

Modification n°: 5

Prescrite par arrêté municipal n°175/2018 du 23/04/2018

Approuvée par DCM du :

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
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°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 :

Prescrite par arrêté municipal du : 23 avril 2018

approuvée par DCM du :

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 conçues spécialement pour la gestion des déchets à condition d'être portés et/ou habilités par une collectivité territoriale.

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 « ressourcerie¹ » 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 conserver une maîtrise d'ouvrage publique dans le cadre des nouvelles activités de recyclages qui y sont 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 m² 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 m² 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.

¹ Définition : une ressourcerie est un outil de développement soutenable et durable qui est construit en partenariat avec les collectivités territoriales et les pouvoirs publics. L'aboutissement est une filière professionnelle de collecte de traitement et de gestion des déchets réemployables et réutilisables qui contribue à une économie et une croissance verte. (Source : www.ressourcerie.fr)

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 m² 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 m², 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 m², un bassin d'infiltration d'un volume minimum de 6 m³ devra être réalisé.

Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à 200 m², 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.

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.

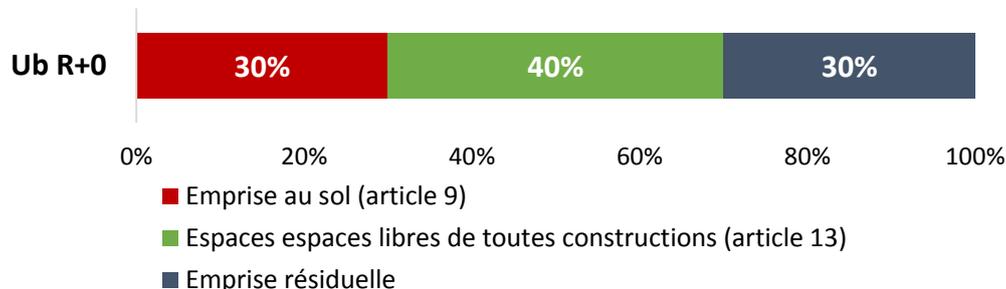
5.6.3 Rédaction modifiée.

👉 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 m², le pétitionnaire pourrait réaliser au maximum 150 m² d'emprise en rez-de-chaussée et 100 m² à l'étage, soit un potentiel constructible de 250 m² 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 m² de la parcelle, 40% doivent rester à l'état naturel, soit au moins 200m² 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 m², après déduction de l'emprise au sol (150 m² en rez-de-chaussée) et des espaces non imperméabilisés (200 m²), il reste une emprise résiduelle de 150 m², 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 grasses² » pour garantir une meilleure insertion paysagère. Les tons des menuiseries et ferronneries ne reprennent pas ce distinguo et sont, elles, fondées sur le RAL³ européen classique, plus répandu.

² <http://www.lcgfrance.com/>

³ 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 m².

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 ² 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 < 200 m² :</u> 4 places pour 100 m ² de surface de vente.	<u>Surface de vente > 200 m² :</u> 12 places pour 100 m ² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m ² 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 ² 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 :

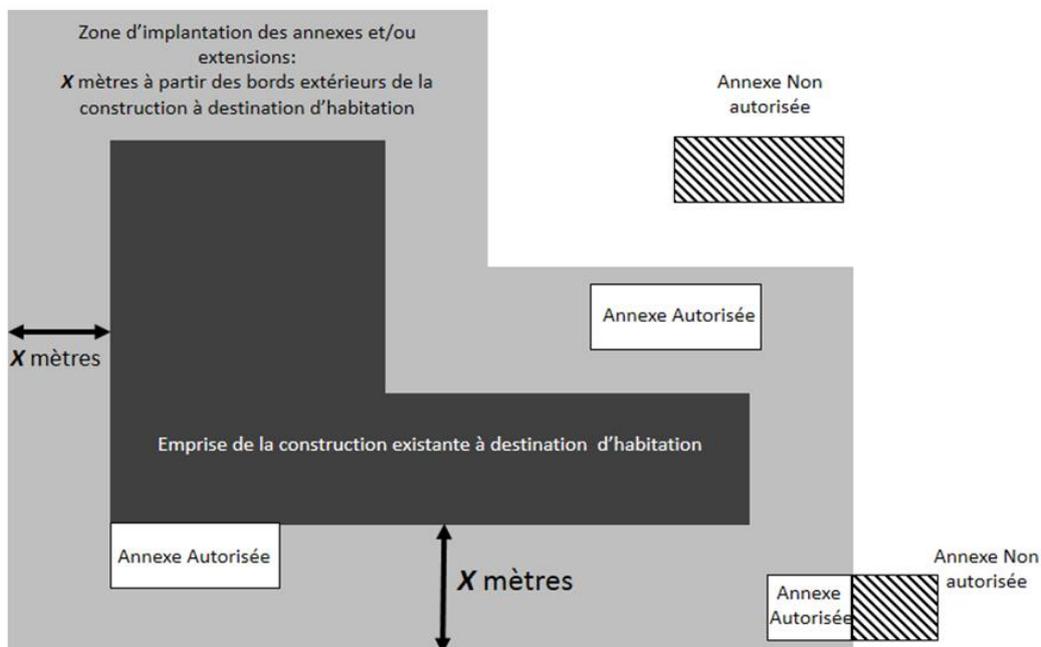
« L'emprise résiduelle est égale à la surface de terrain restant après déduction de l'emprise au sol (articles 9 des zones) et des espaces libres de toutes constructions (articles 13 des zones). Elle ne fait pas l'objet d'un article particulier. Elle peut recevoir les aménagements suivants : terrasses 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 ²)
9	Extension de la station d'épuration	Commune		10 570

7.1.2 Rédaction modifiée.

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (mètres)	SUPERFICIE (m ²)
9	Extension de la station d'épuration et création d'équipements de services publics	Commune		10 570

7.1.3 Motivation des choix retenus.

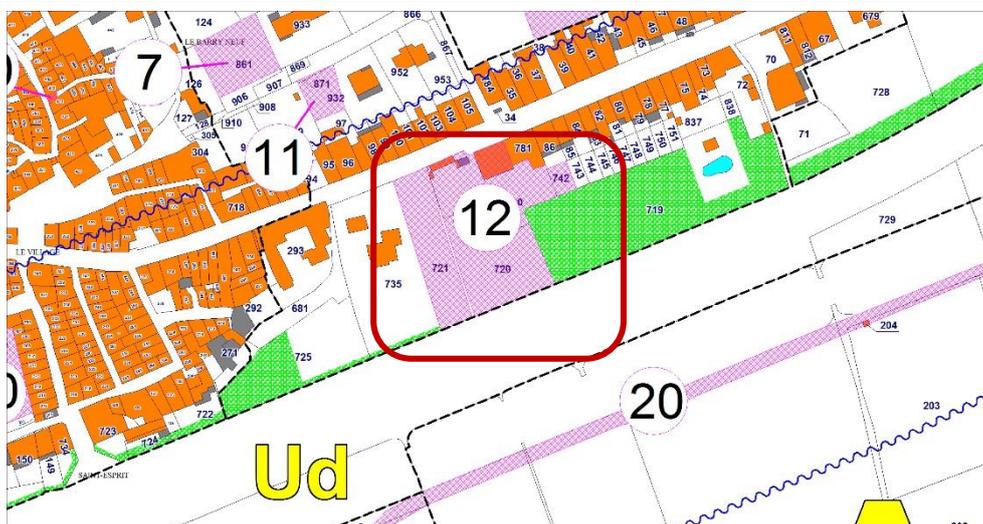
Compte-tenu de la localisation de la station d'épuration et de la superficie de cet ER, la municipalité a souhaité élargir sa vocation de façon à se réserver la possibilité d'aménager des équipements de services publics supplémentaires ; des locaux accessoires aux services techniques municipaux par exemple.

 **La délimitation aux documents graphiques, le bénéficiaire et la superficie sont inchangés.**

7.2 ER n°12 :

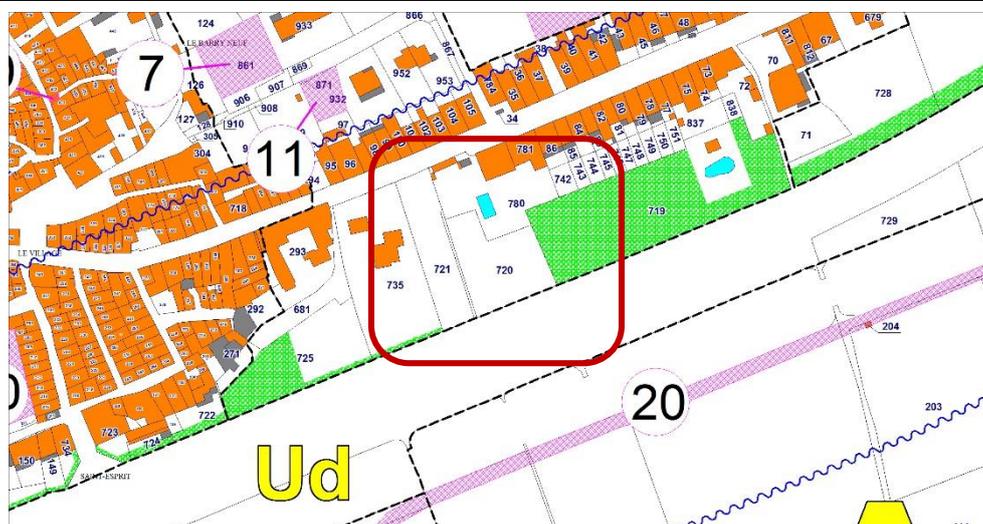
7.2.1 Rédaction et délimitation antérieure.

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.