

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

 **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 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 : 27 août 2018

**Modification n°06 (simplifiée) du PLU :**

approuvée par DCM du : Procédure en cours.

*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 :**

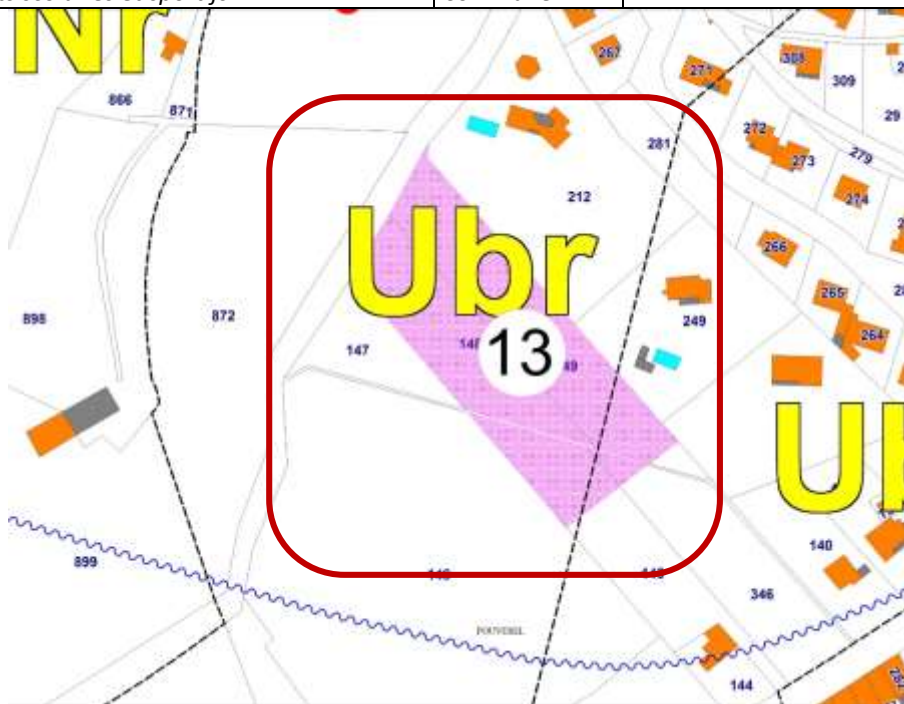
- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'entre pas dans le champ d'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

## 4 Mise à jour des Emplacements Réservés (ER).

### 4.1 ER n°13 :

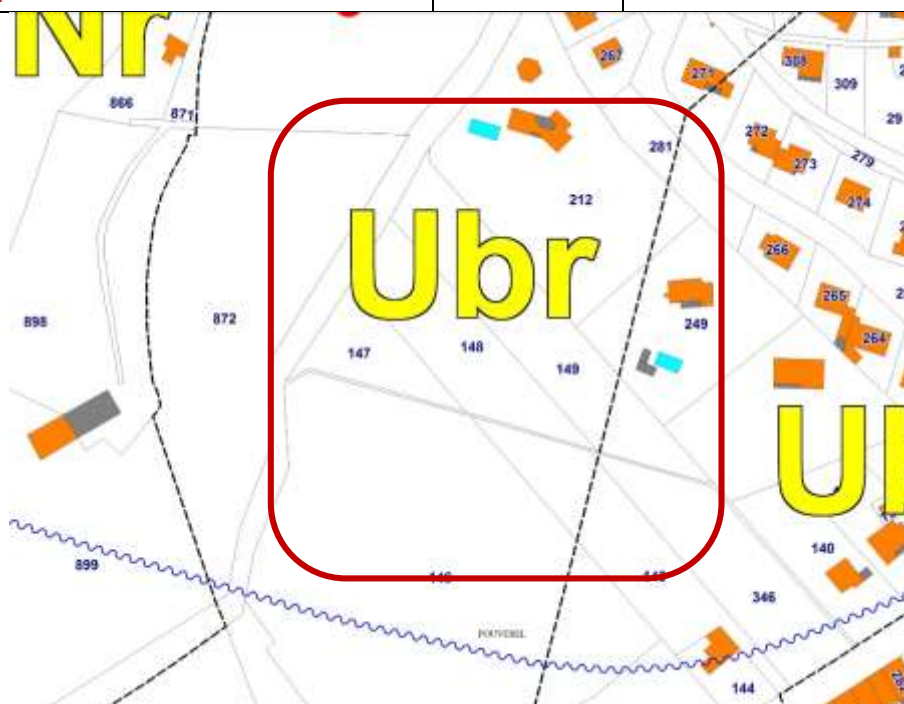
#### 4.1.1 Rédaction et délimitation antérieure.

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (mètres)	SUPERFICIE (m²)
13	Équipements scolaires et sportifs	Commune		5 870



#### 4.1.2 Rédaction et délimitation modifiée.

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (mètres)	SUPERFICIE (m²)
13	Non affecté			



#### 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.**