

Plan
Local
d' **U**rbanisme

Modification
(simplifiée) n°:

4

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
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél: 04 94 93 58 17
Fax: 04 94 09 20 34
Mail: contact@begeat.fr



Sommaire

1	Historique des procédures	3
2	Exposé des motifs de la modification par voie simplifiée	4
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

prescrite par arrêté municipal du :

19 septembre 2016

Procédure en cours

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	9 « Emprise au sol des constructions »										
Règlement opposable	<p>L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder X % de la surface du terrain.</p> <p>Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de X m² 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 X % de la surface du terrain.</p> <p>Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de X m² de l'emprise est autorisée.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et abris de jardins de moins de 10 m².</p> <p>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</p>										
Motivation	<p>L'introduction de la 1^{ère} 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^{nde} 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^{ème} 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.

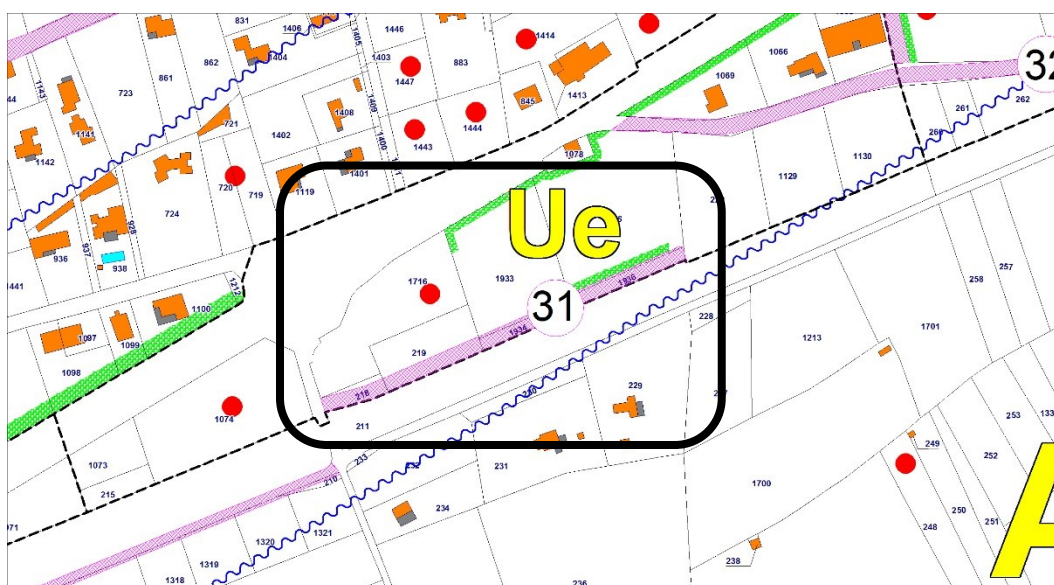
Zone ou secteur	Ua	Ub	Ucr	Ud	Ue	AUa	AUb	AUcr	AUd	A	N
											X
Article	2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »										
Règlement opposable	Pas de dispositions antérieures.										
Projet de règlement modifié	Sont autorisés les affouillements et exhaussements 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.										
Motivation	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

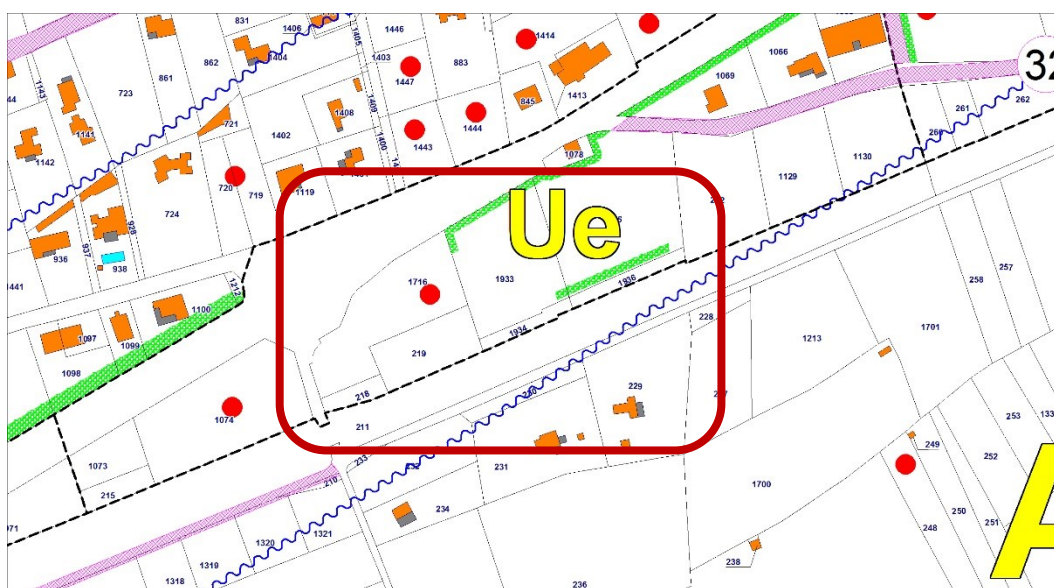
La commune a décidé de renoncer à l'acquisition de l'Emplacement Réservé (ER) N° 31 et de ne pas y réaliser les opérations initialement prévues. L'ER n° 31 était destiné à une « création de voirie » d'une largeur de plateforme estimée à 8 mètres ; la commune était désignée comme étant le bénéficiaire 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.