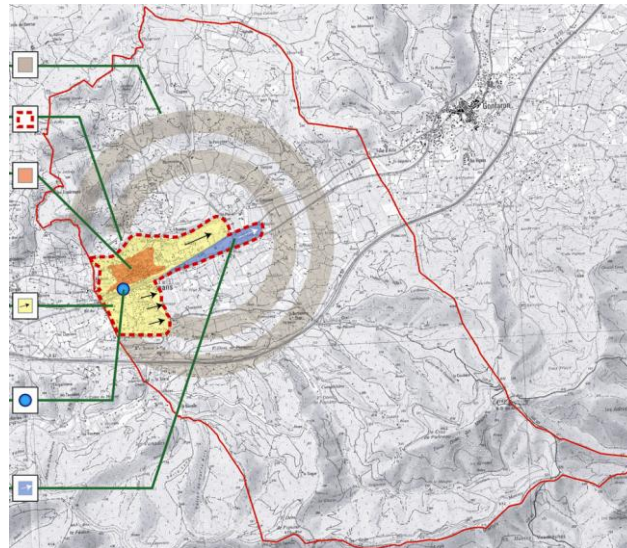


DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE  
**PIGNANS**

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



DOCUMENT 02

**PADD**

[Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable]

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

## A. ORIENTATIONS générales

01 Développement urbain

02 Économie

03 Déplacements

04 Économies d'énergie

51 *Patrimoine et paysage*

05 Environnement

52 *Ressource en eau et biodiversité*

53 *Risques naturels*

## B. ORIENTATIONS particulières

*Planche 01* Le pôle multi modal de la gare et des abords de la RD 97 au droit du village

*Planche 02* Les abords de la RD 97 au droit du village

*Planche 03* Les abords de la RD 97 au droit du village

*Planche 04* Les abords de la RD 97 au droit du village

*Planche 05* Le pôle multi modal de la gare et des abords de la RD 97 au droit du village

*Planche 06* Les abords de la RD 97 au droit de la zone artisanale

*Planche 07* La zone artisanale

*Planche 08* La zone artisanale

*Planche 09* Les abords de la RD 97 au droit de la zone artisanale

# A. ORIENTATIONS générales

## 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

### 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

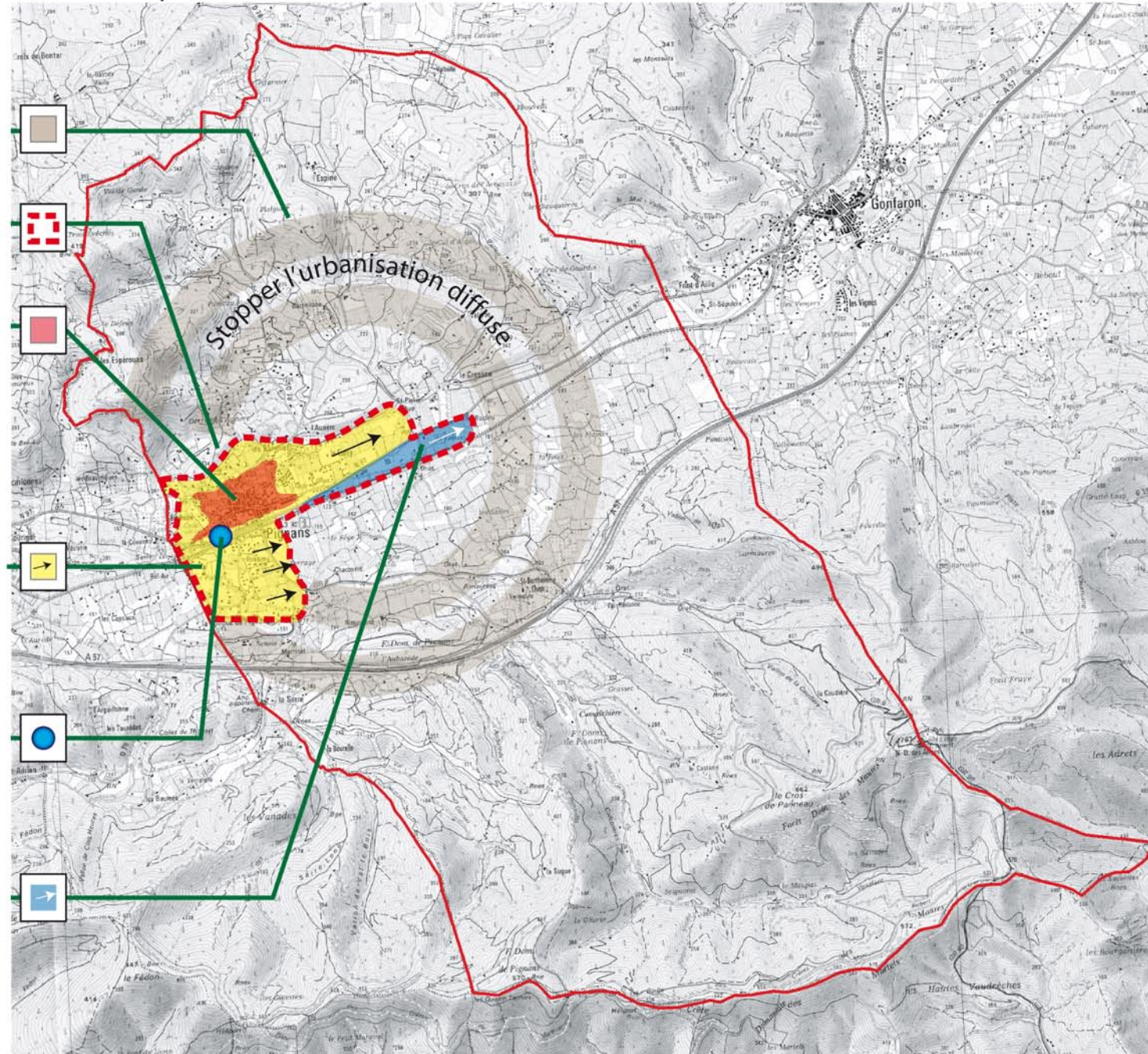
Permettre un renouvellement urbain et l'accueil de nouveaux habitants :  
 Favoriser la mixité des logements pour répondre aux besoins  
 Favoriser la mixité des fonctions : logements, commerces, services, équipements structurants (écoles, terrains de sports, centre de loisirs...)

### 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



## OBJECTIFS

- Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles (pour des raisons à la fois économiques et de préservation du cadre de vie)
- Favoriser le développement des autres activités dans la ZA et dans les zones U

## AGRICULTURE

- Identifier les zones à potentiel agricole d'après :
  - les études réalisées par la Chambre d'Agriculture du Var
  - les terroirs classés AOC

Classement en zone A

## AUTRES ACTIVITES

- Favoriser la mixité des fonctions dans les zones urbaines ou à urbaniser, en autorisant dans leur règlement les activités économiques sans nuisance pour le voisinage

Aménager le pôle multimodal de la gare (afin de faciliter l'accès aux pôles d'emplois environnants)

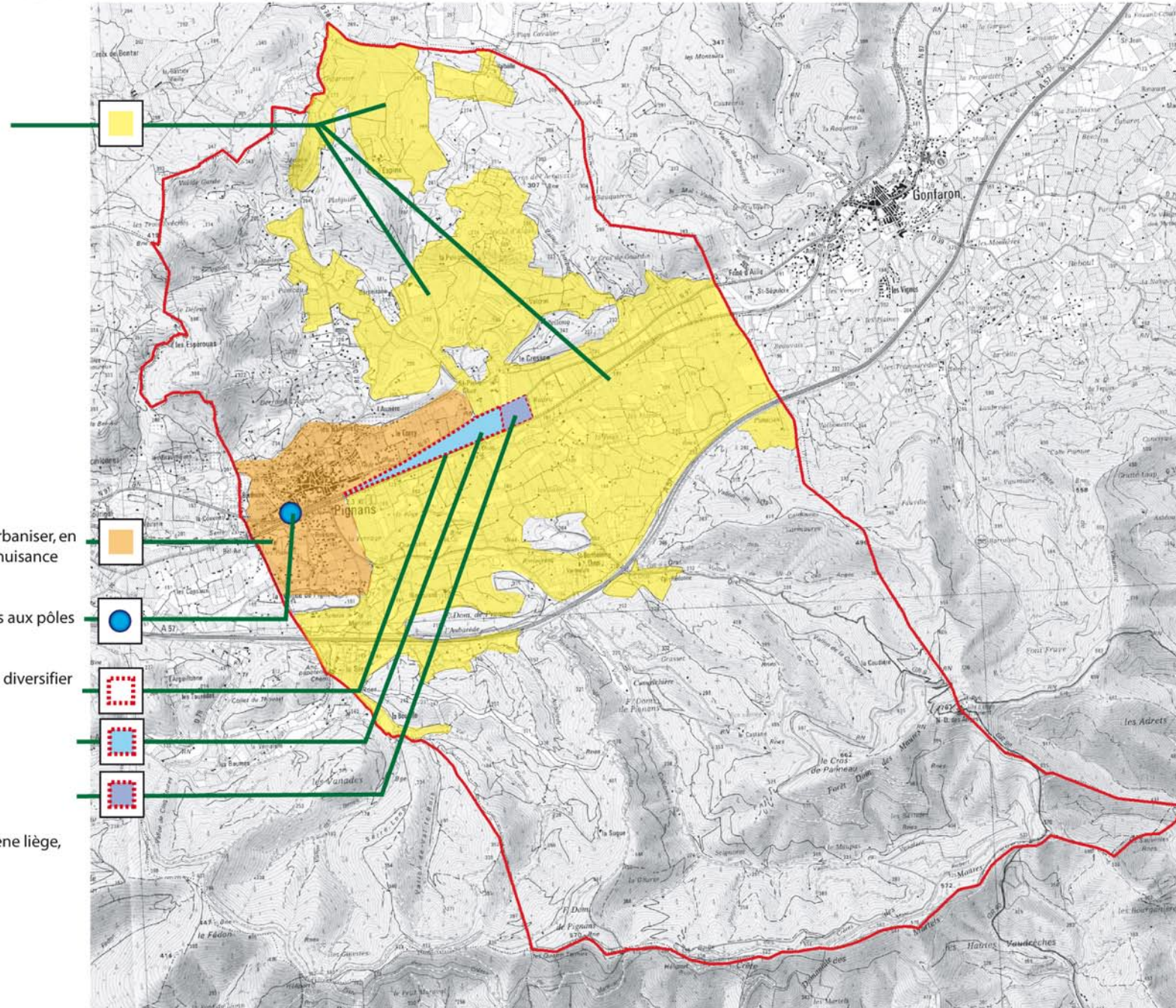
Renforcer et développer la zone d'activités (pour augmenter et diversifier les emplois sur la commune) :

\*Classer en zone U la partie de la zone déjà équipée

\*Extension de la zone classée AU

Favoriser la sylviculture

Autoriser dans les zones naturelles l'exploitation de la forêt (chêne liège, filère bois ....)



## OBJECTIFS

Offrir une alternative aux déplacements automobiles afin d'économiser l'énergie et de réduire les émissions de CO2 et les nuisances sonores:

- Favoriser les modes de déplacements doux
- Favoriser les transports collectifs pour les déplacements extra communaux
- Améliorer la sécurité de tous les types de déplacements

### ORIENTATION A : Gare SNCF et abords de la RD 97

L'aménagement du pôle de la gare SNCF et des abords de la RD 97 constitue l'épine dorsale du projet concernant les déplacements (voir orientations particulières –étude entrée de ville)

- Aménagements des abords de la RD 97 : aménagement des abords depuis la gare jusqu'à la zone d'activités Est
- requalification paysagère des abords
  - mise en sécurité des piétons et des cycles
  - limitation des nuisances

La gare SNCF : aménagement d'un pôle multimodal :

- aire de stationnement
- arrêt de bus
- liaisons piétonnes et cyclables avec le village et les quartiers Sud et Est

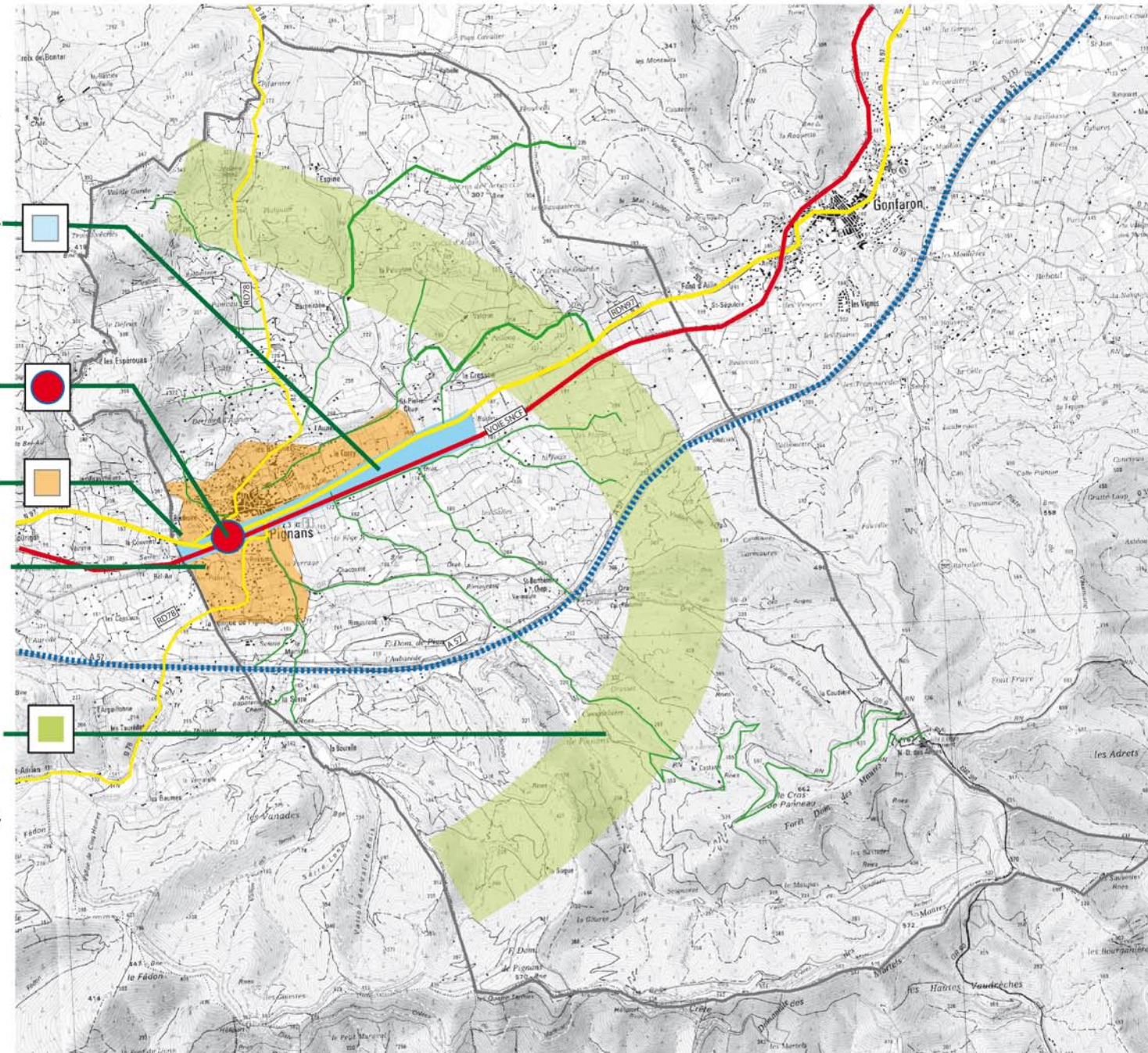
### ORIENTATION B : pôle urbain = le village et les quartiers périphériques

- aménager des aires de stationnement
- aménager des cheminements pour piétons et cyclistes sécurisés dans le village et dans les liaisons avec les quartiers périphériques

### ORIENTATION C : sur le reste du territoire communal

Amélioration de la sécurité sur les voies communales et départementales avec :

- traitement des zones accidentogènes
- aménagement des voies dans les zones d'habitat diffus (aire de retournement, élargissement ponctuel afin de faciliter l'intervention des secours, services DFCL, et brancardage)



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.

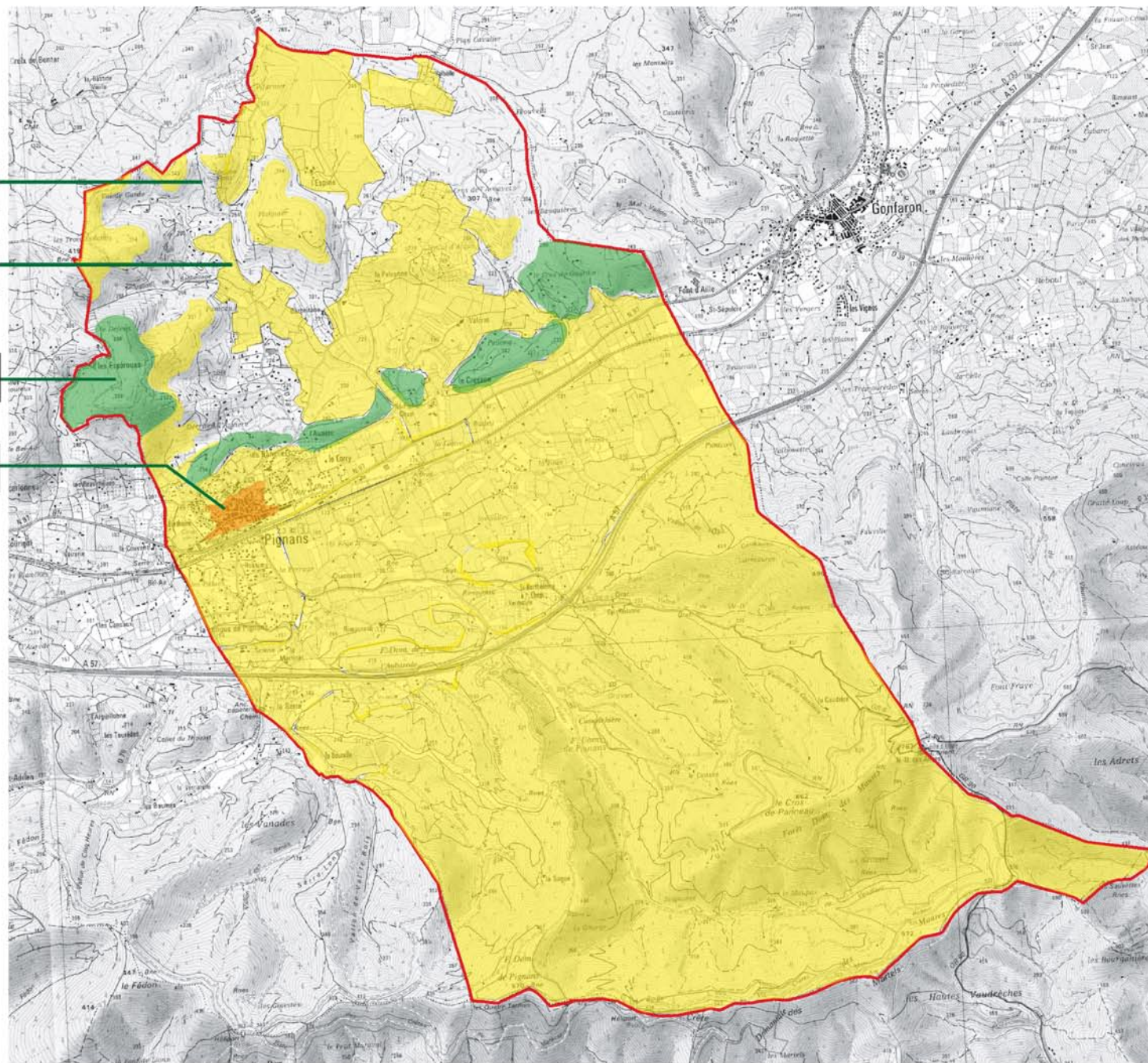
Afin d'accompagner cette orientation, dans l'ensemble du territoire à l'exception du centre ancien du village de Pignans, les articles 11 des zones du PLU seront allégés pour ne pas entraver l'émergence de construction bio climatique (toit et mur végétalisés, construction bois....)

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



## OBJECTIFS

Offrir aux Pignantais et aux générations futures, un cadre de vie agréable

### ORIENTATION : PRESERVATION DU CADRE DE VIE

Concernant les zones cultivées et potentiellement cultivables:

- classement en zone "A" afin de favoriser le maintien (voire l'extension) des cultures qui permettent à la fois :
  - de préserver les paysages ouverts de qualité de la plaine et des côteaux
  - de lutter contre la propagation des incendies

Concernant la périphérie du village :

- Sauvegarder les paysages collinaires constituant l'écrin du village par classement en zone "N" avec des Espaces boisés classés sur les parties les plus sensibles (les EBC éviteront les infrastructures et les constructions existantes)

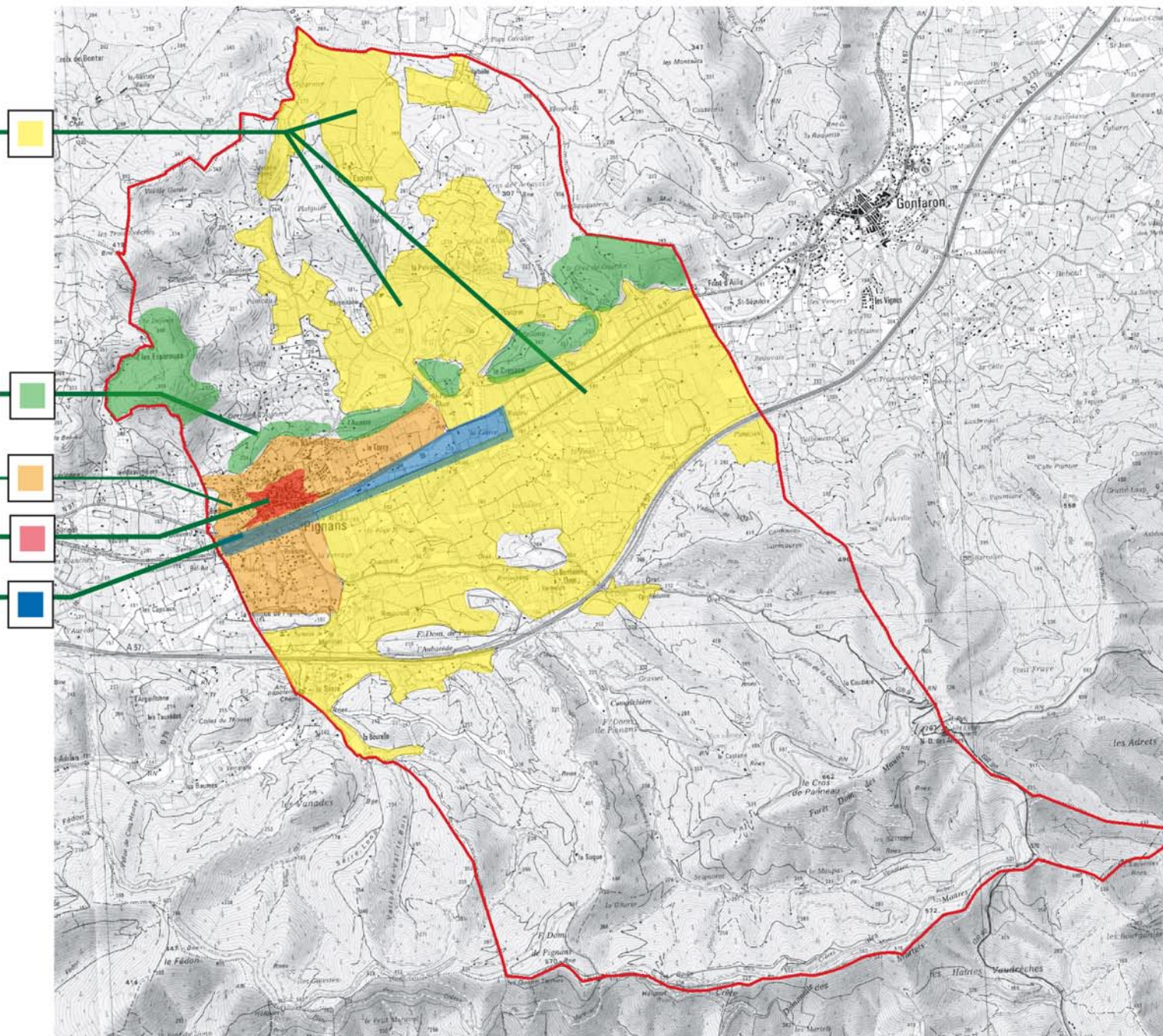
Concentrer les potentialités d'urbanisation autour du village

Concernant le village :

- Identifier les éléments remarquables et préserver le patrimoine bâti

Concernant les abords de la RD 97 :

- Aménager ces abords pour améliorer les ambiances paysagères, réduire les nuisances sonores et renforcer la sécurité (voir orientations particulières)





### OBJECTIF

Donner le droit aux Pignantais de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé

#### ORIENTATION A : PRESERVATION DES RESSOURCES EN EAU

##### Eau souterraine :

Préserver et protéger les nappes pour prévenir toute éventuelle pollution des nappes

Dans la nappe karstique

- \* stopper l'urbanisation diffuse
- \* procéder à la recherche en eau pour une alimentation en eau potable, sécurisée avec délimitation de périmètre de protection

Dans la nappe alluviale

Prévenir toute éventuelle pollution de la nappe alluviale au quartier Rossima (Sud de la gare) par vérification de l'étanchéité du réseau d'assainissement collectif dans ce quartier

Prendre en compte le schéma d'assainissement concernant l'ensemble du territoire communal (assainissement collectif)

##### Eau de surface :

Protéger les cours d'eau et leurs abords :

- \* Classer en Espaces Boisés Classés les ripisylves des principaux cours d'eau et les fonds de vallons du Massif des Maures
- \* Définir des marges de recul pour les constructions par rapport au cours d'eau.

#### ORIENTATION B : PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

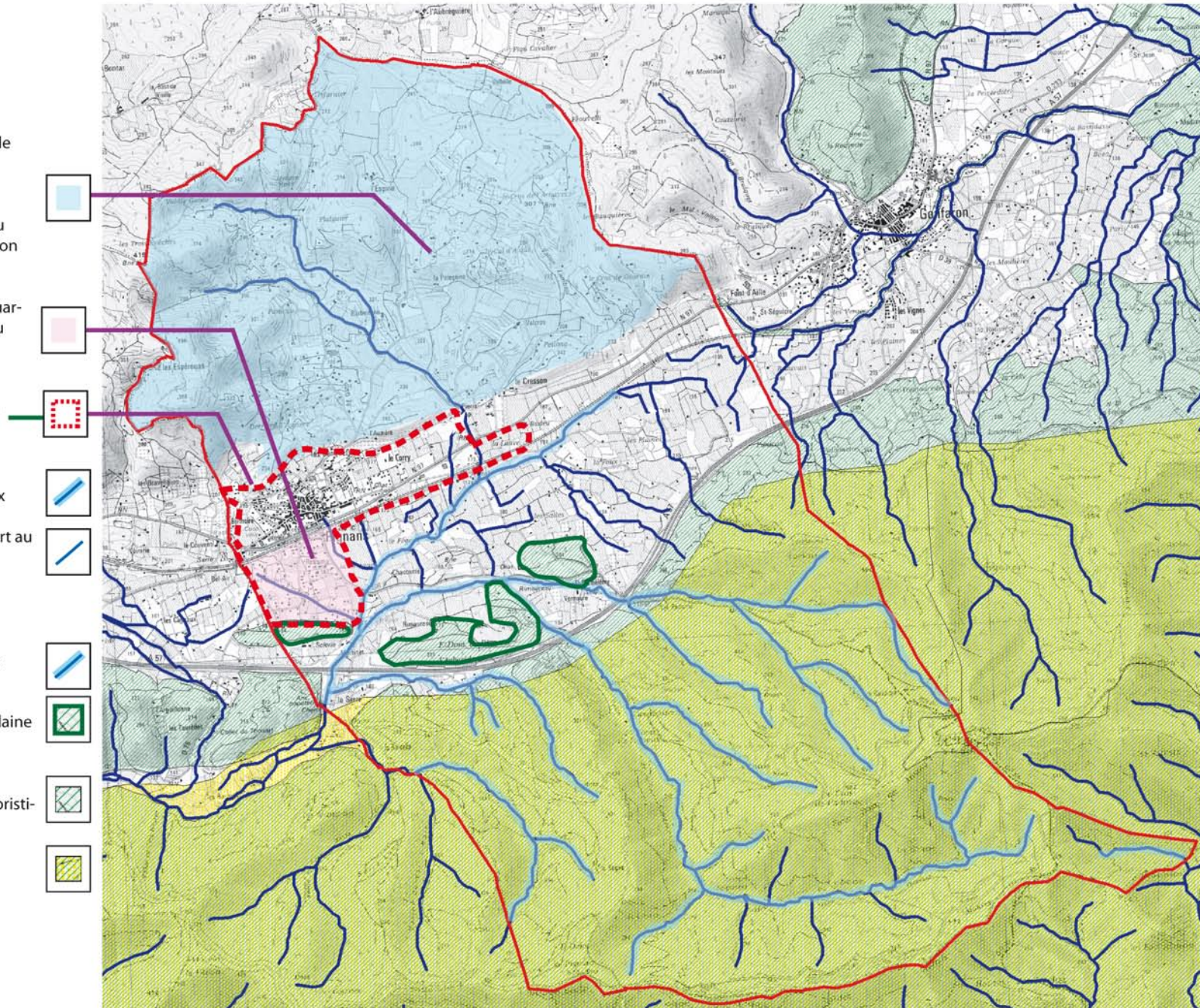
Classer en Espaces Boisés Classés les ripisylves des principaux cours d'eau et les fonds de vallons du Massif des Maures

Classer en zone naturelle les îlots boisés situés au sein de la plaine

Classer en zone naturelle ou agricole

- les secteurs les Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Floristiques et Faunistiques

- les zones du réseau Natura 2000



**OBJECTIFS**  
Protéger les biens et les personnes

Orientations concernant l'environnement  
Les risques naturels

5.3

**ORIENTATION A : PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE**

-Aménagements des principales voies communales dans les zones d'habitat diffus (aire de retournement, élargissement ponctuel afin de faciliter l'intervention des secours, services DFCI, et brancardage)

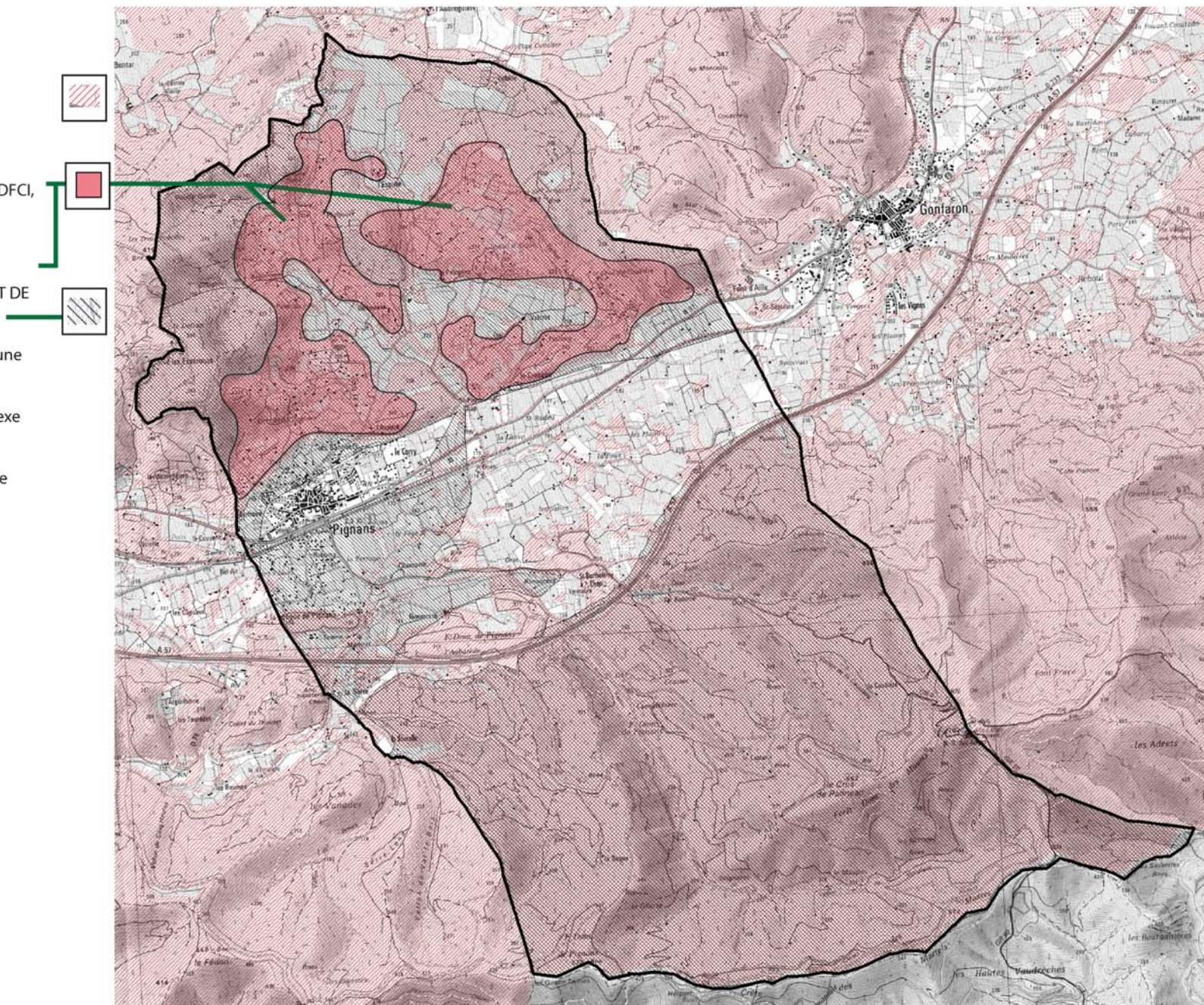
-Traitement des interfaces (forêt/zone habitées)

**ORIENTATION B : PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN**

Sur la base des études réalisées pour le compte de la commune par le cabinet Sud Aménagement Agronomie en 2002:

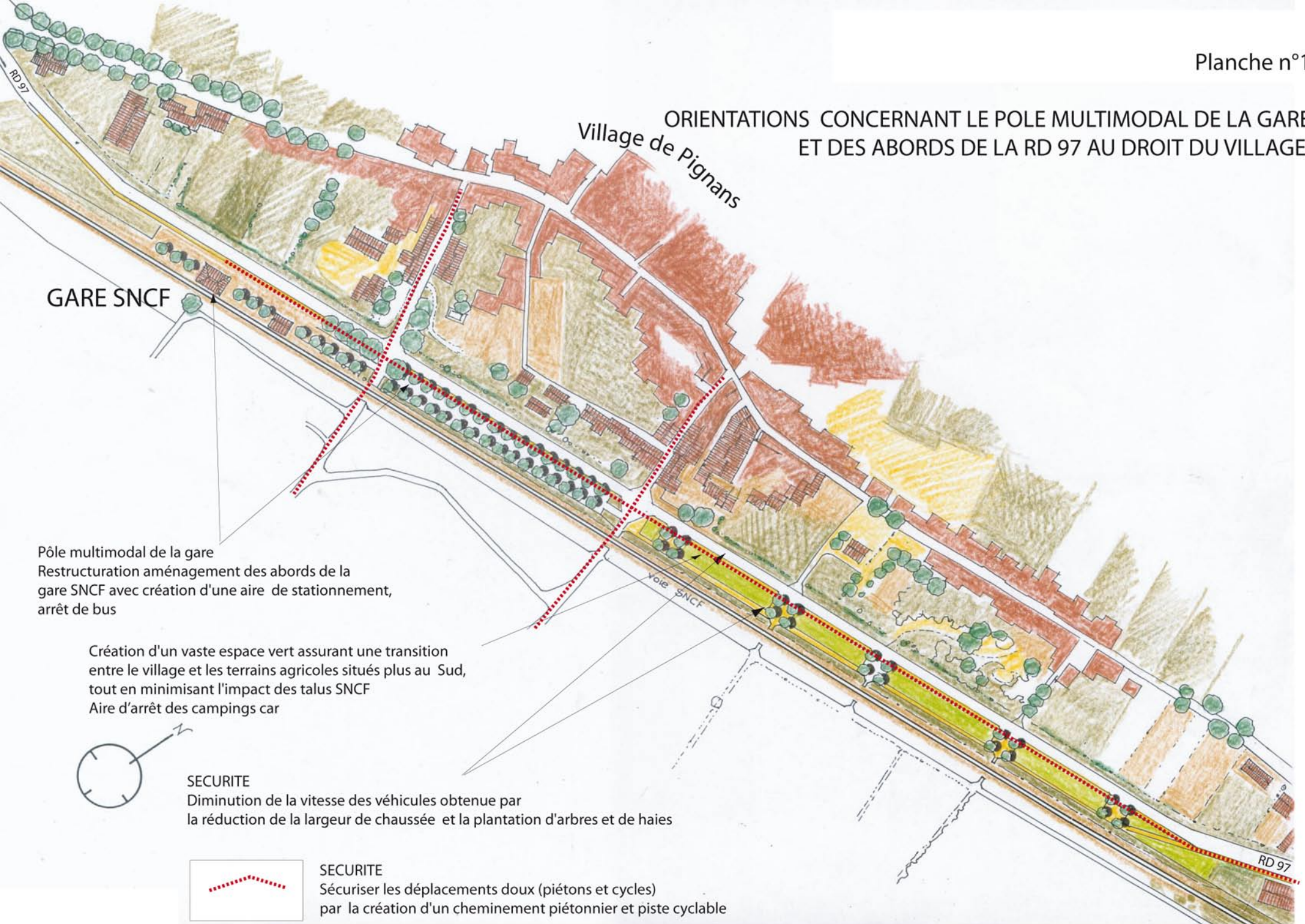
-identification et qualifications des risques (cf Etude en annexe au rapport de présentation)

-Indiquer dans le règlement et sur le zonage du PLU le risque mouvement de terrain par la lettre "R"



## B. ORIENTATIONS particulières

# ORIENTATIONS CONCERNANT LE POLE MULTIMODAL DE LA GARE ET DES ABORDS DE LA RD 97 AU DROIT DU VILLAGE



GARE SNCF

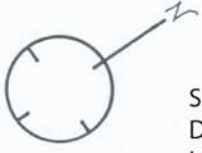
Village de Pignans

Voie SNCF

RD 97

Pôle multimodal de la gare  
Restructuration aménagement des abords de la  
gare SNCF avec création d'une aire de stationnement,  
arrêt de bus

Création d'un vaste espace vert assurant une transition  
entre le village et les terrains agricoles situés plus au Sud,  
tout en minimisant l'impact des talus SNCF  
Aire d'arrêt des campings car

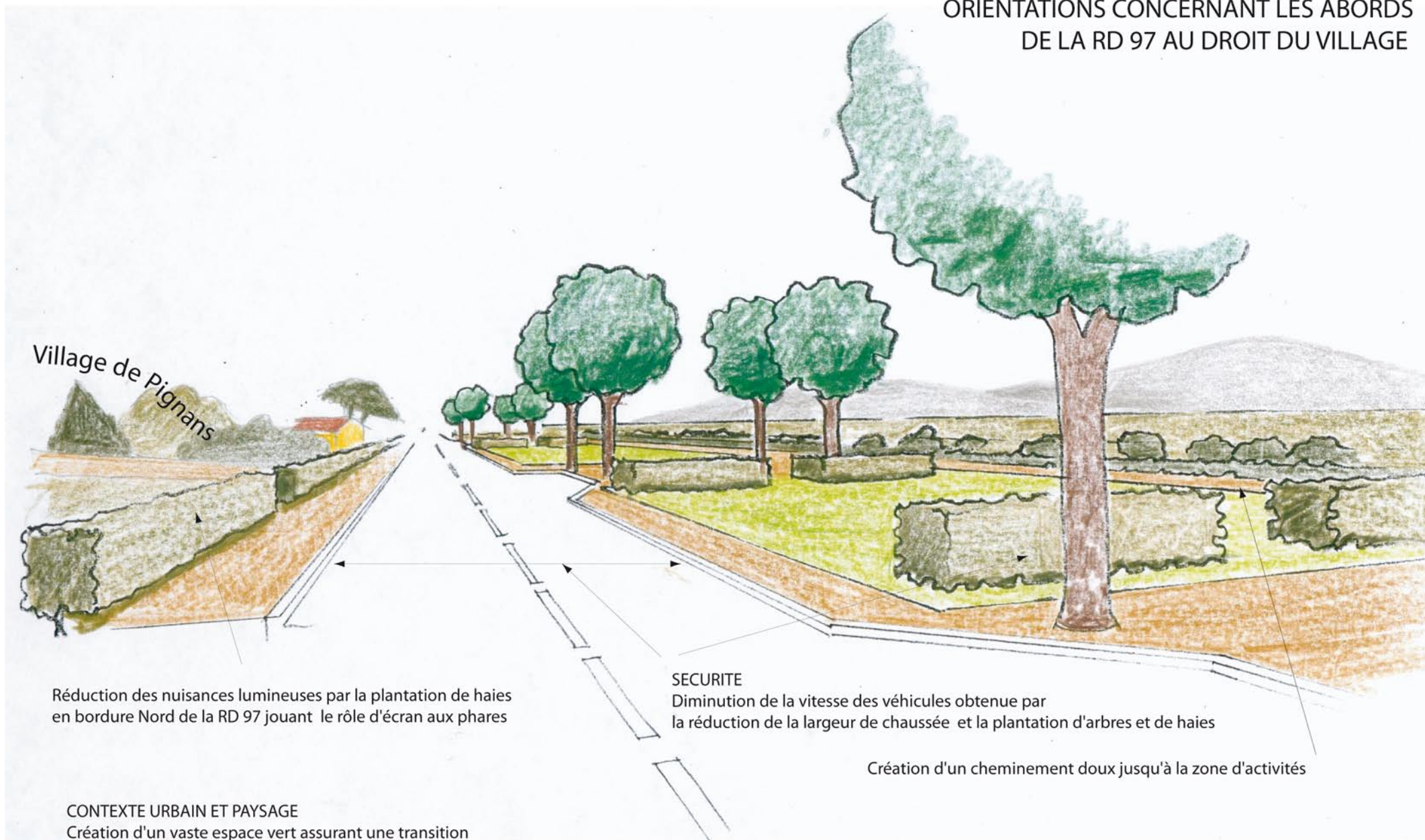


SECURITE  
Diminution de la vitesse des véhicules obtenue par  
la réduction de la largeur de chaussée et la plantation d'arbres et de haies



SECURITE  
Sécuriser les déplacements doux (piétons et cycles)  
par la création d'un cheminement piétonnier et piste cyclable

ORIENTATIONS CONCERNANT LES ABORDS  
DE LA RD 97 AU DROIT DU VILLAGE



Village de Pignans

Réduction des nuisances lumineuses par la plantation de haies en bordure Nord de la RD 97 jouant le rôle d'écran aux phares

**SECURITE**  
Diminution de la vitesse des véhicules obtenue par la réduction de la largeur de chaussée et la plantation d'arbres et de haies

Création d'un cheminement doux jusqu'à la zone d'activités

**CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGE**  
Création d'un vaste espace vert assurant une transition entre le village et les terrains agricoles situés plus au Sud, tout en minimisant l'impact des talus SNCF

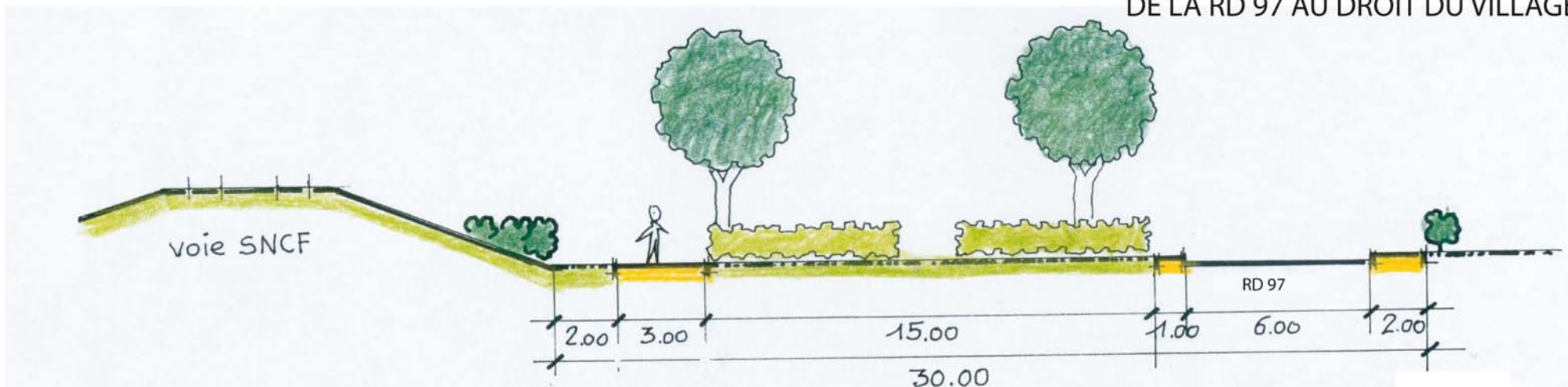
ORIENTATIONS CONCERNANT LES ABORDS  
DE LA RD 97 AU DROIT DU VILLAGE



**SECURITE**

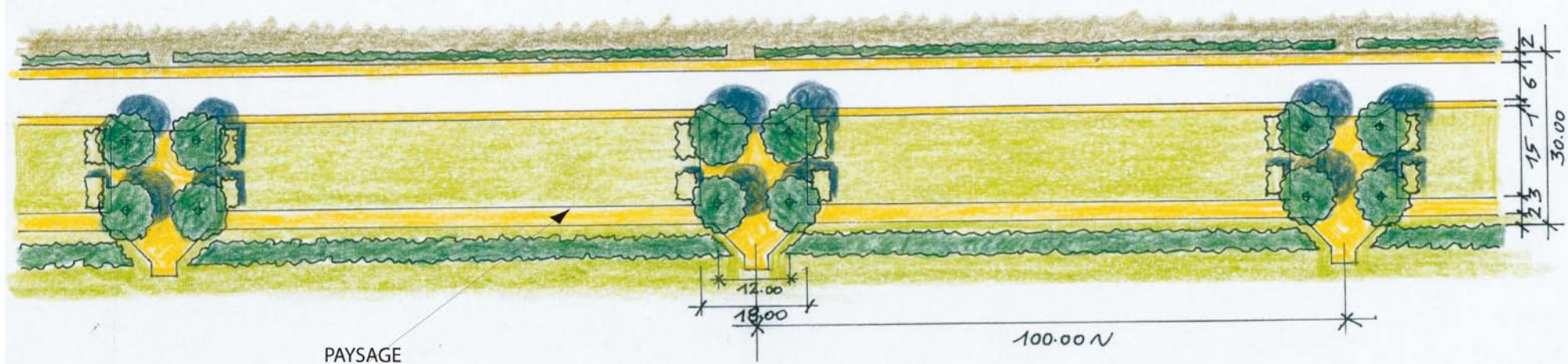
Sécuriser les déplacements doux par la création d'un cheminement piétonnier et d'une piste cyclable qui assureront la sécurité de ses usagers et pourront se prolonger vers le Sud en utilisant les ouvrages existants autorisant le franchissement de la voie ferrée

ORIENTATIONS CONCERNANT LES ABORDS  
DE LA RD 97 AU DROIT DU VILLAGE



SECURITE

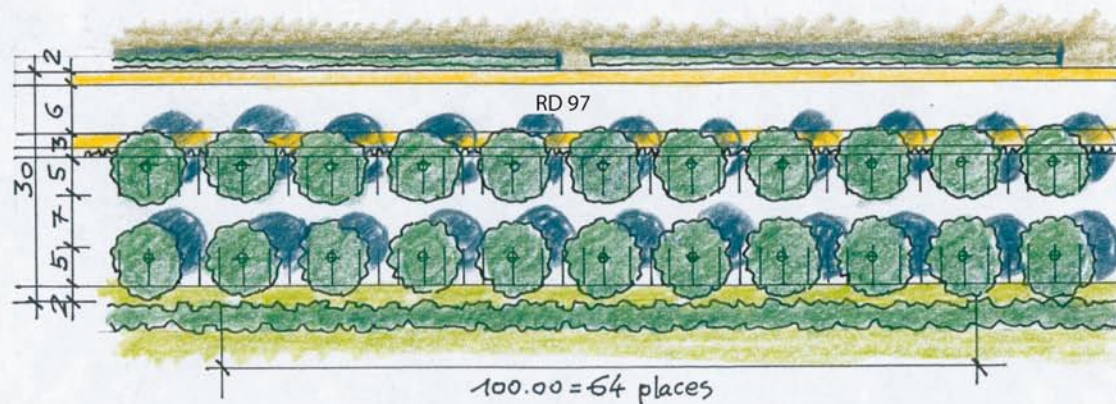
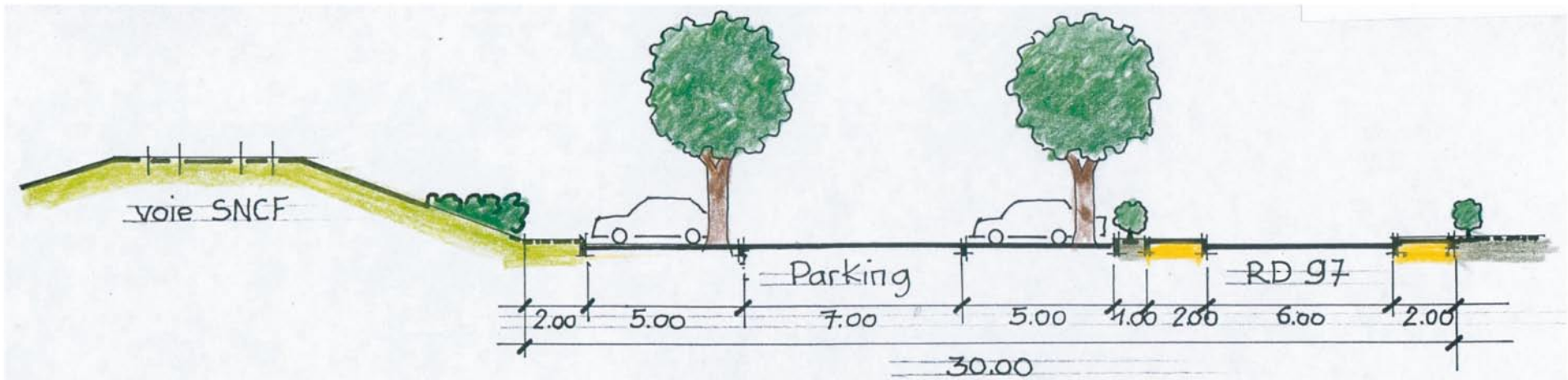
Diminution de la vitesse des véhicules obtenue par la réduction de la largeur de chaussée et la plantation d'arbres et de haies



PAYSAGE

Préservation de la végétation existante et réalisation de nouvelles plantations aux abords de la RD 97 : mail de platanes, esplanades engazonnées, haies réduisant l'impact du talus SNCF...

ORIENTATIONS CONCERNANT LE POLE MULTIMODAL DE LA GARE  
ET DES ABORDS DE LA RD 97 AU DROIT DU VILLAGE

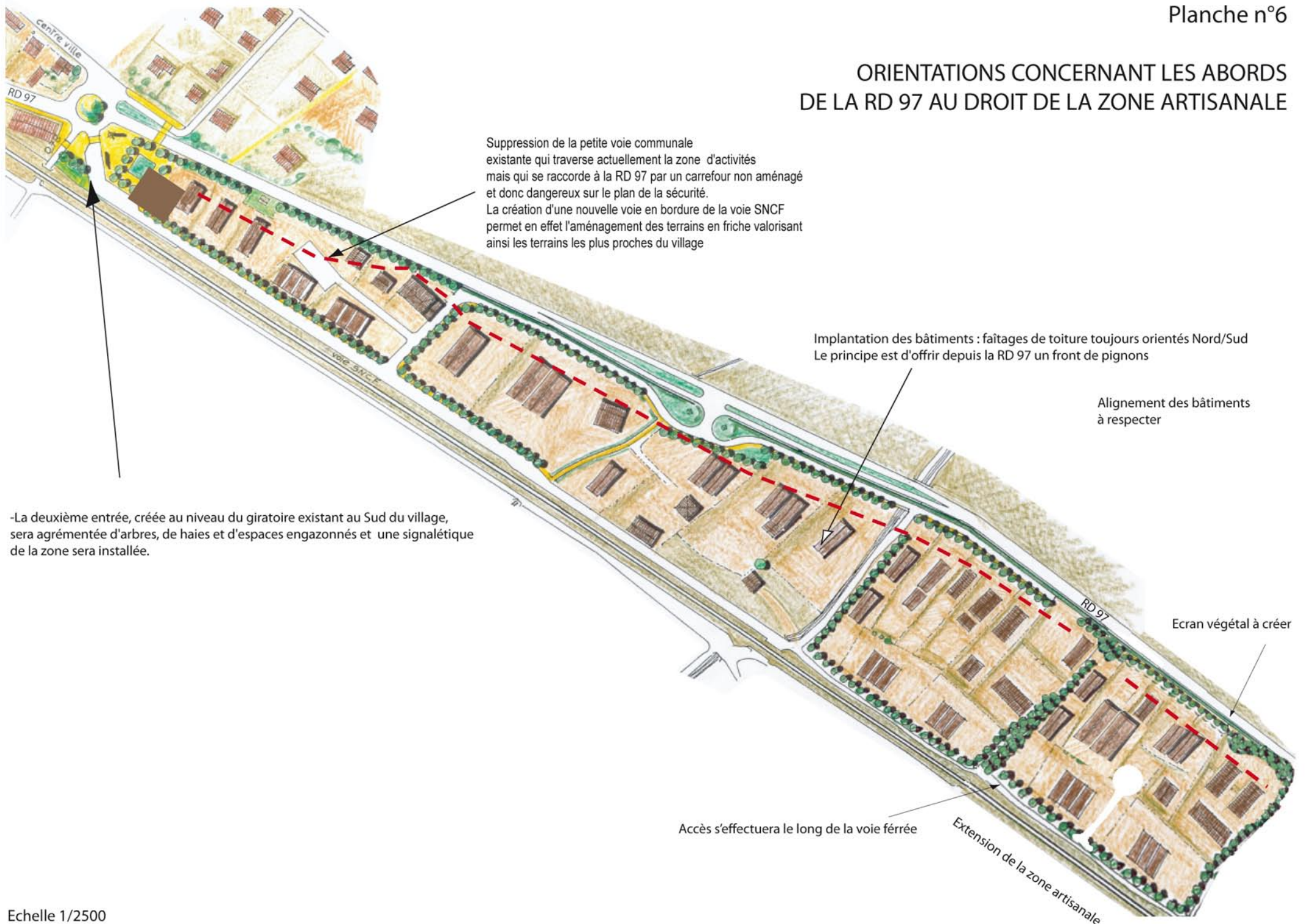


SECURITE ET CONTEXTE URBAIN

Favoriser et prévoir à terme un développement des transports ferroviaires.  
Restructuration et aménagement des abords de la gare SNCF avec création  
d'une aire de stationnement agréable entre la RD 97 et la voie ferrée.



## ORIENTATIONS CONCERNANT LES ABORDS DE LA RD 97 AU DROIT DE LA ZONE ARTISANALE



Suppression de la petite voie communale existante qui traverse actuellement la zone d'activités mais qui se raccorde à la RD 97 par un carrefour non aménagé et donc dangereux sur le plan de la sécurité. La création d'une nouvelle voie en bordure de la voie SNCF permet en effet l'aménagement des terrains en friche valorisant ainsi les terrains les plus proches du village

Implantation des bâtiments : faitages de toiture toujours orientés Nord/Sud  
Le principe est d'offrir depuis la RD 97 un front de pignons

Alignement des bâtiments à respecter

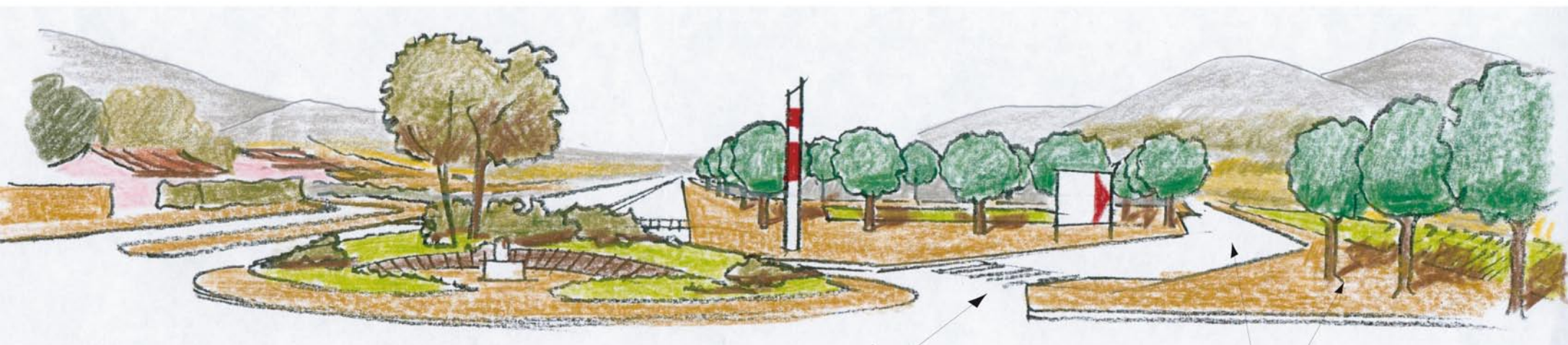
-La deuxième entrée, créée au niveau du giratoire existant au Sud du village, sera agrémentée d'arbres, de haies et d'espaces engazonnés et une signalétique de la zone sera installée.

Ecran végétal à créer

Accès s'effectuera le long de la voie ferrée

Extension de la zone artisanale

ORIENTATIONS PARTICULIERES A LA ZONE ARTISANALE



**PAYSAGE**

L'entrée créée au niveau du giratoire existant au Sud du village, sera agrémentée d'arbres, de haies et d'espaces engazonnés et une signalétique de la zone sera installée.

**SECURITE ET CONTEXTE URBAIN**

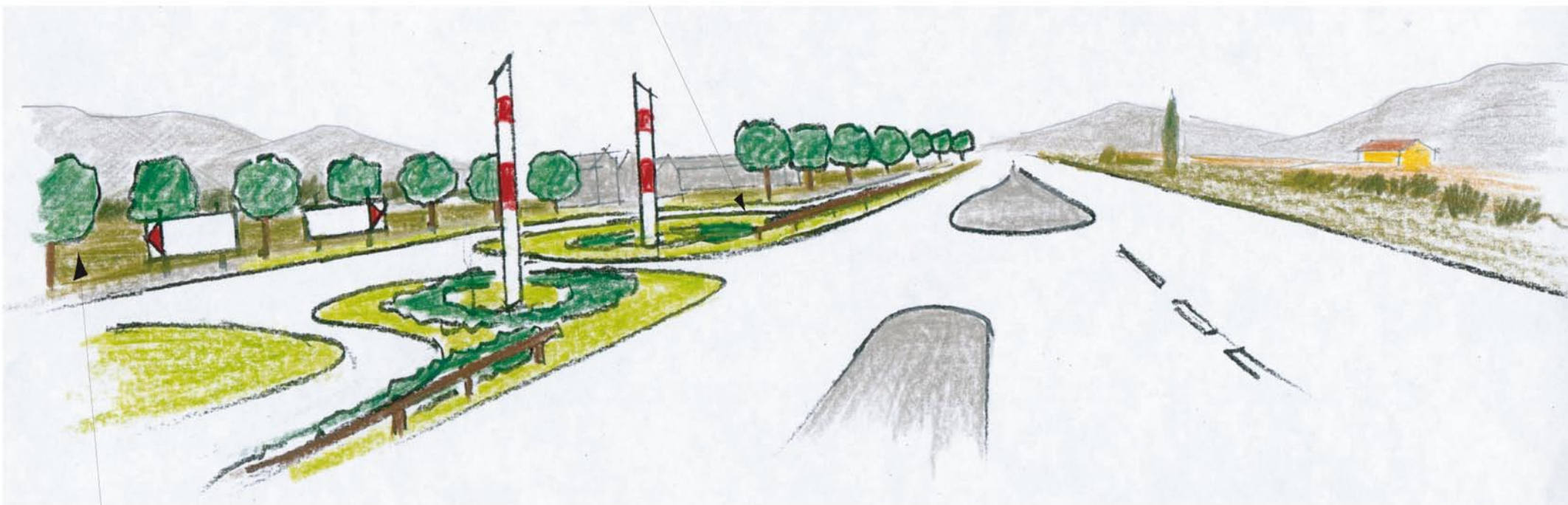
Création d'une voie routière, bordée d'un trottoir, prenant origine dans le giratoire existant et desservant la zone d'activités, ceci afin :

- de permettre un accès plus direct à la zone d'activités depuis le village
- de permettre des liaisons piétonnes et cycles en toute sécurité entre le village et la zone
- de favoriser l'utilisation des terrains non exploités situés au droit du giratoire (proximité du village et facilité d'accès accrue pour ces terrains)

## ORIENTATIONS PARTICULIERES A LA ZONE ARTISANALE

### SECURITE ET CONTEXTE URBAIN

Installation d'une barrière bois, sur l'emprise de la zone artisanale, le long de la zone longeant la RD 97 de manière à interdire tout débouché de véhicules sur cet axe très fréquenté, en dehors des carrefours aménagés.



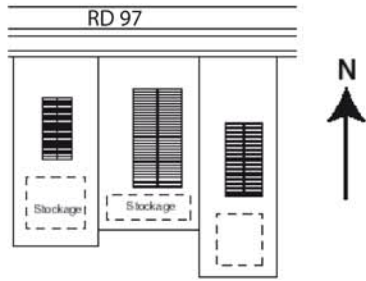
### PAYSAGE

Amélioration de l'entrée existante située sur la RD 97 par la réalisation de plantations (arbres, haies, espaces engazonnés) et l'installation d'une signalétique de la zone et des activités qui y sont implantées.

### SECURITE ET CONTEXTE URBAIN

Plantation des haies végétales entre la voie de desserte de la ZA et la RD 97 afin d'éviter la perception des phares depuis la RD 97 pour ne pas perturber la lecture nocturne du tracé de la route nationale.

Implantation des bâtiments



Traitement des pignons

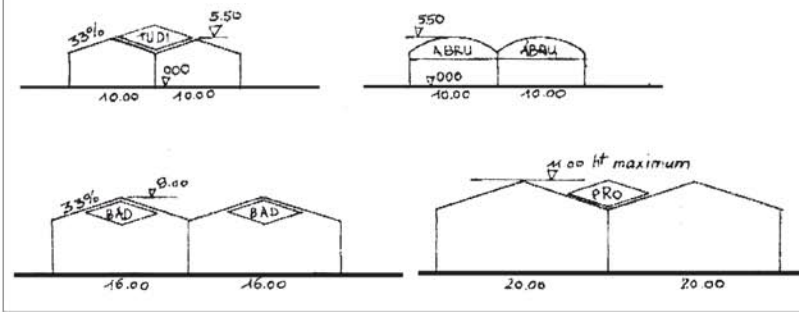
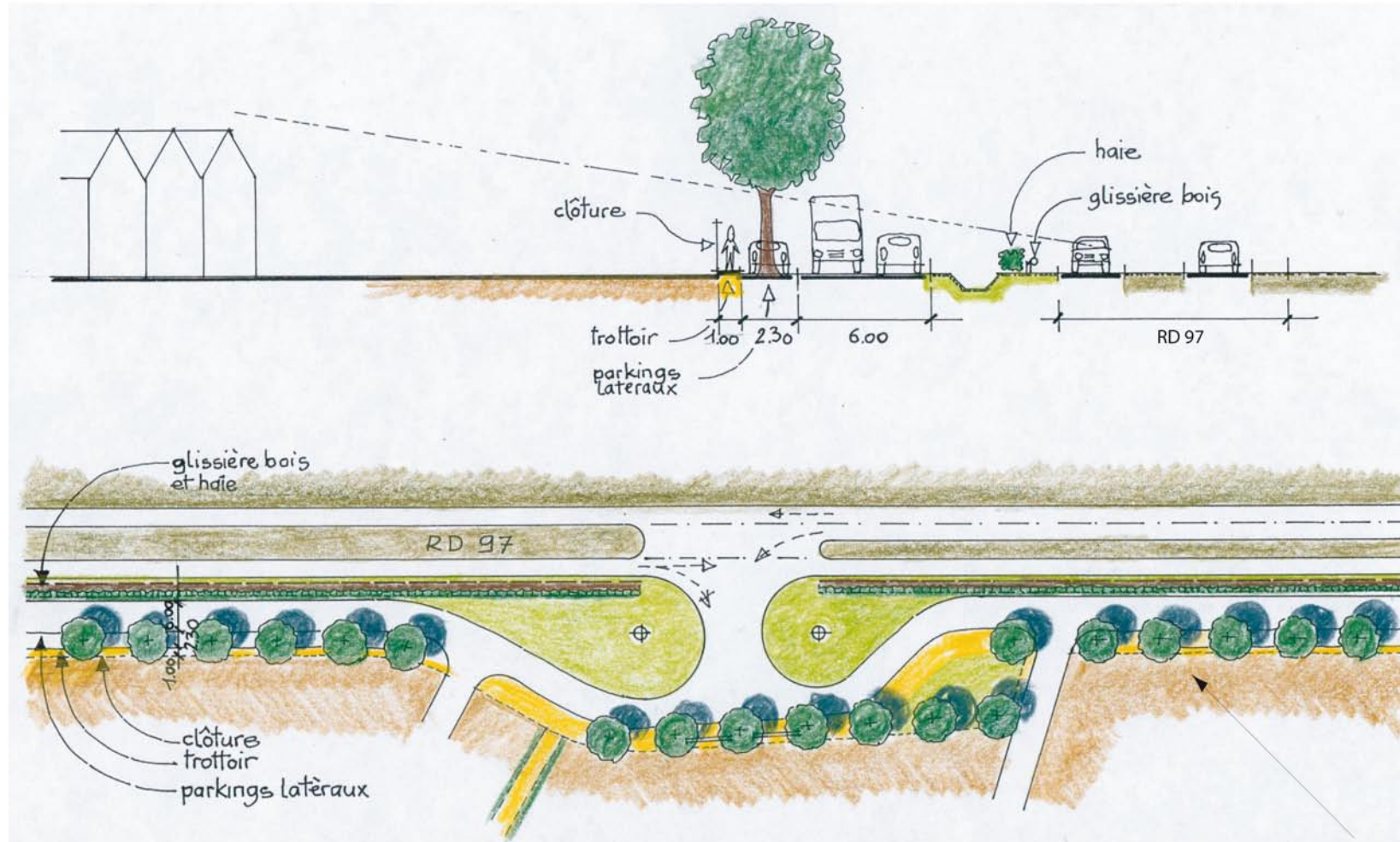


Planche n°9

ORIENTATIONS CONCERNANT LES ABORDS DE LA RD 97 AU DROIT DE LA ZONE ARTISANALE



PAYSAGE

Planter une trame végétale constituée d'arbres de haute tige (pins parasol ou platanes) en bordure de la voie, cela afin d'établir une limite claire entre la RD 97 et la ZA