

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

begeat

les solutions d'aménagement...

AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DÉVELOPPEMENT

www.begeat.fr

131 Place de la Liberté
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17
Mail : contact@begeat.fr

Table des matières

1. Historique des procédures d'évolution du PLU	3
2. Modification n°9 de droit commun du PLU	4
Objet de la procédure	4
Choix de la procédure	4
Étapes de la procédure	5
Pièces du PLU modifié	5
3. Les zones humides	6
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
4. Gestion du pluvial	12
Contexte	12
Prise en compte du pluvial dans le PLU approuvé	12
Prise en compte du pluvial dans le PLU modifié	12
5. Les emplacements réservés (ER)	14
Localisation des emplacements réservés modifiés par la procédure	14
Emplacements réservés supprimés	15
Emplacements réservés modifiés	15
Emplacement réservé créé	16
6. Reclassement de AUcr bâtie en Ucr et de AUd bâtie en Ue	18
Reclassement de la zone AUcr bâtie en zone Ucr	18
Reclassement de la zone AUd bâtie en zone Ue	19
7. Autres modifications du règlement écrit et des annexes au règlement	20
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	28
8. Compatibilité des modifications avec le PADD	29
Orientation 1 - Développement urbain	29
Orientation 2 - Economie	30
Orientation 3 - Déplacements	30
Orientation 4 – Economie d'énergie	31
Orientation 5 – Environnement	32

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

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 Préemption 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, et les éléments **barrés** correspondent aux suppressions par la modification.

3. Les zones humides

Définition d'une zone humide

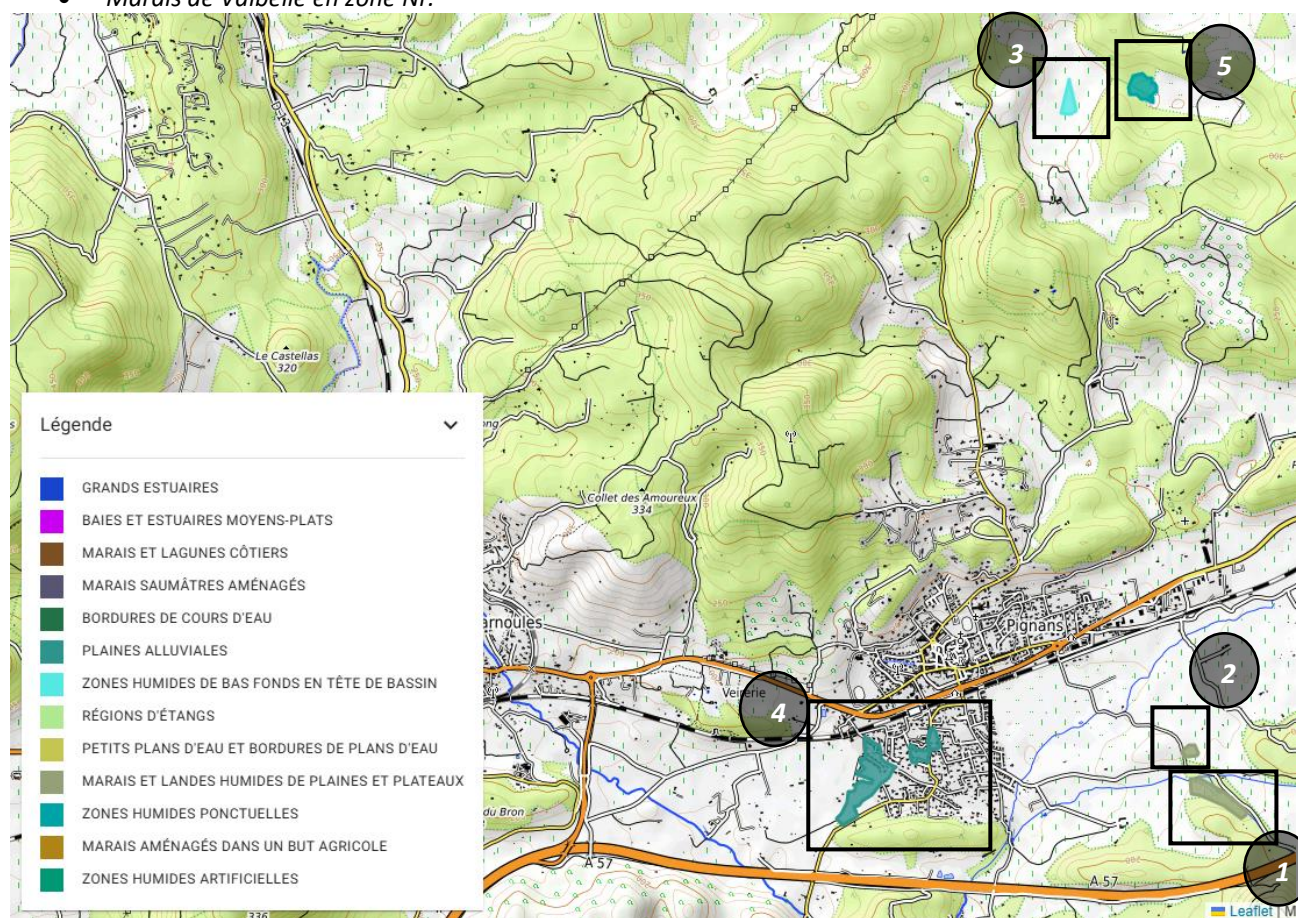
Article L211-1 du code de l'environnement : « Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer : 1° La prévention des 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
 1 Marais de Rimauresq	Non artificialisée (zone naturelle du PLU approuvé)	2,963 ha
 2 Marais des Salles	Non artificialisée (zone agricole du PLU approuvé)	0,528 ha
 3 Mare temporaire de Pifarnier	Non artificialisée (zone agricole du PLU approuvé)	0,923 ha
 4 Prairie humide de Pignans	Partiellement bâtie (zone U du PLU approuvé)	7,132 ha
 5 Marais Valbelle	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

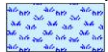
La modification du PLU permet de prendre en compte les zones humides connues (inventoriées par l'Atlas des zones humides) et celles qui ne le sont pas (zones humides potentiellement présentes mais non inventoriées) en :

- 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.

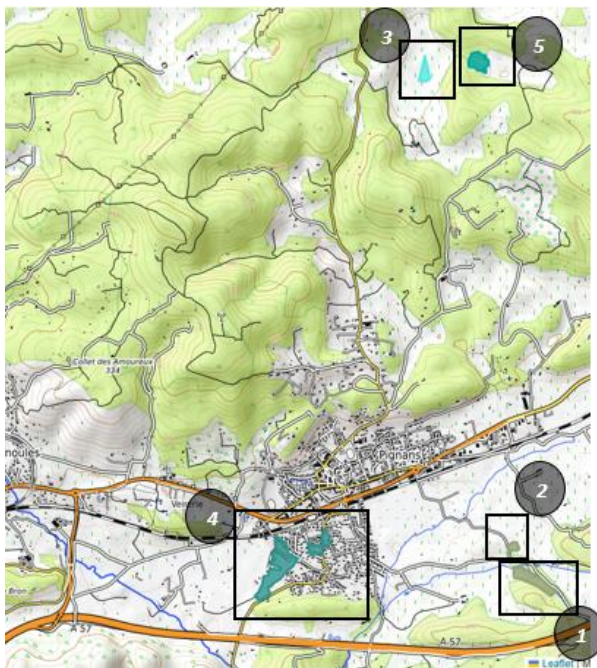
Article L151-23 du code de l'urbanisme : Le règlement (du PLU) peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, 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.

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.

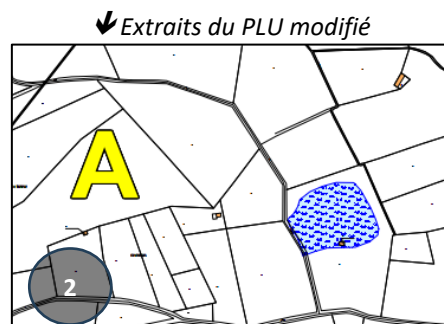
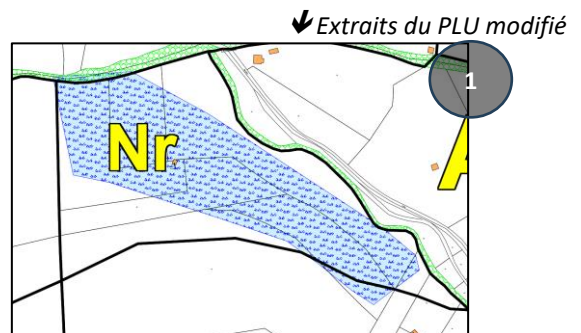
Nouvelle prescription délimitée au document graphique du PLU modifié :



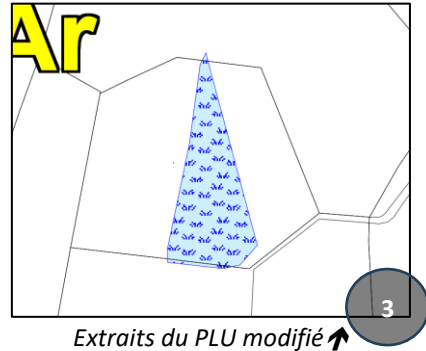
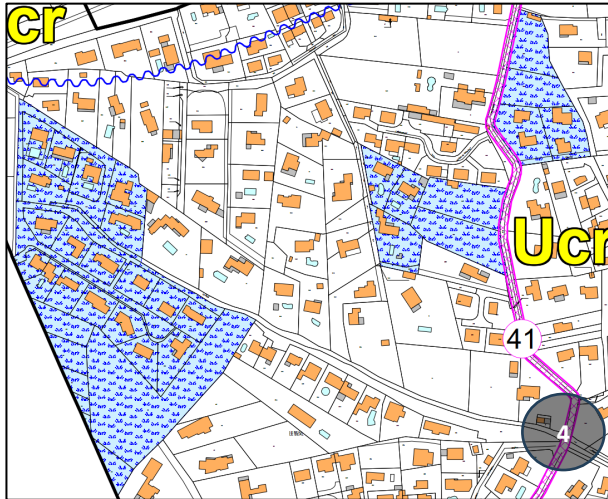
Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique définis par l'article R151-43 du CU : zones humides



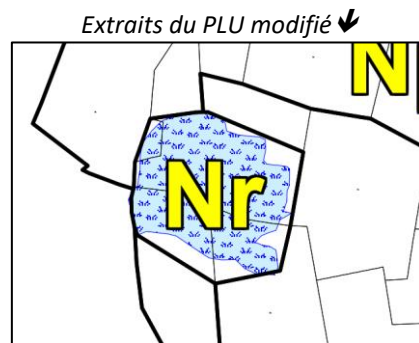
Atlas des zones humides ↑



Extrait du PLU modifié ↓



Extrait du PLU modifié ↑



Extrait 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.
- 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.
- 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

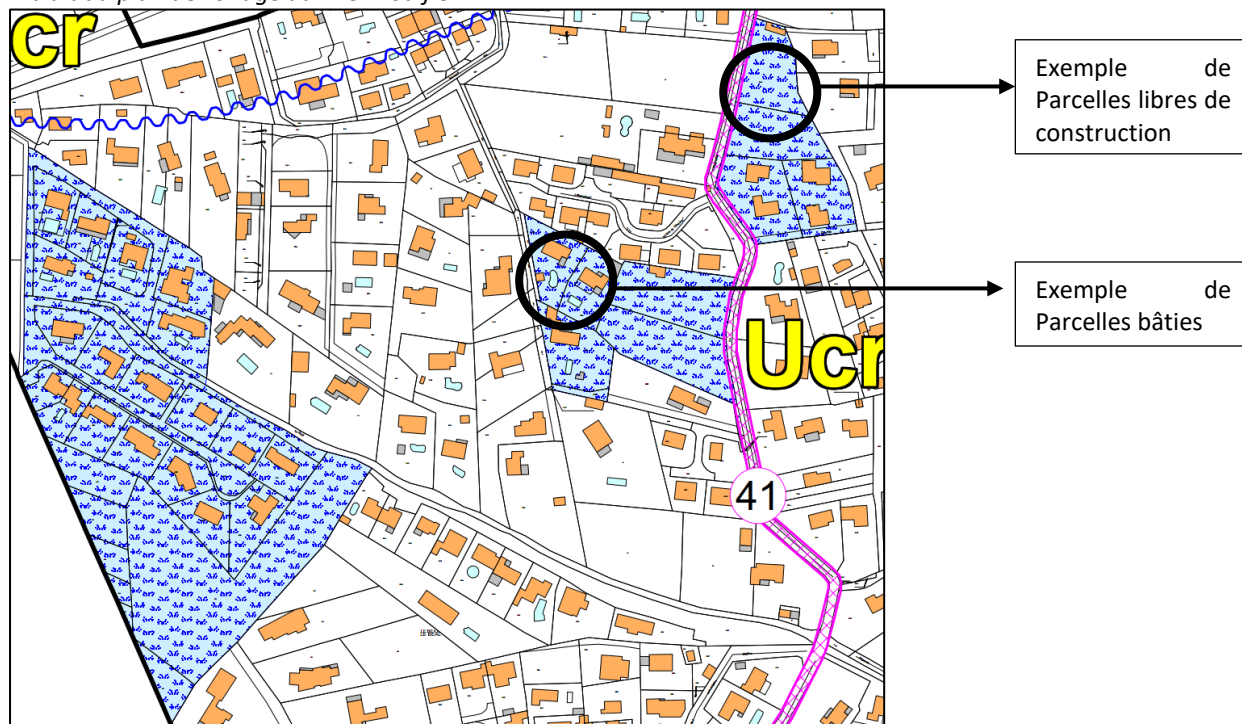
Nouvelle disposition :

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 m² + 25 m² pour la piscine. Ces dispositions correspondent aux article 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.

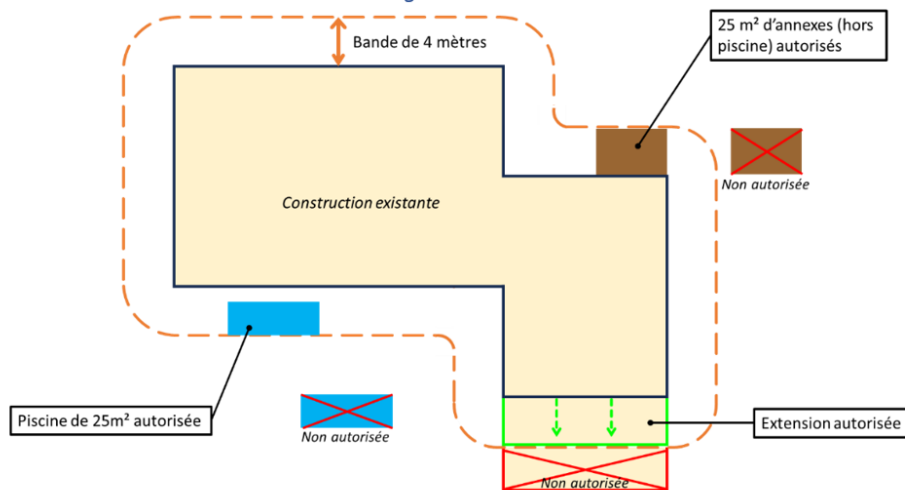
Extrait de l'article 8 de la zone Ucr

Article Ucr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Eléments 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

Eléments 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 m² (hors piscines).
 - ✓ La superficie maximale des piscines est de 25 m².

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 6m³ est imposé pour compenser les surfaces imperméabilisées de moins de 200m².

Un volume de rétention basé sur la vitesse de ruissellement en période bi-décennale et sur la surface imperméabilisée est imposé à partir de 200m² 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 du pluvial (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 m² imperméabilisé = volume de 100 litres à créer**)
- Les exceptions à la règle de compensation (bâtiments agricoles, surface imperméabilisée de moins de 20 m²,...)
- 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 supprimées.

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

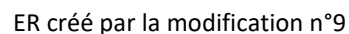
Eaux pluviales

⊕ 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^2 , un bassin d'infiltration d'un volume minimum de 6 m^3 devra être réalisé.
- Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à 200 m^2 , 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...)

Localisation des emplacements réservés modifiés par la procédure



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.

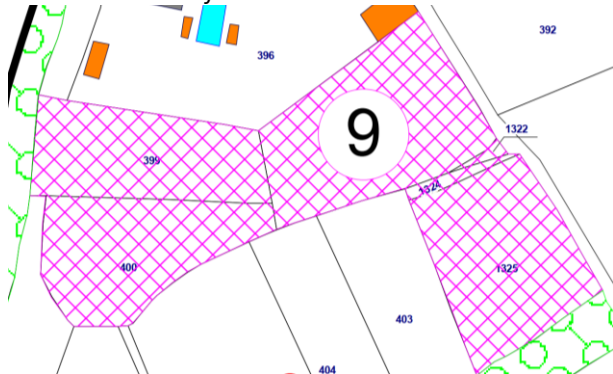
Exemple pour l'ER 8 : extrait de la liste des ER modifiée

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (m)	SUPERFICIE (m²)
8	Création d'une aire de stationnement Non affecté	Commune		1230

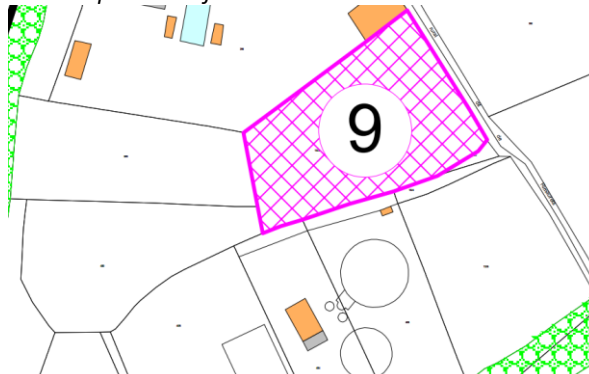
Emplacements réservés modifiés

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 :

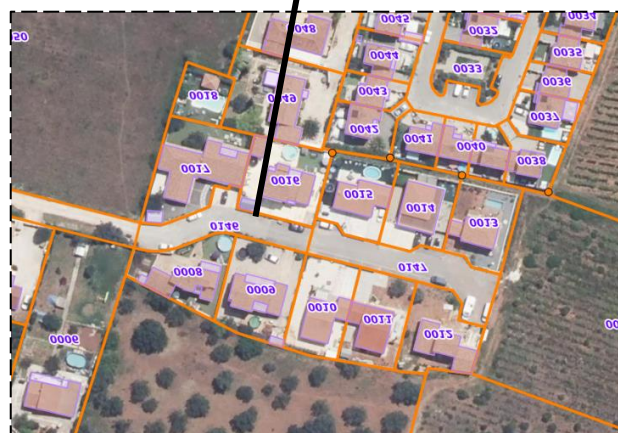


Emplacement réservé modifié	Caractéristiques	Justification de sa modification
ER n°25	Création de voirie	Les parcelles concernées par l'ER sont désormais bâties. Le repositionnement de l'ER correspond à l'organisation interne des constructions dans les parcelles concernées (l'ER correspond à la voie 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

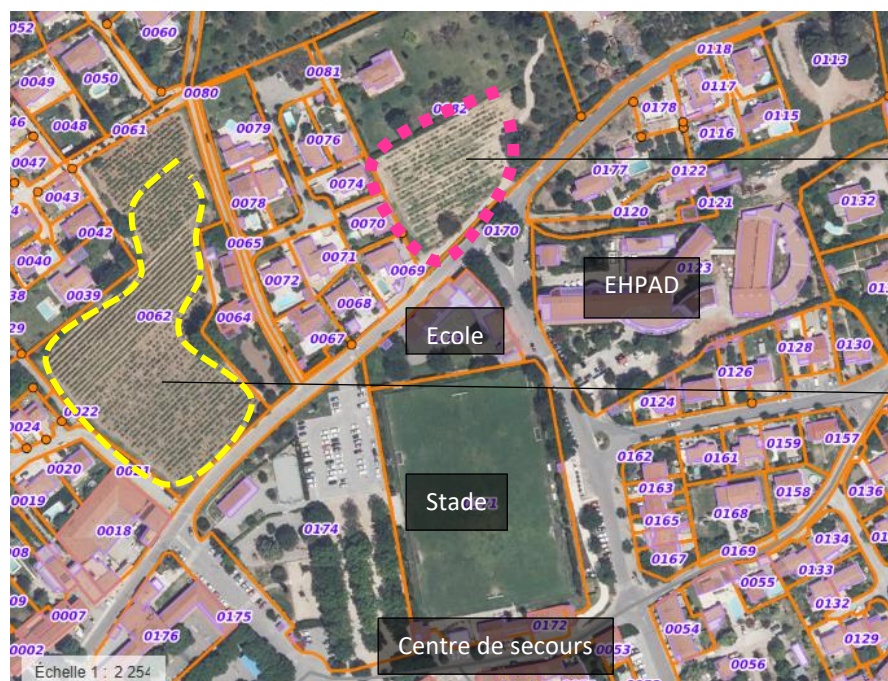


L'ER prend place sur un terrain classé en zone Nr au PLU approuvé qui autorise les installations et équipements publics.

→ La liste des ER est mise à jour pour prendre en compte ce nouvel ER. Le règlement graphique est aussi mis à jour.

Ci-dessous un extrait du document n°5.1 Emplacements réservés :

N°	INTITULÉS	BÉNÉFICIAIRES	PLATE-FORME (mètres)	SUPERFICIE (m²)
4	Création d'une aire de stationnement	Commune		5 097



Localisation de l'ER 4 créé par la modification à proximité des équipements et services

Localisation de l'ER 17 du PLU approuvé, maintenu au PLU modifié pour extension du groupe scolaire

Remarque : Le cadastre n'est pas à jour des nouvelles constructions. Pour visualiser sur le zonage le développement urbain de la commune, et pour distinguer les parcelles déjà bâties, les parcelles dont les constructions ne sont pas encore cadastrées sont identifiées au règlement graphique par un point rouge : ●

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.

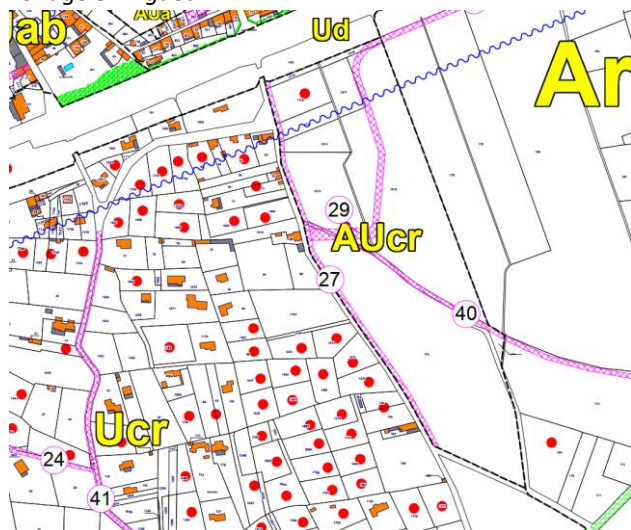
Aujourd'hui, en 2025, la zone AUcr est totalement bâtie, le zonage « à urbaniser » n'est donc plus d'actualité. En conséquence, le PLU modifié reclasse la zone AUcr en zone Ucr ; la zone AUcr est supprimée du PLU de Pignans.

Pour rappel, la zone Ucr délimite les quartiers résidentiels essentiellement situés au sud de la voie ferrée.

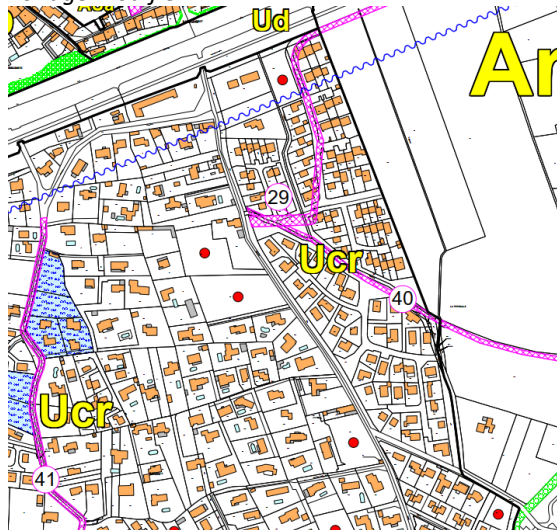
Zone AUcr bâtie, photo aérienne 2023 :



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.

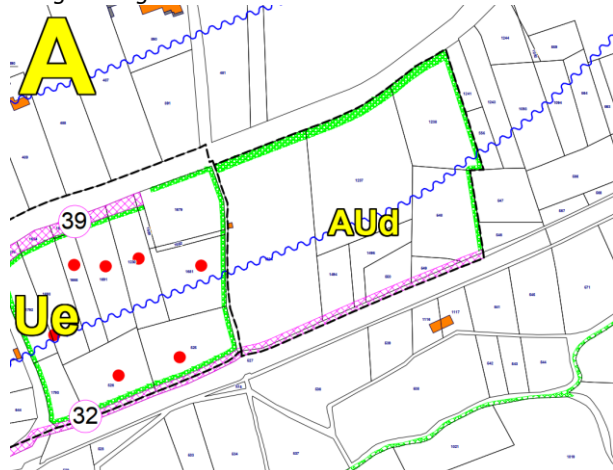
Aujourd'hui, en 2025, la zone AUd est bâtie, le zonage « à urbaniser » n'est plus donc d'actualité. En conséquence, le PLU modifié reclasse la zone AUd en zone Ue ; la zone AUd est supprimée du PLU de Pignans.

Pour rappel, la zone Ue délimite la zone réservée aux activités économiques dite « zone d'activités de La Lauve Migranon ».

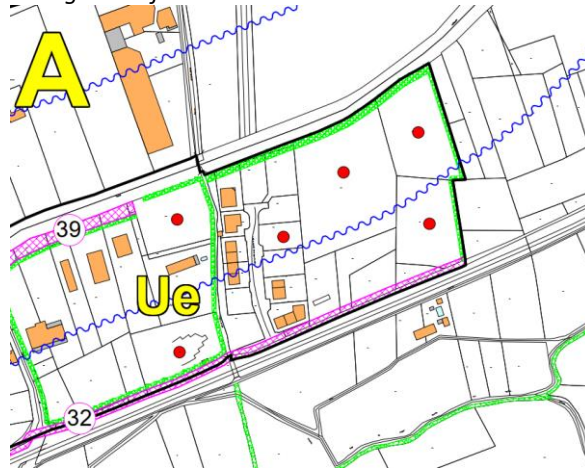
Zone AUd bâtie, photo aérienne 2023 :



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) :

Dispositions générales (DG)	Modification des articles des DG par la MDC9
	DG1 : pas d'évolution
	DG2 : pas d'évolution
	DG3 : pas d'évolution
	DG 4 : Nouvelle disposition concernant les zones humides (vu précédemment)
	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 (vu précédemment)
	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

Article 5 : Rappels
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. ▪ 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.

❖ 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
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
								X	X	Précision de la reconstruction après sinistre dans un délai de 5 ans et de constructions légales

Zones du PLU										Modification des articles par la MDC9 :	
Ua	Ub	Ucr	Ud	Ue	AUa	AUb		A	N		
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*).

❖ 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
ANNEXES en zones A et N	
60 m ² d'emprise cumulée (hors piscine) 80 m ² maximum : piscines + plages Hauteur des annexes : 7 mètres maximum Zone d'implantation : 20 mètres autour de l'habitation	30 m ² d'emprise cumulée (hors piscine) 50 m ² maximum : piscines + plages Hauteur des annexes : 3 mètres maximum 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 réglemente 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	
Eaux des bassins et piscines	
- 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). - En absence du réseau pluvial, elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après neutralisation du chlore. - Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.	

❖ 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

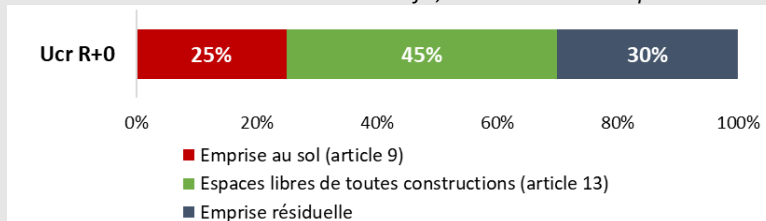
Le PLU actuel ne limite pas dans les zones U la taille des piscines qui sont incluses dans l'emprise maximale des constructions règlementée par l'article 9 des zones concernées.

Afin d'encadrer le développement des piscines et limiter les besoins en eau liés, la taille des piscines est limitée à **50 m²** en zone Ub et Ucr (hors zone humide où elles sont limitées à 25m² -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 m² 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 :

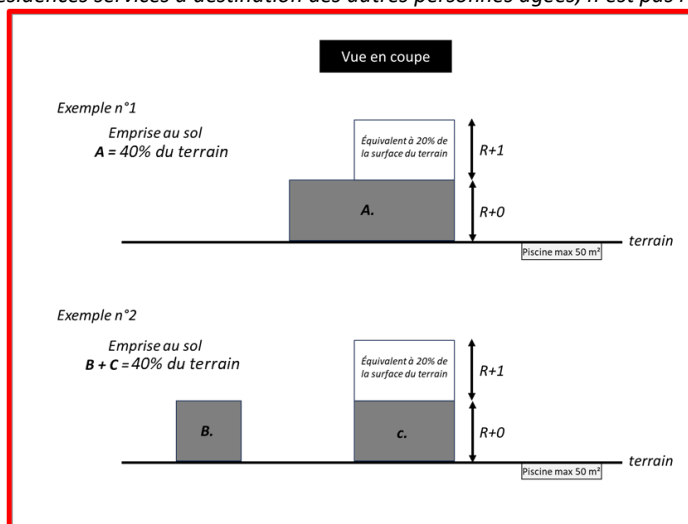
	Emprise au sol autorisée par le PLU en vigueur	Emprise au sol autorisée par le PLU modifié
Ua	Non réglementé	<i>Inchangé.</i>
Ub	30% du terrain	40% du terrain
Ucr	25% du terrain	30% du terrain
Ucar	12% du terrain	<i>Inchangé.</i>
Ucbr	10% du terrain	<i>Inchangé.</i>

4) Suppression de la règle autorisant l'extension de 20m² 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 m² 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 m² 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 1500m². 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 1500m², 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.

❖ 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, sanitaires 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 :

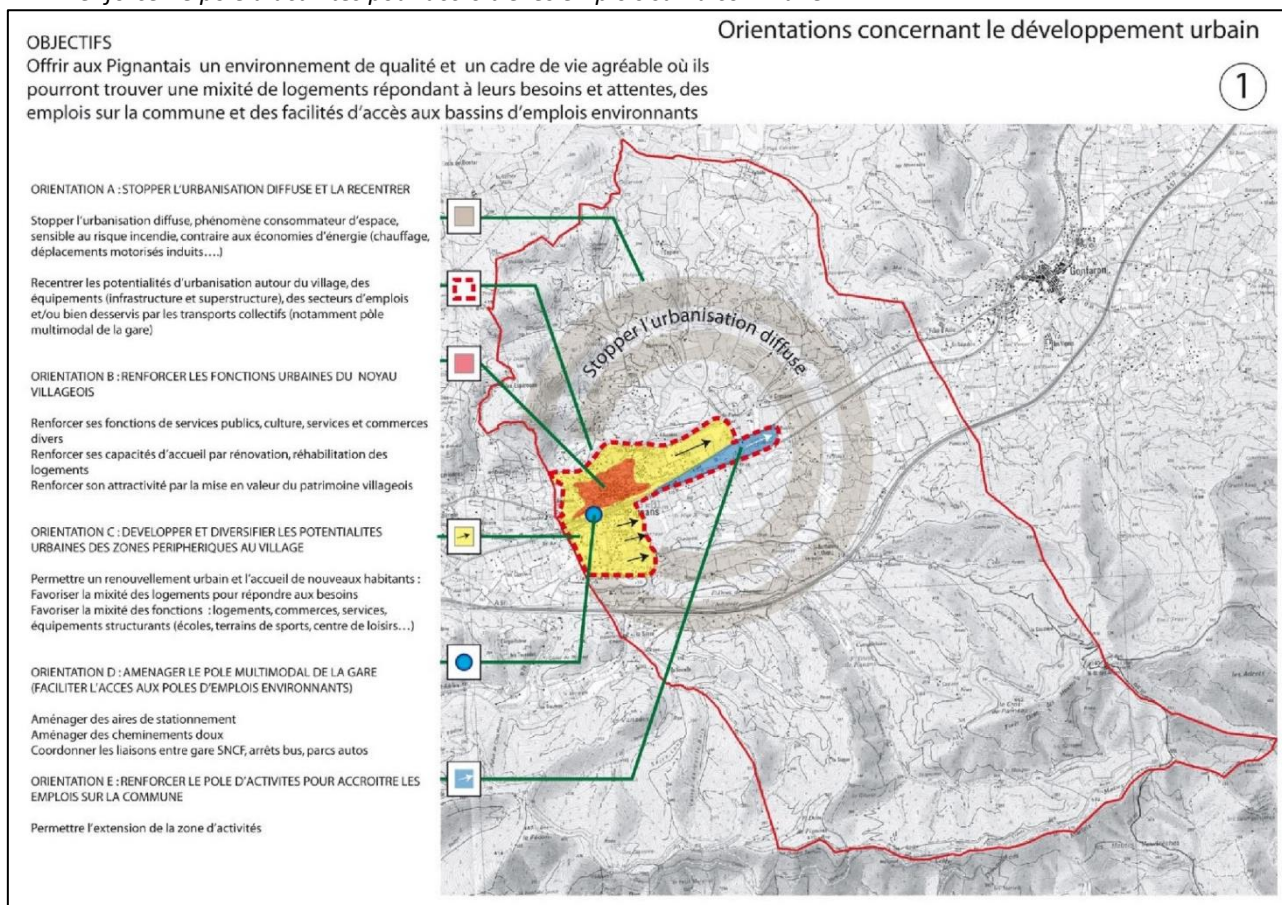
A : Stopper l'urbanisation diffuse et la recentrer

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

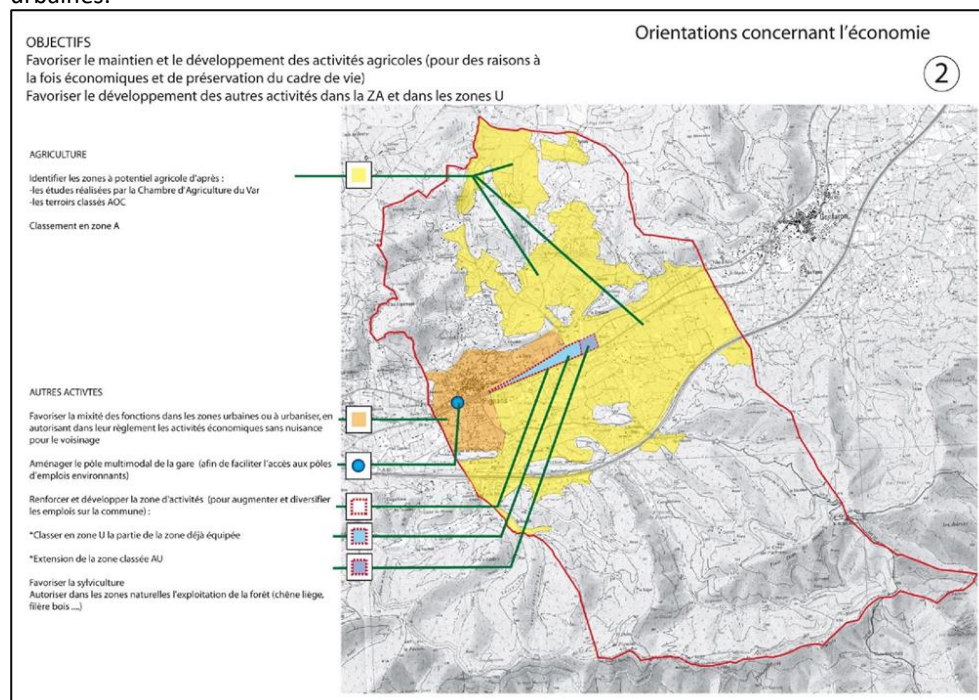


Les modifications apportées par la présente procédure ne vont pas à l'encontre de l'orientation 1.

- 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 (règlementation 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.

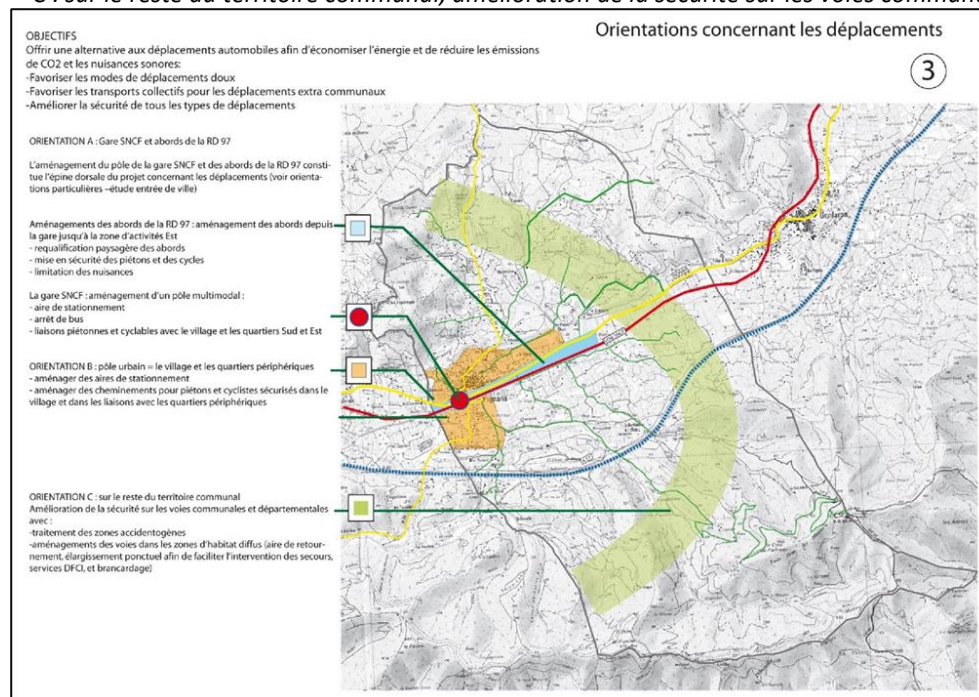
Orientation 3 - Déplacements

L'objectif est d'offrir une alternative aux déplacements automobiles afin d'économiser l'énergie et de réduire les émissions de CO² et les nuisances sonores, grâce aux orientations suivantes :

A : Gare SNCF 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

OBJECTIFS

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

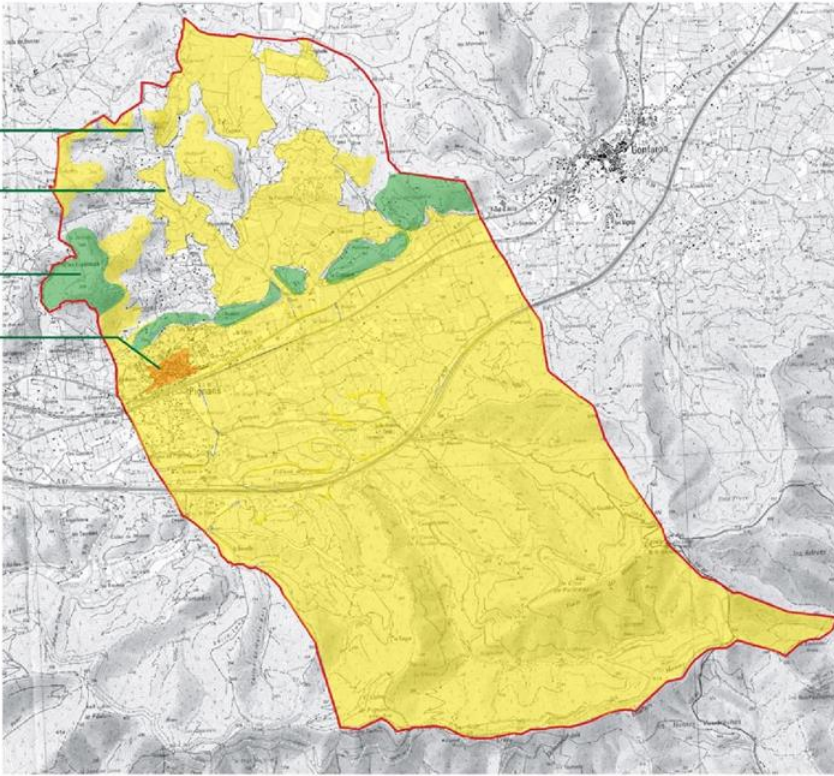
Rappel des orientations concernant le développement urbain et les déplacements:

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

Orientations concernant les économies d'énergie

4



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 régit 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.

