté)
Permien	(r)	-	conglomérats, sables / pérites jaunes, rouges ou vertes	Fond de vallée et sud de la commune

Les terrains jurassiques sont faiblement représentés sur la commune. On note l'importance du Trias (notamment du Muschelkalk moyen calcaire). Ce dernier est particulièrement problématique car il est susceptible de renfermer des karsts :

- riches en eau ;
- riches ou en argile ;
- vides.

### 2.2.2 Les formations cristallines

Les horizons métamorphiques dans ce secteur font partie de la série des Gneiss de Bormes. Ils forment un anticlinal et la stratigraphie semble plus fine et régulière que dans la partie est de la carte géologique.

La majorité des formations rencontrées se présente sous forme de schistes ou phyllades dont le degré de métamorphisme est plus ou moins important. L'anticlinal a son cœur qui se localise au centre de la partie sud du territoire communal. Ensuite, les différentes couches géologiques se répartissent à peu près symétriquement de part et d'autre de ce dernier.

Tableau 2 : caractéristiques et localisation des formations cristallines sur la commune

Formation	Caractéristiques	Localisation sur le territoire communal
Phyllades bleues du Réal Martin (Xm)		À l'est en dehors du territoire communal
Phyllades grossières et détritiques de Carnaures (Xc)	schistes pélitiques légèrement métamorphiques	Bien affleurant au sud
Phyllades bleues de Notre-Dame des Anges (Xa)	idem aux précédentes	Au sud-ouest
Quartzites du Temple (Xq)	blancs à patine jaune ou rouge	Au sud du territoire, dans la partie centrale, quelques affleurements
Phyllades détritiques des Sauvettes (Xs)	bancs métriques grésoschisteux, flysch non calcaire gris	cœur de l'anticlinal, situé au centre de la partie sud du territoire communal

### 2.2.3 Réseau hydrographique

L'évolution récente du réseau hydrographique a entraîné des particularités au niveau de la géologie locale :

*La dépression permienne apparaît comme encombrée de par des épandages d'alluvions qu'aucun drainage n'évacue plus. Il n'y a d'ailleurs, sur Pignans, aucun réseau hydrographique majeur. Le fond de vallée paraît large alors qu'il n'y a aucun cours d'eau notable.*

*Au contraire, au sud, les bordures des terrains métamorphiques montrent un relief d'une jeunesse surprenante. En effet, le Réal Martin est bien marqué au sein d'une vallée étroite.*

### 2.2.4 Les forages

Le BRGM dispose d'une base de données du sol et du sous-sol (BSS) réalisée depuis plusieurs décennies (certains remontent à 1960). Ces données brutes sont fournies par les foreurs et contiennent des informations géologiques et hydrogéologiques.

La commune de Pignans est couverte par plusieurs sondages. Seuls certains d'entre eux fournissent des informations exploitables (Planche 3 - carte de localisation des sondages)

Tableau 3 : Sondages de relevé de nappe

N° forage	Situation lieu-dit	Altitude (m NGF)	Région naturelle	Géologie à l'affleurement	Aquifère Débit mesuré
4	Berthoire (Carnoules)	180	Dépression permienne	Muschelkalk (trias)	Trias du massif de Flassans
6	Près des Ânes	170	Dépression permienne	Muschelkalk	Trias du massif de Flassans
7	Campagnes Pagés	180	Dépression permienne	Muschelkalk	Trias du massif de Flassans
8	Chapelle St Pierre	188	Massif varois (base du trias)	Muschelkalk moyen	Source de St Pierre Q=2 à 3 l/s
18	Les Taurèdes	140	Massif des Maures	Terrains métamorphiques	Phyllades Aucun débit
19 ; 20 ; 21	Ruisseau de Carnoules	140	Massif des Maures	Terrains métamorphiques	Alluvions Q= 2 à 4 m <sup>3</sup> /j
22 ; 23	La Serre	150	Massif des Maures	Terrains métamorphiques	Alluvions Aucun débit
24	L'Aubarède	178	Massif des Maures	Terrains métamorphiques	Conglomérats de base du permien Aucun débit
27 ; 29 ; 30 ; 31	Rimauret	≈170	Dépression permienne	Muschelkalk	Alluvions Aucun débit
28	Rimauret	174	Dépression permienne	Muschelkalk	Grès permien Q=14 m <sup>3</sup> /j
32	Barthélémy	204	Dépression permienne	Muschelkalk	Eboulis Aucun débit
33	Les Plaines	210	Dépression permienne	Muschelkalk	Grès permien Aucun débit
34	Beauvais	203	Dépression permienne	Muschelkalk	Grès permien Q<1m <sup>3</sup> /j
35	Beauvais	202	Dépression permienne	Muschelkalk	Grès permien Aucun débit
36	Valbonette	215	Dépression permienne	Muschelkalk	Alluvions Aucun débit
37	Pancoeau	213	Dépression permienne	Muschelkalk	Alluvions Aucun débit

## Etude des aléas géologiques

Tableau 4 : forages réalisés

N° forage	Situation	Altitude (m NGF)	Région naturelle	Log géologique Présence d'eau	
1	Berthoire	247	Dépression, permienne	0-49 m 50-52 m	calcaire / argile rouge calcaire dur fracturé
2	Berthoire (Camoules)	193	Dépression permienne	0-46 m Pas d'eau	calcaire jaune avec cavités (Muschelkalk moyen dolomitique)
3	Les Bravengues	210	Massif varois	0-20 m 21-75 m 76-89 m Pas d'eau	gypse / marnes jaunes anhydrite anhydrite (Muschelkalk moyen)
5	Route de Flassans	183	Dépression permienne	0-25 m Pas d'eau	grès permien
9	Valcros	208	Massif varois (trias)	0-33 m Aucun débit	Calcaire gris dolomitique mameux
10 ; 11 ; 12	La colline – carrière abandonnée (Gonfaron)	240-250	Dépression permienne	0-7 m Pas de données sur l'eau	Calcaire gris-rose vacuolaire (Muschelkalk moyen)
13	Les Bauquières	270	Massif varois	0-6 m 7-12 m 13-14 m 15-53 m 54-60 m 74-79 m Eau (massif de Flassans) 90-102m	Argile rouge Calcaire dolomitique Calcaire rose Calcaire / argile jaune Calcaire dolomitique fissuré Calcaire mameux fissuré Eau (massif de Flassans) Grès rose (permien)
14	Route de Flassans	229	Massif varois	0-15 m 16-25 m 26-53 m 54-65 m Pas de débit	Argile Argile molle jaune Marnes grises poreuses Marnes grises
15	L'Épine	264	Massif varois	0-4 m 5-39 m 40-45 m 46-72 m Eau à 86,5 m avec Q=1500 l/h	Calcaire blanc argileux Calcaire / argile jaune Argile humide calcaire
16	Plan Cavalier Cavitè naturelle	288	Massif varois	Perte en doline avec puit maçonné de 10 m de profondeur	
17	Roche d'Enfer	265	Massif varois	0-9 m 10-14 m 15-43 m 44-57 m 57-73 m Pas de données sur l'eau	Calcaire et argile Marnes jaunes plastiques Gypse Grès bigarré Pérites rouges (permien)
25	La Sugue	470	Massif des Maures	0-102 m Aucun débit	Schistes mous (mameux)
26	Notre Dame des Anges	767	Massif des Maures	0-1 m 2-21 m Aucun débit	Terre végétale Gneiss

## Etude des aléas géologiques

L'ensemble des sondages apporte des renseignements supplémentaires quant au fonctionnement général du massif triasique et renseigne également sur des zones particulières :

L'ensemble du territoire Nord et l'amont du centre village de Pignans, situé dans le massif varois calcaire, est largement conditionné par des circulations d'eau. En effet, la nappe est tantôt affleurante tantôt en profondeur selon les log lithologiques.

Cette circulation d'eau, combinée à une nature géologique favorable (gypse, dolomies), occasionne des phénomènes naturels comme les affaissements et effondrements.

### 3. - PRÉSENTATION DES PHÉNOMÈNES NATURELS

#### 3.1. - LES MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles (fonte des neiges, pluviométrie anormalement forte, séisme...) ou anthropiques (terrassements, vibrations, déboisement...).

Ils recouvrent des formes très diverses qui résultent de la multiplicité des mécanismes initiateurs (érosion, dissolution, déformation et rupture sous charge statique ou dynamique), eux-mêmes liés à la complexité des comportements géotechniques des matériaux sollicités et des conditions de gisement (structure géologique, géométrie des réseaux de fractures, caractéristiques des nappes aquifères...).

Selon la vitesse de déplacement, deux ensembles peuvent être distingués :

##### 3.1.1 les mouvements lents

Ils présentent une déformation progressive qui peut être accompagnée de rupture mais en principe d'aucune accélération brutale. Ils comprennent :

- les affaissements consécutifs à l'évolution de cavités souterraines naturelles ou artificielles, évolution amortie par le comportement souple des terrains de couverture,
- les tassements par retrait de sols argileux et par consolidation de terrains compressibles (vases, tourbes...),
- le fluage de matériaux plastiques sur faible pente,
- les glissements qui correspondent au déplacement en masse, le long d'une surface de rupture plane, courbe, ou complexe, de sols cohérents,
- le retrait ou le gonflement de certains matériaux argileux en fonction de leur teneur en eau.

##### 3.1.2 les mouvements rapides

Ils peuvent être scindés en deux groupes selon le mode de propagation des matériaux, en masse, ou à l'état remanié.

❖ le premier groupe comprend :

- les effondrements qui résultent de la rupture brutale de voûtes de cavités souterraines naturelles ou artificielles, sans atténuation par les terrains de surface,
- les chutes de pierres ou de blocs provenant de l'évolution mécanique de falaises ou d'escarpements rocheux très fracturés,
- les éboulements ou écroulements de pans de falaises ou d'escarpements rocheux selon des plans de discontinuité préexistants,
- certains glissements rocheux.

❖ Le second groupe comprend :

- les coulées boueuses qui proviennent de l'évolution du front des glissements. Leur mode de propagation peut être extrêmement rapide et s'apparenter à du transport fluide ou visqueux,
- les laves torrentielles qui résultent du transport de matériaux en coulées visqueuses ou fluides dans le lit des torrents de montagne.

#### 3.2. - LE RAVINEMENT

Il correspond à l'entraînement mécanique des particules de sol par les eaux de ruissellement. Ce phénomène apparaît sur les versants dénudés des roches tendres telles que les marnes ou encore les schistes.

#### 3.3. - L'HYDROMORPHISME

Ce phénomène est directement dépendant de la nature du sol. Lorsque les formations affleurantes sont imperméables, l'infiltration des eaux pluviales ne se fait plus normalement. S'en suit une stagnation des eaux dans la partie superficielle des sols, induisant un phénomène de remontée capillaire.

Ces zones sont particulièrement sensibles aux remontées de nappe, lors d'événements pluviométriques intenses et aux inondations.

#### 4. - ALEAS ET PRESCRIPTIONS

Les aléas concernant le territoire communal de Pignans sont uniquement liés aux mouvements de terrain. Il s'agit de :

- les aléas affaissement et effondrement ;
- l'aléa ravinement ;
- l'aléa glissement ;
- l'aléa hydromorphisme.

##### 4.1. - PRÉSENTATION DE LA CARTE DES ALÉAS

La carte en planche 4 localise et hiérarchise les zones exposées à des phénomènes actifs et potentiels. Elle est réalisée sur fond topographique IGN à 1/12 500, et prend en compte l'intégralité du territoire communal.

Se distinguent :

**L'intensité et la fréquence de l'aléa** - faible, moyen ou fort, représentées par une couleur à plat variant respectivement du violet, à l'orange et au jaune, et par des niveaux respectifs de 3, 2 et 1. La zone blanche est présumée sans risque.

**La nature de l'aléa** codée par une lettre conforme à la typologie actuelle :

*Affaissements et effondrements : Ef*  
*Ravinement : R*  
*Glissement de terrain : G*  
*Hydromorphisme : H*

Sur la carte, l'aléa se distingue donc par sa couleur et par un codage alphanumérique :  
*par exemple : R3 G1 représente une zone soumise à un aléa fort de ravinement et un aléa faible de glissement de terrain.*

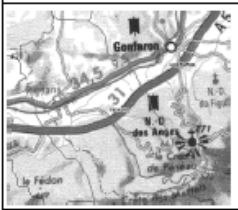
##### 4.2. - PRESCRIPTIONS APPLICABLES

Chaque type d'aléa est classé selon une fiche, en fonction de sa nature et de son intensité.

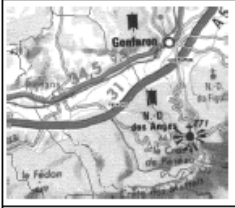
Aussi les sept fiches présentent :

- la localisation de l'aléa ;
- le mécanisme propre à la zone et les indices caractéristiques de ce type d'aléa ;
- les prescription d'urbanisme à appliquer pour ne pas augmenter la vulnérabilité des secteurs en question.

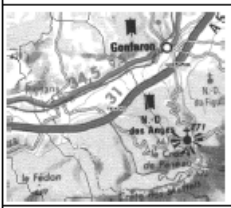
Lorsqu'une zone est soumise à plusieurs aléas, la lecture se fait en superposant les différentes prescriptions sur ladite zone.

ALÉA MOYEN « AFFAISSEMENT ET EFFONDREMENT »	Ef2
	<p><b>Localisation :</b>            Partie Nord du territoire communal, soient les zones suivantes (du nord au sud) :  <i>Valbelle ; la Pèlerine ; derrière l'Auzière ; les Banquets, l'Auzière, les Plâtrières et vers St Pierre.</i></p>
<p><b>Mécanisme et indices :</b>            Les zones d'aléa moyen d'affaissement et effondrement sont des zones où la présence d'eau est connue, en profondeur ou en surface, et où les conditions géologiques sont favorables à l'apparition de ce phénomène.</p> <p>Plusieurs indices témoignent de ce phénomène :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les noms des lieux-dits, comme les Plâtrières (ancienne plâtrière indiquant la présence sous jacente de gypse - voir planche photo) ;</li> <li>- la présence de dolines ou d'affaissements ;</li> <li>- les documents existants : le secteur nord du centre village et son prolongement vers l'est se localisent à la limite de la dépression permienne et du Trias, où les alluvions recouvrent l'ensemble. La carte géologique, les forages BRGM (n° 3) et une étude géotechnique ont permis de localiser l'extension de ces zones gypseuses.</li> </ul>	
<p><b>Prescriptions :</b></p> <p>❖ <u>Pour les aménagements nouveaux</u>            Les maîtres d'ouvrage devront s'assurer de la conformité des aménagements à une étude géotechnique préalable à toute nouvelle construction de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Celle-ci est destinée à déterminer la profondeur du gypse, à rechercher d'éventuelles cavités et à adapter les fondations, les superstructures et les rejets d'eau.</p> <p>❖ <u>Pour les aménagements existants et nouveaux</u>            Aucun rejet d'eau dans le sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement ;</li> <li>- Les eaux pluviales et les eaux récupérées par le drainage seront évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir.</li> </ul> <p>Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...).</p>	


## Etude des aléas géologiques

<b>ALÉA FAIBLE « AFFAISSEMENT ET EFFONDREMENT »</b>	<b>Ef3</b>
	<p><b>Localisation :</b> Partie Nord du territoire communal, soient les zones suivantes (du nord au sud) :</p> <p><i>Pifarnier ; Plaiguiér ; L'Espine ; Le Cul d'Alque ; Panicau ; Barbeirane ; Valcros ; Peilong ; Le Cresson ; St Pierre.</i></p>
<p><b>Mécanisme et indices :</b></p> <p>Le gypse, l'argile et le calcaire dolomitique sont présents sur cette zone sans que l'on sache véritablement délimiter les cavités sous-jacentes. Pour cette raison, l'ensemble du massif est classé en zone d'aléa faible.</p> <p>En plus, les circulations d'eau augmentent la possible dissolution de gypse.</p>	
<p><b>Prescriptions :</b></p> <p>❖ <u>Pour les aménagements nouveaux</u> Les maîtres d'ouvrage devront s'assurer de la conformité des aménagements à une étude géotechnique préalable à toute nouvelle construction de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Celle-ci est destinée à déterminer la profondeur du gypse, à rechercher d'éventuelles cavités et à adapter les fondations, les superstructures et les rejets d'eau.</p> <p>❖ <u>Pour les aménagements existants et nouveaux</u> Aucun rejet d'eau dans le sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement ;</li> <li>- Les eaux pluviales et les eaux récupérées par le drainage seront évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir.</li> </ul> <p>Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...).</p>	


## Etude des aléas géologiques


<b>ALÉA FORT « RAVINEMENT »</b>	<b>R1</b>
	<p><b>Localisation :</b> Sud du territoire communal de Pignans.</p>
<p><b>Mécanisme et indices :</b></p> <p>Les pentes fortes influencent le départ de matériaux. Une pluviométrie importante, des phénomènes d'érosion liés à des inondations ou des crues torrentielles augmentent le ravinement des zones en pente ou les rives des cours d'eau.</p> <p>Sur la commune de Pignans, les calcaires fracturés, marnes et schistes sont propices au déclenchement de ce phénomène. Les schistes, plus ou moins métamorphisés, se débitent en plaquette lorsque les pentes sont accentuées, à fortiori lorsque le terrain est saturé en eau.</p>	
<p><b>Prescriptions :</b></p> <p>Le secteur entier se localise en zone rouge : <u>zone inconstructible</u>.</p> <p>Il faut noter que ce secteur n'est pas urbanisé et fait l'objet d'autres protections réglementaires environnementales (ZNIEFF).</p>	


## Etude des aléas géologiques

ALÉA MOYEN « RAVINEMENT »	R2
	<p><b>Localisation :</b> Sud du territoire communal : <i>Le vallon de l'Oo</i></p> <p>Au nord, des lieu-dits suivants (du nord vers le sud) : <i>Le hameau Jérôme ; le Val de Garde ; Plaiguiet ; le vallon de Barbeitane ; les Espérouas ; la Pétégrine ; le vallon Lambert ; le Gros de Gourdin ; Derrière l'Auzière ; l'Auzière.</i></p>
<p><b>Mécanisme et indices :</b></p> <p>Les pentes moyennes, notamment celles des torrents et cours d'eau, sont sujettes au départ de matériaux. L'érosion est un facteur de ravinement associé à une pluviométrie importante.</p> <p>Les zones situées au nord du territoire communal, sur des pentes moyennement importantes, sont pressenties comme susceptibles de se raviner. La zone du vallon de L'Oo est un ancien éboulis qui peut se raviner localement.</p>	
<p><b>Prescriptions :</b></p> <p>❖ <u>Pour les aménagements nouveaux</u> Les maîtres d'ouvrage devront s'assurer de la conformité des aménagements à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une étude hydrogéologique préalable à toute construction ;</li> <li>- Une étude préalable de stabilité spécifiant les techniques à mettre en oeuvre pour la stabilisation des terrassements.</li> </ul> <p>❖ <u>Pour les aménagements existants et nouveaux</u> Aucun rejet d'eau dans la pente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement ;</li> <li>- Les eaux pluviales et les eaux récupérées par le drainage seront : <i>soit évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir</i> <i>soit infiltrées après une étude de la perméabilité du sol</i></li> </ul> <p>Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...)</p>	

## Etude des aléas géologiques

ALÉA FORT « GLISSEMENT DE TERRAIN »	G3
	<p><b>Localisation :</b> Sud du territoire communal.</p>
<p><b>Mécanisme :</b></p> <p>Les glissements de terrains sont induits par la géologie locale (terrains métamorphiques marneux et schisteux), la topographie (pentes relativement fortes) et la présence d'eau.</p> <p>Les mécanismes de départ sont sensiblement les mêmes que pour le ravinement (départ en plaquette ou en plus grande masse) mais les volumes mobilisés sont plus importants.</p>	
<p><b>Prescriptions :</b></p> <p>Le secteur entier se localise en zone rouge : <u>zone inconstructible</u>.</p> <p>Il faut noter que ce secteur n'est pas urbanisé et fait l'objet d'autres protections réglementaires environnementales (ZNIEFF).</p>	

ALÉA MOYEN « GLISSEMENT DE TERRAIN »	G2
	<p><b>Localisation :</b>            Au nord du territoire communal.            Il s'agit des mêmes zones que celles soumises au ravinement (du nord au sud) :</p> <p><i>le hameau Jérôme ; le Val de Garde ; Plaiguiet ; le vallon de Barbeitane ; les Espérouas ; la Pélégrine ; le vallon Lambert ; le Gros de Gourdin ; derrière l'Auzière ; l'Auzière.</i></p>
<p><b>Mécanisme :</b>            Des glissements potentiels sont susceptibles de se produire dans des zones moyennement pentues</p>	
<p><b>Prescriptions :</b></p> <p>❖ <u>Pour les aménagements nouveaux :</u>            Les maîtres d'ouvrage devront s'assurer de la conformité des aménagements à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une étude géotechnique et hydrogéologique préalable à toute nouvelle construction de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, spécifiant les modalités de la construction du bâti (fondations, superstructures...), de l'adaptation des acoës et du drainage des parcelles concernées par le projet ;</li> <li>- Une étude préalable de stabilité spécifiant les techniques à mettre en oeuvre pour la stabilisation des terrassements.</li> </ul> <p>❖ <u>Pour les aménagements nouveaux et existants :</u>            Aucun rejet d'eau dans la pente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement ;</li> <li>- les eaux pluviales et les eaux récupérées par le drainage seront évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires ( augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...).</li> </ul>	

ALÉA FAIBLE « HYDROMORPHISME »	H1
	<p><b>Localisation :</b>            Sud du village et de la voie ferrée :</p> <p><i>le quartier de Rossima ; le lieu-dit les Palues ; le Fège ; Chacourre ; Rimauresq.</i></p>
<p><b>Mécanisme :</b>            Le substratum permien, composé de grès, est relativement imperméable. Il occasionne, sur la commune de Pignans, une imperméabilisation de certains secteurs, rendant quasiment impossible l'infiltration des eaux.</p> <p>Ces zones sont, en outre, soumises à d'éventuelles inondations, en cas de débordement des cours d'eau et au niveau de la confluence entre le ruisseau St Pierre et le Réal Rimauresq, formant le Réal Martin.</p> <p>Cette zone est potentiellement inondable, mais cet aléa n'a pas été pris en compte dans cette étude.</p>	
<p><b>Prescriptions :</b></p> <p>Dans le cas d'un développement d'une urbanisation vers l'est, en dessous de la voie ferrée, des prescriptions sont à rendre applicables :</p> <p>❖ <u>Pour les aménagements nouveaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures les plus basses de toute nouvelle construction doivent se situer à 0,5 m au dessus du terrain naturel ;</li> <li>- Les caves et sous sols enterrés sont interdits sauf s'ils sont réalisés avec un couvage étanche.</li> </ul> <p>❖ <u>Pour les aménagements existants et nouveaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures seront situées à 0,5 m au dessus du terrain naturel ;</li> <li>- L'installation, le renouvellement ou l'extension des équipements fixes sensibles à l'eau (chaufferie, machineries électriques...) devra être réalisé à 0,5 m au dessus du terrain naturel ou confiné dans un couvage étanche ;</li> <li>- les cuves et les citernes devront être situées à 0,5 m au dessus du terrain naturel lestées ou ancrées.</li> </ul>	

## 5. - RÉSUMÉ

Aux vues du développement de l'urbanisation envisagé par la commune de Pignans, c'est-à-dire vers l'est du centre village et au nord de la voie ferrée, les aléas pouvant survenir sur cette zone ne semblent pas poser de problèmes majeurs.

La formation d'affaissement est le phénomène principal à prendre en compte. Pour lutter efficacement contre celui-ci, ou du moins pour ne pas l'aggraver, il conviendra de respecter les prescriptions d'urbanisme présentées dans ce rapport.

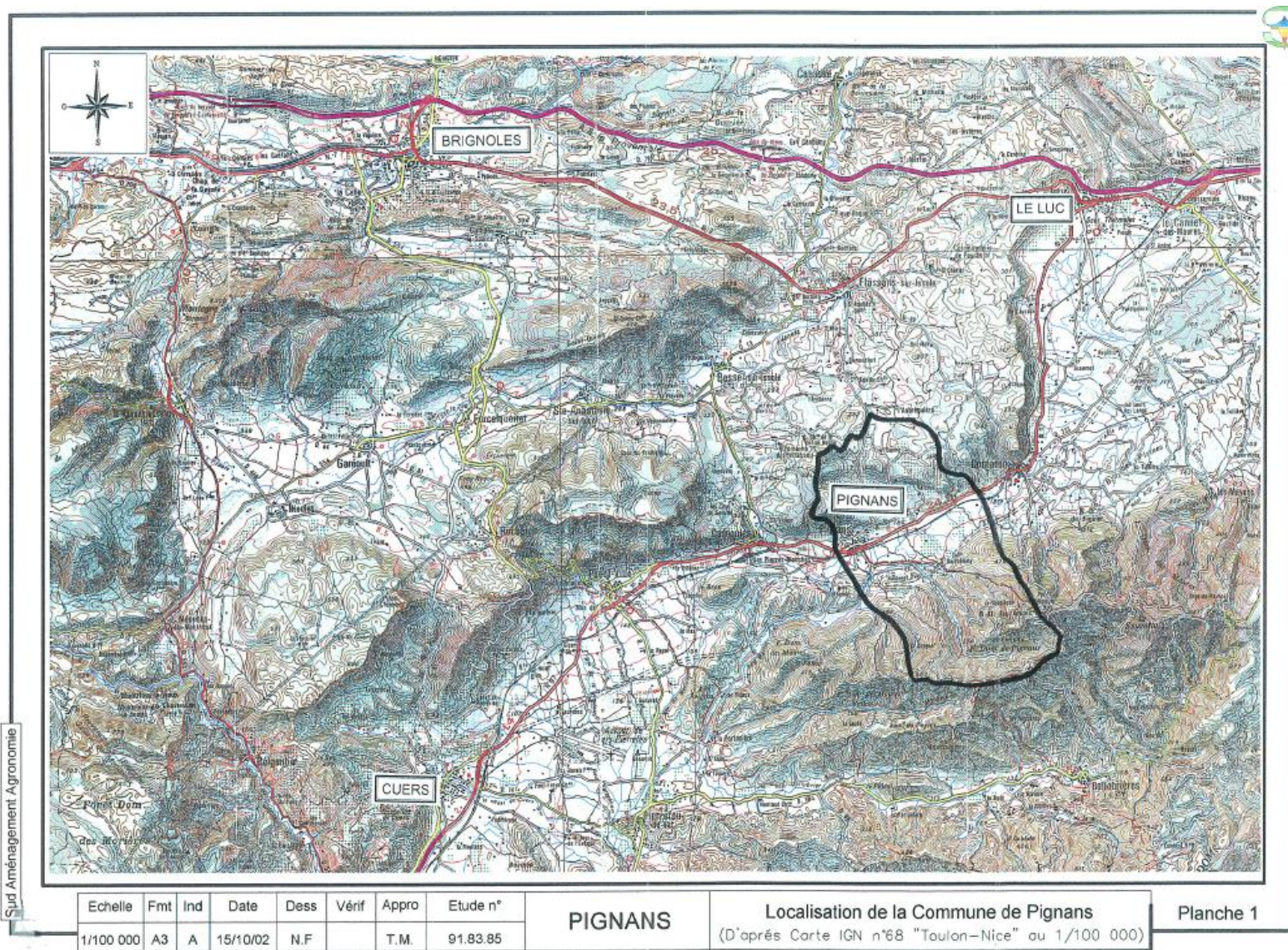
Dans le cas où aucune autre réglementation environnementale (ZNIEFF, réseau Natura 2000), urbaine ou autre (Périmètre Appellation d'Origine Contrôlée par exemple) n'interdit la construction, une étude géologique et géotechnique à la parcelle devra être réalisée, ainsi que la mise en place d'un système convenable d'évacuation des eaux.

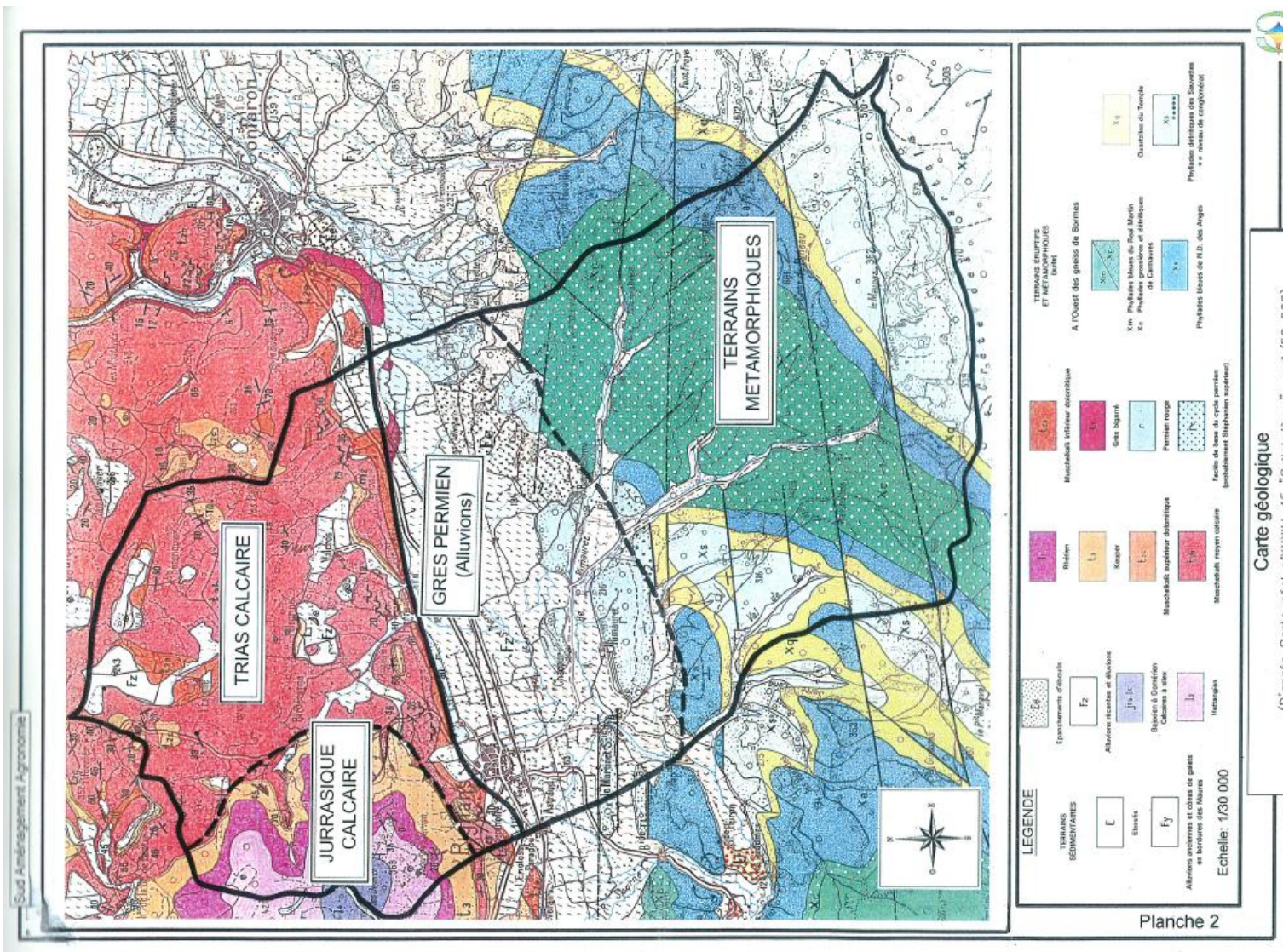
Dans l'hypothèse d'un développement au sud de la voie ferrée, il faudra veiller à réduire les phénomènes d'hydromorphisme (et les dégâts causés par les inondations) par les aménagements préconisés : hauteur de 0,50 m par rapport au terrain naturel à respecter pour toute ouverture.

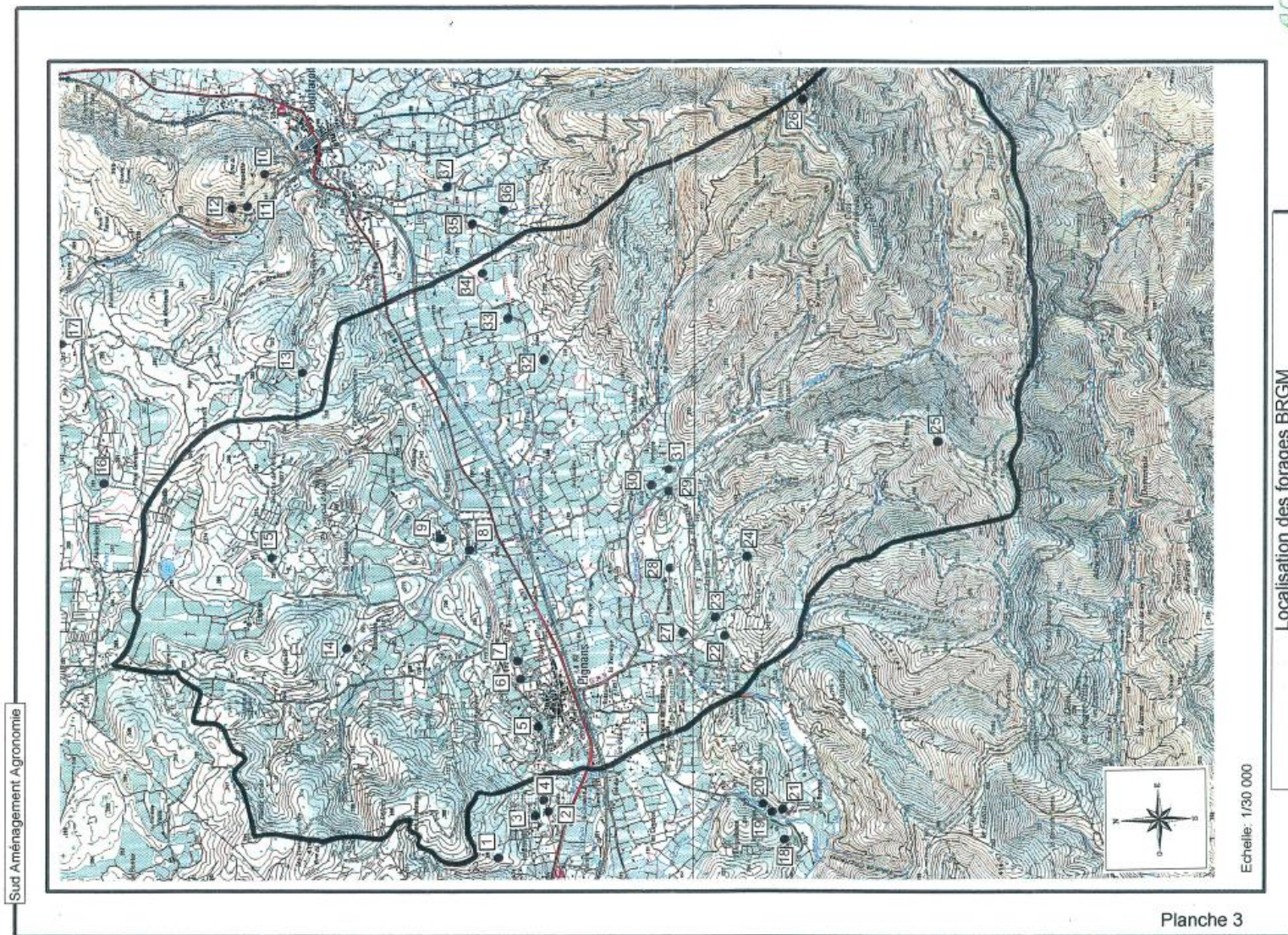
L'urbanisation diffuse n'est pas souhaitable au sud du territoire communal, vers le Massif des Maures. Cette zone, est de plus, protégée par d'autres réglementations.

En ce qui concerne le nord de la commune, les prescriptions applicables aux affaissements, effondrements, ravinements et glissements sont détaillées et précisées dans ce rapport.

## PLANCHES







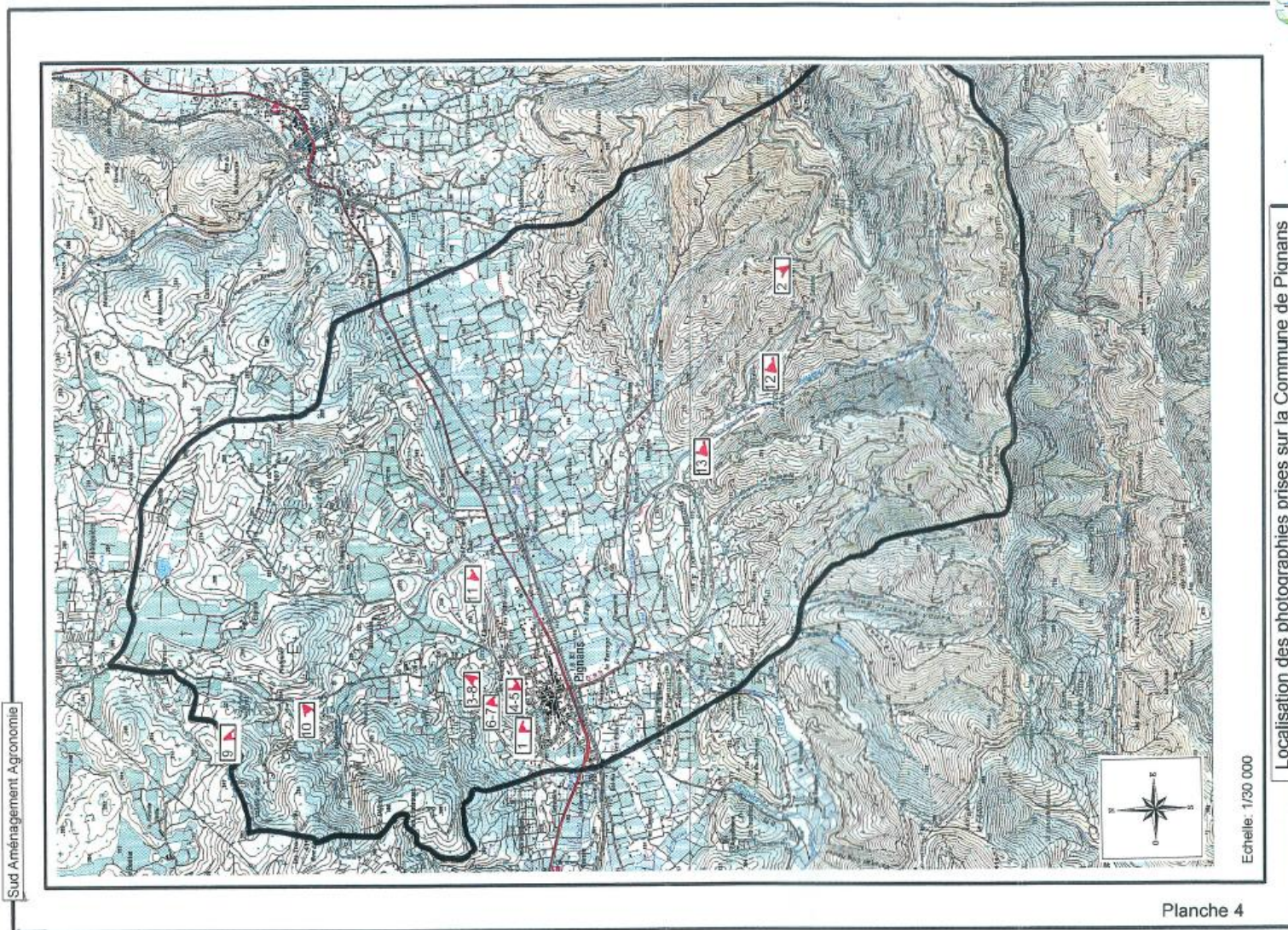
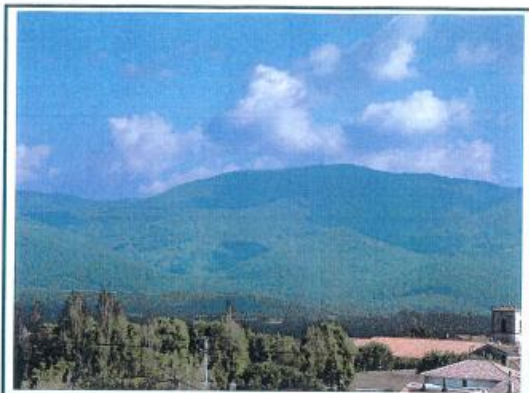


PLANCHE N° 05 : PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

*Etude des aléas géologiques – Planches Photographiques*

**PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES  
COMMUNE DE PIGNANS**

Géographie et géomorphologie du secteur



Vue1 : le Massif des Maures



Vue 2 : dépression permienne vers l'est du village de Pignans

Commune de Pignans - Etude n° 91.83.85  
Sud Aménagement Agronomie

*Etude des aléas géologiques – Planches Photographiques*



Vue 3 : quartier des Plâtrières, avec présence probable de gypse sous-jacent



Vue 4 : Ancienne Plâtrière Cayol (1895) avec vestiges du moulin à plâtre et du puit d'aération.

Vue 5 : escalier d'entrée de l'exploitation de gypse



Commune de Pignans - Etude n° 91.83.85  
Sud Aménagement Agronomie

Etude des aléas géologiques – Planches Photographiques



Vues 6 et 7 : désordres observés dans une habitation proche de l'ancienne plâtrière et où le gypse est sous-jacent



Etude des aléas géologiques – Planches Photographiques

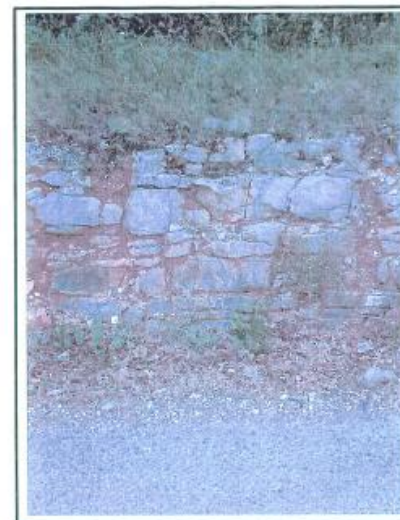


Vue 9 : cargneule sous forme de nombreux blocs éparses dans le secteur de Jérôme

Géologie



Vue 8 : affleurement de gypse dans un secteur proche du quartier des Plâtrières



Vue 10 : calcaire fracturé du Muschelkalk moyen le long de la RD 78, près du vallon de Barbeitane

Etude des aires géologiques – Planches Photographiques



Vue 11 : Transition entre le Muschelkalk inférieur dolomitique et le Muschelkalk supérieur calcaire (Trias), le long de la route communale vers la Chapelle St Pierre

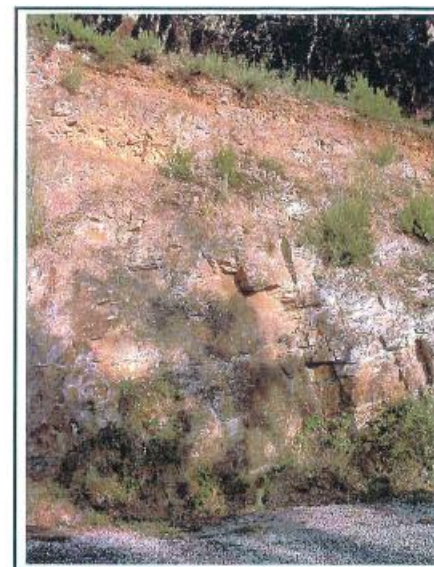


Vue 12 : Phyllades (schistes) au bord de la route amenant à Notre Dame des Anges

Commune de Pignans - Etude n° 91.83.85  
Sud Aménagement Agronomie

Etude des aires géologiques – Planches Photographiques

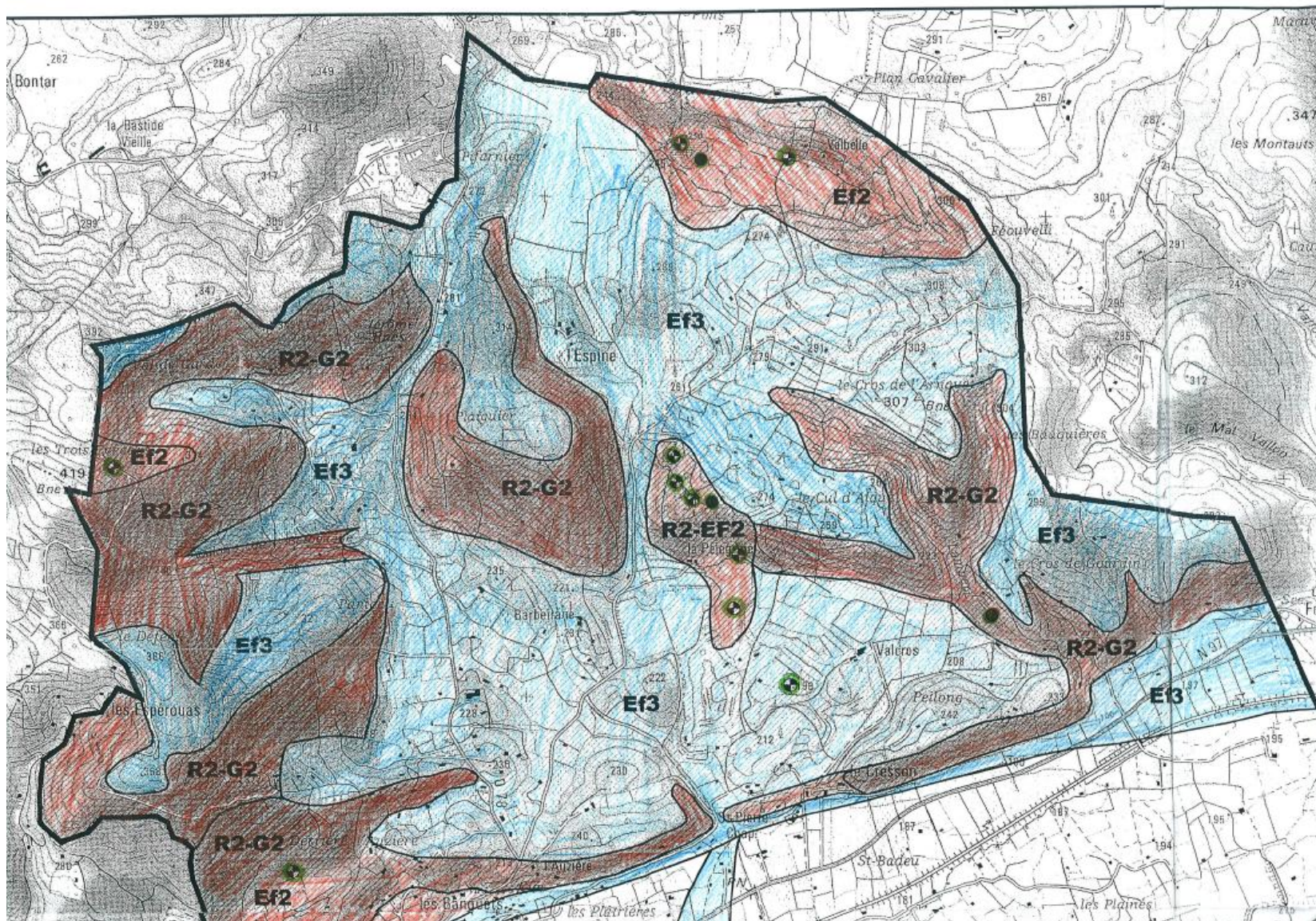
**Zoom nord de la planche n°06**

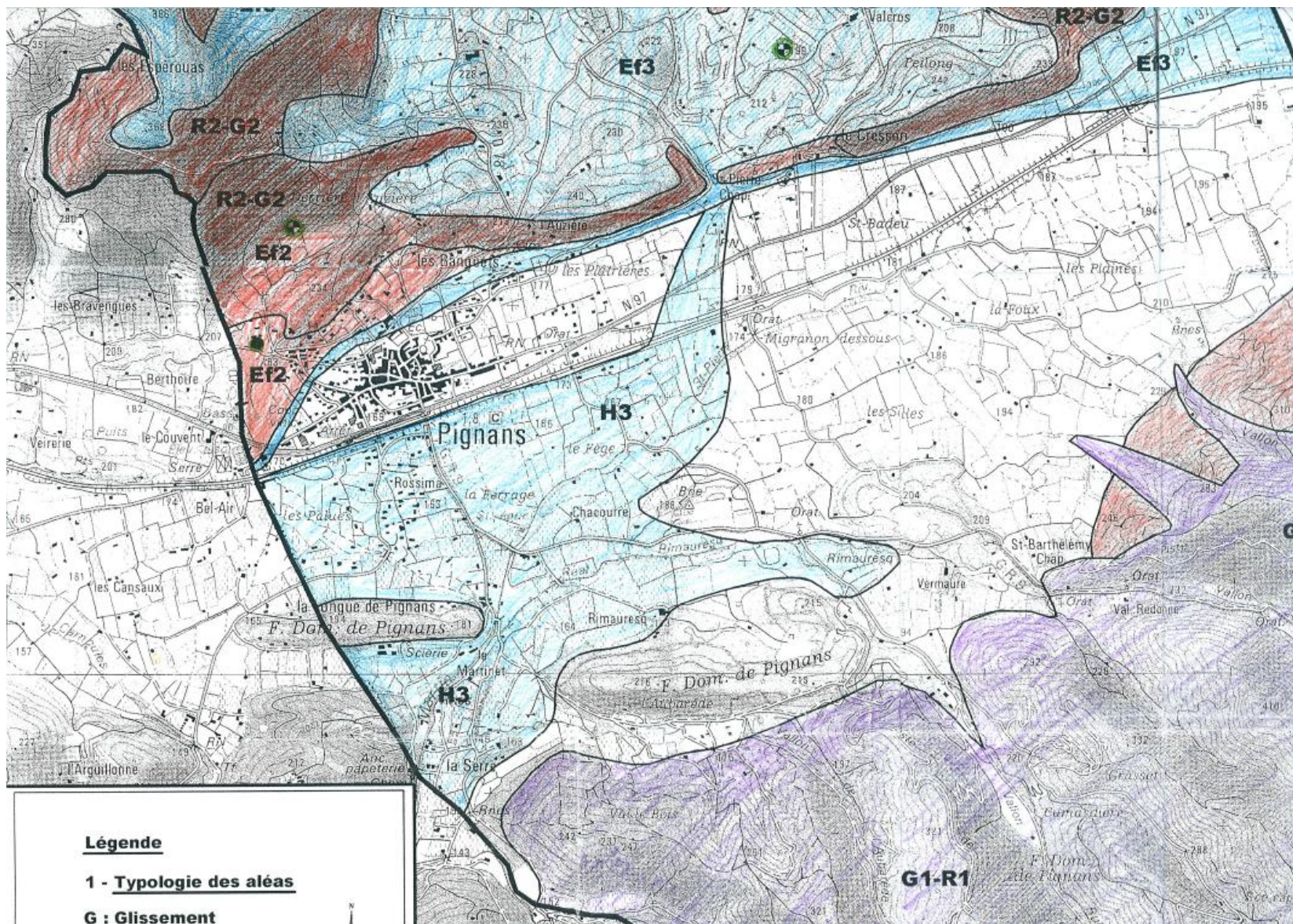


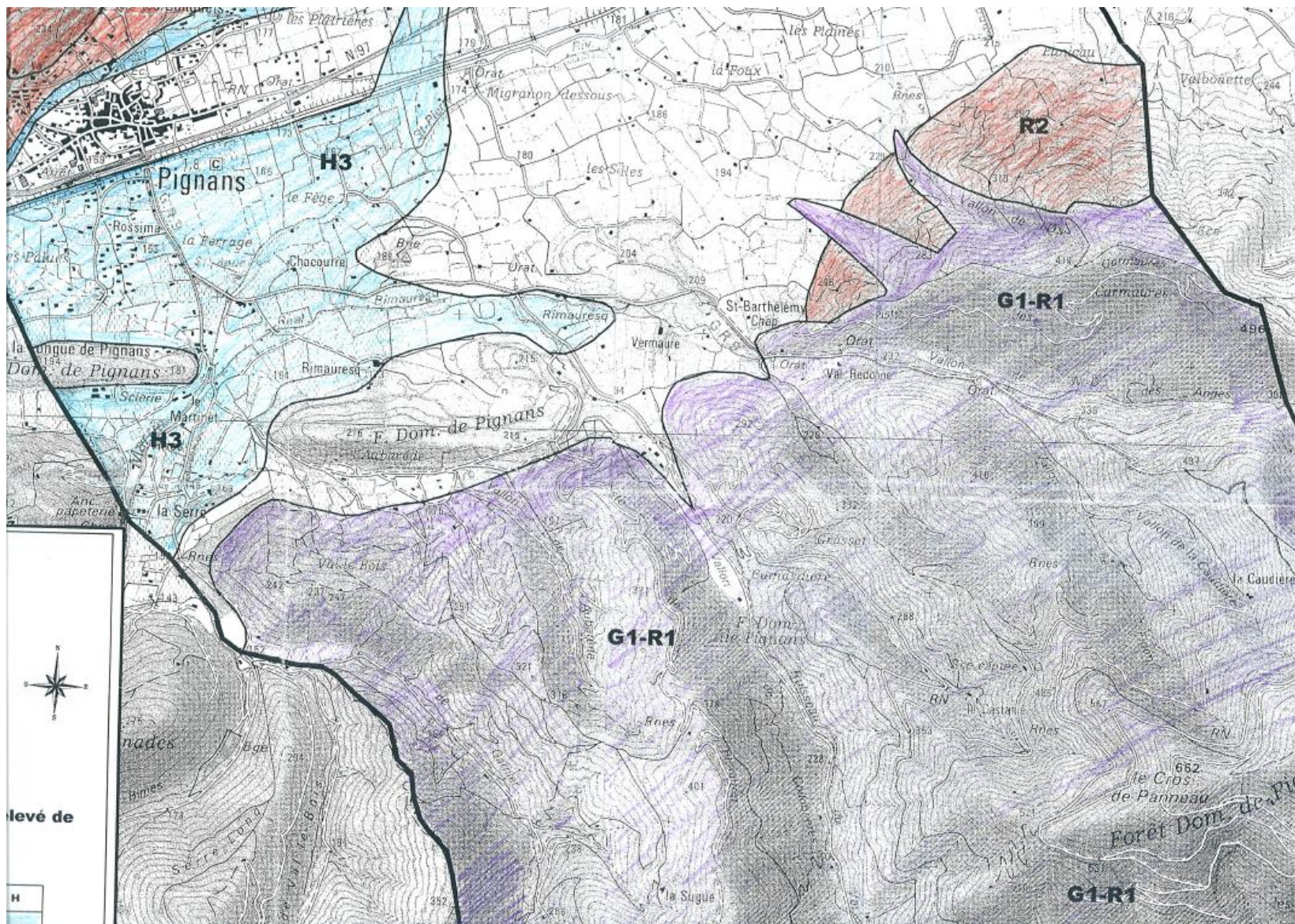
Vue 13 : Socle permien composé de grès rouge (vallon de Collobrières)

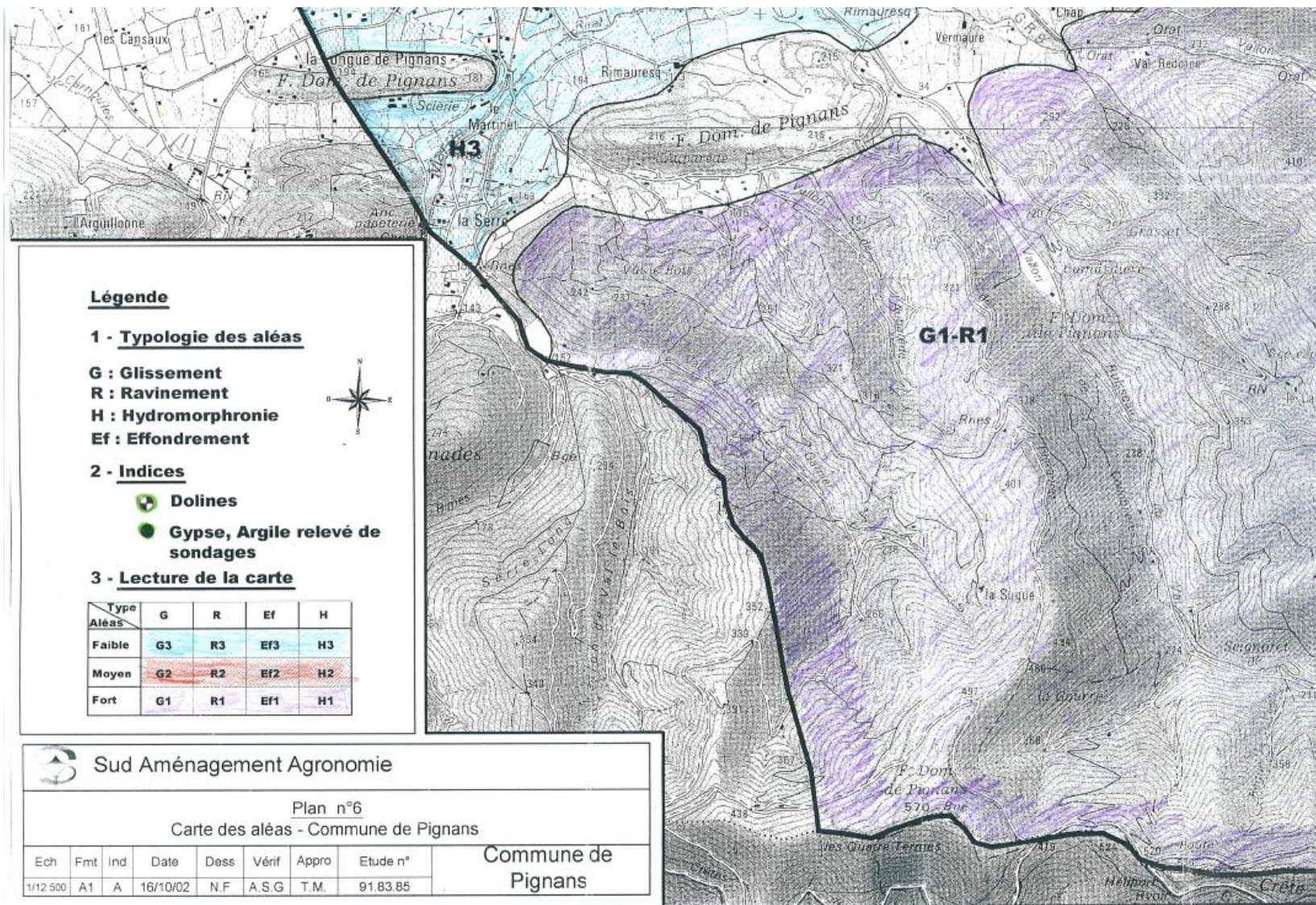
Commune de Pignans - Etude n° 91.83.85  
Sud Aménagement Agronomie

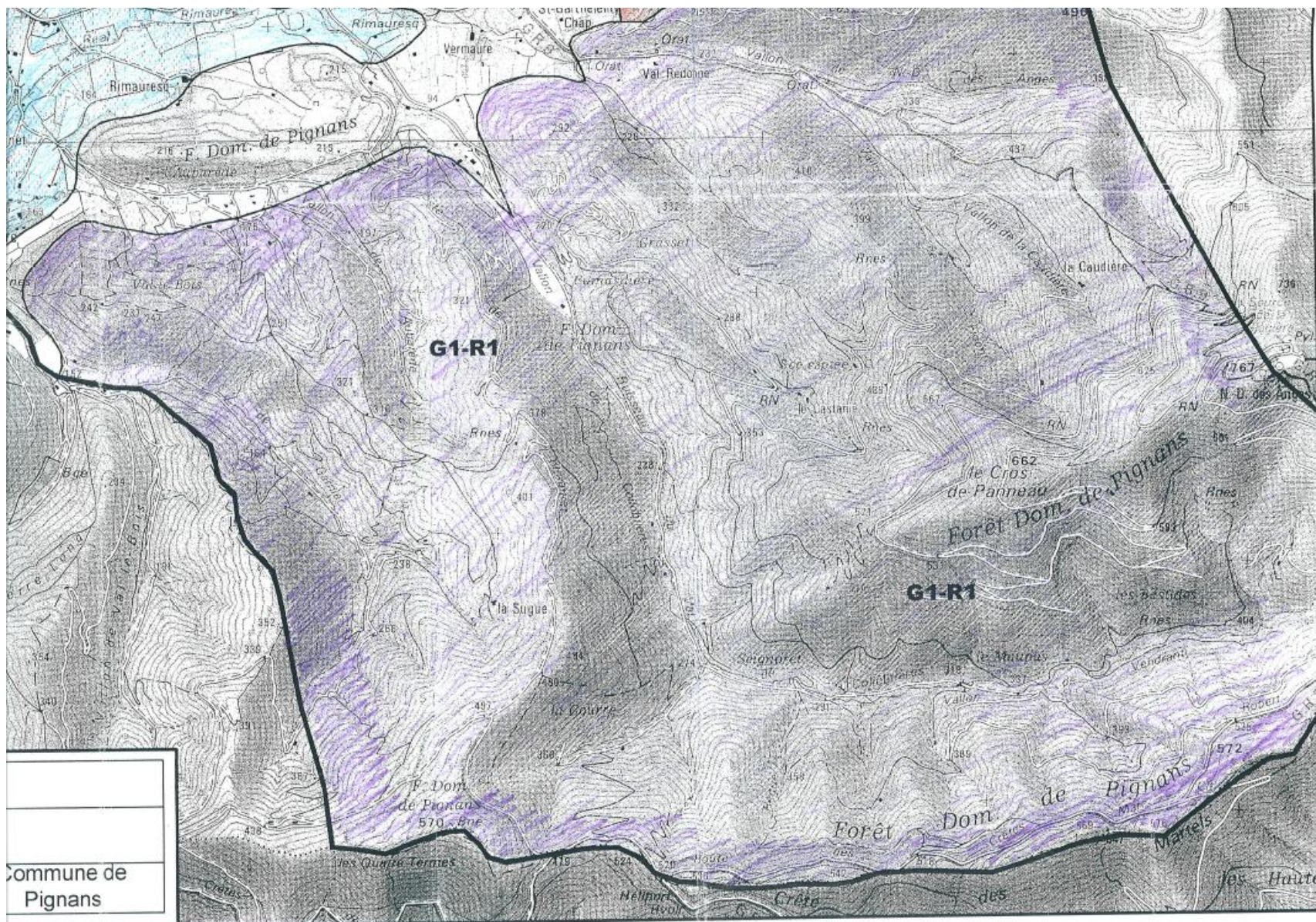
PLANCHE N° 06 : CARTE DES ALEAS











DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE

**PIGNANS**

D' **P**LAN  
**L**OCAL  
**U**RBANISME

**Modification  
simplifiée**

*document*: OI

**Exposé des motifs**

PLU approuvé par DCM du :  
28 JUIN 2012

*approuvée par DCM du :*  
*23 septembre 2013*

 **begeat**  
*les solutions d'aménagement...*

AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
131 Place de la Liberté  
83000 Toulon  
Tél : 04 94 935 817  
Fax: 04 94 092 034  
Mail: [begeat@wanadoo.fr](mailto:begeat@wanadoo.fr)

## *Exposé des motifs*

Conformément aux articles L.123-13 du code de l'urbanisme, la Commune de Pignans engage une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2012.

Cette procédure de modification simplifiée est engagée pour supprimer 3 emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être, cela conformément Les trois emplacements réservés supprimés par la présente modification simplifiée sont les suivants :

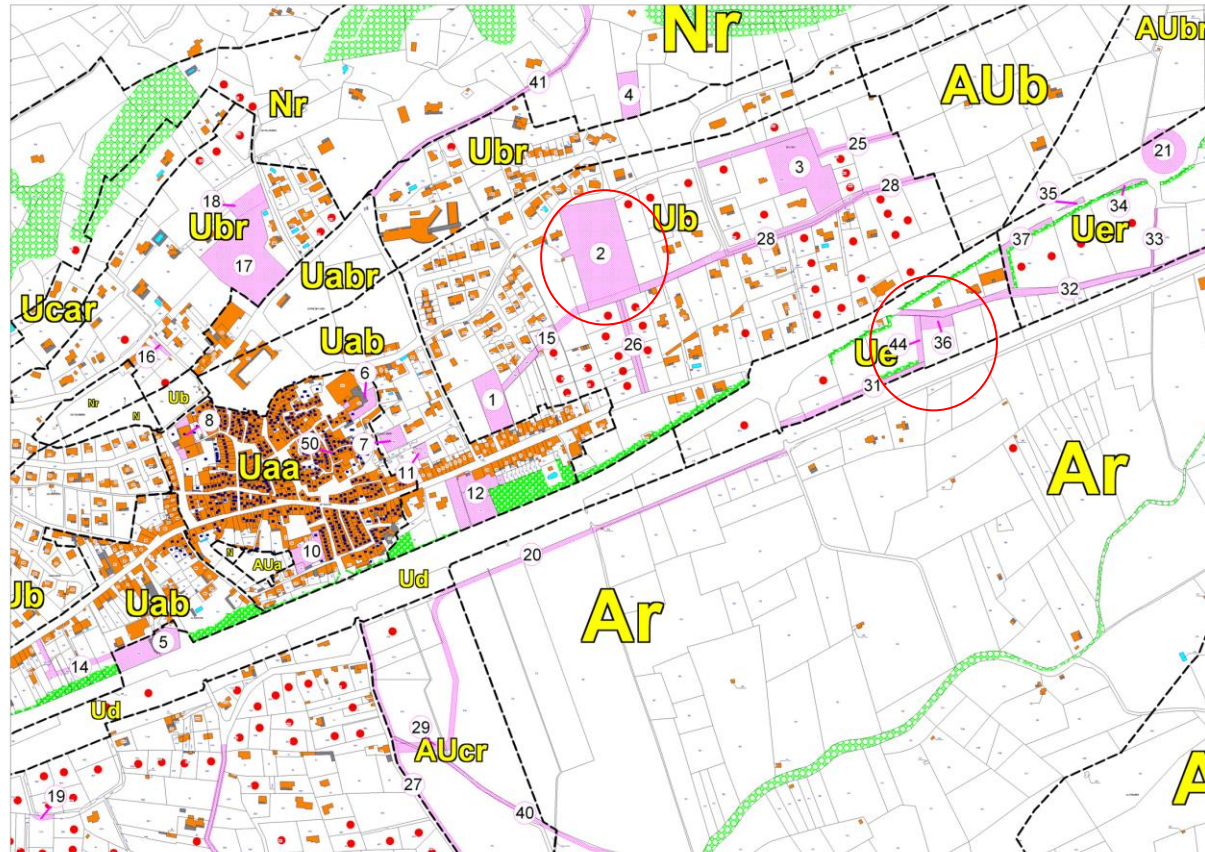
- L'**ER n°2**, prévu au PLU pour la réalisation de logements pour actifs et en accession à la propriété, au bénéfice de la Commune, cela pour une superficie de 9.735 m<sup>2</sup>.  
Suite à la mise en demeure d'acquiescer les terrains concernés par cet ER par les propriétaires auprès de la Commune, celle-ci renonce à leur acquisition au regard du coût trop élevé de cette opération. En conséquence il doit être supprimé de la liste.
- Les **ER n°36** (prévu pour la création d'une aire de retournement, au bénéfice de la Commune pour une superficie de 680 m<sup>2</sup>) et **ER n°44** (prévu au bénéfice de la Commune pour la création d'une voie avec plateforme de 4 m) ayant fait tous deux l'objet d'un permis de construire simultanément à l'approbation du PLU, concernent aujourd'hui des terrains construits qui ne peuvent plus faire l'objet d'emplacements réservés.  
En conséquence ils doivent être supprimés de la liste.

La présente modification simplifiée affecte les documents suivants du PLU :

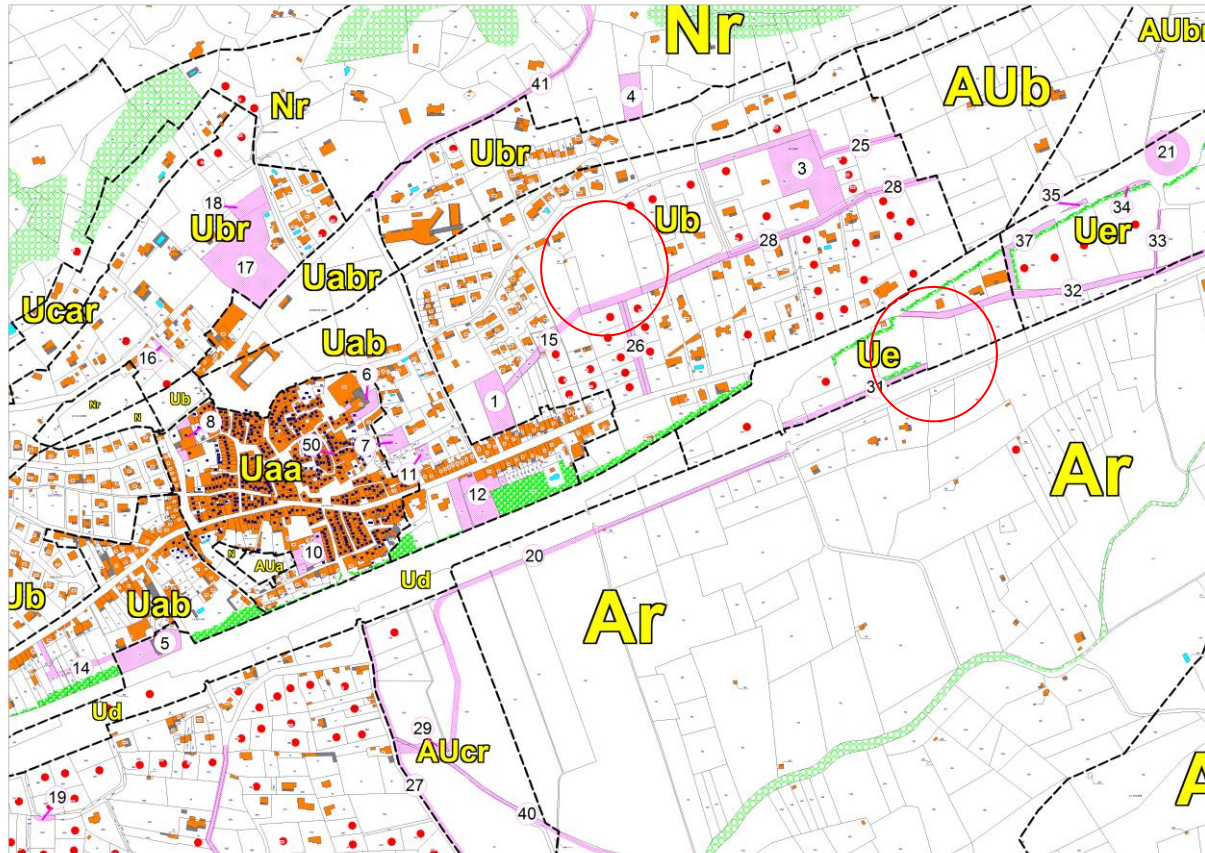
- Le plan de zonage 4B (plan loupe) dont les modifications sont présentées sur les 2 plans extraits du zonage ci-après.
- La liste des ER (document 5.1 des annexes) sur laquelle les ER n°2, 36 et 44 portent l'intitulé « non affecté ».

## Modifications apportées au zonage du plan 4B

Extrait du plan 4B avant modification



Extrait du plan 4B après modification



DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE

PIGNANS

D' **P**LAN  
**L**OCAL  
**U**RBANISME

Modification  
simplifiée O2

document : OI

Exposé des motifs

*prescrite par DCM du : 21 juillet 2014  
approuvée par DCM du : 08 décembre 2014*



AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)

131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél : 04 94 935 817  
Fax: 04 94 092 034  
Mail: [begeat@wanadoo.fr](mailto:begeat@wanadoo.fr)

## *Exposé des motifs*

Conformément aux articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme, par la Délibération du Conseil Municipal du 21 juillet 2014 la Commune de Pignans a lancé une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

Cette procédure de modification simplifiée est engagée pour supprimer 1 emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être.

L'emplacement réservé supprimé par la présente modification simplifiée est le suivant :

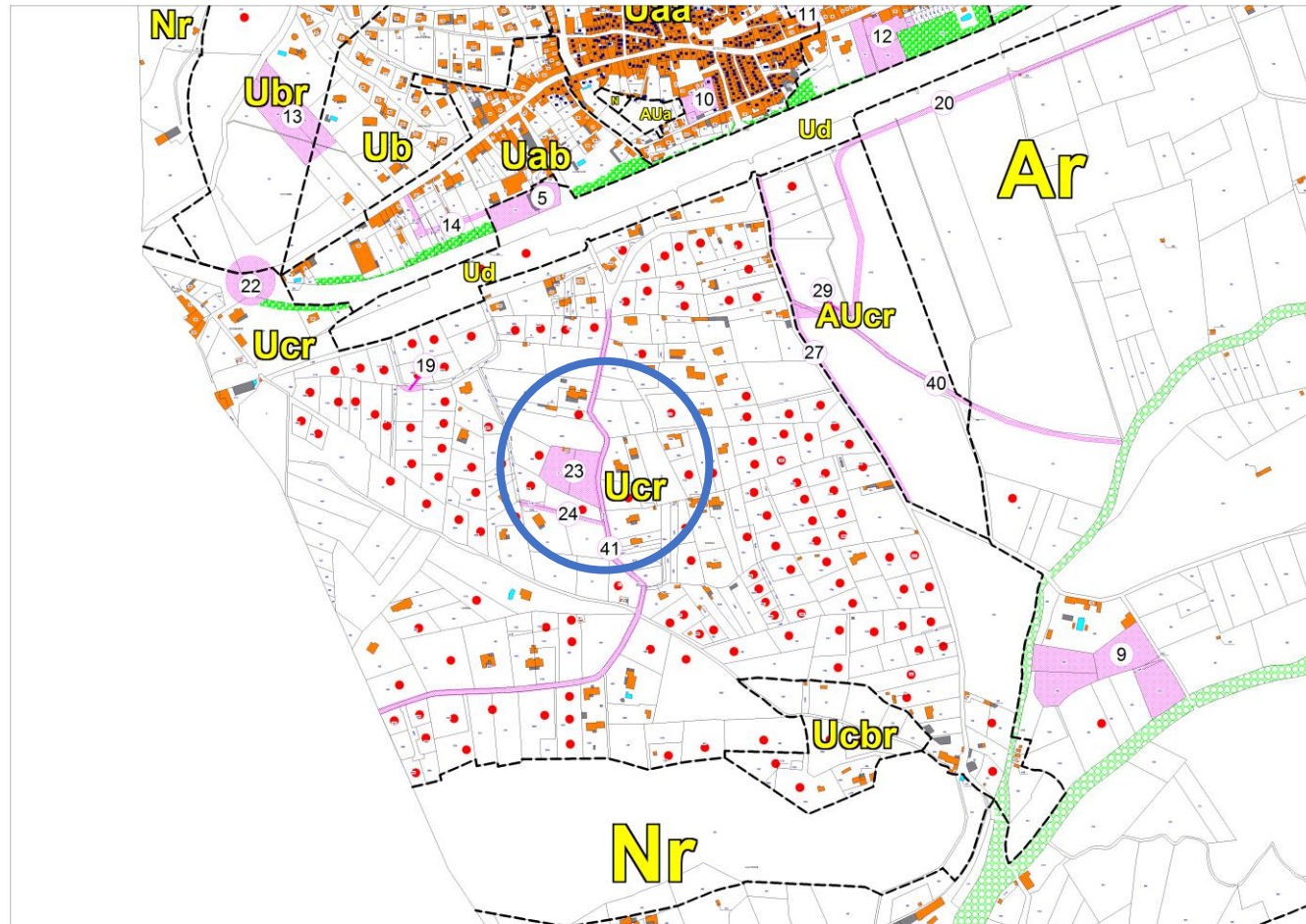
- L'ER n°23, prévu au PLU pour la création d'espaces publics (place, parc, jardin, aires de jeux...), au bénéfice de la commune, et présentant une superficie de 3.800 m<sup>2</sup>.  
Suite à l'exercice du droit de délaissement par le propriétaire du terrain concerné par l'Emplacement Réservé n°23, la commune a dû renoncer à l'acquisition au regard du coût trop élevé représenté par l'acquisition du foncier nécessaire à cette opération.  
En conséquence, la commune ne pouvant pas acquérir ce bien, elle souhaite supprimer le dit ER.

La présente modification simplifiée affecte les documents suivants du PLU :

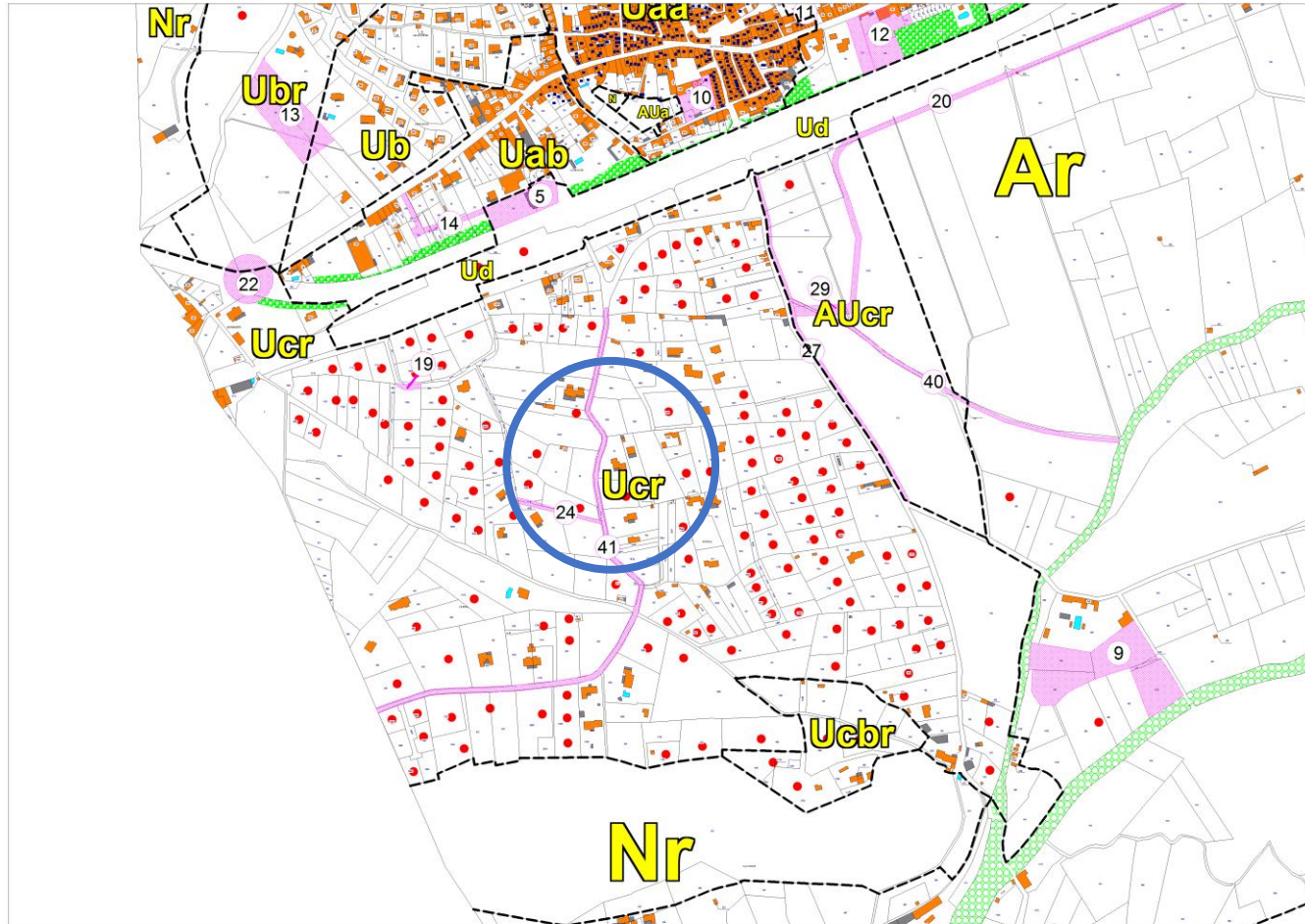
- Le plan de zonage 4B (plan loupe) dont les modifications sont présentées sur les 2 plans extraits du zonage ci-après.
- La liste des ER (*cf. document 5.1 des annexes générales*) sur laquelle l'ER n°23 porte désormais l'intitulé « non affecté ».

## Modifications apportées au zonage du plan 4B

Extrait du plan 4B avant modification



Extrait du plan 4B après modification



**P**lan  
**L**ocal  
d'**U**rbanisme

Modification n°: **3**

Approuvée par DCM du 14 décembre 2015

Département  
du Var

Commune de :

*Pignans*

Document n°:

**1**

# *Note de présentation*

 **begeat**  
les solutions d'urbanisme

AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél: 04 94 93 58 17  
Fax: 04 94 09 20 34  
Mail: [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)



**Sommaire :**

<b>I. Historique des procédures.</b>	<b>3</b>
<b>II. Objet de la modification n°3 du PLU.</b>	<b>4</b>
<b>III. Analyse spatiale de l'emprise moyenne des constructions.</b>	<b>5</b>
<b>IV. Les capacités d'accueil du PLU.</b>	<b>7</b>
<b>V. Vue synthétique des modifications apportées au règlement.</b>	<b>10</b>
<b>VI. Suppression de la superficie minimale des terrains constructibles.</b>	<b>11</b>
<b>VII. Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS).</b>	<b>12</b>
<b>VIII. Modifications apportées à l'emprise au sol.</b>	<b>15</b>
<b>IX. Corrections mineures apportées au règlement.</b>	<b>16</b>
<b>X. Annexes au règlement : mises à jour et compléments.</b>	<b>27</b>
<b>XI. Mise en œuvre d'une décision de justice administrative.</b>	<b>28</b>
<b>XII. Mise à jour de quatre Emplacements Réservés (ER).</b>	<b>30</b>
<b>XIII. Compatibilité des modifications.</b>	<b>32</b>

## I. Historique des procédures.

### **Élaboration du PLU**

approuvée par DCM du : 28 juin 2012

### **Modification (simplifiée) n°01 du PLU**

approuvée par DCM du : 23 septembre 2013

### **Révision n°01 du PLU**

prescrite par DCM du : 22 août 2014

### **Modification (simplifiée) n°02 du PLU**

approuvée par DCM du : 8 décembre 2014

### **Modification n°03 du PLU :**

approuvée par DCM du : 14 décembre 2015

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

## II. Objet de la modification n°3 du PLU.

### A. La procédure de modification dans le code de l'urbanisme.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) modifie l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, ainsi, le document d'urbanisme :

*« Fait l'objet d'une procédure de modification lorsque (...) la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au I et III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ».*

### B. Les objectifs de la modification.

La présente modification du PLU consiste à mettre en œuvre **l'objectif principal** suivant :

- Modifier certaines dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de conserver les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que les capacités d'accueil du PLU en vigueur ou encore la limitation de l'étalement urbain et de la dégradation des paysages ruraux. En effet, suite à la publication de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) le 27 mars 2014, certaines dispositions sont d'application immédiate, telles que la suppression du COS et des superficies minimales.
- Consciente de la volonté du législateur visant à favoriser le renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines préalablement définies par le PLU, la commune souhaite toutefois respecter ses orientations d'aménagements détaillées dans le PADD et ainsi, l'économie générale du PLU en vigueur.

La présente modification du PLU consiste à mettre en œuvre **les objectif secondaires** suivants :

- Apporter diverses corrections mineures au règlement : dispositions générales et dispositions applicables à certaines zones, annexes au règlement. Un tableau synthétisant les changements apportés est présenté dans les pages suivantes.
- Traduire règlementairement l'application d'une décision de justice administrative (suppression d'un emplacement réservé).
- Actualiser la définition de quatre emplacements réservés.

### **En l'espèce, la modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU :**

- le règlement (document n°3 du PLU),
- les documents graphiques (document n°4 du PLU),
- les annexes générales, liste des emplacements réservés (document n°5.1 du PLU).

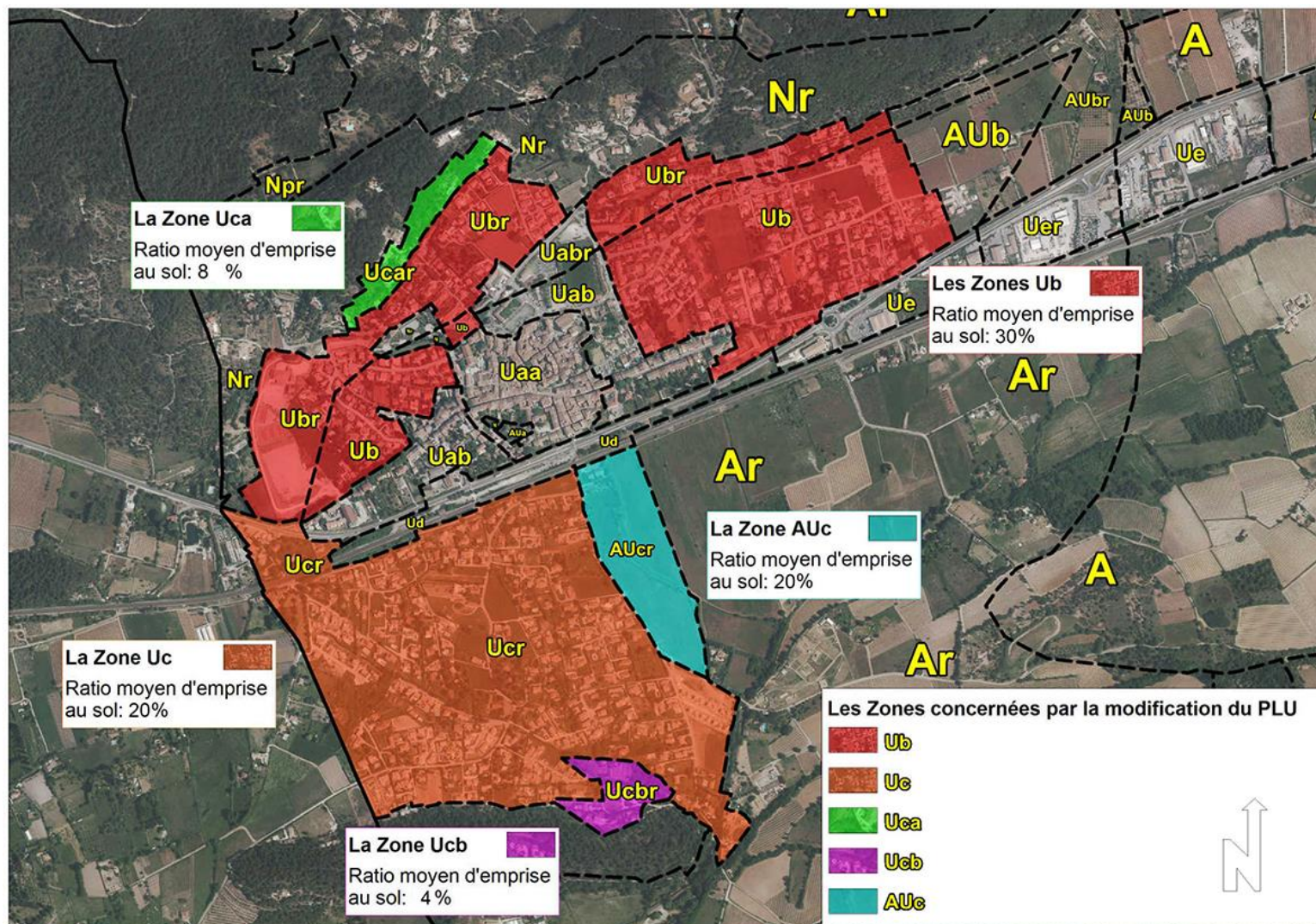
### III. Analyse spatiale de l'emprise moyenne des constructions.

Le tableau ci-dessous présente les principales caractéristiques règlementaires en vigueur pour les zones les plus concernées par l'application immédiate des dispositions de la loi ALUR.

La dernière colonne est issue d'une analyse spatiale fondée sur la photo aérienne, le cadastre et le zonage du document d'urbanisme. L'emprise moyenne est donc réellement constatée par une interprétation fine de l'occupation du sol sur les zones concernées. La traduction de cette analyse est cartographiée en page suivante.

Zones et Secteurs	Superficies en ha	Superficie minimale	Emprise au sol	Hauteur en mètre	COS	Emprise moyenne
<b>Ub</b>	46,75	néant	néant	7	0,40	30%
<b>Ucr</b>	48,53	néant	néant	7	0,20	20%
<b>Ucar</b>	2,59	néant	néant	7	0,10	8%
<b>Ucbr</b>	2,27	2 000	néant	7	0,20	4%
<b>Aucr</b>	6,48	néant	néant	7	0,20	20%

Analyse spatiale de l'emprise moyenne des constructions dans le PLU en vigueur.



C'est sur la base de cette analyse spatiale que le règlement va pouvoir fixer un nouveau seuil d'emprise au sol visant à une redistribution douce de la densité.

## IV. Les capacités d'accueil du PLU.

## A. Les capacités d'accueil du PLU en vigueur.

Zones	Secteurs	Superficie (ha)	Cos	Coefficient de contrainte arch. et urbaine	Coefficient vocation du bâti	Coefficient de cohabitation	Coefficient occupation logement	Capacité théorique logements	Capacité théorique population
Ua		21,66	1,00	0,55	0,55	2,5	0,95	655	1 556
Ub		46,75	0,40	0,75	0,75	2,5	0,95	1 052	2 498
Ucr		48,53	0,20	0,75	0,75	2,5	0,95	546	1297
	Ucar	2,59	0,10	0,75	0,75	2,5	0,95	15	35
	Ucbr	2,27	0,20	0,75	0,75	2,5	0,95	6	15
Ud		5,68							
Ue		16,49							
AUa		0,24							
AUb		15,04							
AUcr		6,48	0,20	0,75	0,75	2,5	0,95	73	173
AUd		4,45							
A		918,67							
N		2 398,15							
<b>TOTAL</b>		<b>3 487,00</b>							

## Capacité d'accueil du PLU

Dont résidences principales

Capacité théorique Logements	Capacité théorique Population	Capacité actuelle Logements	Capacité actuelle Population (insee) 2004	Capacité résiduelle Logements	Capacité résiduelle Population
2 347	5 574	1 421	2 915	926	2 659
1 878	4 318	1 188	2 769	690	1 549

(insee) 2004	Nombre	%
Résidence principale	1 188	83,6
Résidence secondaire	126	8,9
Logement vacant	107	7,5
Total	1 421	100,0

## SYNTHESE

## TOTAL

<b>Capacité théorique HABITANTS en Résidences Principales</b>	<b>4 318</b>
<b>Capacité théorique LOGEMENTS Résidences Principales</b>	<b>1 878</b>

## B. Les capacités d'accueil du PLU avec les dispositions d'application immédiate de la loi Alur.

Zones ou secteurs du PLU	Superficie des zones en ha	Coefficient de densification	Surface nécessaire pour l'assainissement autonome	Coefficient de contrainte arch. et urb.	Coefficient de vocation du bâti	Coefficient de cohabitation	Coefficient d'occupation logement	Capacité théorique logements	Capacité théorique population
Ua	21,66							655	1 556
Ub	46,75	0,75		0,75	0,75	2,5	0,95	1 972	4 733
Ucr	48,53	0,75		0,75	0,75	2,5	0,95	2 047	4 913
Ucar	2,59	0,75		0,75	0,75	2,5	0,95	109	262
Ucbr	2,27	0,75	500	0,75	0,75	2,5	0,95	26	61
Ud	5,68								
Ue	16,49								
AUa	0,24								
AUb	15,04								
AUcr	6,48	0,75		0,75	0,75	2,5	0,95	273	656
AUd	4,45								
A	918,67								
N	2 398,15								

Sup.totale	3487,0
------------	--------

CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU	CAPACITE THEORIQUE		CAPACITE 2011		CAPACITE RESIDUELLE	
	logements	population	logements	pop 2011	logements	pop
	5 083	12 182	1 648	4 163	3 435	8 019
dont résidences principales	4 244	10 185	1 376	2 876	2 868	7 309

Rappel existant 2011 (INSEE)
------------------------------

2011	nombre	%
RES PRIN	1 376	83,5
VAC	135	8,2
RES SEC	137	8,3
Total	1 648	100,0

SYNTHESE	TOTAL
<b>Capacité théorique HABITANTS en Résidences Principales</b>	<b>10 185</b>
<b>Capacité théorique LOGEMENTS Résidences Principales</b>	<b>4 244</b>

## C. Les capacités d'accueil du PLU modifié.

PIGNANS		CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE AU TERME DU PLU													
Loi : ALUR															
Date : 28/04/2015															
Insee (1)	Population	Logements	nombre	%	Coefficient d'occupation des logements		Coefficient de cohabitation (2)		Capacité d'accueil actuelle (insee) (RP+RS+LV)		Logement	Population			
2011	3476	Résidences Principales (RP)	1 376	83,5%	0,95		2,53		1 648		1 648	3 476			
		Résidences Secondaires (RS)	137	8,3%					dont RP		1 376				
		Logements Vacants (LV)	135	8,2%											
		Ensemble	1 648	100,0%											
											Objectif démographique		5 000		
Zones	Secteurs	Destinations principales	Superficie des zones (3)	Part dédiée aux voies et espaces publics	Espace restant	Emprises au sol des constructions (4)	Hauteur (5)	Surface bâtie	Surface de plancher dédiée au logement	Taille moyenne de logement	Capacité théorique logements	Capacité théorique population	Logements existants		
			(ha)	(%)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	(%)	(niveaux)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(habitants)		
Ua		habitat	21,66								655	1 556			
Ub	Ubr	habitat	46,75	35%	163 625	303 875	30,0%	2,0	182 325	60%	109 395	120	912	2 188	
Ucr		habitat	48,53	35%	169 855	315 445	20,0%	2,0	126 178	60%	75 707	130	582	1 398	
Ucr	Ucar	habitat	2,59	25%	6 475	19 425	8,0%	2,0	3 108	60%	1 865	120	16	37	
Ucr	Ucbr	habitat	2,27	25%	5 675	17 025	4,0%	2,0	1 362	60%	817	120	7	16	
Ud		pôle multimodal	5,68												
Ue		activités	16,49												
Total zones Urbaines			143,97										2 171	5 195	
AUa		stricte (habitat)	0,24												
AUb		stricte (habitat)	15,04												
AUcr		alternative (habitat)	6,48	35%	22 680	42 120	20,0%	2,0	16 848	70%	11 794	110	107	257	
AUd		alternative (activités)	4,45												
Total zones A Urbaniser			26,21										107	257	
Constructions existantes en A et N													177	425	
											Capacité d'accueil théorique		2 456	5 877	1 648
											dont RP		2 050	4 920	
											Existant		1 648		
											dont RP		1 376	3 476	
											Capacité d'accueil résiduelle		808	1 938	
											dont RP		674	1 618	
											Correspondance avec l'objectif démographique pour les habitants en Résidences Principales :		5 094		
<b>SYNTHESE</b>												<b>TOTAL</b>			
<b>Capacité théorique HABITANTS en Résidences Principales</b>										<b>4 920</b>					
<b>Capacité théorique LOGEMENTS Résidences Principales</b>										<b>2 050</b>					
<p><b>Définitions :</b></p> <p>1 Chiffres officiels au 1er juillet : <b>2014</b></p> <p>2 Rapport entre le nombre de personnes vivant en résidence principale et la population totale. <i>Nota Bene : Augmentation du taux de cohabitation de 2,45 à 2,53. De plus en plus de familles avec 3 enfants.</i></p> <p>3 Estimation begeat (Map info).</p> <p>4 L'emprise au sol au sens est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>5 Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R.420-1 du code de l'urbanisme).</p> <p>6 R+1 = 2 niveaux.</p>															

## V. Vue synthétique des modifications apportées au règlement.

TITRE	ARTICLE	NATURE DES MODIFICATIONS	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N	
I	4 et 5	Références arrêtés préfectoraux (voies bruyantes, débroussaillage), dépassement de COS, règles des lotissements.												
II	1													
	2	Réforme surface de plancher.											X	X
		Déclaration préalable (clôtures, toitures, ravalements), terrasses.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Référence arrêté préfectoral (voies bruyantes).	X	X	X				X	X	X		X	X
		Activités agro-sylvo-pastorales.												X
		Piscines (autorisation sous condition).											X	X
		Extension habitation.											X	
	3	Accès et voiries (précisions).		X	X								X	X
	4	Eaux pluviales (précisions).		X	X	X	X				X	X		
	5	Suppression de la superficie minimale.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	6	Portails (précisions).		X	X	X	X				X	X	X	X
	7	Limites séparatives (hauteur, piscines).		X	X						X		X	X
	8													
	9	Règlementation de l'emprise au sol.		X	X						X			
10	Hauteur (précision).	X												
11	Aspect des constructions (clôtures, piscines, ruisseaux, toitures).	X	X	X	X	X				X	X	X	X	
12	Stationnement (superficie ; participation).	X	X	X	X	X				X	X	X	X	
13	Espace non imperméabilisé.		X	X						X				
14	Suppression du COS.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Annexes		Mise à jour arrêté voies bruyantes.												
		Mise à jour arrêté débroussaillage.												
		Schéma emprise au sol (ajout).												
		Lexique (ajout).												

## VI. Suppression de la superficie minimale des terrains constructibles.

### A. Motivation.

*L'entrée en vigueur de la Loi ALUR a fait disparaître la possibilité d'instaurer et de réglementer la superficie minimale des terrains constructibles au motif qu'elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée tout en contribuant à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.*

### B. Zones ou secteurs concernés.

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>5</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

#### Extrait du règlement en vigueur :

*Zones Ua, Ub, Ud, Ue, AUa, AUb, AUcr, AUd, A, N.*

*Cet article n'est pas réglementé.*

#### *Zone Ucr.*

*Pour la zone UCR et le secteur UCAR :*

*Cet article n'est pas réglementé.*

*Dans le secteur UCBR :*

*Pour être constructible, tout terrain doit comporter une superficie supérieure ou égale à 2.000 m<sup>2</sup>.*

*Cette règle de superficie minimale ne s'applique pas pour les piscines.*

*Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire ou à un permis d'aménager*

#### Projet de règlement modifié :

*Toutes zones.*

*Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).*

## VII. Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

### A. Motivation.

*L'entrée en vigueur de la Loi ALUR a fait disparaître la possibilité d'instaurer et de régler le COS au motif qu'il s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions. Avec la disparition du COS, les possibilités permettant d'effectuer un dépassement de COS ont également été abrogées. C'est pourquoi, la rédaction de l'article autorisant le dépassement des règles fixées par le PLU a été revue.*

### A. Modification du titre 1, dispositions générales, du règlement.

#### Extrait du règlement en vigueur :

#### **Constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable**

*Suite la loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique, le code de l'urbanisme précise que : « Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable » et que ces dispositions sont rendues applicables dans la commune par Délibération du Conseil Municipal. (cf. DCM du 29 juin 2009.)*

#### Projet de règlement modifié :

#### **Constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable**

*Dans les zones urbaines ou à urbaniser, est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 10 % et dans le respect des autres règles établies par le règlement, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Un décret en Conseil d'État détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.*

### B. Zones ou secteurs concernés.

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>14</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

#### Extrait du règlement en vigueur :

#### *Zone Ua.*

*Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 13.*

#### *Zone Ub.*

*Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,40**.*

*Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,50** pour les projets de logements qui comportent au minimum 10% du programme en logement social.*

*Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.*

*Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### *Zone Ucr.*

*Dans la zone UCR :*

*Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,20**.*

*Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30** pour les projets de logements qui comportent au minimum 10% du programme en logement social.*

*Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.*

*Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Dans le secteur UCAR :*

*Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,10**.*

*Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.*

*Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Dans le secteur UCBR :*

*Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,20**.*

*Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30** pour les projets de logements qui comportent au minimum 10% du programme en logement social.*

*Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.*

*Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### *Zones Ud, Ue, AUa, AUb, AUd*

*Cet article n'est pas règlementé.*

#### *Zone AUcr.*

*Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,20**.*

*Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,30** pour les projets de logements qui comportent au minimum 10% du programme en logement social.*

*Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.*

*Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Zone A.*

*Pour les constructions à usage d'habitation agricole, la Superficie Hors Œuvre Brute (SHOB) maximale autorisée est de 260 m<sup>2</sup>, dont 200 m<sup>2</sup> de Superficie Hors Œuvre Nette (SHON) maximale.*

*Zone N.*

*L'extension des constructions existantes à usage d'habitation disposant d'une SHON d'au moins 50 m<sup>2</sup>, est autorisée dans la limite de 30% de la SHON existante et ce jusqu'à une SHON maximale de 200 m<sup>2</sup>, extension comprise.*

*La SHOB maximale pour les garages et locaux accessoires à l'habitation est limitée à 60 m<sup>2</sup> ; la SHOB peut être disjointe des bâtiments à usage d'habitation.*

*Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Projet de règlement modifié :*

*Toutes zones.*

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

## VIII. Modifications apportées à l'emprise au sol.

### A. Motivation.

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias...). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plein pied découvertes ne sont pas de l'emprise au sol.

Pour la commune, les conséquences de la suppression du contenu des deux articles (superficie minimale et COS), provoquent une atteinte à l'économie générale du PLU définie par le PADD. C'est pourquoi des dispositifs permettant de maintenir les conditions voulues par la municipalité ont été pris dans le cadre de cette modification.

Les conséquences de la suppression du contenu des articles relatifs à la superficie minimale et au COS favorisent la constructibilité et ainsi, la densification du tissu urbain de l'ensemble des zones concernées. Toutefois, bien que la densification soit acceptée par la municipalité, celle-ci doit être une densification douce. Le règlement précise donc une nouvelle emprise au sol visant à établir une redistribution acceptable de la densité au regard : des objectifs inscrits au PADD, des capacités d'accueils du PLU et de l'emprise moyenne constatée.

En outre, pour les constructions existantes qui dépassent déjà la nouvelle emprise au sol fixée, une disposition a été prévue afin de leur permettre de réaliser une extension mesurée (création d'une pièce supplémentaire par exemple). Cette possibilité est encadrée par une surface de plancher limitée à 20 m<sup>2</sup>.

### B. Zones ou secteurs concernés.

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>9</b>		<b>X</b>	<b>X</b>					<b>X</b>			

#### Extrait du règlement en vigueur :

Cet article n'est pas réglementé.

#### Projet de règlement modifié :

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder X % de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise est autorisée.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## IX. Corrections mineures apportées au règlement.

## A. Les règlements des lotissements.

Zones ou secteurs concernés :

<b>Titre</b>	<b>Dispositions générales</b>
<b>1</b>	

Motivation :

*Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, même si majorité de colotis a demandé le maintien des règles du lotissement elles cessent de s'appliquer.*

Extrait du règlement en vigueur :

*Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés au code de l'urbanisme.*

Projet de règlement modifié :

*Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4. Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.*

*La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret. La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L.442-10.*

## B. Création d'articles 15 et 16 au règlement par zone.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>2</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

Motivation :

La prise en compte de la Loi Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) engendre notamment que le règlement des zones puisse comporter 16 articles au lieu de 14. La procédure de modification procède simplement à cette mise à jour de la structure du règlement des zones.

Pour ce qui relève des articles 16 « obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques », avec le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC), la commune a choisi d'imposer que la mise en place de fourreaux de réserves soit systématiquement prévue à l'occasion des nouvelles opérations d'aménagement ou de lotissement. Cette décision a été étendue à toutes les zones urbaines et à urbaniser afin d'anticiper et de faciliter le déploiement des réseaux ad hoc.

Toutefois, en ce qui concerne les articles 15 « obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions », ils ont simplement été créés sans être accompagnés de prescriptions spécifiques. C'est pourquoi, ils ne portent que la mention suivante : « Cet article n'est pas réglementé ».

## C. Mise à jour des mentions relatives à la Surface de Plancher.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>2</b>										<b>X</b>	<b>X</b>

Motivation :

Les intitulés faisant référence à la « SHON/SHOB » ont simplement été remplacés par celui de « Surface de Plancher ».

Extrait du règlement en vigueur :Zone A :

Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La Superficie Hors Œuvre Brute (SHOB) maximale autorisée est de 260 m<sup>2</sup>, dont 200 m<sup>2</sup> de Superficie Hors Œuvre Nette (SHON) maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;

Zone N :

Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation disposant d'une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) d'au moins 50 m<sup>2</sup>, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la SHON et sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse 200 m<sup>2</sup>.

La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) pour les garages et locaux accessoires est limitée à 60 m<sup>2</sup> ; la SHOB peut être disjointe des bâtiments à usage d'habitation.

Projet de règlement modifié :Zone A :

Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 260 m<sup>2</sup>, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;

Zone N :

Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup>, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 200 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher pour les garages et locaux accessoires est limitée à 60 m<sup>2</sup> et peut être disjointe des bâtiments à usage d'habitation.

D. Extension des constructions d'habitation en zone agricoles.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>2</b>										<b>X</b>	

Motivation :

L'entrée en vigueur de Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt en octobre 2014 permet d'autoriser et d'encadrer l'extension des bâtiments d'habitation dans les zones agricoles. La municipalité a donc décidé d'appliquer et d'encadrer cette nouvelle possibilité.

Extrait du règlement en vigueur :

Sans objet.

Projet de règlement modifié :

Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 30 %, à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 260 m<sup>2</sup>, et à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

E. Travaux et installations soumis à déclaration préalable.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>2</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

Motivation :

La recommandation a été reformulée afin d'ajouter les ravalements de façades et la réfection des toitures dans la liste des travaux et installations devant faire l'objet d'une déclaration préalable.

Extrait du règlement en vigueur :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Projet de règlement modifié :

Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.

## F. Accès et voiries.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>3</b>		<b>X</b>	<b>X</b>					<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>

Motivation :

La règle permettant de calculer la largeur de la voie est précisée. Elle vise expressément la prise en compte des voies ouvertes à la circulation automobile. Les voies privées et publiques sont donc admises, mais aussi les chemins ruraux du domaine privé de la commune. En revanche les pistes DFCI en sont exclues. De plus, c'est uniquement la largeur de la chaussée qui sera prise en compte dans les calculs, les autres éléments viendront en supplément.

Extrait du règlement en vigueur :

Absence de dispositions antérieures.

Projet de règlement modifié :

Seule la chaussée d'une voie ouverte à la circulation automobile est prise en compte pour déterminer la largeur minimale de la voie : sont exclus les trottoirs, accotements, etc.

## G. Eaux pluviales.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>2</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	<b>X</b>		

Motivation :

La règle permettant de réduire le risque de ruissellement urbain est augmentée de l'obligation de réaliser un bassin de rétention proportionnel à la surface imperméabilisée si elle est supérieure à 200 m<sup>2</sup> ; en dessous de 200 m<sup>2</sup>, le bassin sera au minimum de 6 m<sup>3</sup>.

Extrait du règlement en vigueur :

Absence de dispositions antérieures.

Projet de règlement modifié :

Si la surface imperméabilisée est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, un bassin d'infiltration d'un volume minimum de 6 m<sup>3</sup> devra être réalisé.

Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la formule  $V_r \times S_i$

$V_r$  = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.

$S_i$  = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).

Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

## H. Implantations par rapport aux voies et emprise publiques.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>6</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

Motivation :

La règle a été reformulée pour les portails automatisés et quant au recul des portails non automatisés afin de la rendre plus opérationnelle tout en la combinant avec l'article 13 de la zone (sauf en zone A et N). Le décompte total de places de stationnements a également été revu.

Il est également à noter que le recul ne se mesure plus par rapport à la limite de la plate-forme de la voie mais à partir de l'axe de la voie. A encore été précisé qu'il s'agit des voies et emprises publiques.

Extrait du règlement en vigueur :En zone Ub, Ucr et AUcr :

Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

Projet de règlement modifié :En zone Ub, Ucr et AUcr :

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article U 12. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété : la marge de recul de 5 mètres précité ne sera pas exigée.

En zone A et N :

A l'exception des portails automatisés, les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

## I. Implantations par rapport aux limites séparatives.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>7</b>		<b>X</b>	<b>X</b>					<b>X</b>			

Motivation :

La règle a été simplifiée pour s'adapter aux caractéristiques et à la densité de la zone.

Extrait du règlement en vigueur :

Toutefois sont autorisées :

La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.

Projet de règlement modifié :

Toutefois sont autorisées :

La construction jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

## J. Hauteur.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>10</b>	<b>X</b>										

Motivation :

En zone Ua, il est désormais précisé que la hauteur maximale doit être calculée à partir de la voie afin de clarifier l'application de la règle en fonction du relief.

Extrait du règlement en vigueur :

HAUTEUR ABSOLUE

Zone Ua : La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 12 mètres.

Projet de règlement modifié :

HAUTEUR ABSOLUE

Zone Ua :

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 12 mètres par rapport aux voies.

## K. Clôtures

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>11</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>					<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>

Motivation :

Il est désormais précisé que la hauteur maximale de la clôture doit être calculée à partir du terrain naturel afin de clarifier l'application de la règle en fonction du relief.

Afin de mieux assurer la pérennité des ruisseaux, la mairie a souhaité instaurer un recul minimal pour les clôtures les bordant. De plus, un accès au ruisseau doit désormais être garanti afin de permettre son entretien.

La réglementation a également été harmonisée dans et entre les zones U et AU, A et N.

Extrait du règlement en vigueur :

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.

Absence de dispositions antérieures.

En zones Ua et Ub : Les murs pleins sont autorisés.

En zones A et N : Les murs pleins sont interdits.

Projet de règlement modifié :

Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres à partir du terrain naturel.

Les clôtures bordant un ruisseau doivent respecter un recul de 60 cm par rapport aux bords du ruisseau.

Un accès au ruisseau doit également être conservé ou créé.

En zone Ua : Les murs pleins sont autorisés. A l'exception des murs en pierres sèches, les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale. Les panneaux pleins et claustras ne sont pas autorisés. Seuls sont autorisés les brises-vues en toile.

*Dans les autres zones U ou AU : Les clôtures sont constituées par un mur bahut de 80 cm maximum, permettant la libre circulation des eaux, et pouvant être surmonté d'un grillage. Les panneaux pleins, claustras et les murs pleins ne sont pas autorisés. Seuls sont autorisés les brises-vues en toile. A l'exception des murs en pierres sèches, les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.*

*En zones A et N : Les clôtures sont uniquement constituées par un grillage permettant la libre circulation des eaux. Les panneaux pleins, claustras et les murs pleins ne sont pas autorisés. Seuls sont autorisés les brises-vues en toile.*

## L. Piscines.

### Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>11</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>					<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>

### Motivation :

*La municipalité a souhaité assouplir les dispositions concernant l'intégration de piscines puisqu'elles peuvent désormais être disposées hors sol et non uniquement encastrées.*

### Extrait du règlement en vigueur :

*Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.*

### Projet de règlement modifié :

*Les piscines peuvent être soit encastrées soit disposées hors sol.*

### Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>2</b>										<b>X</b>	<b>X</b>

### Motivation :

*Les piscines sont désormais autorisées en zone naturelle sous réserve de la présence d'une construction d'habitation à proximité. La précision de cette condition supplémentaire a été ajoutée en zone agricole.*

### Extrait du règlement en vigueur :

*Zone A : Les piscines et leurs annexes.*

*Zone N : non précisé.*

### Projet de règlement modifié :

*Zones A et N : Les piscines et leurs annexes sous réserve de l'existence d'un bâtiment d'habitation sur la même unité foncière.*

### Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>7</b>		<b>X</b>	<b>X</b>					<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>

### Motivation :

*Réduction de la distance minimale de 2 mètre à 1 mètre.*

**Extrait du règlement en vigueur :**

La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Projet de règlement modifié :**

La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

M. Ruisseaux et canaux.

**Zones ou secteurs concernés :**

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>11</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>					<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>

**Motivation :**

Ces dispositions viennent à compléter le dispositif visant à assurer la pérennité des ruisseaux et canaux en leur état naturel.

**Extrait du règlement en vigueur :**

Absence de dispositions antérieures.

**Projet de règlement modifié :**

Les ruisseaux, canaux et ouvrages existants ou à créer, doivent être laissés à ciel ouvert et entretenus ; aucun ouvrage ne devra entraver ou diminuer le débit des eaux.

N. Terrasses.

**Zones ou secteurs concernés :**

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>2</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Motivation :**

La municipalité a souhaité préciser le régime des autorisations applicables aux terrasses en se fondant sur la notion d'emprise au sol.

**Extrait du règlement en vigueur :**

Absence de dispositions antérieures.

**Projet de règlement modifié :**

Ne sont pas soumises à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :  
 les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;  
 les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.

## O. Toitures.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>11</b>		<b>X</b>	<b>X</b>					<b>X</b>			

Motivation :

Dans ces zones, le règlement autorisait déjà les constructions contemporaines et une architecture durable. Il est simplement précisé que seules sont acceptées les toitures à 1 ou plusieurs pans et/ou les toitures terrasses qui devront s'intégrer harmonieusement dans le bâti existant par le biais de traitements minéraux et/ou végétaux.

Extrait du règlement en vigueur :

Absence de dispositions antérieures.

Projet de règlement modifié :

Seules sont autorisées :

les toitures à 1 ou plusieurs pans ;

les toitures terrasses à condition d'être traitées avec des revêtements minéraux de qualité et/ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral et/ou végétal.

## P. Emplacement de Stationnement.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>12</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

Motivation :

Afin de tenir compte de la problématique du stationnement dans les espaces les plus contraints, la surface minimale d'une place a été réduite à 20 m<sup>2</sup>. Ne sont plus comptabilisés les accès et dégagements. Dans certains cas, une disposition a été ajoutée afin de garantir la matérialisation d'au moins une place de stationnement lorsque l'on est en présence d'un parking privé non fermé. Il est désormais nécessaire de réserver une place aux visiteurs tous les 2 logements et non plus tous les 3 logements.

Extrait du règlement en vigueur :

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements).

Il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 3 logements.

Projet de règlement modifié :

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 20 m<sup>2</sup>.

La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.

Il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 2 logements.

## Q. Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement (PNRAS).

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>12</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>			

Motivation :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, en vertu de l'application de la réforme de la fiscalité de l'aménagement, et notamment de l'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement a été abrogée. La rédaction de l'article a donc été revue en conséquence.

Extrait du règlement en vigueur :

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :  
soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;  
soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

Projet de règlement modifié :

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

## R. Espaces non imperméabilisés.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>13</b>		<b>X</b>	<b>X</b>					<b>X</b>			

Motivation :

Pour éviter d'aggraver le risque de ruissellement urbain dans les zones les plus denses, mais aussi pour qu'une portion d'un terrain constructible reste à l'état naturel ou de jardin, une disposition introduisant un pourcentage d'espace devant rester non imperméabilisé a été ajoutée.

Extrait du règlement en vigueur :

Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Projet de règlement modifié :

Les espaces libres de toutes constructions, à l'exception des terrasses, doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

## S. Voies bruyantes

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>2</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>

Motivation :

La référence à l'arrêté préfectoral susvisé du 07 juin 2000 est remplacée la mention de l'arrêté du 1er août 2014 portant approbation de la révision du de classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du Var. En conséquence, le nouvel arrêté est reporté au sein des annexes du règlement en lieu et place de l'ancien arrêté.

Extrait du règlement en vigueur :

Les constructions à usage d'habitations édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).

Projet de règlement modifié :

Les constructions à usage d'habitations édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe au règlement).

## T. Les activités agro-sylvo-pastorales.

Zones ou secteurs concernés :

ARTICLE	UA	UB	UCR	UD	UE	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
<b>2</b>											<b>X</b>

Motivation :

Cette disposition vise à autoriser le maintien ou le développement des activités liées aux activités agro-sylvo-pastorales au sein de la zone naturelle et forestière.

Extrait du règlement en vigueur :

Absence de dispositions antérieures.

Projet de règlement modifié :

Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liées et nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales (constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière).

## X. Annexes au règlement : mises à jour et compléments.

### A. Mise à jour de l'arrêté du 1er août 2014 « voies bruyantes ».

L'arrêté du 07 juin 2000 a été remplacé et mis à jour par l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 « portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures terrestres des routes départementale du département du Var ». Les informations relatives à ces arrêtés ont été mises à jour dans les dispositions générales (titre 1) du règlement. La matérialisation d'une bande de 100 mètres de part et d'autres de la Route Départementale n°97 a aussi été reportée aux documents graphiques correspondants (Plans loupe et nord).

### B. Mise à jour de l'arrêté arrêté du 20 avril 2011 « débroussaillage »

L'arrêté du 15 mai 2006 a été remplacé et mis à jour par l'arrêté du 20 avril 2011 « portant règlement permanent obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var ».

L'arrêté initial n'était que visé par l'article 5 du titre 1 du règlement. Pour une meilleure compréhension, il a été intégralement reporté aux annexes du règlement.

### C. Nouvel élément : schéma de l'emprise au sol.

Afin de faciliter la compréhension de la notion d'emprise au sol des constructions un schéma explicatif a été inséré aux annexes du règlement.

### D. Nouvel élément : lexique.

Pour une meilleure compréhension des principales notions d'urbanisme employées dans le corps de texte, un lexique explicatif a été inséré aux annexes du règlement.

## XI. Mise en œuvre d'une décision de justice administrative.

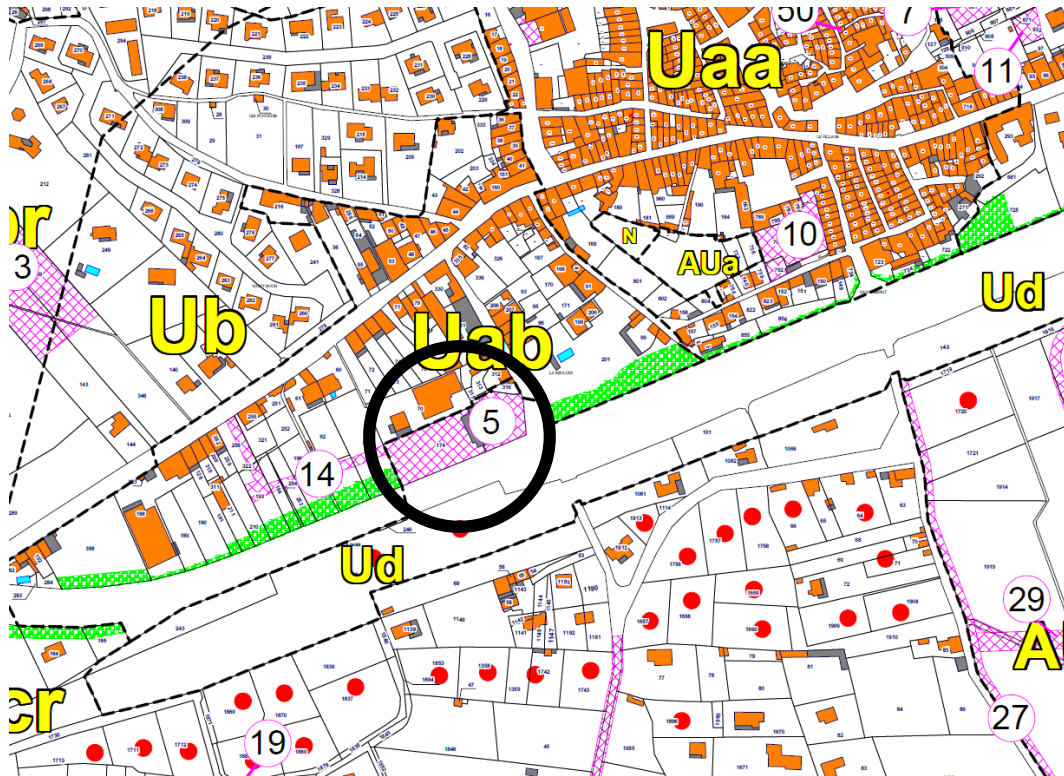
La modification se charge d'intégrer la **décision du Tribunal Administratif de Toulon en date du 20 février 2014 (affaire n°1201838)**. En l'espèce, le PLU initial approuvé par délibération du 28 juin 2012 prévoyait un Emplacement Réserve (ER) numéro 5 au bénéfice de la commune et ayant pour objet la « Création d'une aire de stationnement pour le pôle de la gare et l'entrée de ville ». Par la suite, la commune a dû renoncer à cette acquisition par préemption du terrain grevé par l'emplacement réservé pour des raisons financières. En mars 2012, le propriétaire du terrain avait officiellement demandé au Maire de retirer l'emplacement réservé qui n'avait plus lieu d'être. Cette demande n'ayant pas été suivie d'effet au moment de l'approbation du PLU, le Tribunal Administratif procède à l'annulation de la décision implicite du 15 mai 2012 par laquelle le Maire a rejeté la demande du requérant tendant à ce qu'il supprime l'ER n°5. De plus, il enjoint le Maire de modifier le PLU afin qu'il abroge cet ER.

### Extrait de la motivation de la décision:

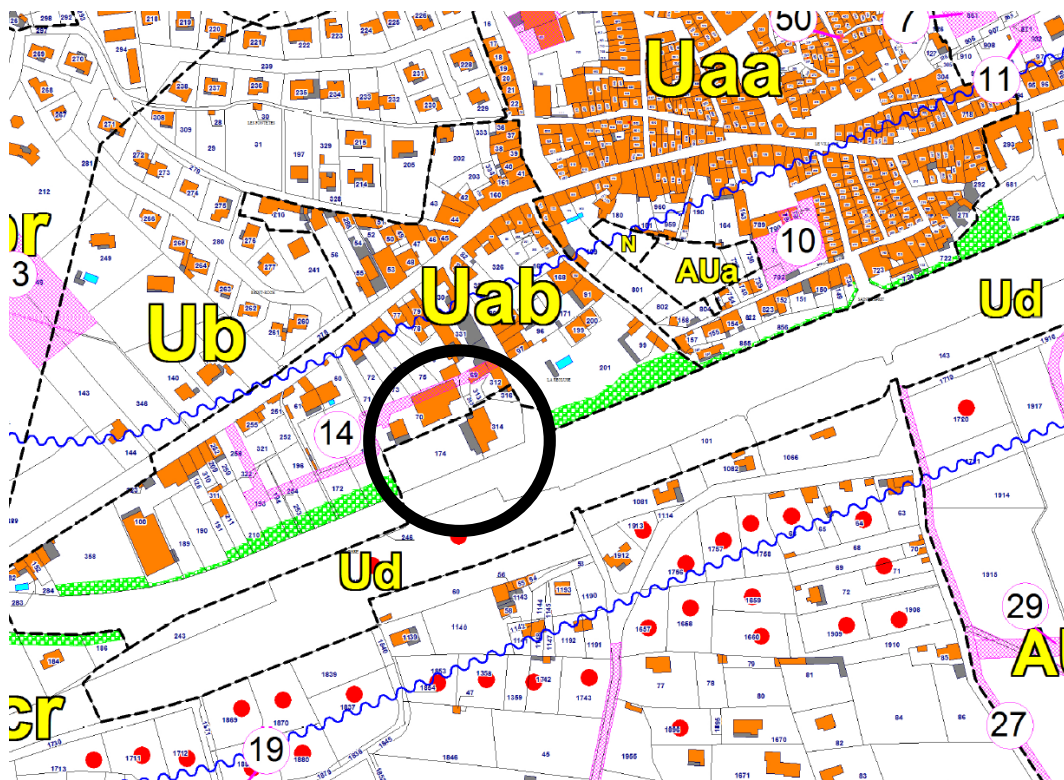
3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la SCI Fournel a saisi le maire de Pignans par courrier réceptionné en mairie le 15 mars 2012 d'une demande visant à inscrire à l'ordre du jour du prochain conseil municipal la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme communal en vue de la suppression de l'emplacement réservé n°5, destiné à réaliser un parc de stationnement pour les usagers de la gare SNCF, et grevant ses parcelles cadastrées section AB n° 174 et 314, situées en face de la gare ; qu'il est constant que la commune de Pignans a dû renoncer à l'acquisition par préemption du terrain grevé de cet emplacement réservé pour des raisons purement financières ; que dans ces circonstances, le maintien de cet emplacement réservé était de ce seul fait entaché d'erreur manifeste d'appréciation ; que par application des dispositions précitées, le maire était tenu de faire droit à la demande de la SCI Fournel ; que dès lors la décision implicite de rejet de cette demande née le 15 mai 2012 suite au silence du maire est illégale pour ce motif ;

Dans ce contexte, le Maire, par la présente modification du PLU, abroge l'emplacement réservé n°5 institué par le PLU de 2012. En pratique, l'ER est supprimé de la liste des ER (document n°5.1) contenue aux annexes générale du PLU (document n°5) mais aussi du document graphique n°4B Plan Loupe. Les extraits du Plan suivants attestent cette application de la décision de justice :

PLU AVANT MODIFICATION



PLU APRES MODIFICATION

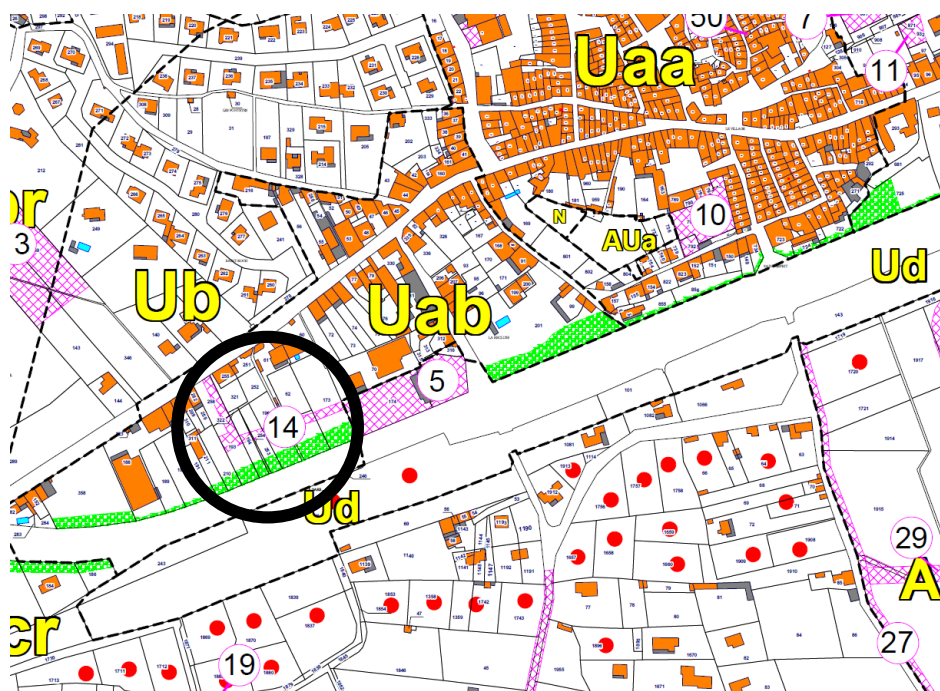


## XII. Mise à jour de quatre Emplacements Réservés (ER).

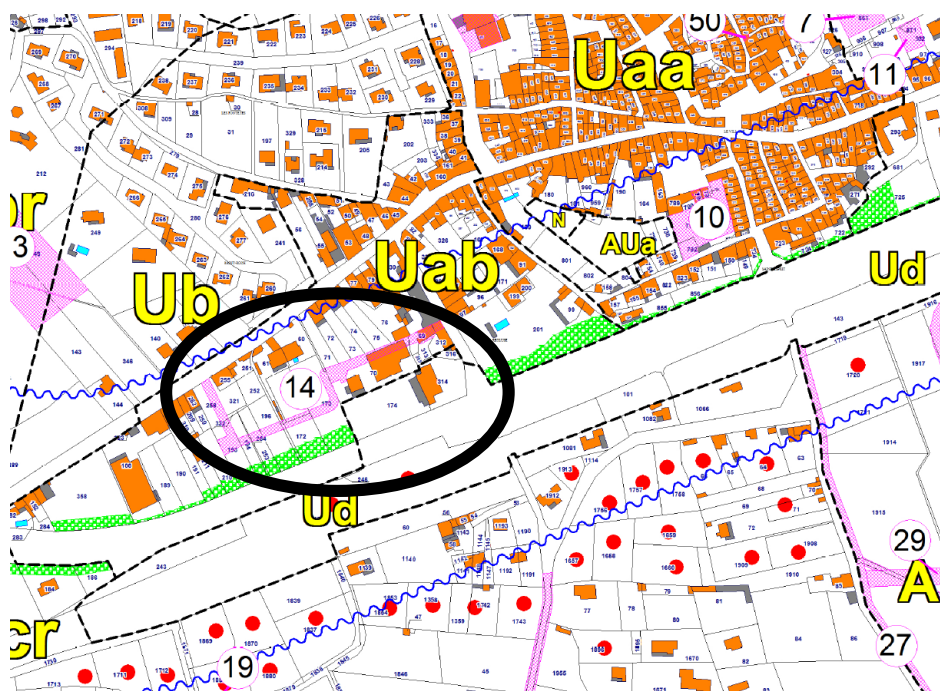
### A. Redéfinition de l'ER n°14.

Suite à la décision de justice précédente, la mairie a souhaité en profiter pour redéfinir le tracé de l'emplacement réservé n°14 initialement destiné à une « Création de voirie » au bénéfice de la commune. Cette opération vise à conserver la possibilité de relier l'avenue Saint-Roch à l'avenue de la gare, comme le prévoyait la jonction entre les ER n°5 et 14. La superficie utile au projet nécessite de passer de 900 m<sup>2</sup> à presque 1.800 m<sup>2</sup>. Toutefois, eu égard à la suppression de l'ER n°5, le tracé a été affiné sur des parcelles contiguës de façon à ménager les intérêts de chacun.

PLU AVANT MODIFICATION



PLU APRES MODIFICATION



## B. Suppression de trois ER.

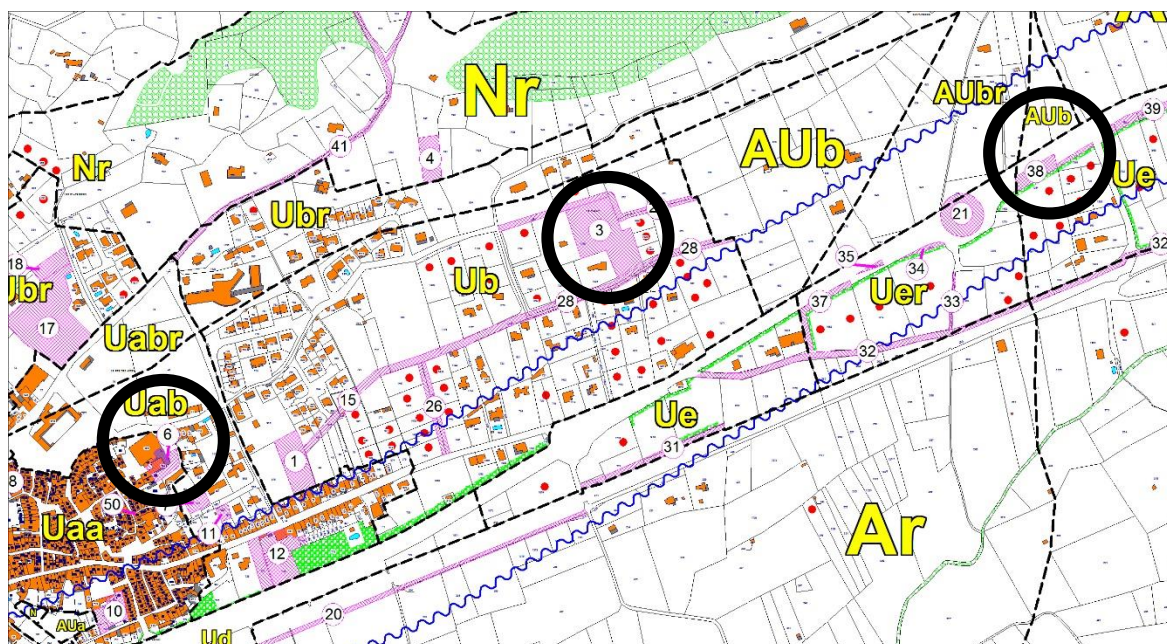
La commune ayant décidé de renoncer à l'acquisition des ER N° 3, 6 et 38 et de ne pas y réaliser les opérations initialement prévues, la présente modification entérine cette décision en procédant à leur suppression de la liste des ER et des documents graphiques correspondants.

L'ER n° 3 était destiné à la création d'espaces publics (place, parc, jardin, aires de jeux...).

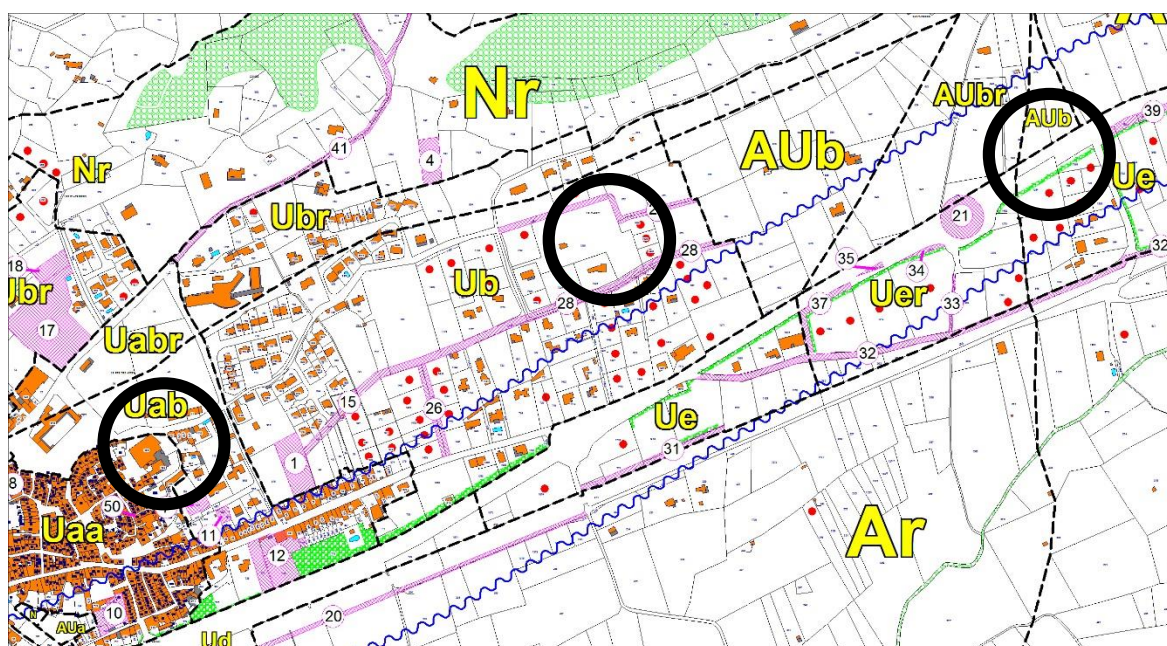
L'ER n° 6 était destiné à la création d'une médiathèque

L'ER n° 38 était destiné à l'aménagement de la voirie.

### PLU AVANT MODIFICATION



### PLU APRES MODIFICATION



### XIII. Compatibilité des modifications.

#### A. Avec le PADD du PLU opposable.

Ce projet de modification règlementaire est compatible avec les projets exprimant la politique d'aménagement et d'urbanisme communal formant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en juin 2012 : Orientations générale « C » « Développement et diversifier les potentialités urbaines des zones périphériques au village ». En effet, les modifications n'impactent pas le zonage actuel, elles ne modifient pas les limites des zones constructibles. Il s'agit uniquement d'appréhender la disparition des dispositions relatives aux superficies minimales et au coefficient d'occupation des sols, en fixant un coefficient d'emprise au sol qui n'existait pas dans les zones Ub, Ucr, AUcr, et maintenir ainsi les capacités d'accueil du PLU initial.

#### B. L'évaluation environnementale du PLU opposable.

Le PLU approuvé en juin 2012 comporte un chapitre 5 du rapport de présentation relatif aux conséquences du PLU sur l'environnement. Une analyse globale des sites à enjeux a été réalisée, ainsi qu'une approche spécifique au réseau Natura 2000. Cette étude a conclu que le PLU de Pignans n'avait pas d'effet notable sur le site du réseau Natura 2000 présent sur le territoire, à savoir la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9301622, La Plaine et le Massif des Maures. La présente procédure n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles. Elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne permet pas d'implantations des constructions différentes ou plus élevées. Elle a principalement pour objet de quantifier un pourcentage d'emprise au sol des constructions qui soit compatible avec les formes urbaines existantes. La présente modification n'entraîne donc pas d'incidence notable sur le site du réseau Natura 2000.

#### C. Le SCOT de Cœur du Var.

Ce document est à ce jour encore à l'étude, il n'est donc pas opposable. Lorsqu'il sera approuvé, le PLU de la commune de Pignans devra être compatible avec les orientations de ce dernier. Dans le cas où, une ou des incompatibilités seraient relevées, la commune aura entre un et trois ans pour rendre compatible son document avec le document supra communal.

#### D. Les servitudes.

Le PLU opposable a été considéré comme compatible avec les servitudes grevant le territoire de Pignans : protection des bois et forêts soumises au régime forestier, protections des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception et les servitudes relatives au Chemin de Fer. Cette procédure n'autorise pas de constructions dans des secteurs inconstructibles, ne permet pas de construire plus proche des voies et des limites séparatives ou plus haut que les hauteurs autorisées. La modification du PLU est donc compatible avec les servitudes affectant le territoire communal et déjà prise en compte dans le PLU.

#### E. Les autres documents supra-communaux.

La modification engagée ne modifie en rien la compatibilité du PLU initial avec les autres documents supra-communaux qui s'imposent sur le territoire, tel que le SDAGE Rhône-Méditerranée ou le plan climat-énergie. Le territoire de Pignans n'est pas couvert par un Plan de Déplacement Urbain, un Plan de Prévention des Risques, un Plan Local de l'Habitat.

**P**lan  
**L**ocal  
d' **U**rbanisme

Modification  
(simplifiée) n°:

**4**

*Approuvée par DCM du 28 novembre 2016*

Département  
du Var

Commune de :

*Pignans*

Document n°:

**1**

# *Note de présentation: Exposé des motifs*

 **begeat**  
*les solutions d'urbanisme*

AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
131 Place de la Liberté  
83000 Toulon  
Tél: 04 94 93 58 17  
Fax: 04 94 09 20 34  
Mail: [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)



## Sommaire

<b>1</b>	<b>Historique des procédures .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Exposé des motifs de la modification par voie simplifiée .....</b>	<b>4</b>
2.1	Choix de la procédure.....	4
2.2	Objectifs poursuivis par la municipalité .....	4
2.3	Présentation de la modification du règlement, pièce écrite .....	5
2.4	Présentation de la modification du règlement, pièce graphique .....	7
2.5	Compatibilité de la modification avec le PADD .....	8

## 1 Historique des procédures

### **Élaboration du PLU**

approuvée par DCM du : 28 juin 2012

### **Modification (simplifiée) n°01 du PLU**

approuvée par DCM du : 23 septembre 2013

### **Révision n°01 du PLU**

prescrite par DCM du : 22 août 2014

### **Modification (simplifiée) n°02 du PLU**

approuvée par DCM du : 8 décembre 2014

### **Modification n°03 du PLU :**

approuvée par DCM du : 14 décembre 2015

### **Modification (simplifiée) n°04 du PLU**

approuvée par DCM du : 28 novembre 2016

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

## 2 Exposé des motifs de la modification par voie simplifiée

### 2.1 Choix de la procédure

#### 2.1.1 La modification de droit commun.

Dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

#### 2.1.2 La modification simplifiée.

Dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

### 2.2 Objectifs poursuivis par la municipalité

La commune de Pignans a décidé d'engager cette procédure de modification par voie simplifiée pour atteindre les objectifs suivants :

1. Apporter des corrections mineures sur la rédaction de certains articles du règlement :
  - retirer les piscines et les abris de jardins du calcul de l'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser et garantir la réalisation de résidences adaptées aux personnes âgées ;
  - autoriser et soumettre à condition les affouillements et exhaussements de sols en zone naturelle et forestière.
2. Supprimer un Emplacement Réservé (ER).

Considérant ce qui précède, la commune de Pignans a donc lancé une procédure de modification simplifiée du PLU par arrêté municipal. En effet, les objectifs poursuivis ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction, ni ne diminuent ces possibilités de construire et ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## 2.3 Présentation de la modification du règlement, pièce écrite

2.3.1 Retirer les piscines et les abris de jardins du calcul de l'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser et garantir la réalisation de résidences adaptées aux personnes âgées ;

Zone ou secteur	Ua	Ub	Ucr	Ud	Ue	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
		X	X					X			
Article	<b>9 « Emprise au sol des constructions »</b>										
Règlement opposable	<p>L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder <b>X</b> % de la surface du terrain.</p> <p>Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de <b>X</b> m<sup>2</sup> de l'emprise est autorisée.</p> <p>L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.</p>										
Projet de règlement modifié	<p>L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder <b>X</b> % de la surface du terrain.</p> <p>Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de <b>X</b> m<sup>2</sup> de l'emprise est autorisée.</p> <p><b>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et abris de jardins de moins de 10 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, <b>y compris pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et/ou les résidences services à destination des autres personnes âgées</b>, n'est pas règlementée</p>										
Motivation	<p>L'introduction de la 1<sup>ère</sup> disposition vise simplement à autoriser la réalisation de piscines et de petits abris de jardins pour des terrains présentant des caractéristiques contraignantes. La municipalité a souhaité assouplir le régime en place dans la mesure où l'application stricte du pourcentage d'emprise au sol pouvait conduire à devoir écarter toute possibilité de réaliser ces annexes à la construction principale.</p> <p>Les compléments apportés par la 2<sup>nde</sup> disposition visent à préciser expressément que l'emprise au sol ne s'applique pas aux résidences services à destination des personnes âgées dans la mesure où celles-ci entrent pleinement dans la définition des CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) telle qu'elle est issue de l'ancien article R123-9 du code de l'urbanisme, auquel reste soumis le document en vigueur, comme le prévoit le 2<sup>ème</sup> alinéa du VI. de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.</p>										

2.3.2 Autoriser et soumettre à condition les affouillements et exhaussements de sols en zone naturelle et forestière.

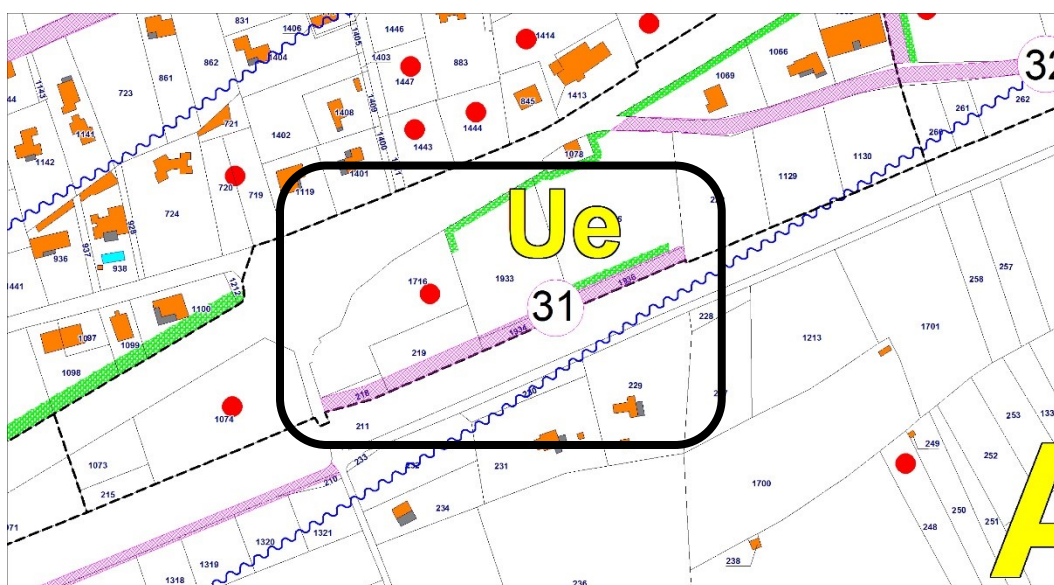
Zone ou secteur	Ua	Ub	Ucr	Ud	Ue	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
											X
<b>Article</b>	<b>2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »</b>										
<b>Règlement opposable</b>	<b>Pas de dispositions antérieures.</b>										
<b>Projet de règlement modifié</b>	Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition : - de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; - qu'en cas de talus créé ou de restanque créée, ils aient une hauteur inférieure à 2 mètres et s'intègrent dans le paysage ; - que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient réutilisés au mieux de leurs potentialités et si possible localement.										
<b>Motivation</b>	Les affouillements et exhaussements étant déjà autorisés en zone agricole, la commune a souhaité étendre cette possibilité à la zone naturelle et forestière, tout en encadrant les possibilités liées à ces travaux afin de limiter leur impact paysager et encourager leur réemploi à proximité de leur lieu d'exécution.										

## 2.4 Présentation de la modification du règlement, pièce graphique

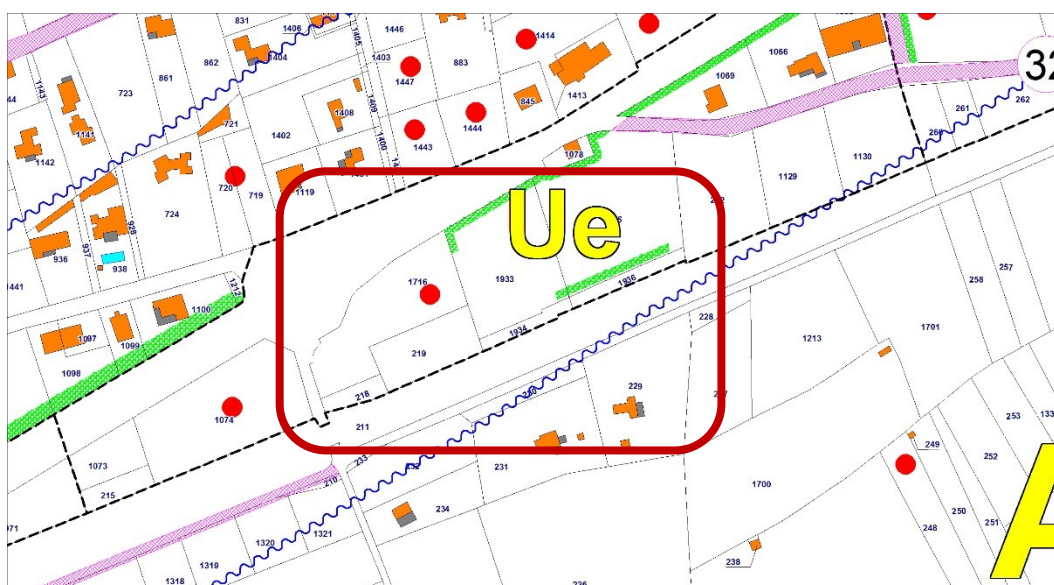
La commune a décidé de renoncer à l'acquisition de l'Emplacement Réservé (ER) N° 31 et de ne pas y réaliser les opérations initialement prévues. L'ER n° 31 était destiné à une « création de voirie » d'une largeur de plateforme estimée à 8 mètres ; la commune était désignée comme étant le bénéficiaire de cet ER. Par suite, la voirie existante menant au supermarché est vouée à conserver sa vocation et ses caractéristiques actuelles.

La présente modification entérine cette décision en procédant à sa suppression à la fois de la liste des ER (cf. Annexes générales du PLU) et des documents graphiques correspondants (en l'occurrence le Plan 4B « Loupe »).

**PLU avant la modification :**



**PLU après la modification :**



## 2.5 Compatibilité de la modification avec le PADD

Ce projet de modification par voie simplifiée est compatible avec la politique d'aménagement et d'urbanisme communal exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en 2012, et notamment son *orientation générale* « 1.C » « *Développer et diversifier les potentialités urbaines des zones périphériques au village* », puisque les ajustements relatifs à l'emprise au sol visent bien à améliorer la diversité urbaine tout en répondant aux besoins des exprimés par les habitants.

# Modification n°: 5

Prescrite par arrêté municipal n°175/2018 du 23/04/2018

Approuvée par DCM du 27/08/2018

Commune de  
Département du Var  
**Pignans**

# PLU

Plan Local d'Urbanisme



Document n°:  
**Rapport de Présentation**  
*(Exposé des motifs)*

1

 **begeat**  
les solutions d'urbanisme

AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
131 Place de la Liberté  
83000 Toulon  
Tél : 04 94 93 58 17  
Mail : [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)

## Sommaire :

1	Historique des procédures. ....	3
2	Objet de la modification n°5 du PLU.....	4
3	Choix de la procédure de modification de droit commun. ....	5
4	Vue synthétique des modifications apportées au règlement. ....	6
5	Détail et motivation des modifications apportées au règlement - approche par article. ...	7
6	Changements apportés aux annexes au règlement. ....	17
7	Mise à jour des Emplacements Réservés (ER).....	19
8	Compatibilité des modifications. ....	21
9	Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement. ....	22

## 1 Historique des procédures.

**Élaboration du PLU :**

approuvée par DCM du : 28 juin 2012

**Modification (simplifiée) n°01 du PLU :**

approuvée par DCM du : 23 septembre 2013

**Révision n°01 du PLU :**

prescrite par DCM du : 22 août 2014

**Modification (simplifiée) n°02 du PLU :**

approuvée par DCM du : 8 décembre 2014

**Modification n°03 du PLU :**

approuvée par DCM du : 14 décembre 2015

**Modification (simplifiée) n°04 du PLU :**

approuvée par DCM du : 28 novembre 2016

**Modification n°05 du PLU :**

approuvée par DCM du : 27 août 2018

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

## 2 Objet de la modification n°5 du PLU.

La municipalité poursuit les objectifs suivants :

- Supprimer l'Emplacement Réservé (ER) n°12 et préciser la destination de l'ER n°9.
- Ajouter au règlement des zones agricoles et naturelles et forestières la notion de « zone d'implantation » dans laquelle les extensions des constructions à destination d'habitation existantes et les annexes pourront être autorisées.
- Compléter le règlement des zones Ud, Ue et AUd en précisant la destination des constructions autorisées.
- Reprendre le règlement des zones Ua, Ub, Uc et AUc pour abaisser le seuil à partir duquel les aménagements piétonniers sont obligatoires.
- Ajouter au règlement de la zone Ua des dispositions pour réduire le ruissellement pluvial.
- Revoir la rédaction du règlement des zones Ub, Uc et AUc pour faciliter l'implantation des annexes en limites séparatives.
- Préciser la destination des constructions concernées par leur implantation les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, en zones Ub, Uc et AUc.
- Compléter la définition de l'emprise au sol par la notion d'espaces résiduels tout en précisant les emprises affectées aux étages, en zones Ub, Uc et AUc
- Revoir la complémentarité des règles concernant l'emprise au sol, les espaces libres et les espaces résiduels afin de réduire les conséquences de l'artificialisation des sols sur le pluvial.
- Compléter la réglementation de l'aspect extérieur des constructions en affinant les règles relatives aux climatiseurs, aux clôtures, et à la palette chromatique.
- Redéfinir les normes de stationnement, en fonction de la destination des constructions, dans la plupart des zones du PLU.
- Compléter les annexes au règlement (lexique, schémas, palette chromatique).

Ainsi, seuls seront modifiés les documents suivants du dossier de PLU en vigueur :

- le règlement, pièce écrite (document n°3) ;
- le règlement, pièces graphiques (loupe du plan de zonage - document n°4B) ;
- la liste des emplacements réservés (document n°5.1).
  
- L'exposé des motifs des modifications apportées viendra se superposer au rapport de présentation en vigueur (document n°1).

### 3 Choix de la procédure de modification de droit commun.

*Article L153-41 du code de l'urbanisme :*

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

*Nota bene : dispositions de l'article L131-9 du code de l'urbanisme :*

« Les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat prennent en compte toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. Lorsque, dans ces délais, l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas modifié ou révisé le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ou lorsqu'il a explicitement notifié au représentant de l'Etat sa volonté de ne pas procéder à cette modification ou révision, il est fait application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-4 du même code, pour les prélèvements opérés sur les communes du territoire intercommunal en application de l'article L. 302-7 dudit code. »  
**La commune n'est pas concernée par l'application de cet article ; le PLU ne tient pas lieu de PLH.**

**Considérant ce qui précède, la commune de Pignans a donc lancé une procédure de modification du PLU, par arrêté municipal, dans la mesure où les objectifs poursuivis :**

- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

## 4 Vue synthétique des modifications apportées au règlement.

Article	Nature des Modifications	Ua	Ub	Ucr	Ud	Ue	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
1												
2	Destinations des constructions précisées.				X	X				X		
	Zone d'implantation et annexes.										X	X
3	Réduction du seuil pour les aménagements piétonniers.	X	X	X					X			
4	Limitation des ruissellements pluviaux.	X										
5												
6												
7	Annexes en limites séparatives.		X	X					X			
8	Destinations des constructions précisées.		X	X					X			
9	Emprise au sol différenciée pour les étages ; distribution emprise au sol, emprise résiduelle et espaces libres.		X	X					X			
10												
11	Volets roulants, climatiseurs, clôtures, couleurs et palette.	X	X	X	X	X			X	X	X	X
12	Nouvelles normes en fonction des destinations des constructions.	X	X	X	X	X			X	X	X	X
13	Distribution emprise au sol, emprise résiduelle et espaces libres.		X	X					X			
14												
15												
16												

## 5 Détail et motivation des modifications apportées au règlement - approche par article.

### 5.1 Articles 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

#### 5.1.1 Destinations des constructions précisées.

##### 5.1.1.1 Zones ou secteurs concernés.

Ud	Ue	AUd
----	----	-----

##### 5.1.1.2 Rédaction antérieure.

Point spécifique non règlementé.

##### 5.1.1.3 Rédaction modifiée.

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 constructions et équipements de nature technique ou industrielle destinés au réemploi, à la réutilisation et à la préparation en vue de la réutilisation de produits, au sens de l'article L.541-1-1 du code de l'environnement.

##### 5.1.1.4 Motivation des choix retenus.

Les zones concernées sont dédiées à l'accueil des activités économiques (Ue et AUd) et multimodales (Ud). Aujourd'hui la municipalité souhaite pouvoir répondre favorablement au projet d'implantation d'une « recyclerie<sup>1</sup> » porté par la Communauté de Communes Cœur du Var. Toutefois, comme ces zones n'ont pas vocation à devenir le réceptacle de tous types de traitements concernant les matériaux et déchets, y compris inertes, les édiles ont souhaité déterminer finement le cadre des nouvelles activités de recyclages qui y seront autorisées.

### 5.1.2 Zone d'implantation et annexes.

#### 5.1.2.1 Zones ou secteurs concernés.

A	N
---	---

##### 5.1.2.2 Rédaction antérieure.

Point spécifique non règlementé.

##### 5.1.2.3 Rédaction modifiée.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

Les annexes (cf. lexique) des constructions à destination d'habitation dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière). Les piscines et leurs plages sont autorisées dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprises supplémentaires. Ces annexes doivent être édifiées en totalité au sein d'une zone implantation s'inscrivant dans un rayon de 20 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation ; en cas d'impossibilité réelle dument démontrée, le rayon de la zone d'implantation pourra être légèrement adapté.

<sup>1</sup> Définitions de l'article L.541-1-1 du code de l'environnement :

Réemploi : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus ;

Réutilisation : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont utilisés de nouveau ;

Préparation en vue de la réutilisation : toute opération de contrôle, de nettoyage ou de réparation en vue de la valorisation par laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont préparés de manière à être réutilisés sans autre opération de prétraitement.

#### 5.1.2.4 Motivation des choix retenus.

La municipalité a souhaité mettre à jour les dispositions réglementaires introduites par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et transposées dans l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (...) »*

Les extensions des constructions, ainsi que les annexes, étant déjà autorisées et encadrées par le règlement du PLU en vigueur, les modifications introduites ne visent qu'à mettre en œuvre la notion de zone d'implantation. Ici, compte-tenu des circonstances locales, les annexes ne sont autorisées que dans un rayon de 20 mètres des constructions principales à destination d'habitation - un schéma explicatif a été ajouté aux annexes du règlement pour une meilleure compréhension. Toutefois, si la mesure existante permettant de réaliser 60 m<sup>2</sup> d'annexes a été conservée en l'état, il s'est avéré nécessaire de la faire évoluer légèrement en apportant la possibilité de dissocier les dispositions intéressant les piscines. En effet, à l'examen des demandes d'autorisations déposées en mairie, il est apparu utile d'apporter une enveloppe supplémentaire, limitée à 80 m<sup>2</sup>, pour réaliser des piscines, en plus des mètres carrés initialement dévolus à toutes les annexes. Cet apport intègre néanmoins les aménagements (plages) et pas seulement les bassins.

Cette nouvelle disposition est réglementée de façon identique pour la zone agricole et pour la zone naturelle et forestière.

## 5.2 Articles 3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ».

### 5.2.1 Zones ou secteurs concernés.

Nature Des Modifications	Ua	Ub	Ucr	AUcr
Réduction du seuil pour les aménagements piétonniers.	X	X	X	X

### 5.2.2 Rédaction antérieure.

#### Voirie

Pour tout projet de **10 logements** ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### 5.2.3 Rédaction modifiée.

#### Voirie

Pour tout projet de **3 logements** ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### 5.2.4 Motivation des choix retenus.

La municipalité a souhaité remettre en phase les dispositions existantes par rapport à la tendance actuellement observée sur des autorisations délivrées pour des opérations inférieures à 10 lots. Le seuil obligeant l'opérateur, ou le pétitionnaire, à se soumettre à l'obligation de réaliser des aménagements piétonniers sécurisés a été abaissé ; il est passé de 10 lots à seulement 3 lots.

### 5.3 Articles 4 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ».

#### 5.3.1 Zones ou secteurs concernés.

Nature Des Modifications	Ua
Limitation des ruissellements pluviaux.	X

#### 5.3.2 Rédaction antérieure.

Point spécifique non règlementé.

#### 5.3.3 Rédaction modifiée.

##### Eaux pluviales

*Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.*

*Si la surface imperméabilisée est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, un bassin d'infiltration d'un volume minimum de 6 m<sup>3</sup> devra être réalisé.*

*Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la formule  $V_r \times S_i$*

*V<sub>r</sub> = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.*

*S<sub>i</sub> = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).*

*Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.*

#### 5.3.4 Motivation des choix retenus.

En matière de limitation des ruissellements urbains, les dispositions existantes dans les autres zones urbaines, ont été étendues à la zone Ua. Ces dispositions organisent la possibilité d'imposer un bassin de rétention, dimensionné aux nouvelles opérations projetées dans les espaces libres du centre historique.

### 5.4 Articles 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

#### 5.4.1 Zones ou secteurs concernés.

Nature Des Modifications	Ub	Ucr	AUcr
Annexes en limites séparatives.	X	X	X

#### 5.4.2 Rédaction antérieure.

*Toutefois sont autorisées :*

*(...)*

*La construction jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit et sans pouvoir dépasser 1/3 de cette limite.*

#### 5.4.3 Rédaction modifiée.

*Toutefois sont autorisées :*

*(...)*

*La construction jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit.*

#### 5.4.4 Motivation des choix retenus.

Dans le PLU approuvé en 2012, la volonté municipale avait consisté à limiter la possibilité de construire des annexes trop nombreuses et trop volumineuses en limites séparatives. Aujourd'hui, avec la lutte contre l'étalement urbain et, corrélativement, l'augmentation de la densité et la réduction des superficies des lots à construire, l'approche se devait d'évoluer. C'est dans ce contexte que les élus ont souhaité augmenter la possibilité des annexes sur les limites séparatives, en levant l'obligation de ne pas dépasser le 1/3 de la limite concernée. Toutefois, il convient de garder à l'esprit que la hauteur acceptée sur ces limites reste identique et que les annexes restent soumises à d'autres obligations, telle l'emprise au sol.

### 5.5 Articles 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

#### 5.5.1 Zones ou secteurs concernés.

Nature des Modifications	Ub	Ucr	AUcr
Destinations des constructions précisées.	X	X	X

#### 5.5.2 Rédaction antérieure.

*La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.*

#### 5.5.3 Rédaction modifiée.

**La distance minimale entre deux bâtiments à destination d'habitation non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.**

#### 5.5.4 Motivation des choix retenus.

Afin de pouvoir réaliser des annexes plus librement sur une même propriété, la modification apportée consiste à préciser que, seules les constructions à destination d'habitation, doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre eux. Ce correctif est également lié à la diminution de la taille des parcelles constructibles abordée en amont.

### 5.6 Articles 9 « Emprise au sol des constructions ».

#### 5.6.1 Zones ou secteurs concernés.

Nature des Modifications	Ub	Ucr	AUcr
Emprise au sol différenciée pour les étages ; distribution emprise au sol, emprise résiduelle et espaces libres.	X	X	X

#### 5.6.2 Rédaction antérieure.

*L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain.*

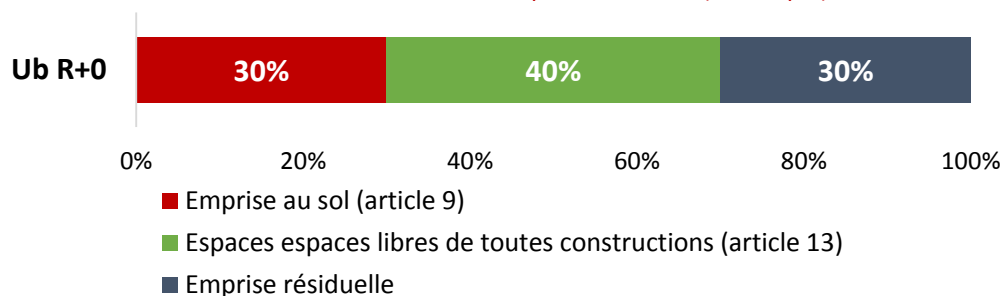
### 5.6.3 Rédaction modifiée.

#### **Exemple de rédaction extraite de la zone Ub ; les pourcentages sont modulés selon les zones.**

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :

- 30% de la surface du terrain en R+0 (rez-de-chaussée).
- 20% de la surface du terrain en R+1 (1er étage).

Les articles Ub 9 et Ub 13 sont cumulatifs ; il en résulte une emprise résiduelle (cf. lexique).



### 5.6.4 Motivation des choix retenus.

Compte-tenu de la densification en cours, les élus ont activé plusieurs leviers pour réguler certains effets collatéraux.

En premier lieu, il convenait d'atténuer l'impact paysager des constructions en R+1 avec un étage complet et éviter ainsi un effet de masse trop imposant sur l'architecture et la forme urbaine de ces quartiers, souvent d'origines pavillonnaires. C'est la raison pour laquelle a été introduite une règle de différenciation de l'emprise entre le sol et l'étage. Ici, par exemple, sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup>, le pétitionnaire pourrait réaliser au maximum 150 m<sup>2</sup> d'emprise en rez-de-chaussée et 100 m<sup>2</sup> à l'étage, soit un potentiel constructible de 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) maximale. Et, en termes de forme urbaine, on parvient bien à conserver une base de construction plus importante que celle créée pour l'étage.

En second lieu, le choix retenu a été d'accentuer la combinaison de l'article 9 avec l'article 13 portant sur les « espaces verts » afin de réduire les conséquences de l'artificialisation des sols sur les ruissellements urbains et le réseau pluvial. C'est en ce sens que le pourcentage des « espaces libres de constructions » est directement corrélé avec l'emprise au sol. En reprenant notre exemple, sur les 500 m<sup>2</sup> de la parcelle, 40% doivent rester à l'état naturel, soit au moins 200m<sup>2</sup> d'espaces garantis en espaces non imperméabilisés.... et destinés à favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales sur place.

En dernier lieu, pour compléter ce dispositif, une tierce notion a été appliquée. Il s'agit de la notion d'emprise résiduelle dont la définition a été intégrée dans le lexique disponible en annexe au règlement et dont voici la teneur : « L'emprise résiduelle est égale à la surface de terrain restant après déduction de l'emprise au sol (articles 9 des zones) et des espaces libres de toutes constructions (articles 13 des zones). Elle ne fait pas l'objet d'un article particulier. Elle peut recevoir les aménagements suivants : terrasses non couvertes surélevées ou non, piscines et leurs plages, aires de jeux, voies d'accès et de manœuvres, aires et places de stationnements. L'emprise résiduelle peut empiéter sur l'emprise au sol si celle-ci n'est pas entièrement utilisée. » En poursuivant notre exemple sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup>, après déduction de l'emprise au sol (150 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée) et des espaces non imperméabilisés (200 m<sup>2</sup>), il reste une emprise résiduelle de 150 m<sup>2</sup>, qui peuvent recevoir les aménagements et agréments divers et variés utiles à une maison d'habitation.

Il convient encore de préciser qu'une piscine appartient à la catégorie des « annexes » à ladite habitation. La définition a également été revue dans le lexique : « Bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples, non exhaustive : ateliers, abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos...). Concernant leur aspect extérieur, ces annexes sont soumises aux mêmes règles que la construction principale. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. »

#### **Cf. changements apportés au règlement, article 2.**

## 5.7 Articles 11 « Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ».

### 5.7.1 Volets roulants.

#### 5.7.1.1 Zones ou secteurs concernés :

Ua
----

#### 5.7.1.2 Rédaction antérieure.

Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les volets roulants sont interdits sauf en rez-de-chaussée.

#### 5.7.1.3 Rédaction modifiée.

Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans barre ni écharpe. Les volets roulants sont interdits sauf en rez-de-chaussée ; toutefois, en raison de contraintes techniques, ils pourront être autorisés aux étages pour des projets de nouveaux immeubles collectifs.

#### 5.7.1.4 Motivation des choix retenus.

La volonté municipale de préserver le centre ancien dans ses caractéristiques architecturales et urbaines reste constante. Toutefois, l'apparition de nouveaux immeubles collectifs à vocation d'habitat et/ou de services dans le centre ancien n'est pas totalement compatible avec la réglementation existante. La modification, mineure, de pouvoir autoriser des volets roulants aux étages pour ces cas précis n'est donc pas de nature à porter atteinte à l'objectif général de préservation.

### 5.7.2 Climatiseurs.

#### 5.7.2.1 Zones ou secteurs concernés.

Ua	Ub	Ucr	Ud	AUcr	A	N
----	----	-----	----	------	---	---

#### 5.7.2.2 Rédaction antérieure.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.

Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

#### 5.7.2.3 Rédaction modifiée.

L'implantation des appareils d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.

Les nouveaux appareils de climatisation ne doivent pas être apparents, ni surplomber toute voie publique ou privée.

#### 5.7.2.4 Motivation des choix retenus.

Une différenciation précise de la règle pour les climatiseurs s'est avérée nécessaire suite à de nombreux débordements relevés sur le territoire communal. Il est rappelé que l'objectif poursuivi ne consiste pas à interdire les climatiseurs mais bien à les autoriser dans des conditions optimales d'intégration architecturale et esthétique.

### 5.7.3 Clôtures.

#### 5.7.3.1 Zones ou secteurs concernés.

Ub	Ucr	Ud	Ue	AUcr	AUd
----	-----	----	----	------	-----

#### 5.7.3.2 Rédaction antérieure.

##### Exemple de la zone Ub.

Les clôtures sont constituées par un mur bahut de 80 cm maximum, permettant la libre circulation des eaux, et pouvant être surmonté d'un grillage. Les panneaux pleins, claustras et les murs pleins ne sont pas autorisés. Seuls sont autorisés les brises-vues en toile.

A l'exception des murs en pierres sèches, les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

#### 5.7.3.3 Rédaction modifiée.

Sont interdites les clôtures constituées de panneaux pleins (claustras en bois par exemple).

Les clôtures, permettant la libre circulation des eaux, sont constituées soit :

- par un mur bahut de 1 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lames ;
- par des murs pleins enduits sur toutes leurs faces avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

#### 5.7.3.4 Motivation des choix retenus.

Au regard des dernières tendances observées sur la commune, qui occasionnent une baisse sensible de l'esthétique des clôtures, l'équipe municipale a souhaité uniformiser la rédaction des règles applicables aux clôtures et relever ainsi le niveau qualitatif.

### 5.7.4 Couleurs et palette.

#### 5.7.4.1 Zones ou secteurs concernés.

Ua	Ub	Ucr	Ud	Ue	AUcr	AUd	A	N
----	----	-----	----	----	------	-----	---	---

#### 5.7.4.2 Rédaction antérieure.

Point spécifique non règlementé en dehors de la zone Ua.

#### 5.7.4.3 Rédaction modifiée.

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

#### 5.7.4.4 Motivation des choix retenus.

Au départ, et afin de privilégier une architecture des nouvelles constructions plus contemporaine, les couleurs n'avaient pas été imposées en dehors du centre ancien. Aujourd'hui, les élus souhaitent pouvoir guider l'emploi des couleurs, tant des façades que des menuiseries, d'où l'apparition de ces indications en toutes zones ou des constructions et/ou des extensions sont autorisées. Pour aiguiller au mieux les porteurs de projets, une nouvelle palette a été constituée et annexée au règlement. Pour les façades, celle-ci opère de légères distinctions selon que les zones soient urbaines/à urbaniser ou agricoles, naturelles et forestières. Le référentiel couleur est basé sur le nuancier d'origine locale de chez « LCG Lisbonis Chaux grasses<sup>2</sup> » pour garantir une meilleure insertion paysagère. Les tons des menuiseries et ferronneries ne reprennent pas ce distinguo et sont, elles, fondées sur le RAL<sup>3</sup> européen classique, plus répandu.

<sup>2</sup> <http://www.lcgfrance.com/>

<sup>3</sup> RAL : Reichsausschuß für Lieferbedingungen (soit « Comité impérial pour les conditions de livraison »).

## 5.7.5 Matériaux et teintes.

## 5.7.5.1 Zones ou secteurs concernés.

Ue	AUd
----	-----

## 5.7.5.2 Rédaction antérieure.

Matériaux à employer et teintes

En toiture : tuiles canal.

En parois : teinte unique sur l'ensemble du bâtiment, enduit teinté dans la masse (ocre jaune ou rouge).

## 5.7.5.3 Rédaction modifiée.

Matériaux à employer

En toiture : tuiles canal.

Couleurs

La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

## 5.7.5.4 Motivation des choix retenus.

Les deux zones concernées sont à vocation d'activités économiques. La commune souhaite maintenir les dispositions existantes destinées à assurer l'intégration des nouvelles constructions le long de la RD 97. Toutefois, les élus voulaient étendre les nouvelles dispositions de la palette de couleurs à ces deux zones. D'où le découpage des sous-paragraphes concernés sous les items « matériaux à employer » et « couleurs ».

## 5.8 Articles 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ».

## 5.8.1 Zones ou secteurs concernés.

Nature des Modifications	Ua	Ub	Ucr	Ud	Ue	AUcr	AUd	A	N
Nouvelles normes en fonction des destinations des constructions.	X	X	X	X	X	X	X	X	X

## 5.8.2 Rédaction antérieure.

Exemple de la zone Ub.

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 20 m<sup>2</sup>.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins deux places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos. Il doit être réservé une place aux visiteurs tous les 2 logements.

## 5.8.3 Rédaction modifiée.

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :

- **2,30 m x 5,00 m** pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
- **2,30 m x 6,00 m** pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Habitation		2 places par logement. + 1 place aux visiteurs tous les 2 logements.	
Bureau		1 place par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>		
	<i>Artisanat et commerce</i>	<u>Surface de vente &lt; 200 m<sup>2</sup> :</u> 4 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente.	<u>Surface de vente &gt; 200 m<sup>2</sup> :</u> 12 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre et 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de restauration.	

#### 5.8.4 Motivation des choix retenus.

La commune a souhaité revoir le dispositif règlementant les conditions de stationnement. La première évolution touche la superficie de stationnement qui n'est plus exprimée par une superficie en mètres carrés mais en dimensions à respecter selon que la place de stationnement soit réalisée en épi ou le long de la voie. Dans ce dernier cas, il conviendra également de ne pas empiéter sur la chaussée mais bien d'être en parallèle. Ensuite, et c'est l'évolution la plus significative, le stationnement à réaliser est distribué selon les catégories de destinations de constructions encadrées par le code de l'urbanisme, et applicables au document en vigueur. Pour une lecture plus directe, un tableau a été inséré. Il comporte les obligations minimales de stationnement à réaliser en fonction des destinations principales envisagées pour les constructions à créer. Les autres dispositions préexistantes ont été regroupées en fin d'article sans avoir fait l'objet d'une quelconque réécriture.

### 5.9 Articles 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ».

#### 5.9.1 Zones ou secteurs concernés.

Nature des Modifications	Ub	Ucr	AUcr
Distribution emprise au sol, emprise résiduelle et espaces libres.	X	X	X

#### 5.9.2 Rédaction antérieure.

##### **Exemple de rédaction extraite de la zone Ub ; les pourcentages sont modulés selon les zones.**

*Les espaces libres de toutes constructions, à l'exception des terrasses, doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.*

### 5.9.3 Rédaction modifiée.

Les espaces libres de toutes constructions, à l'exception des terrasses, doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain (cf. article Ub 9). Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

### 5.9.4 Motivation des choix retenus.

☞ **Cf. changements apportés au règlement, article 9.**

## 6 Changements apportés aux annexes au règlement.

Le lexique a fait l'objet de compléments et deux nouvelles annexes ont été ajoutées.

### 6.1 Lexique.

#### 6.1.1 Annexe

##### **☞ Cf. changements apportés au règlement, article 9.**

La définition des annexes (à l'habitation) a été introduite pour clarifier la notion, notamment quant à son emploi au sein des articles 2 et 9 du règlement des zones. Voici la définition retenue :

*« Bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples, non exhaustive : ateliers, abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos...). Concernant leur aspect extérieur, ces annexes sont soumises aux mêmes règles que la construction principale. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. »*

#### 6.1.2 Emprise résiduelle.

##### **☞ Cf. changements apportés au règlement, article 9.**

Une définition de l'emprise résiduelle a été versée en vue de mieux expliciter les possibilités issues de la combinaison des articles 9 et 13 ; en voici l'extrait :

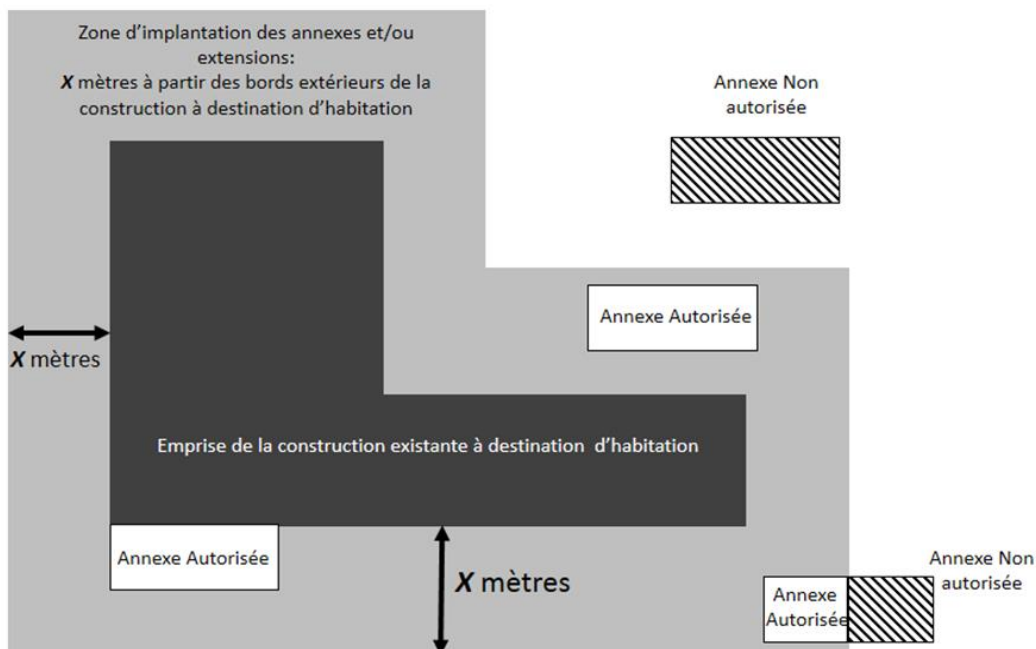
*« L'emprise résiduelle est égale à la surface de terrain restant après déduction de l'emprise au sol (articles 9 des zones) et des espaces libres de toutes constructions (articles 13 des zones). Elle ne fait pas l'objet d'un article particulier. Elle peut recevoir les aménagements suivants : terrasses non couvertes surélevées ou non, piscines et leurs plages, aires de jeux, voies d'accès et de manœuvres, aires et places de stationnements. L'emprise résiduelle peut empiéter sur l'emprise au sol si celle-ci n'est pas entièrement utilisée. »*

### 6.2 Schéma de la zone d'implantation.

##### **☞ Cf. changements apportés au règlement, article 2.**

L'apparition de la réglementation de la zone d'implantation, définie conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, pour les annexes des habitations existantes en zones agricole et naturelle ou forestières s'accompagne d'un nouveau schéma explicatif du concept. En voici l'extrait qui a été placé à la nouvelle annexe n°5, à la suite des autres schémas, et entraînant une renumérotation de la liste des annexes.

- Emprise de la construction existante à destination d'habitation
- Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes sont autorisées.



### 6.3 Palette de couleurs.

#### ☞ Cf. changements apportés au règlement, article 11.

La nouvelle palette de couleur est annexée à la suite des annexes au règlement pour une meilleure diffusion des tonalités recherchées et attendues, tant sur les façades, que sur les menuiseries.

## 7 Mise à jour des Emplacements Réservés (ER).

Deux emplacements réservés sont affectés par la modification.

### 7.1 ER n°9.

#### 7.1.1 Rédaction antérieure.


N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (mètres)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
9	Extension de la station d'épuration	Commune		10 570

#### 7.1.2 Rédaction modifiée.

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (mètres)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
9	Extension de la station d'épuration et création d'équipements de services publics	Commune		10 570

#### 7.1.3 Motivation des choix retenus.

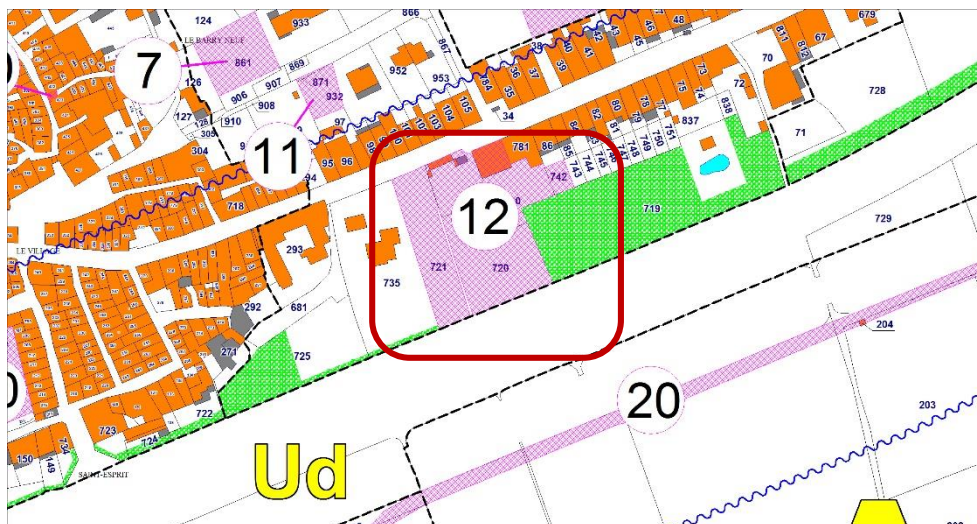
Compte-tenu de la localisation de la station d'épuration et de la superficie de cet ER, la municipalité a souhaité élargir sa vocation de façon à se réserver la possibilité d'aménager des équipements de services publics supplémentaires ; des locaux accessoires aux services techniques municipaux par exemple.

 **La délimitation aux documents graphiques, le bénéficiaire et la superficie sont inchangés.**

## 7.2 ER n°12 :

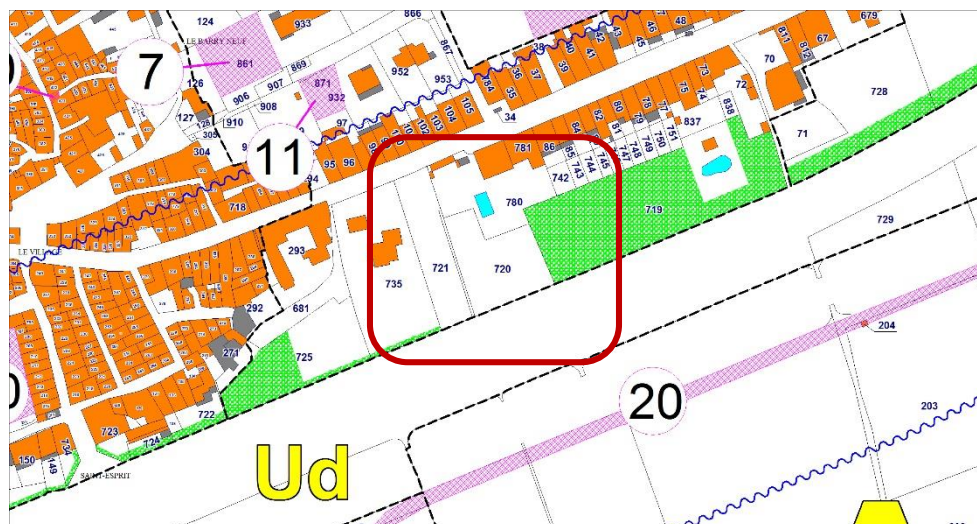
## 7.2.1 Rédaction et délimitation antérieure.

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (mètres)	SUPERFICIE (m²)
12	Création d'équipements de services publics (dont nouvelle mairie)	Commune		4 090



## 7.2.2 Rédaction et délimitation modifiée.

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (mètres)	SUPERFICIE (m²)
12	Non affecté			



☞ **La délimitation aux documents graphiques « plan loupe 4B » est modifiée. C'est le seul changement apporté sur les plans.**

## 7.2.3 Motivation des choix retenus.

L'opération initialement projetée, à savoir la création d'une nouvelle mairie, n'est plus d'actualité. En effet, le coût d'acquisition du foncier s'est révélé trop important par rapport au projet envisagé. Par suite, les élus ont préféré libérer ce foncier, situé dans la rue principale du centre ancien, pour permettre la réalisation d'un projet immobilier à destination d'habitat, comportant une part de Logements Locatifs Sociaux (LLS), et pour lequel un pétitionnaire est d'ores-et-déjà porté identifié.

## 8 Compatibilité des modifications.

### 8.1 Avec le PADD du PLU.

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte au Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2012, que ce soit dans ses orientations générales ou dans ses orientations particulières. Les changements sont mineurs et n'ont pour objet que d'affûter la précision du règlement existant. Il n'y a pas de corrections portées sur la délimitation des enveloppes urbaines, agricoles, naturelles ou forestières. Un seul ER est supprimé (abandon du projet initial). Par suite, ni le règlement modifié ni le plan de zonage, ne portent atteintes aux cinq grandes orientations générales visant le développement urbain (1), l'économie (2), les déplacements (3), les économies d'énergies (4) et l'environnement (5). Au contraire, les correctifs règlementaires visent : à mieux encadrer la destination des constructions autorisées dans les espaces économiques (2) ; à définir des zones d'implantations au sein des zones A ou N en renforçant par là leur préservation (5) ; à favoriser la sécurisation des déplacements dits actifs en abaissant le seuil des opérations devant s'y conformer (3) ; à réduire l'impact environnemental de l'artificialisations des sols et notamment sur le pluvial (5.2), poursuivre un renouvellement urbain mesuré en ajustant l'emprise au sol (1.C) tout en favorisant son intégration au plan paysager (5.1) par des dispositions plus fines portant sur l'aspect extérieur des constructions. Aucun nouvel élément ne vient porter atteinte ou modifier les orientations particulières concernant le pôle multimodal de la gare et des abords de la RD97 au droit du village.

### 8.2 Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le PLU en vigueur est compatible avec les servitudes grevant le territoire de Pignans : protection des bois et forêts soumises au régime forestier, protections des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception et les servitudes relatives au Chemin de Fer. La procédure de modification n'affectent aucune dispositions antérieures pouvant être touchées par les servitudes édictées ; la modification du PLU est donc compatible avec les SUP.

### 8.3 Avec le SCoT Cœur du Var approuvé en 2016.

**🗨️ Le SCoT étant opposable, le PLU n'a plus à examiner sa compatibilité avec les documents supra communaux.**

Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec le PADD du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) dont fait partie Pignans. La portée des retouches règlementaires opérées reste tout-à-fait locale et elles n'enfreignent aucun des trois axes définis au PADD du SCoT : « *Axe 1. Une organisation urbaine cohérente qui réponde aux besoins des populations... Axe 2. ...un développement économique créateur d'emplois sur le territoire et porteur d'innovation... Axe 3. ...et un territoire qui mobilise les ressources du territoire tout en préservant le cadre de vie et les paysages remarquables* » dans la mesure où il n'y a pas de changement dans la délimitation des zones constructibles ni dans l'affectation des sols (tous axes). La modification tend plutôt à mettre en l'œuvre la volonté affichée de « Généraliser la gestion intégrée des eaux pluviales » (Axe 3, gestion des risques) avec une réduction de l'imperméabilisation des sols traduite à l'échelle de l'unité foncière.

## 9 Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement.

Le PLU initial approuvé en 2012 comportait un chapitre du rapport de présentation relatif aux conséquences du PLU sur l'environnement. Cette analyse des sites à enjeux et/ou du réseau Natura 2000 a permis de conclure que le PLU de Pignans n'occasionnait pas d'incidences notables sur l'environnement, y compris sur le site Natura 2000 « Plaine et Massif des Maures ». La procédure de modification n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles. Elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne réduit pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), ni d'autres protection graphiques et réglementaires du PLU en vigueur. Elle a principalement pour objet de ciseler les dispositions réglementaires existantes. La présente modification n'entraîne donc aucune incidence sur le site Natura 2000. Cette absence d'incidences environnementales de la modification, conformément au Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, ne nécessite pas d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) ni de réalisation d'une évaluation environnementale.

Document n°1 :

# Exposé des motifs

(Rapport de présentation)

Modification n°: **6** (simplifiée)

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

# pignans

Village au cœur du Var



LE DÉPARTEMENT



*Prescrite par arrêté municipal n°19/2020*  
*Approuvée par DCM du 27/08/2020*



les solutions d'aménagement...

AMÉNAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)

131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17  
Mail : [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)

## Sommaire :

1	Historique des procédures. ....	3
2	Objet de la modification n°6 (simplifiée) du PLU. ....	4
3	Choix de la procédure.....	5
4	Mise à jour des Emplacements Réservés (ER).....	7
5	Compatibilité des modifications. ....	9
6	Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement. ....	10

## 1 Historique des procédures.

---

**Élaboration du PLU :**

approuvée par DCM du : 28 juin 2012

**Modification n°01 (simplifiée) du PLU :**

approuvée par DCM du : 23 septembre 2013

**Révision n°01 du PLU :**

prescrite par DCM du : 22 août 2014

**Modification n°02 (simplifiée) du PLU :**

approuvée par DCM du : 8 décembre 2014

**Modification n°03 du PLU :**

approuvée par DCM du : 14 décembre 2015

**Modification n°04 (simplifiée) du PLU :**

approuvée par DCM du : 28 novembre 2016

**Modification n°05 du PLU :**

approuvée par DCM du :

**Modification n°06 (simplifiée) du PLU :**

approuvée par DCM du : 27 août 2020

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

## 2 Objet de la modification n°6 (simplifiée) du PLU.

---

La municipalité poursuit l'objectif suivant :

- **Supprimer l'Emplacement Réserve (ER) n°13.**

Ainsi, seuls seront modifiés les documents suivants du dossier de PLU en vigueur :

- le règlement, **pièces graphiques** (loupe du plan de zonage - document n°4B) ;
- la liste des emplacements réservés (document n°5.1).
- L'exposé des motifs des modifications apportées viendra se superposer au rapport de présentation en vigueur (document n°1).

## 3 Choix de la procédure.

### 3.1 La modification de droit commun.

Dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.»*

*Nota bene : dispositions de l'article L131-9 du code de l'urbanisme :*

*« Les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat prennent en compte toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. Lorsque, dans ces délais, l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas modifié ou révisé le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ou lorsqu'il a explicitement notifié au représentant de l'État sa volonté de ne pas procéder à cette modification ou révision, il est fait application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-4 du même code, pour les prélèvements opérés sur les communes du territoire intercommunal en application de l'article L. 302-7 dudit code. »*

***La commune n'est pas concernée par l'application de cet article ; le PLU ne tient pas lieu de PLH.***

### 3.2 La modification simplifiée.

Dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

*Nota bene : dispositions de l'article L151-28 du code de l'urbanisme :*

*Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L151-29 :*

- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;*
- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;*
- 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;*

*4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.*

**Considérant ce qui précède, la commune de Pignans a donc lancé une procédure de modification simplifiée du PLU, par arrêté municipal, dans la mesure où l'objectif poursuivi :**

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'entre pas dans le champ d'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.



### 4.1.3 Motivation des choix retenus.

L'opération initialement projetée, à savoir la création d'équipements scolaires et sportifs, n'est plus envisageable. En pratique, le propriétaire a mis en demeure la commune d'acquiescer le terrain grevé par l'emplacement réservé n°13. Cet ER est localisé au sein de la zone constructible UB et secteur UBr du PLU en vigueur. La simulation suivante a pu être réalisée en se fondant sur les ventes de terrains constructibles enregistrées dans la base de données PERVAL par les Notaires de France, sur la période du 2018-10-01 au 2019-09-30 :

ID	Montant	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix au m <sup>2</sup>	
1	112 000,00 €	683,00	163,98 €	
2	127 000,00 €	1 366,00	92,97 €	
3	75 000,00 €	1 576,00	47,59 €	
4	80 000,00 €	169,00	473,37 €	
5	58 000,00 €	124,00	467,74 €	
6	89 000,00 €	300,00	296,67 €	
7	100 000,00 €	472,00	211,86 €	
8	115 000,00 €	565,00	203,54 €	
9	130 000,00 €	1 367,00	95,10 €	
10	260 000,00 €	5 271,00	49,33 €	
11	135 000,00 €	1 557,00	86,71 €	
12	80 000,00 €	170,00	470,59 €	
13	103 400,00 €	1 116,00	92,65 €	
14	55 000,00 €	138,00	398,55 €	
15	86 000,00 €	391,00	219,95 €	
16	80 000,00 €	189,00	423,28 €	
17	87 500,00 €	314,00	278,66 €	
18	58 000,00 €	137,00	423,36 €	
<b>Moyennes</b>	<b>101 716,67 €</b>	<b>883,61</b>	<b>115 €</b>	<b>Arrondi</b>
<b>ER 13</b>	<b>675 724 €</b>	<b>5 870,00</b>	<b>115 €</b>	<b>Estimation</b>

Avec un coût d'acquisition ici estimé à 675.000 € pour la surface correspondante à l'ER n°13, le coût d'acquisition du foncier s'est révélé excessif pour réaliser le projet initialement envisagé. La municipalité a donc dû se résoudre à procéder à sa suppression du PLU.

## 5 Compatibilité des modifications.

### 5.1 Avec le PADD du PLU.

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte au Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2012, que ce soit dans ses orientations générales ou dans ses orientations particulières. Le changement est mineur et n'a pour objet que de supprimer un seul ER (abandon du projet initial). Par suite, ni la liste des ER modifiée ni le plan de zonage modifié, ne portent atteintes aux cinq grandes orientations générales visant le développement urbain (1), l'économie (2), les déplacements (3), les économies d'énergies (4) et l'environnement (5). Aucun nouvel élément ne vient porter atteinte ou modifier les orientations particulières concernant le pôle multimodal de la gare et des abords de la RD97 au droit du village.

### 5.2 Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le PLU en vigueur est compatible avec les servitudes grevant le territoire de Pignans : protection des bois et forêts soumises au régime forestier, protections des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception et les servitudes relatives au Chemin de Fer. La procédure de modification simplifiée n'affecte aucune dispositions antérieures pouvant être touchées par les servitudes édictées ; la modification simplifiée du PLU est donc compatible avec les SUP.

### 5.3 Avec le SCoT Cœur du Var approuvé en 2016.

- 👉 **Le SCoT étant opposable, le PLU n'a plus à examiner sa compatibilité avec les documents supra communaux.** Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec le PADD du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) dont fait partie Pignans. La portée de la retouche réglementaire et graphique opérée est purement locale et n'enfreint aucun des trois axes définis au PADD du SCoT : « *Axe 1. Une organisation urbaine cohérente qui réponde aux besoins des populations... Axe 2. ...un développement économique créateur d'emplois sur le territoire et porteur d'innovation... Axe 3. ...et un territoire qui mobilise les ressources du territoire tout en préservant le cadre de vie et les paysages remarquables* ».

## 6 Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement.

---

Le PLU initial approuvé en 2012 comportait un chapitre du rapport de présentation relatif aux conséquences du PLU sur l'environnement. Cette analyse des sites à enjeux et/ou du réseau Natura 2000 a permis de conclure que le PLU de Pignans n'occasionnait pas d'incidences notables sur l'environnement, y compris sur le site Natura 2000 « Plaine et Massif des Maures ». La procédure de modification simplifiée n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles. Elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne réduit pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), ni d'autres protection graphiques et règlementaires du PLU en vigueur. Elle a principalement pour objet de supprimer un ER localisé au cœur de la zone urbaine du village. La présente modification simplifiée n'entraîne donc aucune incidence sur le site Natura 2000.

Malgré cette absence d'incidence environnementale de la modification simplifiée, conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement cette procédure nécessite un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) afin de que celle-ci décide de l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale.

La saisine au cas par cas a été réalisée par la commune en février 2020.

**☞ L'article 1<sup>er</sup> de la « Décision n°CU-2020-2536 » de la MRAe stipule que « Le projet de modification simplifiée n°6 du plan local d'urbanisme de Pignans (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale » (cf. décision ci-après).**



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence Alpes Côte d'Azur

**Décision n° CU-2020-2536**  
**de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**  
**après examen au cas par cas sur la**  
**modification simplifiée n°6 du plan local d'urbanisme**  
**de Pignans (83)**

n°saisine CU-2020-2536

n°MRAe 2020DKPACA22

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté en date du 30 décembre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2020-2536, relative à la modification simplifiée n°6 du plan local d'urbanisme de Pignans (83) déposée par la commune de Pignans, reçue le 10/02/20 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 11/02/20 ;

Vu la décision du 21 janvier 2020 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, à Monsieur Christian Dubost et à Monsieur Jean-François Desbouis, membres permanents de la MRAe, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Considérant que la commune de Pignans, d'une superficie de 3 487 ha, compte 4 008 habitants (recensement INSEE 2016) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 28 juin 2012 ;

Considérant que la modification simplifiée n°6 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé (ER) n°13, situé en zone Ub et destiné à la création d'un équipement sportif ;

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ;

Considérant que le projet de modification du PLU n'impacte pas le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ;

Considérant que les modifications ne sont inscrites dans aucun périmètre de protection Natura 2000 et qu'elles ne concernent pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification simplifiée n°1 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

#### DÉCIDE :

##### Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale

Le projet de modification simplifiée n°6 du plan local d'urbanisme de Pignans (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 – Mise à disposition du public et mesures de publicité

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL.(SIDE).


Par ailleurs, la présente décision sera notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra en outre, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 20/03/2020

Pour la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale et par délégation,

Christian Dubost



Voies et délais de recours
----------------------------

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara  
CS 70 248  
13 331 Marseille Cedex 3

Document n°1 :

# Exposé des motifs

(Rapport de présentation)

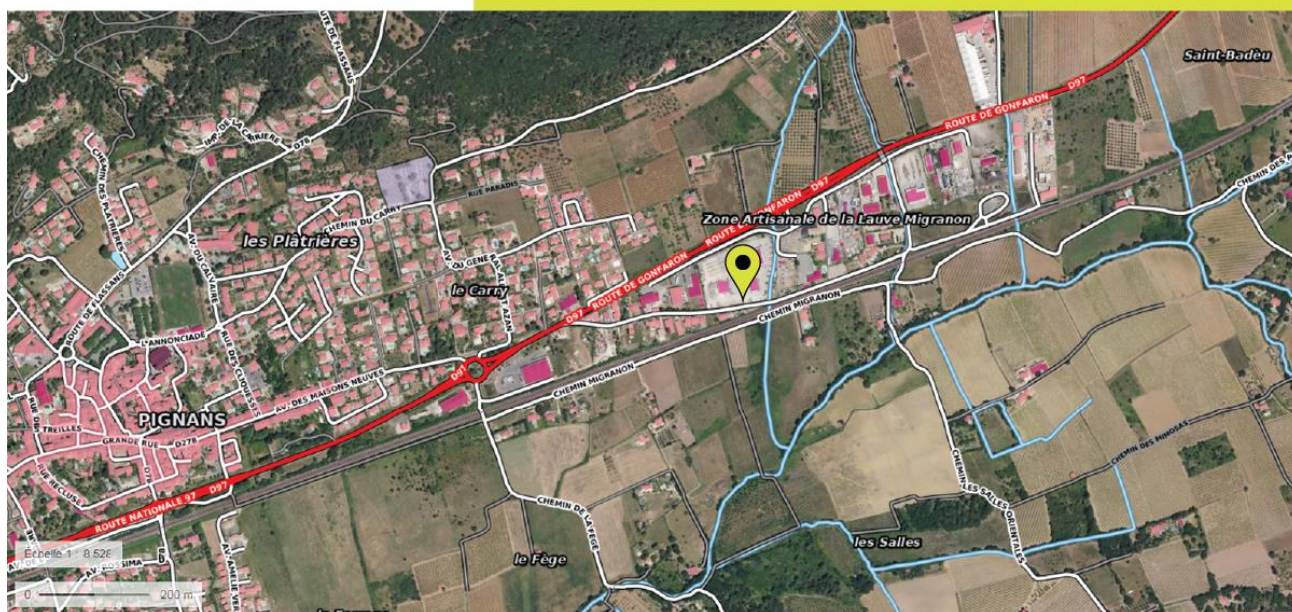
Modification n°: **7** (simplifiée)

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

# pignans

Village au cœur du Var



Prescrite par arrêté municipal n°116/2021 du 25/02/2021

Approuvée par délibération du Conseil municipal n° 75/2021 du 18/10/2021



les solutions d'aménagement...

AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr  
131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17  
Mail: contact@begeat.fr

## Sommaire :

1	Historique des procédures. ....	3
2	Objet de la modification n°7 (simplifiée) du PLU. ....	4
3	Choix de la procédure.....	5
4	Mise à jour des Emplacements Réservés (ER).....	7
5	Compatibilité des modifications. ....	8
6	Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement. ....	9

## 1 Historique des procédures.

---

<b>Élaboration du PLU :</b> approuvée par DCM du :	28 juin 2012
<b>Modification n°01 (simplifiée) du PLU :</b> approuvée par DCM du :	23 septembre 2013
<b>Révision n°01 du PLU :</b> <u>prescrite</u> par DCM du :	22 août 2014
<b>Modification n°02 (simplifiée) du PLU :</b> approuvée par DCM du :	8 décembre 2014
<b>Modification n°03 (de droit commun) du PLU :</b> approuvée par DCM du :	14 décembre 2015
<b>Modification n°04 (simplifiée) du PLU :</b> approuvée par DCM du :	28 novembre 2016
<b>Modification n°05 (de droit commun) du PLU :</b> approuvée par DCM du :	27 août 2018
<b>Modification n°06 (simplifiée) du PLU :</b> approuvée par DCM du :	27 août 2020
<b>Modification n°07 (simplifiée) du PLU :</b> <b>approuvée par DCM du :</b>	<b>18 octobre 2021</b>

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

## 2 Objet de la modification n°7 (simplifiée) du PLU.

---

La municipalité poursuit l'objectif suivant :

- **Réduire l'emprise de l'Emplacement Réserve (ER) n°32.**

Ainsi, seuls seront modifiés les documents suivants du dossier de PLU en vigueur :

- le règlement, **pièces graphiques** (loupe du plan de zonage - document n°4B) ;
- la liste des emplacements réservés (document n°5.1) ;
- l'exposé des motifs des modifications apportées viendra se superposer au rapport de présentation en vigueur (document n°1).

### 3 Choix de la procédure.

#### 3.1 La modification de droit commun.

Dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.»*

*Nota bene : dispositions de l'article L131-9 du code de l'urbanisme :*

*« Les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat prennent en compte toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. Lorsque, dans ces délais, l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas modifié ou révisé le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ou lorsqu'il a explicitement notifié au représentant de l'État sa volonté de ne pas procéder à cette modification ou révision, il est fait application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-4 du même code, pour les prélèvements opérés sur les communes du territoire intercommunal en application de l'article L. 302-7 dudit code. »*

***La commune n'est pas concernée par l'application de cet article ; le PLU ne tient pas lieu de PLH.***

#### 3.2 La modification simplifiée.

Dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

*Nota bene : dispositions de l'article L151-28 du code de l'urbanisme :*

*Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L151-29 :*

- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;*
- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;*
- 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;*

*4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.*

**Considérant ce qui précède, la commune de Pignans a donc lancé une procédure de modification simplifiée du PLU, par arrêté municipal, dans la mesure où l'objectif poursuivi :**

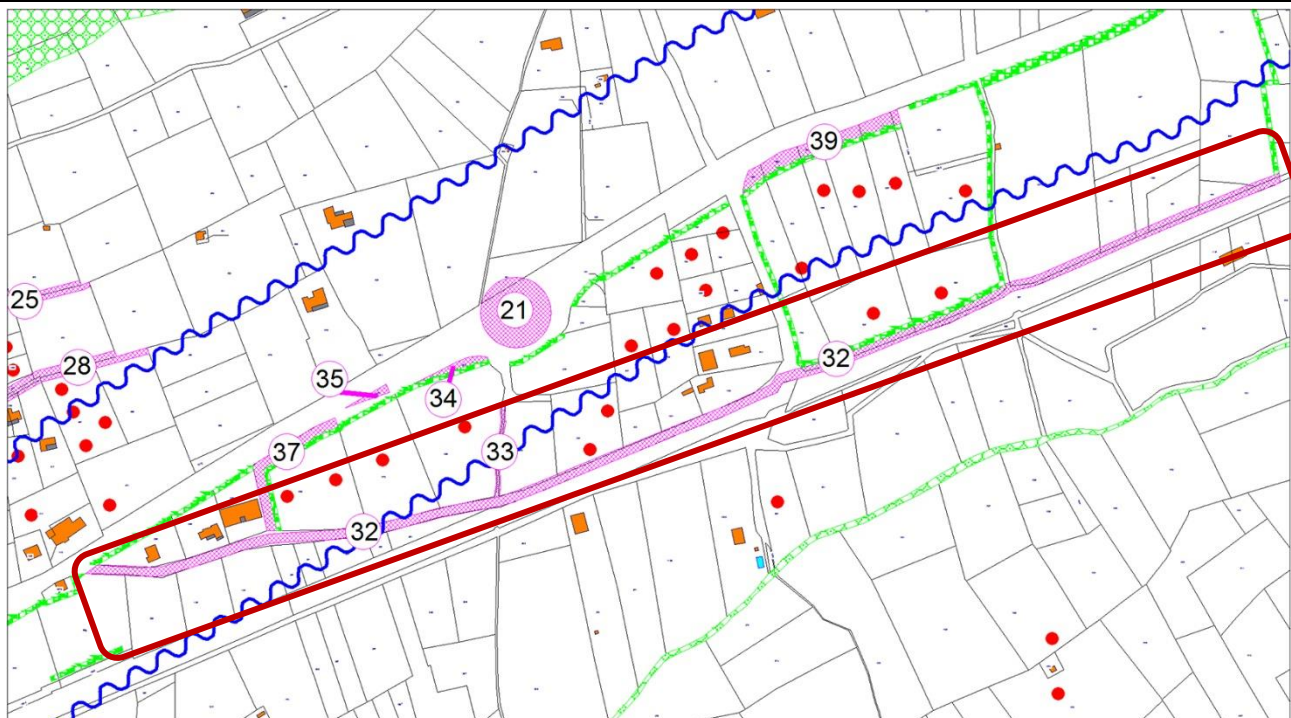
- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'entre pas dans le champ d'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

## 4 Mise à jour des Emplacements Réservés (ER).

### 4.1 ER n°32 :

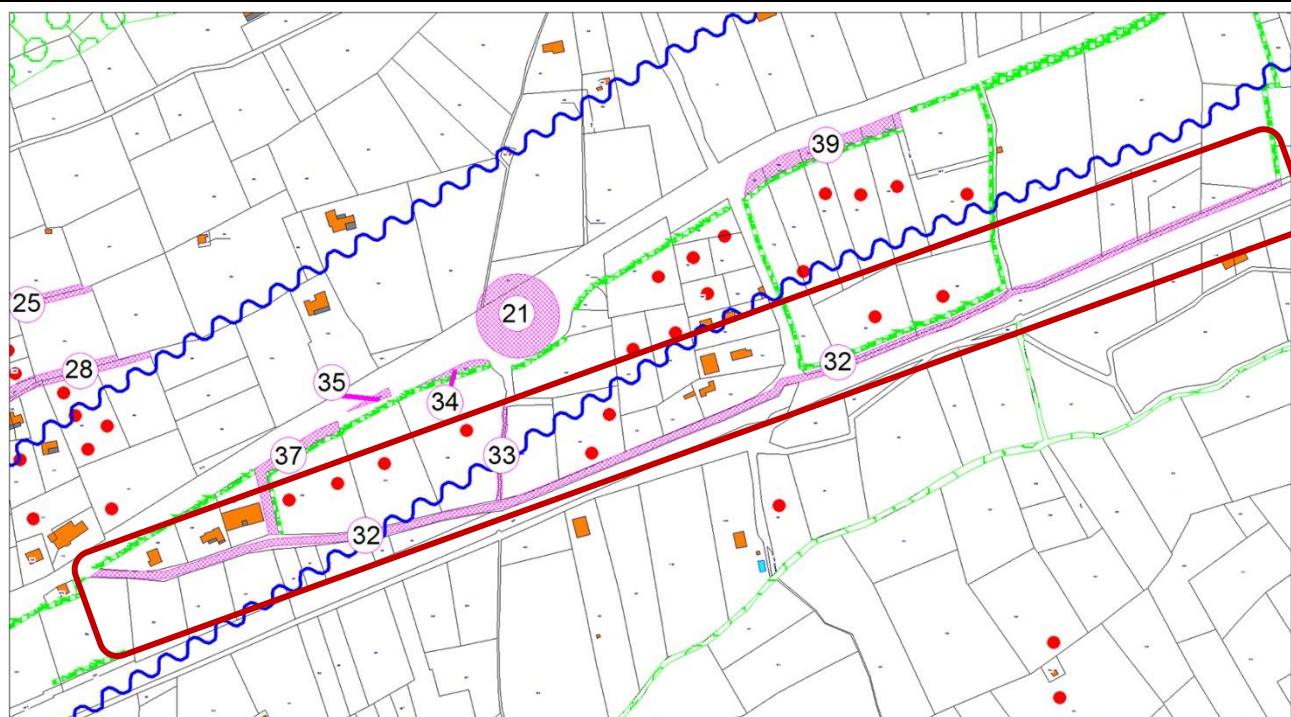
#### 4.1.1 Rédaction et délimitation antérieure.

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (mètres)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
32	Aménagement et création de voirie	Commune	8	



#### 4.1.2 Rédaction et délimitation modifiée.

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (mètres)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
32	Aménagement et création de voirie	Commune	6	



### 4.1.3 Motivation des choix retenus.

Localisé au sud de la RDN 97 et au nord de la voie ferrée, l'emplacement réservé n°32 vise à améliorer la desserte arrière de la zone d'activité de La Lauve Migranon. Cet ER n°32 fixe la largeur minimale de plateforme à 8 mètres. Aujourd'hui, la commune souhaite ramener la largeur minimale requise à seulement 6 mètres. L'emprise de cet ER a été recalculée à partir de l'axe de la voie, soit 3 mètres de part et d'autre de cet axe. Ce dimensionnement de la voie reste supérieur à ce qui est préconisé dans le reste de cette zone par l'article Ue.4, à savoir un minimum de 4 mètres. Compte-tenu de l'échelle de l'extrait présenté ci-avant, la modification du tracé n'est quasiment pas perceptible ; seule la lecture directe sur le plan 4B permet d'apprécier cette modification.

## 5 Compatibilité des modifications.


### 5.1 Avec le PADD du PLU.

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte au Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2012, que ce soit dans ses orientations générales ou dans ses orientations particulières. Le changement est très mineur et n'a que pour objet de réduire l'emprise de la plateforme d'un seul ER. Par suite, ni la liste des ER modifiée ni le plan de zonage modifié, ne portent atteintes aux cinq grandes orientations générales visant le développement urbain (1), l'économie (2), les déplacements (3), les économies d'énergies (4) et l'environnement (5). Aucun nouvel élément ne vient porter atteinte ou modifier les orientations particulières concernant le pôle multimodal de la gare et des abords de la RD97 au droit du village.

### 5.2 Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le PLU en vigueur est compatible avec les servitudes grevant le territoire de Pignans : protection des bois et forêts soumises au régime forestier, protections des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception et les servitudes relatives au Chemin de Fer. La procédure de modification simplifiée n'affecte aucune dispositions antérieures pouvant être touchées par les servitudes édictées ; la modification simplifiée du PLU est donc compatible avec les SUP.

### 5.3 Avec le SCoT Cœur du Var approuvé en 2016.

-  **Le SCoT étant opposable, le PLU n'a plus à examiner sa compatibilité avec les documents supra communaux.** Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec le PADD du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) dont fait partie Pignans. La portée de la retouche règlementaire et graphique opérée est purement locale et n'enfreint aucun des trois axes définis au PADD du SCoT : « *Axe 1. Une organisation urbaine cohérente qui réponde aux besoins des populations... Axe 2. ...un développement économique créateur d'emplois sur le territoire et porteur d'innovation... Axe 3. ...et un territoire qui mobilise les ressources du territoire tout en préservant le cadre de vie et les paysages remarquables* ».

## 6 Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement.

---

Le PLU initial approuvé en 2012 comportait un chapitre du rapport de présentation relatif aux conséquences du PLU sur l'environnement. Cette analyse des sites à enjeux et/ou du réseau Natura 2000 a permis de conclure que le PLU de Pignans n'occasionnait pas d'incidences notables sur l'environnement, y compris sur le site Natura 2000 « Plaine et Massif des Maures ». La procédure de modification simplifiée n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles. Elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne réduit pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), ni d'autres protection graphiques et règlementaires du PLU en vigueur. Elle a uniquement pour objet de réduire de 2 mètres l'emprise minimale initialement imposée par l'ER n°32, localisé au sein d'une zone urbaine « Ue » réservée aux activités économiques. La présente modification simplifiée n'entraîne donc aucune incidence sur le site Natura 2000.

Malgré cette absence d'incidence environnementale de la modification simplifiée, conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement cette procédure nécessite un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) afin de que celle-ci décide de l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale.

La saisine au cas par cas est réalisée par la commune en avril 2021.

**☞ L'article 1<sup>er</sup> de la « Décision n°CU-2021-2837 » de la MRAe stipule que « Le projet de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme de Pignans (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale » (cf. décision ci-après).**



Mission régionale d'autorité environnementale  
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Conseil général de l'Environnement  
et du Développement Durable**

**Décision n° CU-2021-2837  
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
après examen au cas par cas de la  
modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme  
de Pignans (83)**

N°saisine CU-2021-2837  
N°MRAe 2021DKPACA43

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2021-2837, relative à la modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme de Pignans (83) déposée par la Commune de Pignans, reçue le 14/04/21 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 15/04/21 et sa réponse en date du 04/05/2021 ;

Considérant que la commune de Pignans, d'une superficie d'environ 35 km<sup>2</sup>, compte 3 896 habitants (recensement 2017) et qu'elle prévoit d'accueillir 1 104 habitants supplémentaires d'ici 2028 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 28/06/2012 ;

Considérant que la modification simplifiée n°7 du PLU de la commune a pour objectif de réduire, de 8 mètres à 6 mètres, l'emprise de l'emplacement réservé de voirie n°32, localisé au sein de la zone urbaine réservée aux activités économiques (Ue) ;

Considérant que le projet ne porte pas atteinte au Plan d'aménagement et de développement durable et n'affecte aucune des dispositions des servitudes d'utilité publique ;

Considérant que la modification simplifiée du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre Natura 2000 et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

**Article 1**

Le projet de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme situé sur la commune de Pignans (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 3**

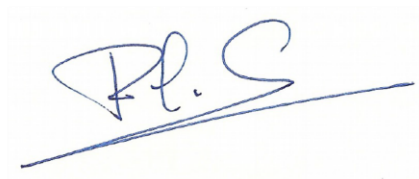
La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 31 mai 2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,  
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Voies et délais de recours
----------------------------

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70 248

13 331 Marseille Cedex 3

Document n°1 :

# Exposé des motifs

(Rapport de présentation)

Modification n°: **8** (simplifiée)

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

# pignans

Village au cœur du Var



Prescrite par délibération du conseil municipal du 29 avril 2024

Approuvée par délibération du conseil municipal du 16 septembre 2024

 **begeat**

les solutions d'aménagement...

AMÉNAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)

131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17

Mail: [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)

# Sommaire

1. HISTORIQUE DES PROCEDURES D'EVOLUTION DU PLU .....	3
2. MODIFICATION N°8 SIMPLIFIEE DU PLU .....	3
2.1. <i>Objet de la procédure</i> .....	3
2.2. <i>Choix de la procédure</i> .....	4
2.3. <i>Étapes de la procédure</i> .....	4
2.4. <i>Pièces du PLU modifiées par la procédure</i> .....	4
3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	5
3.1. <i>Article 4</i> .....	5
3.2. <i>Article 11</i> .....	6
3.3. <i>Article 15</i> .....	9
4. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE PADD .....	10

## 1. Historique des procédures d'évolution du PLU

- ❖ **Élaboration du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 28 juin 2012
- ❖ **Modification n°1 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 23 septembre 2013
- ❖ **Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme :**  
Prescrite par délibération du conseil municipal du 22 août 2014
- ❖ **Modification n°2 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 8 décembre 2014
- ❖ **Modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015
- ❖ **Modification n°4 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 28 novembre 2016
- ❖ **Modification n°5 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 août 2018
- ❖ **Modification n°6 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 août 2020
- ❖ **Modification n°7 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 18 octobre 2021
- ❖ **Modification n°8 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Prescrite par délibération du conseil municipal du 29 avril 2024  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 16 septembre 2024

## 2. Modification n°8 simplifiée du PLU

### 2.1. Objet de la procédure

La procédure engagée par la commune de Pignans a pour principaux objectifs de :

- Modifier les articles 11 et 15 de la zone d'activités de La Lauve Migranon (Ue) et de son extension (AUd) pour permettre le développement des énergies renouvelables sur les toitures de la zone d'activités,
- Modifier les règles relatives aux clôtures de la zone d'activités de La Lauve Migranon (Ue) et de son extension (AUd).

## 2.2. Choix de la procédure

---

L'article L153-41 du code de l'urbanisme dispose :

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

→ La présente procédure n'a pas pour objet les éléments cités ci-dessus.

L'article L153-45 du code de l'urbanisme dispose :

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° **Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;**
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

→ La présente procédure ayant pour objet de modifier les articles 11 et 15 du règlement des zones Ue et AUd, la procédure retenue est la modification simplifiée.

## 2.3. Étapes de la procédure

---

- La procédure de modification n°8 simplifiée a été engagée par délibération du conseil municipal du 29 avril 2024, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.
- Les modalités de mise à disposition du public sont précisées par délibération du conseil municipal.
- La procédure a fait l'objet d'une saisine au cas par cas de l'Autorité Environnementale (MRAe), conformément à l'article R104-12, 3° du code de l'urbanisme.
- Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.
- Le projet de modification est mis à disposition du public pendant un mois, accompagné de l'exposé des motifs et des avis émis par les personnes publiques associées, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.
- Monsieur le Maire présente le bilan de la mise à disposition au conseil municipal, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.
- La procédure de modification simplifiée est approuvée par délibération du conseil municipal, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

## 2.4. Pièces du PLU modifiées par la procédure

---

La présente procédure entraîne la modification du règlement écrit (3.). Ainsi, le dossier de la modification n°8 simplifiée comporte les pièces suivantes :

- 1. Rapport de présentation (exposé des motifs),
- 3. Règlement.

### 3. Modifications du règlement

Articles modifiés :	Zone Ue (zone d'activités de La Lauve Migranon)	Zone AUd (extension de la zone d'activités de La Lauve Migranon)	Toutes les zones (Ua, Ub, Ucr, Ud, Ue, AUa, AUb, AUcr, AUd, A, N)
Article 4 : paragraphe des eaux pluviales			X
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	X	X	
Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions	X	X	

#### 3.1. Article 4

❖ *Extrait du PLU modifié* (Paragraphe « Eaux pluviales » de toutes les zones) :

- **Lutte contre la prolifération des moustiques : Afin d'éviter la prolifération de moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé de :**
  - ✓ Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner : elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
  - ✓ Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.
  - ✓ Les regards doivent être étanches.
  - ✓ Les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...)

**Justification :** Suite à l'avis émis par l'Agence Régionale de Santé le **15 mai 2024**, le paragraphe sur les eaux pluviales est complété pour l'ensemble des zones du PLU (Ua, Ub, Ucr, Ud, Ue, AUa, AUb, AUcr, AUd, A, N), afin d'éviter une stagnation de l'eau engendrant une prolifération de larves de moustiques et donc des risques sanitaires.

### 3.2. Article 11

---

❖ *Extrait du PLU modifié (Ue 11 et AUd 11) :*

#### Implantation des bâtiments et toitures

- Après avoir respecté la marge de recul de **25 mètres** par rapport à la **RD 97** (cf. article **Ue 6**), les **faîtages des toitures seront toujours orientés Nord / Sud sur une bande de 20 mètres.**
- Au-delà de cette bande de **20 mètres**, le sens des faîtages des toitures est libre.
  - **La pente des toitures ne pourra excéder 33 %.**
- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle conformément au schéma ci-après.

**Justification :** L'orientation Nord/Sud des faîtages des toitures ne permet pas d'optimiser la production de panneaux photovoltaïques, la règle est ainsi supprimée de l'article Ue 11. Afin d'encourager une inclinaison optimale pour l'exposition au soleil, la pente des toitures maximale est imposée à 33 %.

**Illustration :**



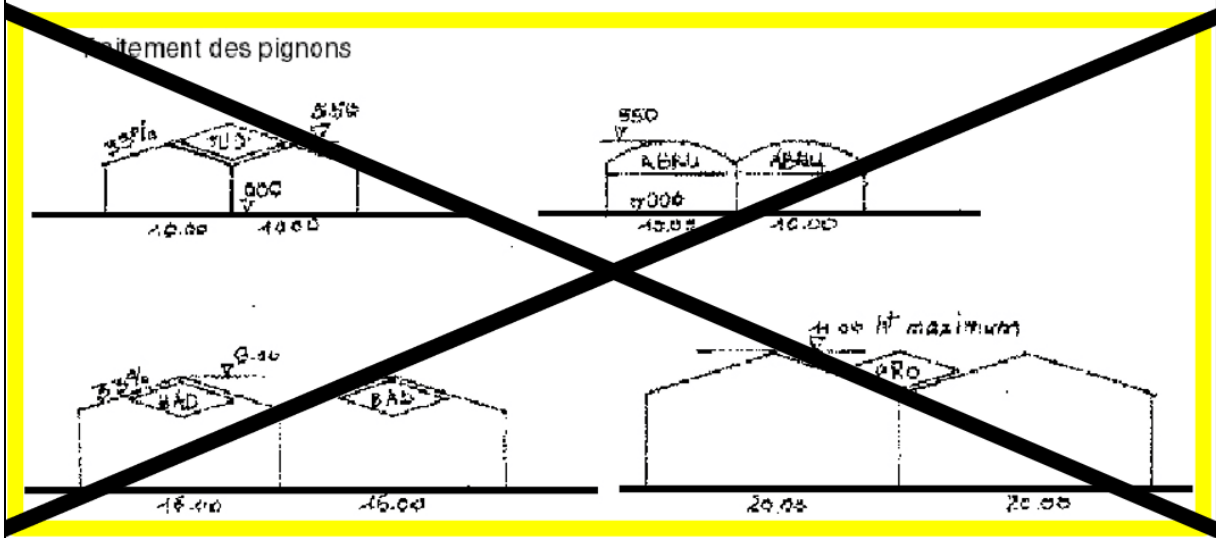
*A gauche : un bâtiment implanté dans la zone d'activités, avec le faîtage de la toiture orienté Ouest/Est, favorable à la production des panneaux photovoltaïques.*

*A droite : deux bâtiments implantés dans la zone d'activités, avec le faîtage des toitures orienté Nord/Sud, moins favorable à la production des panneaux photovoltaïques.*

❖ Extrait du PLU modifié (Ue 11 et AUd 11) :

#### Proportion des pignons

- Le rapport longueur / hauteur du faîtage : longueur = 1 ; hauteur 1.1, toituré à 2 pentes (ou courbes) à 33% minimum
- Hauteur maximum au faîtage maximale à l'égout du toit = 11 mètres (enseignes comprises).
- Enseignes à composer avec la typologie du pignon.
- Matériels de climatisation à intégrer à l'intérieur des façades : pose en saillie interdite. Leur implantation en saillie est admise à condition qu'ils soient dissimulés derrière un dispositif architectural, de type métal ou aluminium d'une couleur se rapprochant de celle de la façade.

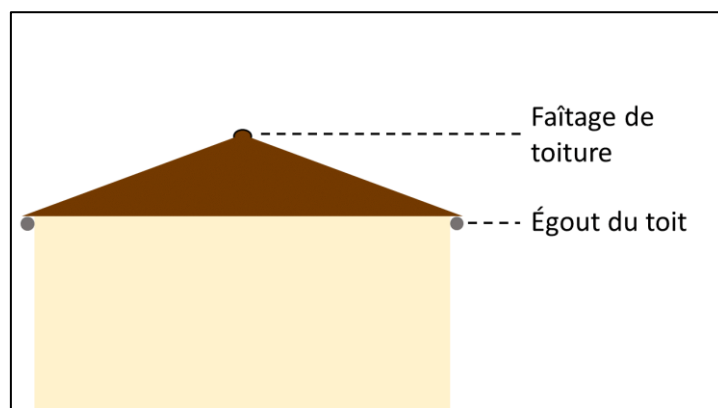


**Justification :** La proportion des pignons indiquée n'est pas compatible avec la nouvelle règle qui impose une pente des toitures ne pouvant excéder 33 %. La règle relative à la proportion des pignons est donc supprimée pour éviter une contradiction entre les règles.

Aussi, la condition de mesure de la hauteur maximale de 11 mètres « au faîtage » est supprimée car elle n'est pas cohérente avec l'article 10 (Ue et AUd) qui indique que « *Tout point de construction à l'égout du toit (...)* ». Afin d'harmoniser les conditions de mesure entre les articles, la hauteur maximale de 11 mètres imposées à l'article 11 (Ue et AUd) sera depuis « l'égout du toit ».

Les conditions d'implantation des appareils de climatisation sont assouplies en autorisant la pose en saillie, à condition de la dissimuler derrière un dispositif architectural.

**Illustration :**



❖ *Extrait du PLU modifié (Ue 11 et AUd 11) :*

Publicité, enseignes, signalétique

- La publicité est interdite ;
- Les enseignes sont à composer avec la typologie du pignon. Elles seront appliquées en façade et ne devront, en aucun cas, dépasser les murs.
- La hauteur des enseignes est limitée à un maximum de **1,50 mètre**.
- Les enseignes lumineuses avec des dispositifs d'éclairages internes sont interdites.
- Les enseignes seront éclairées par des dispositifs d'éclairages externes **et/ou rétroéclairage leds**.

**Justification :** Afin d'encourager des éclairages qui consomment moins d'énergie, la règle concernant les dispositifs d'éclairages des enseignes est complétée en ajoutant le dispositif de rétroéclairage leds.

❖ *Extrait du PLU modifié (Ue 11 et AUd 11) :*

Matériaux à employer

- En toiture :
  - ✓ Les tuiles canal sont préférentiellement choisies.
  - ✓ L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée, de façon à favoriser le développement des énergies renouvelables. Dans ce cas les tuiles canal sont posées en périphérie des panneaux.

**Justification :** Avant modification, la règle relative aux matériaux en toiture imposait les tuiles canal. Cette règle n'est pas favorable aux panneaux photovoltaïques, généralement implantés sur des Plaques Sous Tuiles (PST). La règle ne prévoyait pas non plus les panneaux photovoltaïques comme éléments de couverture.

Ainsi, les tuiles canal ne sont plus imposées mais encouragées. Aussi, la règle autorise explicitement l'installation de panneaux photovoltaïques et précise, dans le cas d'implantation de panneaux, la pose des tuiles canal en périphérie des panneaux photovoltaïques. De telle sorte, la règle relative aux toitures en zone Ue et AUd favorise le développement des énergies renouvelables.

**Illustration :**



*Bâtiment implanté dans l'extension de la zone d'activités avec des panneaux photovoltaïques et des tuiles canal en périphérie.*

❖ *Extrait du PLU modifié (Ue 11 et AUd 11) :*

<p><b>Clôtures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leur hauteur maximale ne doit pas excéder <b>2 mètres</b> à partir du terrain naturel.</li> <li>▪ <del>Sont interdites les clôtures constituées de panneaux pleins (claustras en bois par exemple).</del></li> <li>▪ Les clôtures, permettant la libre circulation des eaux, sont constituées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ par un mur bahut de <b>1 mètre</b> maximum et pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lames. <b>Ces ouvrages doivent comporter des aménagements permettant le passage des eaux de ruissellement.</b></li> <li>✓ par des murs pleins enduits sur toutes leurs faces avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.</li> <li>✓ <b>des adaptations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></li> </ul> </li> </ul>
--

**Justification :** Les règles relatives aux clôtures portaient confusion entre l'interdiction de panneaux pleins et l'autorisation de mur bahut et plein. Afin de simplifier les règles, l'interdiction des « clôtures constituées de panneaux pleins » est supprimée, et la phrase « Ces ouvrages doivent comporter des aménagements permettant le passage des eaux de ruissellement » est ajoutée.

Pour permettre des adaptations mineures aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur admission est ajoutée à l'article relatif aux clôtures en zone Ue et AUd.

### 3.3. Article 15

---

❖ *Extrait du PLU modifié (Ue 15 et AUd 15) :*

<p><b>Article <u>AUd</u> 15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>Cet article n'est pas réglementé.</del></li> <li>▪ <b>Les bâtiments hors d'eau, hors d'air, doivent être conçus pour répondre aux normes en vigueur en termes de performances énergétiques et pour anticiper les orientations du Plan Climat Air Energie déclinées par la communauté de communes Cœur du Var qui fixe des objectifs avec un ensemble d'actions à conduire.</b></li> </ul>
---

**Justification :** Avant la présente procédure, l'article 15 (Ue et AUd) relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions n'était pas réglementé. L'absence de règle n'est pas favorable au développement des énergies renouvelables.

Ainsi, l'article 15 (Ue et AUd) modifié impose aux bâtiments hors d'eau/d'air d'être conçus afin de répondre aux normes en vigueur en termes de performances énergétiques.

Cette règle anticipe également les orientations du Plan Climat Air Energie déclinées par la communauté de communes Cœur du Var, qui fixe des objectifs avec un ensemble d'actions à conduire.

#### 4. Compatibilité des modifications avec le PADD

Orientations du PADD	Compatibilité de la procédure de modification
<p>Orientation 1 Développement urbain :</p> <p><i>A : Stopper l'urbanisation diffuse et la recentrer</i>  <i>B : Renforcer les fonctions urbaines du noyau villageois</i>  <i>C : Développer et diversifier les potentialités urbaines des zones périphériques au village</i>  <i>D : Aménager le pôle multimodal de la gare (faciliter l'accès aux pôles d'emplois environnants)</i>  <i>E : Renforcer le pôle d'activités pour accroître les emplois sur la commune</i></p>	<p>L'orientation 1 n'est pas concernée par les modifications apportées par la présente procédure.</p>
<p>Orientation 2 Economie :</p> <p><i>Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles.</i>  <i>Favoriser le développement des autres activités dans la ZA et dans les zones U.</i></p>	<p>L'orientation 2 n'est pas concernée par les modifications apportées par la présente procédure.</p>
<p>Orientation 3 Déplacements :</p> <p><i>A : Gare SNCF et abords de la RD 97</i>  <i>B : Pôle urbain = le village et les quartiers périphériques</i>  <i>C : Sur le reste du territoire communal</i></p>	<p>L'orientation 3 du PADD n'est pas concernée par les modifications apportées par la présente procédure.</p>
<p>Orientation 4 Economies d'énergie :</p> <p><i>A : Mobiliser le potentiel solaire</i>  <i>B : Favoriser les constructions économes en énergie sur l'ensemble du territoire</i>  <i>C : Favoriser les modes de déplacements doux et les transports collectifs</i></p>	<p>La modification des articles 11 et 15 (Ue et AUd) de la présente procédure vise à favoriser le développement des énergies renouvelables. La procédure de modification n°8 simplifiée s'inscrit donc bien dans l'orientation 4 du PADD.</p>
<p>Orientation 5 Environnement :</p> <p><i>5.1 Patrimoine et paysage</i>  <i>5.2 Ressource en eau et biodiversité</i>  <i>5.3 Les risques naturels</i></p>	<p>L'orientation 5 du PADD n'est pas concernée par les modifications apportées par la présente procédure.</p>

Document n°1 :

# Exposé des motifs

(Rapport de présentation)

Modification n°: **9** (de droit commun)

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

# pignans

Village au cœur du Var



Prescrite par arrêté municipal n°194/2025 du 16 mai 2025

Approuvée par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025

 **begeat**

les solutions d'aménagement...

AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)

131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17  
Mail: [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)

## Table des matières

<b>1. Historique des procédures d'évolution du PLU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Modification n°9 de droit commun du PLU .....</b>	<b>4</b>
Objet de la procédure .....	4
Choix de la procédure .....	4
Étapes de la procédure .....	5
Pièces du PLU modifié .....	5
<b>3. Les zones humides .....</b>	<b>6</b>
Définition d'une zone humide .....	6
Les zones humides sur le territoire communal .....	6
Prise en compte des zones humides dans le PLU approuvé.....	8
Prise en compte des zones humides par la modification de droit commun n°9 du PLU .....	8
<b>4. Gestion du pluvial .....</b>	<b>12</b>
Contexte .....	12
Prise en compte du pluvial dans le PLU approuvé .....	12
Prise en compte du pluvial dans le PLU modifié .....	12
<b>5. Les emplacements réservés (ER).....</b>	<b>14</b>
Localisation des emplacements réservés modifiés par la procédure.....	14
Emplacements réservés supprimés .....	15
Emplacements réservés modifiés .....	15
Emplacement réservé créé.....	16
<b>6. Reclassement de AUcr bâtie en Ucr et de AUd bâtie en Ue.....</b>	<b>18</b>
Reclassement de la zone AUcr bâtie en zone Ucr .....	18
Reclassement de la zone AUd bâtie en zone Ue.....	19
<b>7. Autres modifications du règlement écrit et des annexes au règlement.....</b>	<b>20</b>
Evolutions des Dispositions Générales du règlement écrit.....	20
Evolution des dispositions spécifiques aux zones du PLU .....	21
Evolutions des annexes du règlement .....	28
Création de l'annexe générale n° 5.6 : OLD .....	29
<b>8. Compatibilité des modifications avec le PADD .....</b>	<b>30</b>
Orientation 1 - Développement urbain .....	30
Orientation 2 - Economie .....	31
Orientation 3 - Déplacements.....	31
Orientation 4 – Economie d'énergie .....	32
Orientation 5 – Environnement .....	33

# 1. Historique des procédures d'évolution du PLU

- ❖ **Élaboration du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 28 juin 2012
- ❖ **Modification n°1 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 23 septembre 2013
- ❖ **Modification n°2 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 8 décembre 2014
- ❖ **Modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015
- ❖ **Modification n°4 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 28 novembre 2016
- ❖ **Modification n°5 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 août 2018
- ❖ **Modification n°6 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 août 2020
- ❖ **Modification n°7 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 18 octobre 2021
- ❖ **Modification n°8 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :**  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 16 septembre 2024
- ❖ **Modification n°9 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme :**  
Prescrite par arrêté municipal du 16 mai 2025  
Approuvée par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025

## 2. Modification n°9 de droit commun du PLU

### Objet de la procédure

La procédure engagée par la commune de Pignans a pour principaux objectifs de :

- Identifier au PLU les zones humides et apporter les prescriptions nécessaires, et plus spécifiquement pour la zone Ucr.
- Compléter le règlement pour apporter des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et de vidange.
- Prendre en compte le risque du débordement des cours d'eau.
- Compléter le règlement pour distinguer clairement la densité des couronnes résidentielles Ub et Ucr.
- Compléter le règlement pour apporter des précisions sur certaines dispositions (stockages extérieurs, stationnement en enfilade, raccordement des gouttières, reconstructions après sinistre en zones A et N...).
- Modifier le règlement pour encourager un urbanisme vertueux et qualitatif (isolation en saillie des façades, dispositif de protection contre le rayonnement solaire, panneaux photovoltaïques, dispositifs de climatisations, antennes relais, espaces verts, traitement paysager, murs de soutènement, annexes en zones A et N...).
- Reclasser les zones AUcr et AUd, aujourd'hui bâties, respectivement vers les zones Ucr et Ue, entraînant la suppression des zones AUcr et AUd du PLU de Pignans.
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés.
- Mettre à jour les annexes du règlement.
- Annexer au PLU la cartographie des obligations légales de débroussaillage.

### Choix de la procédure

L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose :

*I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

- N'ayant pas pour objet de changer, réduire ou créer les éléments cités ci-dessus, la présente procédure ne relève pas d'une révision du PLU.

L'article L153-36 du code de l'urbanisme dispose :

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

- Ayant pour objet de modifier le règlement, la présente procédure relève d'une modification du PLU.

L'article L153-45 du code de l'urbanisme dispose :

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

- L'objet de la présente procédure ne relève pas des éléments cités ci-dessus, elle ne relève donc pas d'une modification simplifiée du PLU.

L'article L153-41 du code de l'urbanisme dispose :

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de **diminuer ces possibilités de construire** ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

- Ayant pour effet de diminuer les possibilités de construire, la procédure relève donc d'une **modification de droit commun** du PLU.

## Étapes de la procédure

- La procédure de modification n°9 de droit commun a été engagée par arrêté municipal, conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme.
- La procédure a fait l'objet d'une saisine au cas par cas dite « Ad Hoc » de l'Autorité Environnementale (MRAe), conformément à l'article R104-11 du code de l'urbanisme, préalablement à la notification aux personnes publiques associées.
- Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40.
- Le projet de modification est soumis à enquête publique, conformément aux articles L123-1 et suivants du code de l'environnement.
- Le projet de modification est approuvé par délibération du conseil municipal, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme.

## Pièces du PLU modifié

Le PLU approuvé est composé des pièces suivantes :

- Document 1 : rapport de présentation,
- Document 2 : Projet d'Aménagement et de développement durable du PLU approuvé en 2012,
- Document 3 : règlement, pièce écrite et ses annexes,
- Documents 4 : règlement graphique (4A. Plan Nord, 4C Plan Sud et 4B Plan loupe),
- Document 5.1 : liste des emplacements réservés,
- Document 5.2 : Liste des servitudes d'utilité publique,
- Document 5.3 : annexes générales,
- Document 5.4 : annexes générales : électricité,
- Document 5.5 : annexes générales : Droit de Prémption Urbain.

La procédure de modification n°9 du PLU, fait évoluer le règlement écrit et graphique, la liste des emplacements réservés et crée un nouveau document portant sur les secteurs concernés par les obligations légales de débroussaillage (OLD). Le dossier de modification ne comprend que les pièces qui sont modifiées par la procédure :

Document 1 : exposé des motifs,

Document 3 : règlement écrit et ses annexes,

Documents 4A, 4B et 4C : règlement graphique,

Document 5.1 : liste des emplacements réservés,

Document 5.6 : Obligations Légales de débroussaillage (OLD).

Dans la suite du document, dans les extraits de règlement, les éléments en **rouge surlignés de jaune** correspondent aux nouvelles formulations ou dispositions issues de la modification, les éléments **barrés** correspondent aux suppressions par la modification, et les éléments **surlignés de bleu** correspondent aux modifications apportées suite au rapport du commissaire enquêteur.

## 3. Les zones humides

### Définition d'une zone humide

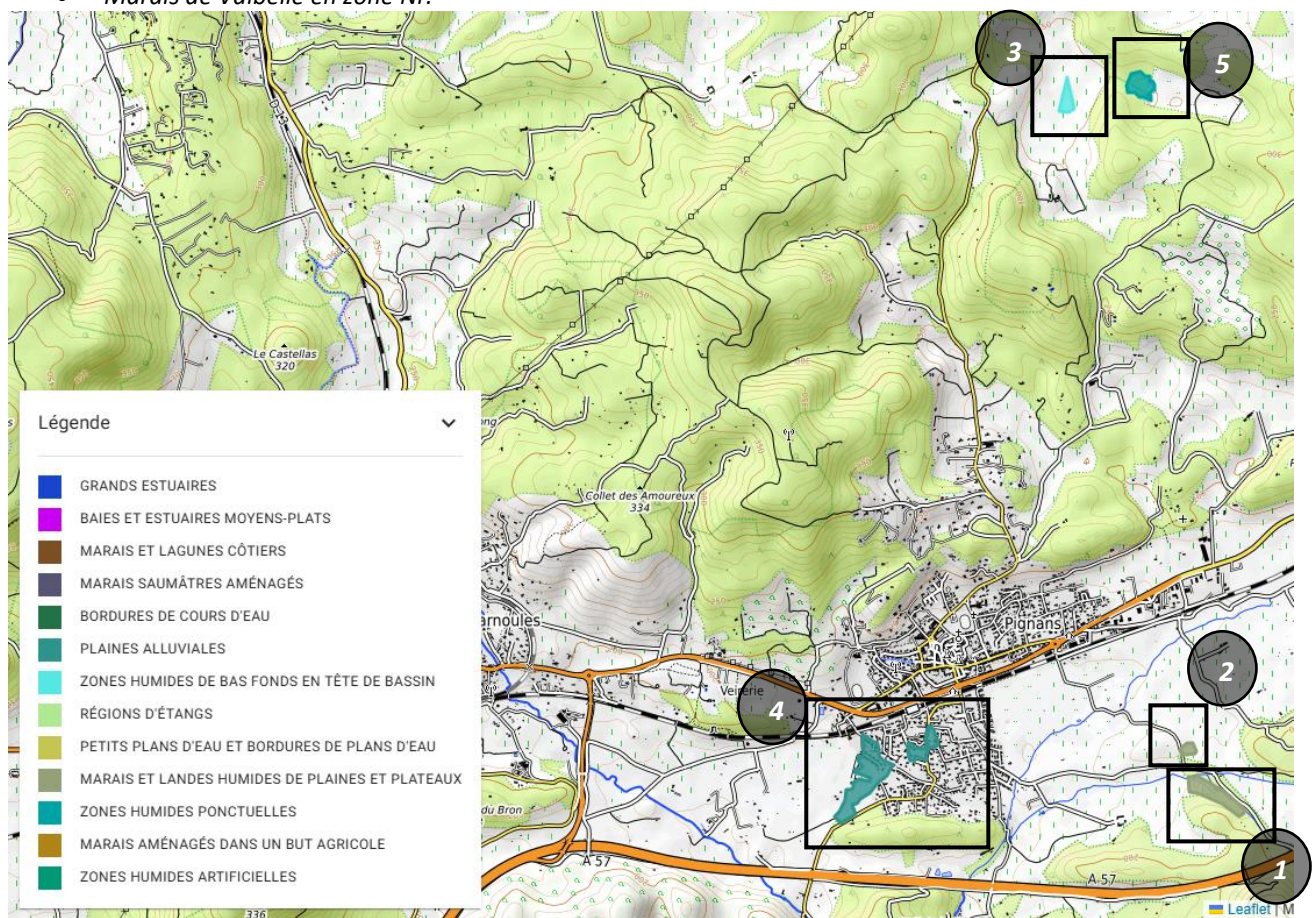
**Article L211-1 du code de l'environnement :** « Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer : 1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; **on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ; (...)** »

Depuis le XXème siècle, la surface nationale des zones humides a diminué de 67%, du fait de l'intensification des pratiques agricoles, des aménagements hydrauliques inadaptés et de la pression d'urbanisation. Les zones humides sont aujourd'hui reconnues comme des milieux particulièrement importants à maintenir et à restaurer en raison des fonctions favorables qu'elles assurent (rétention des eaux, piégeage de sédiments et épuration des eaux, réservoirs de biodiversité). Elles sont ainsi protégées par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA, 2006), et font l'objet d'inventaires de plus en plus précis.






### Les zones humides sur le territoire communal

L'Atlas des Zones Humides du Système d'Information Territorial des Parcs Naturels Régionaux de Provence-Alpes-Côte d'Azur identifie cinq zones humides sur le territoire de Pignans : <https://atlas-zones-humides.pnrsud.fr/map/>

- *Marais de Rimauresq situé en zone Nr du PLU approuvé,*
- *Marais des Salles en zone A,*
- *Mare temporaire de Pifanier, située en zone Ar,*
- *Prairie humide de Pignans, classée en zone Ucr,*
- *Marais de Valbelle en zone Nr.*



<https://atlas-zones-humides.pnrsud.fr/map/>

Extraits de l'Atlas :	Occupation du sol	Superficie
 <p data-bbox="159 533 389 562">Marais de Rimauresq</p>	Non artificialisée (zone naturelle du PLU approuvé)	2,963 ha
 <p data-bbox="159 869 347 898">Marais des Salles</p>	Non artificialisée (zone agricole du PLU approuvé)	0,528 ha
 <p data-bbox="159 1223 478 1252">Mare temporaire de Pifarnier</p>	Non artificialisée (zone agricole du PLU approuvé)	0,923 ha
 <p data-bbox="159 1541 443 1570">Prairie humide de Pignans</p>	Partiellement bâtie (zone U du PLU approuvé)	7,132 ha
 <p data-bbox="159 1832 328 1861">Marais Valbelle</p>	Non artificialisée (zone naturelle du PLU approuvé)	1,867 ha

## Prise en compte des zones humides dans le PLU approuvé

Les zones humides ne sont pas identifiées graphiquement aux plans de zonage du PLU approuvé. La plupart de ces zones humides est classée en zone agricole ou naturelle qui limite la possibilité de dégradation de ces zones mais ne l'évite pas totalement. En effet des constructions sont autorisées en zones naturelles et agricoles comme les bâtiments agricoles par exemple.

Le règlement du PLU approuvé ne fait pas mention des zones humides et ne rappelle pas les obligations de protection qui leur sont liées.

## Prise en compte des zones humides par la modification de droit commun n°9 du PLU

La modification du PLU permet de prendre en compte les zones humides connues (inventoriées par l'Atlas des zones humides) et celles qui ne le sont pas (zones humides potentiellement présentes mais non inventoriées) en :

- Identifiant au titre du L151-23 du code de l'urbanisme les zones humides selon le tracé de l'Atlas des zones humides (une fiche, par zone humide, est ajoutée en annexe du règlement -annexe n°9 créée par la procédure).
- Prescrivant les mesures de nature à assurer leur préservation en différenciant les espaces bâtis et non bâtis,
- Rappelant l'obligation de protection des zones humides et des obligations de compensation qu'elles soient identifiées ou non au document graphique du PLU.

**Article L151-23 du code de l'urbanisme** : Le règlement (du PLU) peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

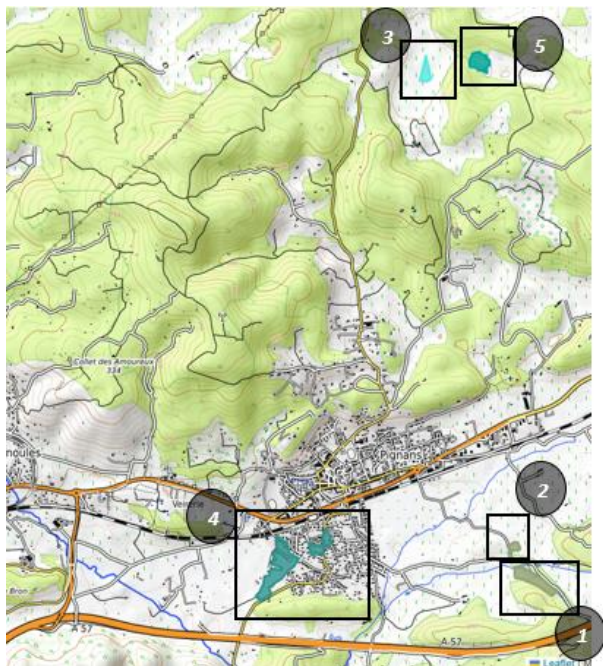
Ces nouvelles dispositions ne vont pas à l'encontre des exploitations agricoles existantes à proximité de ces zones humides.

En application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une nouvelle prescription graphique réglementaire est créée et délimite aux documents graphiques du PLU les cinq zones humides inventoriées sur le territoire communal.

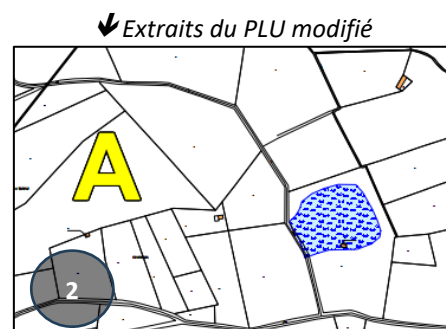
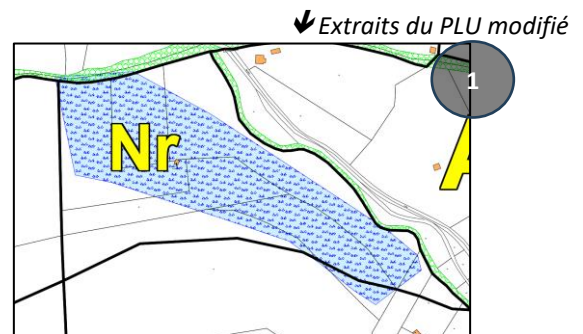
Nouvelle prescription délimitée au document graphique du PLU modifié :



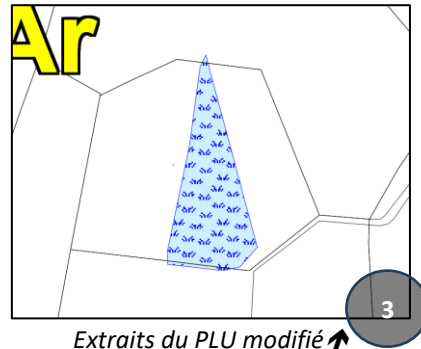
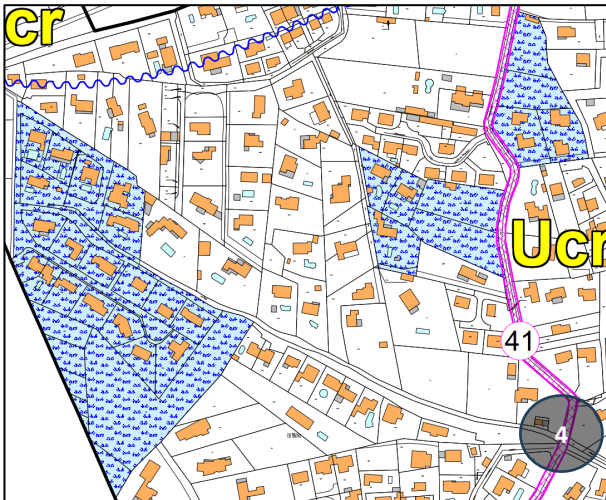
Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique définis par l'article R151-43 du CU : zones humides



Atlas des zones humides ↑

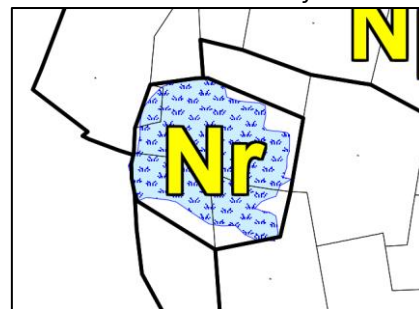


Extrait du PLU modifié ↓



Extraits du PLU modifié ↑

Extraits du PLU modifié ↓



En application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les prescriptions pour la préservation de ces zones humides sont précisées dans les dispositions générales du règlement écrit (DG4) et dans les zones concernées par cette identification :

- Zone Agricole (article 1 de la zone A)
- Zone Naturelle (article 1 de la zone N)
- Zone Urbaine Ucr (articles 1, 2, 8 et 9 de la zone Uc)

Les dispositions générales sont complétées par un rappel réglementaire portant sur la protection des zones humides et sur la compensation en cas de destructions liées à un projet d'intérêt général. Cet article annonce la différence de règlement entre les zones humides de la zone Ucr et les zones humides en zone A et en zone N.

Extrait de l'article DG4, éléments ajoutés par la modification du PLU :

#### Article 4 : Division du territoire en zones

##### ✓ Des Zones humides :

- Le premier alinéa de l'article L151-23 du code de l'urbanisme précise que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »
- Sauf dispositions contraires prévues à l'article Ucr 2 : En application de l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.

- o D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.
- o Cinq zones humides sont identifiées à Pignans par le Conservatoire des Espaces Naturels de PACA (fiches synthèses en annexe au présent règlement) :
  - Marais de Rimauresq,
  - Marais des salles à Pignans,
  - Mare temporaire de Pifarnier,
  - Marais Valbelle,
  - Prairie humide Pignans.

**Dans les zones A et N**, les terrains concernés par les zones humides identifiées sont actuellement libres de construction. Les zones humides sont strictement protégées par le règlement de la modification (article 1 des zones A et N et dispositions générales, article DG4).

Extrait de l'article 1 de la zone agricole et de la zone naturelle modifié :

#### Article A1 et N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

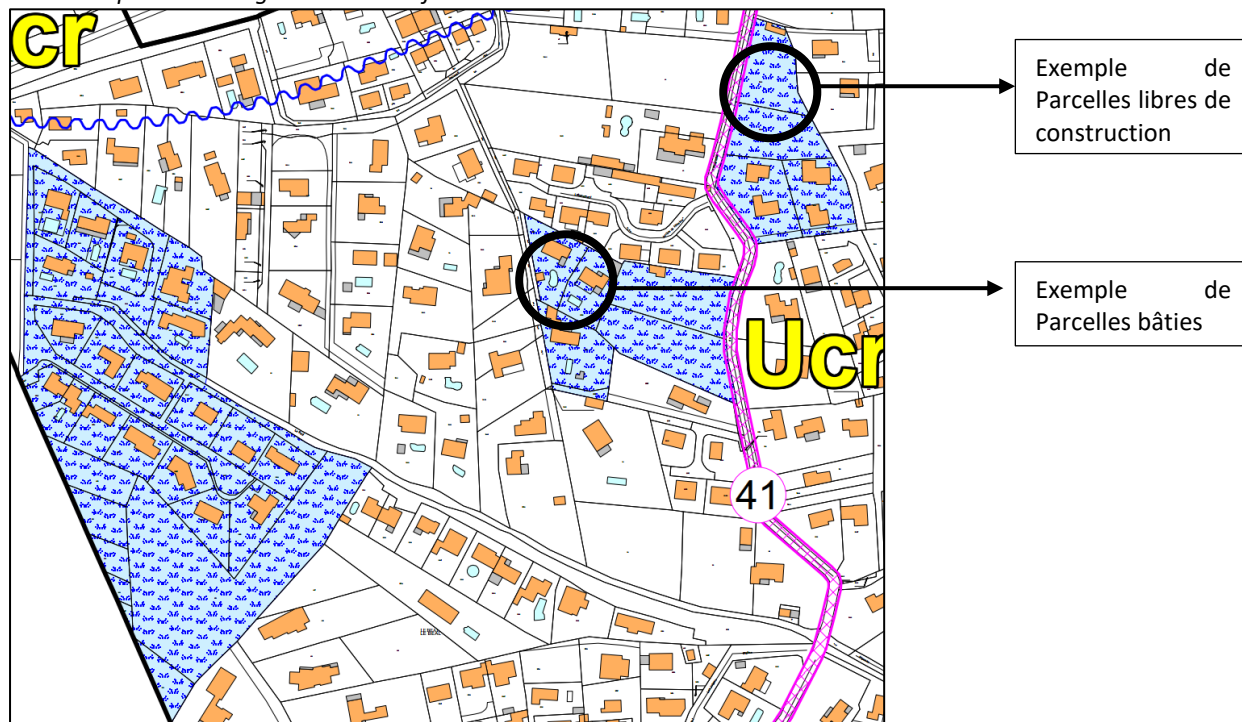
Nouvelle disposition :

En application de l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.

**Dans la zone Ucr**, deux situations se rencontrent :

- **Situation 1** : Les parcelles **ne sont pas bâties** ; l'objectif est de conserver la fonctionnalité de la zone humide, et de strictement préserver ces espaces.
- **Situation 2** : Les parcelles **sont bâties**, l'objectif est de limiter l'impact des occupations existantes sur la zone humide (espace déjà dégradé)

Extrait du plan de zonage du PLU modifié



**Pour les parcelles non bâties** de la zone Ucr concernées par l'identification de la zone humide (situation 1), le règlement interdit toute nouvelle construction (article Ucr 1) afin de strictement protéger ces terrains.

## Extrait de l'article 1 de la zone Ucr

**Article Ucr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites***Nouvelle disposition :*

- **Pour les parcelles libres et non bâties de la zone Ucr concernée par la zone humide « Prairie humide Pignans » (Cf. pièce 4B Plan Loupe) :**
  - ✓ En application de l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle.

**Pour les parcelles bâties** de la zone Ucr (situation 2), le règlement autorise sous condition l'extension de l'habitation existante et la création d'annexes.

Celles-ci doivent limiter leur impact sur les espaces non bâties de la parcelle concernée. Pour cela les extensions horizontales et les annexes sont à implanter dans une bande de 4 mètres autour de l'habitation. Les annexes sont limitées à 25 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> pour la piscine. Ces dispositions correspondent aux articles Ucr2, Ucr8 et Ucr9 du PLU modifié

## Extrait de l'article 2 de la zone Ucr

**Article Ucr 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***Nouvelle disposition :*

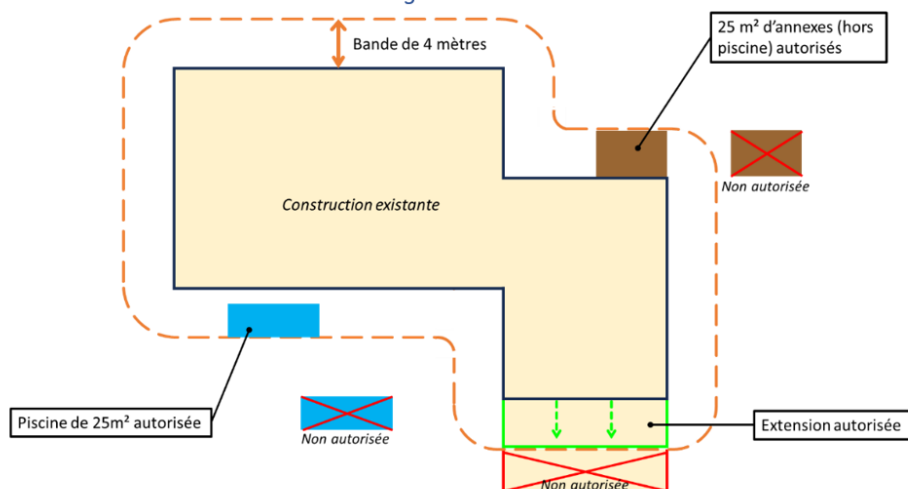
- **Pour les parcelles déjà bâties de la zone Ucr concernées par la zone humide « Prairie humide Pignans » (Cf. pièce 4B Plan Loupe) :**
  - ✓ Seule l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes et légales est autorisée selon les conditions définies aux articles Ucr 9, Ucr 8 et Ucr 10.
  - ✓ Les annexes à l'habitation (piscines, abris de jardin, locaux techniques, pool-house, etc.) sont autorisées selon les conditions définies aux articles Ucr9, Ucr 8 et Ucr 9.

## Extrait de l'article 8 de la zone Ucr

**Article Ucr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***Éléments ajoutés :*

- **Pour les parcelles déjà bâties de la zone Ucr concernée par la zone humide « Prairie humide Pignans » (Cf. pièce 4B Plan Loupe) :**
  - ✓ L'extension mesurée des constructions d'habitation existantes et légales est autorisée uniquement dans la zone d'implantation de 4 mètres autour de la construction.
  - ✓ Les annexes à l'habitation (piscines, abris de jardin, locaux techniques, pool houses, etc.) sont autorisées uniquement dans la zone d'implantation de 4 mètres autour de la construction.

*Schéma concept de la zone d'implantation des extensions et des annexes des constructions d'habitation existantes sur la zone humide « Prairie humide Pignans » :*



Extrait de l'article 9 de la zone Ucr

#### Article Ucr 9 : Emprise au sol des constructions

Éléments ajoutés :

- Pour les parcelles déjà bâties de la zone Ucr concernée par la zone humide « Prairie humide Pignans » (Cf. pièce 4B Plan Loupe) :
- ✓ L'emprise au sol maximale des annexes à la construction d'habitation (abris de jardin, locaux techniques, pool-house, etc.) est de 25 m<sup>2</sup> (hors piscines).
- ✓ La superficie maximale des piscines est de 25 m<sup>2</sup>.

## 4. Gestion du pluvial

### Contexte

Les pluies torrentielles ne sont plus une exception. Au fil des années, les pétitionnaires ont dû augmenter le dimensionnement des gouttières et des descentes d'eaux pluviales, et les collectivités ont développé (encore de façon trop insuffisante) des réseaux ou des bassins de récupération des eaux pluviales.

Dans la très grande majorité des cas, la solution du « tout tuyau » ne fonctionne plus.

Les dégâts causés par le ruissellement, la saturation des réseaux et les inondations à répétition montrent que gérer l'eau de pluie en aval ne suffit plus. Non seulement les installations n'absorbent plus les intempéries exceptionnelles, mais elles coûtent de plus en plus cher aux aménageurs comme aux collectivités.

Pour chaque projet entraînant une imperméabilisation, la solution recherchée doit être une gestion durable des eaux de pluie de proximité. La tendance doit aller dans le sens de la création de « villes poreuses » (au sens propre) plus que vers les terrains imperméables et bétonnés avec un rejet systématique dans les réseaux pluviaux souvent sous dimensionnés, voire saturés.

### Prise en compte du pluvial dans le PLU approuvé

Le PLU approuvé dispose de règles spécifiques pour les zones urbaines et les zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation, qui reposent sur un renvoi systématique des eaux dans le réseau pluvial après un passage dans un système de rétention. Un volume minimum de rétention de 6m<sup>3</sup> est imposé pour compenser les surfaces imperméabilisées de moins de 200m<sup>2</sup>.

Un volume de rétention basé sur la vitesse de ruissellement en période bi-décennale et sur la surface imperméabilisée est imposé à partir de 200m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Dans les zones naturelles et agricoles, le PLU approuvé dispose que les eaux pluviales doivent être dirigées par des canalisations vers les fossés ou réseaux prévus à cet effet et que des bassins de rétention pourraient être exigés.

### Prise en compte du pluvial dans le PLU modifié

Il est apparu important de pouvoir gérer le pluvial de manière plus simple pour les pétitionnaires et pour les instructeurs. La notion de « **vitesse de ruissellement en période bi-décennale** » du PLU approuvé est supprimée car cette donnée, spécifique à chaque terrain, nécessitait la réalisation d'études hydrauliques. Pour mémoire la liste des pièces à fournir pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme est codifiée. Les études ruissellement n'ont fait pas partie (sauf cas spécifiques).

Une règle commune à toutes les zones est par conséquent mise en œuvre par le PLU modifié. Il s'agit de l'article 6 des dispositions générales, cet article est créé par la procédure. Cet article se décompose en plusieurs parties :

- Les interdictions liées à la gestion des eaux pluviales (par exemple, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales),
- La limitation de l'imperméabilisation des sols pour faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales
- La récupération des eaux pluviales, par exemple pour l'arrosage,
- La compensation à l'imperméabilisation avec des précisions sur les aménagements et constructions concernées par cette compensation
- Les caractéristiques et le dimensionnement des ouvrages de compensation se basant sur un volume de rétention par mètre carré imperméabilisé, ce qui est plus facilement exploitable par les pétitionnaires (**1 m<sup>2</sup> imperméabilisé = volume de 100 litres à créer**)

- Les exceptions à la règle de compensation (bâtiments agricoles, surface imperméabilisée de moins de 20 m<sup>2</sup>,...)
- Une précision sur l'entretien des ouvrages qui est à la charge du pétitionnaire.

Un renvoi vers l'article DG6 est fait dans les articles 4 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PLU approuvé dans ces articles 4 sont supprimés.

Seules sont maintenues les dispositions concernant la lutte contre les moustiques issues d'une précédente procédure.

Dans les zones U et AU, la modification rappelle que dans le cas où l'installation d'un système de « rétention/infiltration » ne serait pas possible, le système de compensation (qui ne serait que de la rétention) doit être raccordé au réseau pluvial.

Exemple de modification de l'article Ua4 « eaux pluviales »

#### Article Ua4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### Eaux pluviales

⊕ Se référer à l'article 6 des dispositions générales.

**En cas d'impossibilité de réalisation d'un système de rétention/infiltration, le système de compensation à l'imperméabilisation doit être raccordé au réseau pluvial.**

▪ Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

▪ Si la surface imperméabilisée est inférieure à **200 m<sup>2</sup>**, un bassin d'infiltration d'un volume minimum de **6 m<sup>3</sup>** devra être réalisé.

▪ Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à **200 m<sup>2</sup>**, un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la formule  **$V_r \times S_i$**

✓  **$V_r$**  = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.

✓  **$S_i$**  = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).

✓ Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

▪ Lutte contre la prolifération des moustiques : Afin d'éviter la prolifération de moustiques liée aux eaux stagnantes en toitures, ou dans les équipements et constructions, il est recommandé que :

✓ Toute terrasse ne doit pas laisser les eaux stagner : elle doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.

✓ Les coffrets techniques doivent être verticaux et ne pas recueillir de l'eau stagnante.

✓ Les regards doivent être étanches.

✓ Les récupérateurs d'eau doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti insectes, moustiquaires...)



## Emplacements réservés supprimés

Emplacements réservés	Caractéristiques	Justification de leur suppression
ER n°4	Extension du cimetière	Terrain acquis.
ER n°8	Création d'une aire de stationnement	La commune n'a plus de projet sur cet emplacement.
ER n°19	Aménagement de la voirie	Acquis.
ER n°24	Création de voirie	La commune n'a pas acquis malgré la mise en demeure du propriétaire.
ER n°27	Aménagement de voirie et modes doux (piste cyclable, cheminement piéton)	Le chemin du Moulin a été aménagé.

→ La liste des ER (document 5.1 du PLU) est modifiée pour prendre en compte ces suppressions.

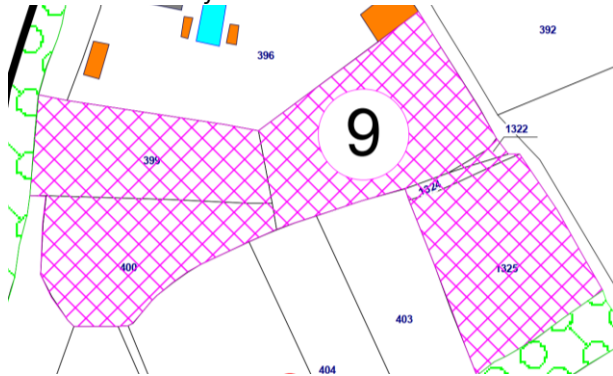
Exemple pour l'ER 8 : extrait de la liste des ER modifiée

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (m)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
8	Création d'une aire de stationnement Non affecté	Commune		1230

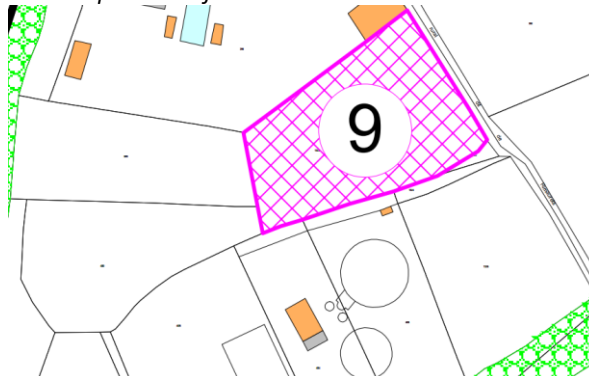
## Emplacements réservés modifiés

Emplacement réservé modifié	Caractéristiques	Justification de sa modification
ER n°9	Extension de la station d'épuration et création d'équipements de services publics	Au cadastre du PLU en vigueur, l'ER n°9 est sur les parcelles 399, 400, 1323, 1324 et 1325. Aujourd'hui, la commune a acquis toutes les parcelles, exceptée la 1323. Le tracé de l'ER est donc redessiné pour conserver uniquement en ER la parcelle non acquise à ce jour (qui est au cadastre à jour la parcelle AH 145).

ER n°9 avant modification du tracé :



ER n°9 après modification du tracé :

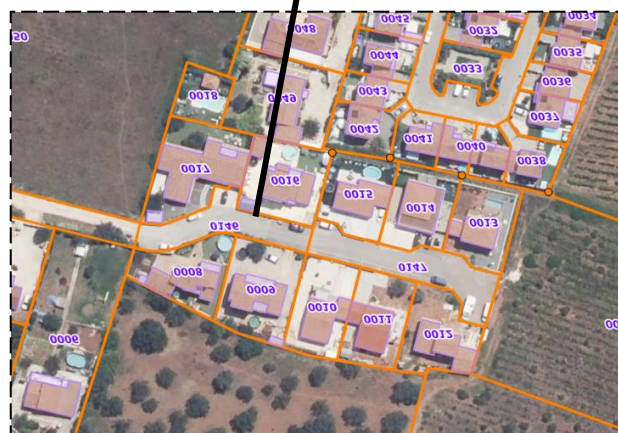


Emplacement réservé modifié	Caractéristiques	Justification de sa modification
ER n°25	Création de voirie	Les parcelles concernées par l'ER sont désormais bâties. Le repositionnement de l'ER correspond à l'organisation interne des constructions dans les parcelles concernées (l'ER correspond à la voie existante).

ER n°25 avant modification du tracé :



ER n°25 après modification du tracé :



→ La modification du tracé de ces deux ER ne fait pas évoluer la liste des ER, mais fait évoluer le règlement graphique.

## Emplacement réservé créé

ER n°4 : création d'une aire de stationnement, pour venir compléter l'offre de stationnement à proximité des équipements publics dont l'école élémentaire Marcel Pagnol.

Extrait du règlement graphique



L'ER prend place sur un terrain classé en zone Nr au PLU approuvé qui autorise les installations et équipements publics.

→ La liste des ER est mise à jour pour prendre en compte ce nouvel ER. Le règlement graphique est aussi mis à jour.



## 6. Reclassement de AUcr bâtie en Ucr et de AUd bâtie en Ue

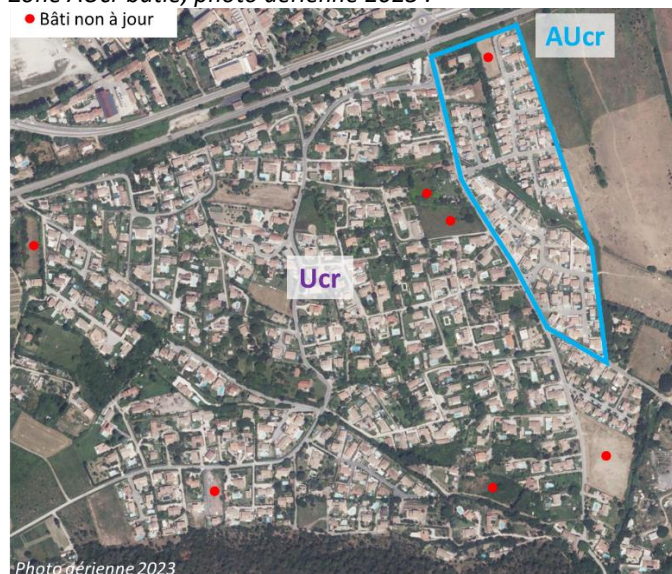
### Reclassement de la zone AUcr bâtie en zone Ucr

Créée en 2012, la zone AUcr représentait la délimitation d'espaces situés dans le prolongement immédiat du village, au sud de la voie ferrée (prolongement de la zone Ucr au PLU). Les constructions y étaient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement. Le règlement applicable à la zone AUcr est identique aux règles de la zone Ucr.

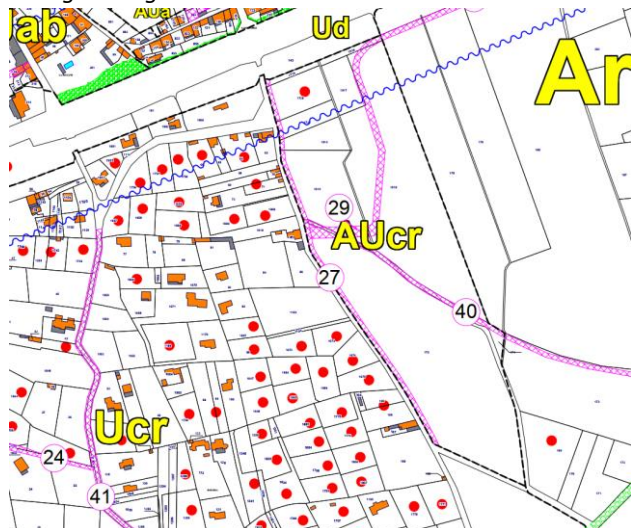
Aujourd'hui, en 2025, la zone AUcr est totalement bâtie, le zonage « à urbaniser » n'est donc plus d'actualité. En conséquence, le PLU modifié reclasse la zone AUcr en zone Ucr ; la zone AUcr est supprimée du PLU de Pignans.

Pour rappel, la zone Ucr délimite les quartiers résidentiels essentiellement situés au sud de la voie ferrée.

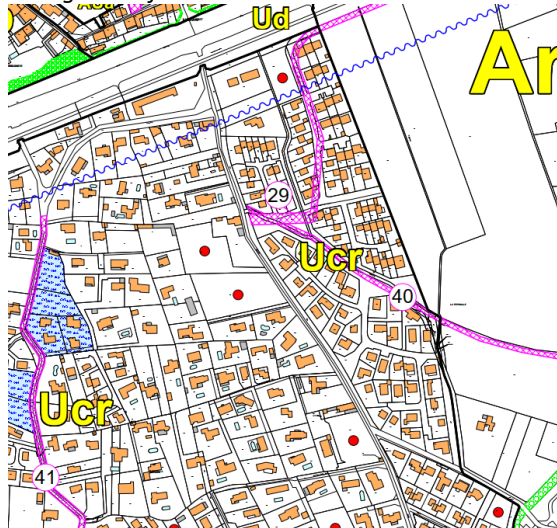
Zone AUcr bâtie, photo aérienne 2023 :



Zonage en vigueur :



Zonage modifié :



## Reclassement de la zone AUd bâtie en zone Ue

Créée en 2012, la zone AUd représentait la délimitation de l'extension de la zone d'activités économiques de La Lauve Migranon (prolongement de la zone Ue au PLU). Les constructions y étaient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement. Le règlement applicable à la zone AUd est identique à celui de la zone Ue.

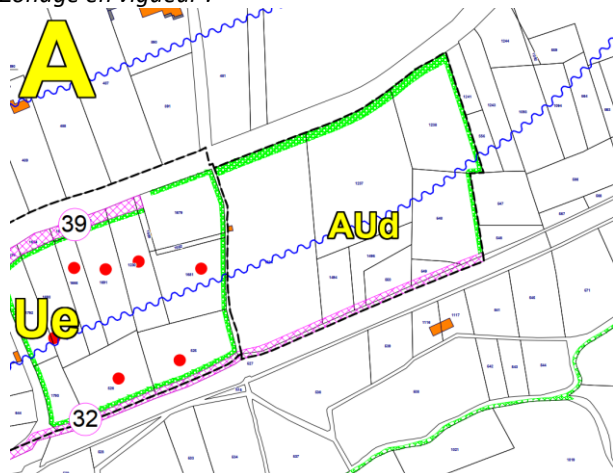
Aujourd'hui, en 2025, la zone AUd est bâtie, le zonage « à urbaniser » n'est plus donc d'actualité. En conséquence, le PLU modifié reclasse la zone AUd en zone Ue ; la zone AUd est supprimée du PLU de Pignans.

Pour rappel, la zone Ue délimite la zone réservée aux activités économiques dite « zone d'activités de La Lauve Migranon ».

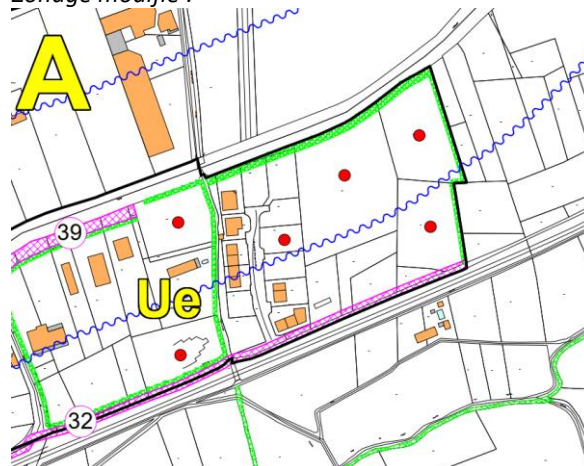
Zone AUd bâtie, photo aérienne 2023 :



Zonage en vigueur :



Zonage modifié :



## 7. Autres modifications du règlement écrit et des annexes au règlement

### Evolutions des Dispositions Générales du règlement écrit

Le tableau ci-dessous synthétise les évolutions des dispositions générales du règlement (pièce 3 du PLU modifié) :

<b>Modification des articles des DG par la MDC9</b>	
<b>Dispositions générales (DG)</b>	DG1 : pas d'évolution
	DG2 : pas d'évolution
	DG3 : pas d'évolution
	DG 4 : Nouvelle disposition concernant les zones humides <b>(vu précédemment)</b>
	DG5 : Rappel réglementaire concernant l'isolation par l'extérieur et le dépassement des règles d'implantation et d'emprise.
	DG 6 : Nouvelles dispositions concernant la gestion du pluvial <b>(vu précédemment)</b>
	DG7 : Nouvelles dispositions pour prise en compte du risque inondation par débordement des cours d'eau

Comme vu précédemment les dispositions générales sont complétées pour mettre en œuvre la protection des zones humides (*complément fait à l'article 4 des dispositions générales*) et la gestion du pluvial (*création de l'article 6 des dispositions générales*).

Les dispositions générales évoluent également sur deux autres points :

- Rappel réglementaire concernant l'isolation par l'extérieur et le dépassement des règles d'implantation et d'emprise.
- Nouvelle disposition pour la prise en compte des risques de débordement des cours d'eau.

#### ❖ DG5 - Dépassement des règles d'implantation et d'emprise

L'article 5 « Rappels » des dispositions générales du PLU approuvé comprend une partie intitulée « *Constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable* » qui prévoit un dépassement des règles de gabarit (*article L151-28 du code de l'urbanisme*).

La modification vient compléter cette disposition par un rappel de l'article R152-6 du code de l'urbanisme qui autorise un dépassement des règles d'implantations des constructions.

Conformément à l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme.

L'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

#### Extrait de l'article 5 des dispositions générales

<b>Article 5 : Rappels</b>
<p>Constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans les zones urbaines ou à urbaniser, est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 10 % et dans le respect des autres règles établies par le règlement, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Un décret en Conseil d'État détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.</li> <li>▪ Conformément à l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.</li> </ul> </li> </ul>

## ❖ DG7 - Prise en compte du risque débordement des cours d'eau

La modification introduit une nouvelle disposition concernant les constructions situées à moins de 30 m de la berge d'un cours d'eau cadastré.

Le règlement du PLU approuvé impose une marge de recul des constructions dans les zones Ucr, Ud, Ue, A et N de 6 mètres depuis les berges des cours d'eau (article 7 des zones concernées).

La modification du PLU complète les articles 6 des zones Ub et Ucr pour imposer un recul des clôtures d'un mètre vis-à-vis des berges des cours d'eau et des fossés, permettant de maintenir l'accès pour l'entretien.

La modification complète également la prise en compte des éventuelles inondations par débordement des cours d'eau en imposant la création de vide sanitaire permettant la libre circulation des eaux (disposition générale n°7).

La notion de « cadastre » est ici importante car elle permet de faire référence à une donnée tangible, facilement mobilisable par les pétitionnaires.

### Création de l'article 7 des dispositions générales

Article 7 : Prise en compte du risque inondation par débordement des cours d'eau	
✓	Pour toute nouvelle construction située à moins de 30 mètres de la berge d'un vallon ou cours d'eau cadastré:
○	Le soubassement des nouvelles constructions doit permettre une libre circulation des eaux tout en présentant des caractéristiques techniques permettant de résister aux affouillements engendrés par la crue.
○	Il sera réalisé un vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau.
○	Des exceptions pourront être admises dans des cas particuliers d'ouvrages ne permettant pas ces transparences (ouvrages techniques d'intérêt public, postes ou installations électriques, ouvrages présentant des risques de pollution, etc.), ou pour des raisons liées à la sécurité ou la salubrité publiques.

## Evolution des dispositions spécifiques aux zones du PLU

Le tableau ci-dessous synthétise les évolutions des dispositions spécifiques à chaque zone (pièce 3 du PLU modifié) :

Zones du PLU										Modification des articles par la MDC9 :	
Ua	Ub	Ucr	Ud	Ue	AUa	AUb		A	N		
ARTICLE 1 « Occupations et utilisations du sol interdites »											
		X						X	X	Ajout d'une disposition concernant la préservation des zones humides	
								X		Centrales photovoltaïques au sol interdites	
ARTICLE 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »											
	X	X	X	X	X	X		X	X	Ajout de critères d'implantation des antennes relais.	
		X								Extensions et annexes autorisées dans zones humides	
								X	X	Réduction de l'emprise des extensions et annexes en zone A et N	
X	X	X	X	X	X	X		X	X	Suppression de la règle sur l'autorisation d'urbanisme concernant les terrasses	
ARTICLE 3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public »											
										Aucune évolution	
ARTICLE 4 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement »											
	X	X								Ajout d'une disposition concernant l'évacuation des eaux de bassins/piscines et sur le raccordement des gouttières	
X	X	X	X	X	X	X		X	X	Renvoi vers les dispositions générales (DG 6) pour la gestion du pluvial	
ARTICLE 5 « Superficie minimale des terrains constructibles »											
Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).											
ARTICLE 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »											
	X	X								Ajout d'une règle imposant le recul des clôtures vis-à-vis des cours d'eau	
ARTICLE 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »											
	X	X								Ajout d'une règle imposant le recul des clôtures vis-à-vis des cours d'eau	

Zones du PLU										Modification des articles par la MDC9 :	
Ua	Ub	Ucr	Ud	Ue	AUa	AUb		A	N		
								X	X	Précision de la reconstruction après sinistre dans un délai de 5 ans et de constructions légales	
ARTICLE 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »											
		X								Zone d'implantation de 4 mètres des constructions autorisées dans la zone humide	
ARTICLE 9 : « Emprise au sol »											
	X	X								Nouvelles dispositions concernant l'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone	
	X	X								Ajout d'une emprise maximale pour les piscines qui sont exclues de l'emprise des constructions	
	X	X								Suppression du schéma explicatif de l'emprise résiduelle.	
ARTICLE 10 « Hauteur maximale des construction »											
										Aucune évolution	
Article 11 : « Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords »											
X										Modification des dispositions concernant l'installation des panneaux photovoltaïques et capteurs solaires	
X	X	X	X							Ajout de précisions concernant la dissimulation des appareils de climatisation et équipements techniques	
								X	X	Création paragraphe pour les murs de soutènement	
	X	X								Précisions concernant les clôtures : couleur, implantation vis-à-vis des cours d'eau et des voies.	
				X						Suppression du schéma explicatif de l'implantation des espaces de stockages extérieurs.	
X	X	X	X		X	X				Ajout d'une disposition concernant l'isolation phonique des locaux techniques	
X	X	X	X	X	X			X	X	Précisions concernant la couverture d'un cours d'eau/canal pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	
ARTICLE 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement »											
X	X	X								Interdiction du stationnement en enfilade.	
ARTICLE 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations »											
	X	X								Ajout d'une disposition concernant les espaces libres commun en cas de lotissement	
		X								Correction du pourcentage d'espace libre de construction	
				X						Ajout d'un pourcentage d'espaces libres de construction	
			X	X						Ajout d'une disposition pour traitement paysager	
					X					Ajout de la mention « Non règlementé »	
ARTICLE 14 « Coefficient d'occupation du sol (COS) »											
Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).											
ARTICLE 15 « Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions »											
										Aucune évolution	
ARTICLE 16 « Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques »											
										Aucune évolution	

## ❖ Antennes relais

Une nouvelle disposition concernant l'implantation des antennes relais est ajoutée pour permettre de mieux encadrer l'installation de ces équipements indispensables mais pouvant parfois être impactant sur le paysage.

Les critères pour autoriser leur implantation définis dans la modification sont les suivants :

- Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante,
- Accroche des antennes sur un seul mât,
- Couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.

Cette nouvelle règle est ajoutée dans les articles 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » de toutes les zones du PLU (*hormis en zone Ua*). Suite à l'avis de la chambre d'agriculture et à la demande du commissaire enquêteur, l'article A2 précise que l'impact des antennes doit être limité le plus possible.

## ❖ Annexes des habitations en zone A et N

Cette évolution du règlement des zones A et N fait l'objet d'une saisine pour avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Pour les habitations existantes et légales en zone agricole et naturelle non liées à une exploitation agricole :

Au PLU approuvé	Au PLU modifié
<b>ANNEXES en zones A et N</b>	
60 m <sup>2</sup> d'emprise cumulée (hors piscine) 80 m <sup>2</sup> maximum : piscines + plages Hauteur des annexes : 7 mètres maximum Zone d'implantation : 20 mètres autour de l'habitation	30 m <sup>2</sup> d'emprise cumulée (hors piscine) 50 m <sup>2</sup> maximum : piscines + plages Hauteur des annexes : <b>3 mètres maximum</b> Zone d'implantation : 20 mètres autour de l'habitation

L'objectif de cette évolution du règlement dans les zones A et N est de réduire la superficie des piscines et de réduire le besoin en eau lié. La limitation de l'artificialisation des sols passe également par une réduction des annexes et des extensions dans ces zones.

## ❖ Autorisation d'urbanisme pour la création d'une terrasse

Dans toutes les zones, le PLU en vigueur indique que ne sont pas soumises à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol, à savoir : les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ; les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes. Cette disposition est supprimée puisque que c'est le code de l'urbanisme qui règlemente les formalités nécessaires pour construire.

Cette disposition est supprimée dans les articles 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » de toutes les zones du PLU.

## ❖ Evacuation des eaux de piscines

Les articles 4 des zones Ub et Ucr sont complétés par un rappel du code de la santé publique qui indique que les eaux de vidanges des piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales.

Article 4 conditions de desserte des terrains par les réseaux publics - Modifié pour les zones Ub et Ucr
<p><b>Eaux des bassins et piscines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées (article R1331-2 du code de la santé publique).</li> <li>▪ En absence du réseau pluvial, elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après neutralisation du chlore.</li> <li>▪ Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.</li> </ul>

## ❖ Raccordement des gouttières

Les articles 4 des zones Ub et Ucr sont complétés par un rappel que le raccordement des gouttières au réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

## ❖ Clôtures

Dans les zones Ub et Ucr, le règlement modifié (articles 6, 7 et 11) impose un recul des clôtures d'un mètre vis-à-vis des cours d'eau et fossés pluviaux.

Dans les zones Ub et Ucr, le règlement modifié (article 11) impose la réalisation de pan coupé quand la clôture est située à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation (sécurité des usagers des voies). A noter qu'en zones Ub et Ucr, les murs de clôtures peuvent être blanc (précision apportée par la modification de l'article 11).

Dans les zones A et N, le règlement modifié (article 11) impose un recul des clôtures d'un mètre par rapport aux bords du ruisseau. Au PLU en vigueur, le recul imposé est de 0,60 m, légèrement insuffisant pour l'accès aux bords des ruisseaux.

## ❖ Restaurations et reconstructions après sinistre en zone A et N

Le PLU approuvé autorise les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes. Le PLU modifié précise que la construction doit être existante et légale, et que les restaurations ou reconstructions doivent intervenir dans les cinq ans après le sinistre, en référence à l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

## ❖ Emprise au sol des constructions et espaces libres

La modification du PLU prévoit une mise à jour des dispositions concernant l'emprise au sol des constructions (article 9) et des espaces libres (article 13).

### ➤ Evolution 1 : suppression de la notion « d'emprise résiduelle »

Le PLU approuvé exprime une notion « d'emprise résiduelle » correspondant à la différence entre l'emprise au sol (réglementée à l'article 9) et le pourcentage d'espace libre (réglementé à l'article 13). Un schéma explicatif de cette emprise résiduelle est inclus dans les articles 9 des zones concernées. Il est apparu, à l'usage, que cette précision dans le règlement, qui se voulait pratique et didactique, s'est avérée source de confusion. La notion « d'emprise résiduelle » et les schémas associés sont donc supprimés des articles 9 des zones Ub, Ucr, Ucar et Ucbr.

**Les articles 9 et 13 restent complémentaires.**

Remarque : Le code de l'urbanisme dans son article R420-1 définit « l'emprise au sol », et ne fait pas mention de « l'emprise résiduelle ».

### ➤ Evolution 2 : limitation de la taille des piscines

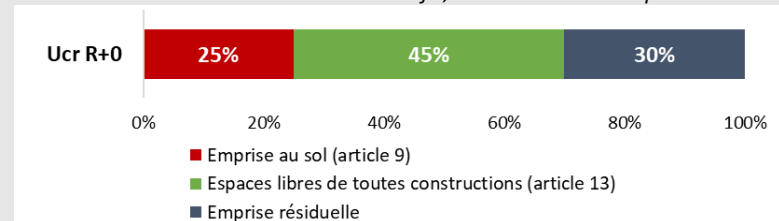
Le PLU actuel ne limite pas dans les zones U la taille des piscines qui sont incluses dans l'emprise maximale des constructions règlementée par l'article 9 des zones concernées.

Afin d'encadrer le développement des piscines et limiter les besoins en eau liés, la taille des piscines est limitée à **50 m<sup>2</sup>** en zone Ub et Ucr (hors zone humide où elles sont limitées à 25m<sup>2</sup> -cf chapitre dédié aux zones humides). Les piscines sont sorties de l'emprise autorisée dans les zones U.

### ➤ Evolution 3 : réécriture de l'article 9 emprise au sol en zones Ub et Ucr

La rédaction de l'article 9 des zones U du PLU en vigueur indique (ici exemple de la zone Ucr) :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :
  - 25% de la surface du terrain en R+0 (rez-de-chaussée).
  - 17% de la surface du terrain en R+1 (1er étage).
- Les articles **Ub 9** et **Ub 13** sont cumulatifs ; il en résulte une emprise résiduelle (cf. lexique).



- Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise est autorisée.
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et/ou les résidences services à destination des autres personnes âgées, n'est pas règlementée.

1) Clarification de la surface autorisée en R+0 et R+1 : la lecture de cet article peut laisser penser que l'emprise autorisée correspond à 25% du terrain pour des constructions en R+0 et 17% du terrain pour des constructions en R+1.

La règle derrière cette rédaction est (et a toujours été) que l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 25%. Les constructions ou parties de construction en R+1 ne doivent pas correspondre à toute l'emprise autorisée mais seulement à une partie de cette emprise (dans cet exemple 17% de la superficie du terrain).

Pour faciliter la compréhension de la règle, celle-ci est reformulée et un schéma explicatif est ajouté dans les articles 9 des zones concernées (Ub, Ucr et ses secteurs Ucar et Ucbr).

2) Clarification du caractère cumulatif entre les articles 9 et 13 : l'article renvoie aux notions d'espaces libres (réglementés en article 13) et d'emprise résiduelle (définie en annexe du règlement). Le caractère cumulatif entre emprise au sol, espaces libres et espace résiduel n'est pas clair à la lecture et difficile à appliquer. Pour assurer la bonne application de l'article 9 (emprise au sol) et de l'article 13 (espaces libres), l'article 9 est reformulé (Ub, Ucr et ses secteurs Ucar et Ucbr).

3) L'anticipation du SCOT Cœur du Var en projet : L'enveloppe urbaine de Pignans est constituée d'un centre urbain historique (zone Ua au PLU), d'une extension naturelle du centre urbain (zone Ub), des quartiers résidentiels (zone Uc) ... Ce zonage identifie les différentes couronnes urbaines, entre lesquelles **la densité doit être progressive** plus on se rapproche de la zone Ua. Cette densité est aujourd'hui peu différenciée entre la zone Ub (30%) et la zone Ucr (25%).

Dans le cadre des ateliers de travail du SCOT (révision du SCOT Cœur du Var engagée depuis le 29 mars 2022), une nouvelle délimitation du **centre urbain** de Pignans est étudiée. Ce centre urbain pourrait correspondre à la zone Ua et à une partie de la zone Ub du PLU en vigueur. Cette délimitation marquerait la volonté de majorer la densité dans la première couronne résidentielle, qui correspond à la zone Ub.

Pour traduire les premiers éléments envisagés dans le cadre de la révision du SCOT, le PLU modifié augmente l'emprise au sol autorisée dans les zones Ub et Ucr. Le PLU est ainsi modifié :

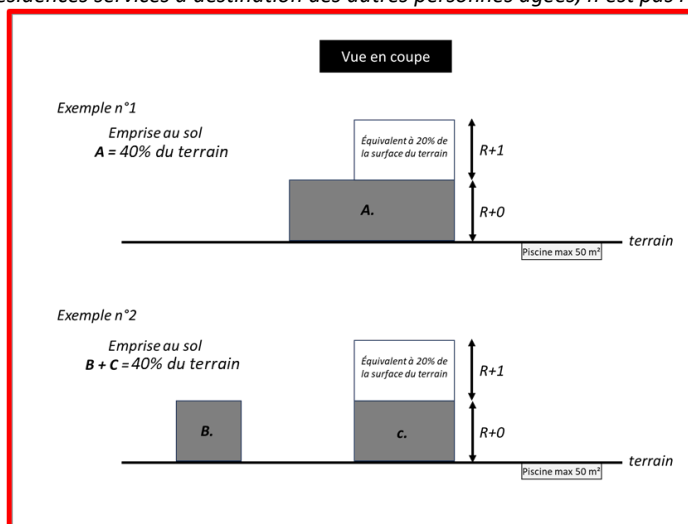
	Emprise au sol autorisée par le PLU en vigueur	Emprise au sol autorisée par le PLU modifié
<b>Ua</b>	Non réglementé	<i>Inchangé.</i>
<b>Ub</b>	30% du terrain	40% du terrain
<b>Ucr</b>	25% du terrain	30% du terrain
<b>Ucar</b>	12% du terrain	<i>Inchangé.</i>
<b>Ucbr</b>	10% du terrain	<i>Inchangé.</i>

4) Suppression de la règle autorisant l'extension de 20m<sup>2</sup> pour les constructions dépassant le pourcentage d'emprise autorisé : la règle en vigueur autorise pour les constructions existantes dépassant le pourcentage d'emprise fixé, une extension de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise. La procédure de modification augmente le pourcentage d'emprise au sol autorisé des zones Ub et Ucr (hors ses secteurs Ucar et Ucbr). Cette évolution entraîne de nouvelles possibilités d'extensions des constructions existantes qui dépasse le pourcentage fixé par la modification. Le dépassement d'emprise autorisé par le PLU en vigueur est supprimé : l'emprise au sol est limitée au pourcentage fixé, sans possibilité d'extension au-delà (Ub et Ucr (hors ses secteurs Ucar et Ucbr).

L'application de ces évolutions conduit à la rédaction suivante :

Ici exemple de l'article Ub9 modifié :

- *L'emprise maximale des nouvelles constructions (hors piscine) ne peut excéder 40% de la surface du terrain. Seul l'équivalent de 20% de la superficie du terrain peut-être en R+1.*  
⊕ Confère exemple schématique ci-dessous.
- *Les articles **Ub 9** et **Ub 13** sont cumulatifs.*  
⊕ Confère annexe 4 du schéma d'emprise au sol.
- *La taille du bassin des piscines est limitée à 50 m<sup>2</sup> et n'est pas comptabilisée dans l'emprise ci-dessus.*
- *L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et/ou les résidences services à destination des autres personnes âgées, n'est pas réglementée.*



#### ➤ Evolution 4 : Nouvelles règles dans les zones Ue

A noter que le schéma explicatif de la localisation des stockages extérieurs dans les zones Ue (articles 11) est supprimé et remplacé par une indication écrite plus explicite que le schéma : « Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle, **afin de limiter l'impact visuel depuis la route départementale conformément au schéma ci-après.** »

➤ *Evolution 5 : Article 13 - espaces libres de construction*

**En zone AUa**, l'article 13 n'est pas règlementé par le PLU approuvé. La modification du PLU ajoute « *article non règlementé* » dans cet article.

**En zone Ucar**, le pourcentage d'espaces libres de 58% est augmenté pour correspondre à un chiffre rond de 60%.

**En zone Ub et Ucr**, l'article 13 de ces zones impose 40% à 45% d'espaces libres de constructions qui s'applique à l'échelle du terrain. Dans le cas de lotissements, le PLU n'a pas d'actions sur les espaces communs. Pour améliorer la qualité de ces espaces la modification impose 10% d'espaces verts communs pour les opérations de plus de 3 lots ou les opérations sur les terrains de plus de 1500m<sup>2</sup>. Suite à la réécriture de l'article 9 relatif à l'emprise au sol, l'exception des terrasses dans les espaces libres est supprimée.

**Article 13 relatif aux espaces libres - Modifié pour les zones Ub et Ucr**

*Nouvelle disposition :*

- Pour toute opération de lotissement de plus de 3 lots, ou de construction sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1500m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.

*Exemple du lotissement des Sources en zone Ubr qui s'est développé sans espace vert commun :*



**En zone Ue**, l'article 13 n'impose pas un seuil minimum d'espaces libres. Pour assurer un traitement paysager et vert de la zone, les espaces libres doivent à présent couvrir au moins 20% de la superficie de l'unité foncière, à traiter en espaces paysagers et verts (arbres de haute tige et arbustes). Les espaces libres de toutes constructions et aménagements pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés. Aussi, une haie végétalisée devra être plantée le long des voies publiques.

**En zone Ue et Ud**, la procédure précise qu'un traitement paysager devra être mis en place pour les cuves aériennes, afin qu'elles soient le moins visible possible.

❖ **Installations des panneaux photovoltaïques et appareils de climatisation**

Le PLU approuvé interdit l'installation de panneaux photovoltaïques en zone Uaa (cœur du centre ancien).

L'évolution technologique des installations photovoltaïques et l'augmentation des besoins et des demandes d'installations de ces panneaux sur le territoire ont conduit à la nécessité d'autoriser leur installation dans la zone Uaa. La modification du PLU autorise et règlemente l'implantation dans le secteur Uaa. Les dispositions sont détaillées et illustrées, favorisant ainsi une meilleure compréhension et mise en œuvre.

Le PLU approuvé autorise les installations photovoltaïques dans les secteurs Uab et Uabr sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère. La règle pour ces secteurs est inchangée.

**Article 11 Aspect extérieur des constructions - Modifié pour la zone Ua concernant les panneaux photovoltaïques**

*Dans le secteur Uaa*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont interdits.
- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

**Illustrations des installations photovoltaïques interdites ou autorisées en cas de toitures pentues :**



⚡ Interdit



⚡ Autorisé sur les nouvelles constructions et les réhabilitations



⚡ Autorisé sur les nouvelles constructions et les réhabilitations

**Dans les secteurs Uab et Uabr**

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés sous réserve de procéder à une intégration architecturale et paysagère harmonieuse et qu'ils soient les moins visibles depuis les espaces publics.

De même, les dispositions concernant les éléments techniques comme les blocs climatisations sont plus encadrés dans la zone Ua afin d'assurer leur intégration.

**Article Ua11 Aspect extérieur des constructions – Modifié pour la zone Ua concernant les appareils de climatisation**

**Éléments ajoutés :**

**Appareils de climatisation et d'extraction d'air**

- L'implantation des appareils d'extraction d'air en toiture est autorisée, sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin qu'ils soient invisibles.
- Les nouveaux appareils de climatisation ne doivent pas être apparents, ni surplomber toute voie publique ou privée. L'implantation des appareils d'extraction d'air en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie. Ainsi, doivent être encastrés dans le mur et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux (en imposte ou en allège) afin d'être invisibles depuis les espaces publics :
  - ✓ Les blocs extérieurs,
  - ✓ Les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc.).

**Exemples de dissimulation des appareils de climatisation visibles depuis l'espace public :**



- Le raccordement des écoulements des climatiseurs ne pourra pas être réalisé directement sur la voie publique : un raccordement aux gouttières du bâtiment sera imposé.
- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles et les cheminements de goulottes extérieures visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - ✓ Soit en étant intégrés dans la façade (dans la maçonnerie),
  - ✓ Soit en étant installés sur la façade non visible depuis l'espace public,
  - ✓ Soit à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- En cas d'impossibilité technique dument démontrée, les appareils pourront être visibles depuis le domaine public sous réserve de la mise en place d'un dispositif architectural permettant une bonne intégration (couleurs, matériaux). Ces derniers ne devront pas entraver la bonne circulation des piétons, des PMR et des véhicules.
- Dans le cas d'implantation en façades non visibles depuis l'espace public : leur implantation est autorisée en saillie sous réserve d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

**Exemples de dissimulation des appareils de climatisation en saillie :**



**En zones Ub, Ucr et Ud :** l'implantation des appareils d'extraction d'air est actuellement autorisée en toiture, sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Elle est à présent aussi autorisée en façade dans cette zone, toujours sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.

### ❖ Interdiction des centrales photovoltaïques au sol en zone A

Suite à l'avis de la chambre d'agriculture et à la demande du commissaire enquêteur, l'article A1 précise que les centrales photovoltaïques au sol sont interdites en zone agricole.

#### Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

### ❖ Murs de soutènement en zone A et N

Le PLU approuvé ne règlemente pas les murs de soutènement dans les zones A et N. Afin d'assurer une intégration paysagère optimale, le règlement de ces zones (article A et N 11) est modifié pour limiter la hauteur des murs de soutènement et préciser leur implantation et les techniques de construction attendues :

- Conception en s'adaptant à la configuration du terrain naturel,
- Construction en pierres du pays.

#### Article 11 Aspect extérieur des constructions - Modifié pour les zones A et N concernant les murs de soutènement

##### Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 2 m.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles.

### ❖ Isolation phonique des locaux techniques

Afin d'éviter d'éventuelles nuisances sonores liées aux installations présentes dans les locaux techniques (comme les pompes de piscine par exemple), la modification impose dans l'article 11 de toutes les zones (hormis les zones A, N et Ue), l'isolation phonique des locaux techniques.

### ❖ Ruisseaux et canaux

Afin de permettre des équipements d'intérêt collectif et services publics en limitant fortement d'entraver aux cours d'eau, une nouvelle règle précise que la couverture ou le busage d'un cours d'eau ou d'un canal ne peut être envisagé que pour des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels l'évitement est techniquement, sanitaire ou juridiquement impossible. Ces travaux ne peuvent pas être réalisés sans autorisation administrative préalable.

### ❖ Règles de stationnement

Dans la zone Ua, le PLU modifié interdit les places de stationnement en enfilade afin d'éviter le stationnement anarchique sur les voies publiques et privées pouvant être source de nuisances et potentiellement accidentogène.

#### Extrait de l'article Ua 12

- Les places de stationnement en enfilade sont interdites.

## Evolutions des annexes du règlement

Les évolutions des annexes sont les suivantes :

- Annexe 1 : « Annexe au règlement de la zone "A" », pas d'évolution.
- Annexe 2 : « Arrêté - Voies bruyantes », la modification n° 9 remplace l'arrêté du 1aout 2014 par les arrêtés du 9 janvier 2023 concernant les routes départementales et celui concernant les autoroutes.
- Annexe 3 : « Arrêté – Débroussaillage », la modification remplace l'arrêté du 20 avril 2011 par l'arrêté du 30 mars 2015 portant sur le débroussaillage.
- Annexe 4 : « Schéma- emprise au sol » remplacement du schéma de l'emprise au sol.
- Annexe 5 : Schéma - Zone d'implantation », pas d'évolution.
- Annexe 6 : « Lexique », suppression de la définition de « l'emprise résiduelle », réécriture de la définition d'« annexe » et ajout de la définition d'« extension » (Cf. lexique national d'urbanisme).
- Annexe 7 : « Palette de couleur », pas d'évolution.
- Annexe 8 : « Doctrine MISEN », annexe créée par la modification.
- Annexe 9 : « Zones humides », fiches des 5 zones humides du territoire communal. Cette annexe est créée par la modification.

## Création de l'annexe générale n° 5.6 : OLD

---

Le Décret 2024-295 du 29/03/2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLD) indique notamment que les secteurs soumis à obligation de débroussaillage doivent apparaître dans les annexes des PLU. Lors de la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme, le tracé des périmètres OLD sera ajouté dans la couche des informations surfaciques.

Le document 5.6 du PLU est créé par la présente procédure, il correspond à la carte d'application de la DFCI (Source DDTM du Var).

## 8. Compatibilité des modifications avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en 2012 compte 5 orientations générales et 4 orientations spécifiques (non concernées par la modification).

Le PLU modifié doit être compatible avec les orientations générales du PADD.

### Orientation 1 - Développement urbain

Concernant le développement urbain, les orientations sont les suivantes :

*A : Stopper l'urbanisation diffuse et la recentrer*

*B : Renforcer les fonctions urbaines du noyau villageois*

*C : Développer et diversifier les potentialités urbaines des zones périphériques au village*

*D : Aménager le pôle multimodal de la gare (faciliter l'accès aux pôles d'emplois environnants)*

*E : Renforcer le pôle d'activités pour accroître les emplois sur la commune*

**Orientations concernant le développement urbain**

**OBJECTIFS**  
Offrir aux Pignantais un environnement de qualité et un cadre de vie agréable où ils pourront trouver une mixité de logements répondant à leurs besoins et attentes, des emplois sur la commune et des facilités d'accès aux bassins d'emplois environnants

①

**ORIENTATION A : STOPPER L'URBANISATION DIFFUSE ET LA RECENTRER**

Stopper l'urbanisation diffuse, phénomène consommateur d'espace, sensible au risque incendie, contraire aux économies d'énergie (chauffage, déplacements motorisés induits...)

Recentrer les potentialités d'urbanisation autour du village, des équipements (infrastructure et superstructure), des secteurs d'emplois et/ou bien desservis par les transports collectifs (notamment pôle multimodal de la gare)

**ORIENTATION B : RENFORCER LES FONCTIONS URBAINES DU NOYAU VILLAGEOIS**

Renforcer ses fonctions de services publics, culture, services et commerces divers  
Renforcer ses capacités d'accueil par rénovation, réhabilitation des logements  
Renforcer son attractivité par la mise en valeur du patrimoine villageois

**ORIENTATION C : DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES POTENTIALITES URBAINES DES ZONES PERIPHERIQUES AU VILLAGE**

Permettre un renouvellement urbain et l'accueil de nouveaux habitants :  
Favoriser la mixité des logements pour répondre aux besoins  
Favoriser la mixité des fonctions : logements, commerces, services, équipements structurants (écoles, terrains de sports, centre de loisirs...)

**ORIENTATION D : AMENAGER LE POLE MULTIMODAL DE LA GARE (FACILITER L'ACCES AUX POLES D'EMPLOIS ENVIRONNANTS)**

Aménager des aires de stationnement  
Aménager des cheminements doux  
Coordonner les liaisons entre gare SNCF, arrêts bus, parcs autos

**ORIENTATION E : RENFORCER LE POLE D'ACTIVITES POUR ACCROITRE LES EMPLOIS SUR LA COMMUNE**

Permettre l'extension de la zone d'activités

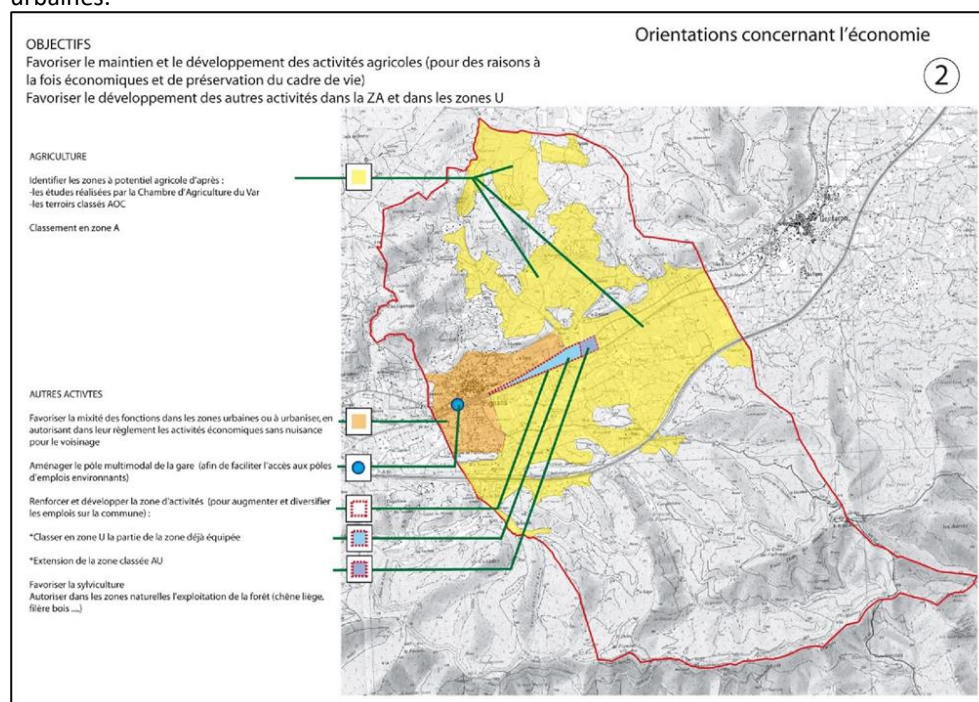
**Les modifications apportées par la présente procédure ne vont pas à l'encontre de l'orientation 1.**

→ La modification de droit commun n°9 s'inscrit notamment dans l'orientation 1B : La procédure renforce également la mise en valeur du patrimoine villageois (réglementation des panneaux photovoltaïques et des appareils de climatisation).

→ La procédure répond aussi à l'orientation 1D, notamment avec la création d'un emplacement réservé dédié à la création d'une aire de stationnement.

## Orientation 2 - Economie

Les objectifs sont de favoriser le maintien et le développement des activités agricoles grâce à l'identification des zones à potentiel agricole ; et de favoriser le développement des autres activités dans la zone d'activités et dans les zones urbaines.



**L'orientation 2 n'est pas concernée par les modifications apportées par la présente procédure.**

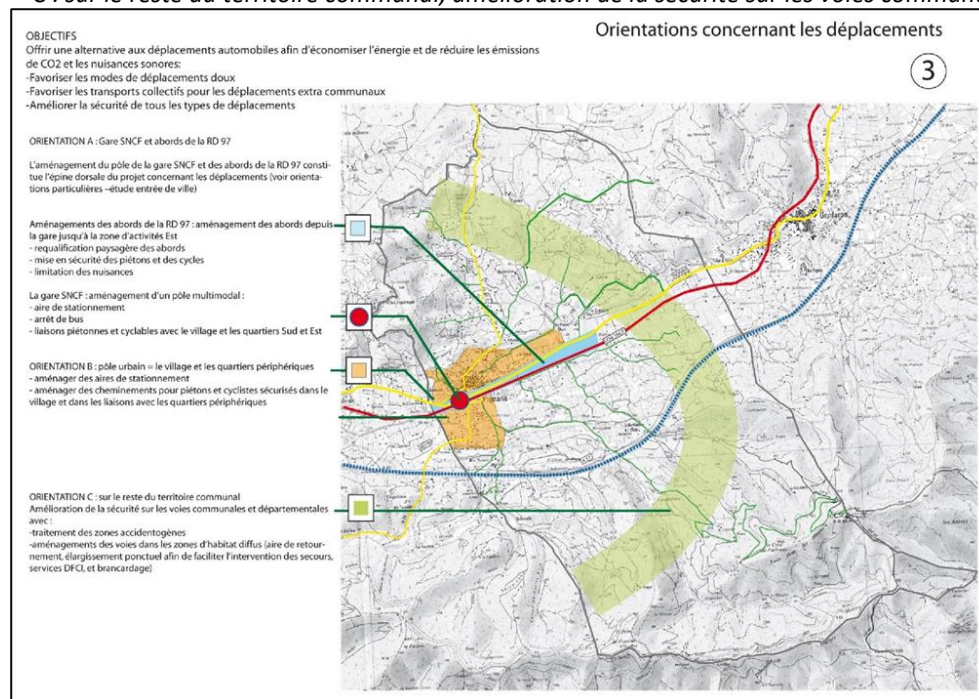
## Orientation 3 - Déplacements

L'objectif est d'offrir une alternative aux déplacements automobiles afin d'économiser l'énergie et de réduire les émissions de CO<sup>2</sup> et les nuisances sonores, grâce aux orientations suivantes :

*A : Gare SNCG et abords de la RD 97*

*B : Pôle urbain = le village et les quartiers périphériques*

*C : sur le reste du territoire communal, amélioration de la sécurité sur les voies communales et départementales*



**L'orientation 3 n'est pas concernée par les modifications apportées par la présente procédure.**

## Orientation 4 – Economie d'énergie

Concernant les économies d'énergie, les orientations sont les suivantes :

*A : Mobiliser le potentiel solaire*

*B : Favoriser les constructions économes en énergie sur l'ensemble du territoire*

*C : Favoriser les modes de déplacements doux et les transports collectifs*

**Orientations concernant les économies d'énergie**

**4**

Mobiliser les potentialités de la commune, favoriser les constructions économes en énergie, favoriser les déplacements doux et les transports collectifs

**ORIENTATIONS A: MOBILISER LE POTENTIEL SOLAIRE**

Autoriser, sous conditions de respecter les milieux, l'implantation de centrales photovoltaïques dans les espaces naturels, situés au nord de la commune

Ces installations sont exclues:

- des zones U et AU identifiées au PLU
- des zones agricoles identifiées au PLU (zone A)
- des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique Faunistique et Floristique identifiées, des zones Natura 2000
- des paysages sensibles (espaces collinaires, etc.)
- les Espaces Boisés Classés repérés au PLU dans le plan de zonage

Autoriser l'implantation de panneaux solaires (eau chaude et photovoltaïque) sur les constructions dans l'ensemble du territoire à l'exception du centre ancien du village de Pignans

**ORIENTATION B: FAVORISER LES CONSTRUCTIONS ECONOMES EN ENERGIE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

Favoriser les constructions à haute performance énergétique en autorisant le dépassement de 20% du Coefficient d'Occupation du Sol.

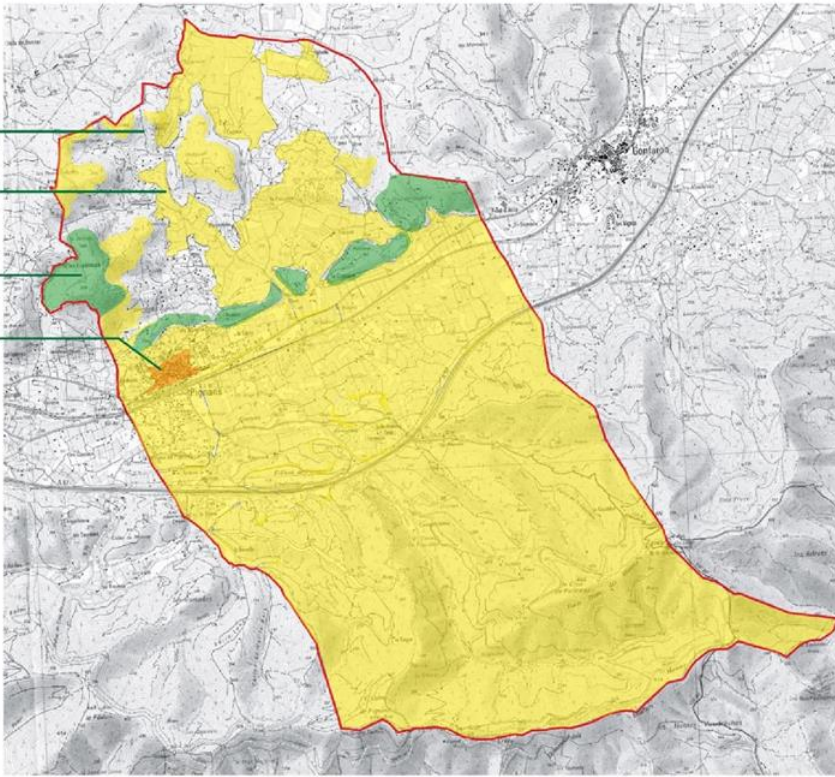
Afin d'accompagner cette orientation, dans l'ensemble du territoire à l'exception du centre ancien du village de Pignans, les articles 11 des zones du PLU seront allégés pour ne pas entraver l'émergence de construction bio climatique (toit et mur végétalisés, construction bois...)

**ORIENTATION D: FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX ET LES TRANSPORTS COLLECTIFS**

Rappel des orientations concernant le développement urbain et les déplacements:

Stopper l'urbanisation diffuse, phénomène consommateur d'espace, sensible au risque incendie, contraire aux économies d'énergie (chauffage, déplacements motorisés induits...)

Recentrer les potentialités d'urbanisation autour du village, des équipements (infrastructure et superstructure), des secteurs d'emplois et/ou bien desservis par les transports collectifs



**La modification des articles 11 de la présente procédure vise à encadrer la réglementation sur l'insertion des panneaux solaires, des climatiseurs et pompes à chaleur, etc.**

**La procédure de modification s'inscrit donc bien dans l'orientation 4 du PADD, et particulièrement l'orientation 4A qui vise à mobiliser le potentiel solaire sur les constructions du territoire.**

## Orientation 5 – Environnement

---

### 5.1 Patrimoine et paysage

Cette orientation vise à offrir aux Pignantais et aux générations futures un cadre de vie agréable grâce : au maintien des cultures, à la sauvegarde des paysages collinaires, à la concentration des potentialités d'urbanisation autour du village, à l'identification des éléments remarquables et en préservant le patrimoine, à l'aménagement des abords de la route départementale 97.

### 5.2 Ressource en eau et biodiversité

Cette orientation vise à donner le droit aux Pignantais de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé grâce à : la préservation de la ressource en eau et la préservation de la biodiversité.

### 5.3 Les risques naturels

Cette orientation vise à protéger les biens et les personnes grâce à : la prise en compte du risque incendie et du risque mouvement de terrain.

**Les modifications apportées par la présente procédure ne vont pas à l'encontre de l'orientation 5.**

→ La modification de droit commun n°9 s'inscrit notamment dans l'orientation 5.1 :

- La présente procédure encourage la préservation des paysages (réglementation des antennes relais de radiotéléphonie pour limiter leur impact paysager).
- Elle intègre aussi dans les annexes générales les obligations légales de débroussaillage, qui répondent aux objectifs de lutte contre la propagation des incendies.

→ La procédure répond également à l'orientation 5.2, qui vise à préserver la ressource en eau grâce à une meilleure gestion et à préserver la biodiversité :

- La modification de droit commun n°9 régleme la gestion des eaux pluviales, et apporte de nouvelle disposition concernant la prise en compte du risques inondation par débordement des cours d'eau.
- La procédure vise à apporter une réglementation spécifique pour la protection des zones humides.

→ La présente procédure s'inscrit dans l'orientation 5.3 A qui vise à prendre en compte le risque incendie : cartographie des secteurs concernés par les obligations légales de débroussaillage et mise à jour de l'arrêté préfectoral concernant les OLD.

La procédure de modification de droit commun n°9 ne va pas à l'encontre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durable du PLU.

