

Département du VAR

Commune de Pignans

Projet de modification de droit commun n°9 du
Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT D'ENQUÊTE
&
CONCLUSIONS

Enquête publique du lundi 22 septembre au mardi 21 octobre 2025

Commissaire enquêteur : Serge LESCOVEC

Dossier N° E25000065/83

TABLE DES MATIÈRES

1 Généralités.....	4
1.1 Objet de l'enquête.....	4
1.2 Cadre juridique.....	4
1.3 Historique.....	4
1.4 Concertation du public.....	5
1.5 Dossier d'enquête.....	6
1.6 Rapport sur les incidences environnementales.....	6
2 Déroulement de l'enquête.....	7
2.1 Commissaire enquêteur.....	7
2.2 Organisation de l'enquête.....	7
2.2.1 Réunion préalable.....	7
2.2.2 Durée.....	7
2.2.3 Dossiers et registres.....	7
2.2.4 Permanences.....	7
2.2.5 Information du public.....	7
2.2.6 Procès-verbal de synthèse des observations.....	8
2.2.7 Réponse du Maire au procès-verbal de synthèse.....	8
3 Analyse des observations du public.....	9
3.1 Préambule.....	9
3.2 Observations formulées et réponses.....	9
3.2.1 Observations du registre papier.....	9
3.2.2 Observations reçues par courrier.....	15
3.2.2.1 Concertation préalable du 23 juin au 25 août 2025.....	15
3.2.2.2 Enquête publique du 22 septembre au 21 octobre 2025.....	15
3.3 Personnes publiques associées (PPA).....	16
3.3.1 Personnes Publiques Associées notifiées.....	16
3.3.2 Avis de l'État.....	16
3.3.3 CDPENAF.....	16
3.3.4 Avis du Département du Var.....	16
3.3.5 Avis de la Chambre d'Agriculture du 7 juillet 2025.....	16
4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	18

ANNEXES :

1. Copie des observations portées au registre
2. Accusé de remise du PV de synthèse à M le Maire du 29 octobre 2025
3. Réponse du Maire aux observations
4. Livre blanc d'août 2025
5. Dossier Mme Pascale MARTIN remis le 9 octobre 2025
6. Dossier Mme Dominique GUIGUE remis le 9 octobre 2025
7. Courrier C03 de M Francesco S. STOPPANI du 18 octobre 2025

NB : *les commentaires de la commune sont en italique et encadrés.*

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

La commune de Pignans a lancé le projet de modification de droit commun n°9 du Plan Local d'Urbanisme dont les objectifs sont :

- 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, etc.).
- 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 climatisation, antennes relais, espaces verts, traitement paysager, murs de soutènement, annexes en zones A et N, etc.).
- 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.

1.2 Cadre juridique

Cette modification du PLU s'inscrit notamment dans le respect des documents suivants :

- Le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-36 et suivants qui précisent les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants qui définissent les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique ;
- L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

1.3 Historique

1. Élaboration du PLU : approuvée par DCM du 23 septembre 2013
2. Modification n°1 du PLU : approuvée par DCM du 8 décembre 2014
3. Modification n°2 simplifiée du PLU : approuvée par DCM du 14 décembre 2015
4. Modification n°3 de droit commun du PLU : approuvée par DCM du 03 octobre 2019
5. Modification n°4 simplifiée du PLU : approuvée par DCM du 28 novembre 2016
6. Modification n°5 de droit commun du PLU : approuvée par DCM du 27 août 2018
7. Modification n°6 simplifiée du PLU : approuvée par DCM du 27 août 2020
8. Modification n°7 simplifiée du PLU : approuvée par DCM du 18 octobre 2021
9. Modification n°8 simplifiée du PLU : approuvée par DCM du 16 septembre 2024
10. Modification n°9 de droit commun du PLU : approuvée par DCM du 16 mai 2025.

1.4 Concertation du public

Dans son arrêté n°194/2025 du 23/01/2025 prescrivant la modification n°9 de droit commun du PLU de Pignans, M le Maire précise notamment que « le projet de modification sera mis à disposition du public accompagné d'un livre blanc ».

La concertation s'est déroulée du 23 juin 2025 au 25 août 2025, elle a été annoncée par voie d'affichage sur les panneaux d'information de la commune, en mairie et sur le site internet de la mairie (page « actualités » et page « urbanisme » du site).

Les pièces du dossier ont été mises à disposition à l'accueil de la mairie, ainsi qu'un livre blanc.

Au cours de cette concertation du public, 10 observations ont été formulées dans le livre blanc, 3 courriers ont été reçus et aucun courriel.

- Parmi les 13 contributions, 5 d'entre elles portent sur la création de l'emplacement réservé n°4 dédié à une aire de stationnement (questionnements sur la nécessité et les conséquences de cet ER, voire contestation).

Cet ER vise à répondre aux problématiques de stationnement rencontrées actuellement autour de l'école primaire publique (embouteillages, stationnements en double file durant les entrées et sorties d'école...), il est maintenu au projet de modification. Aussi, une observation a mis en avant une erreur de représentation de la localisation de cet ER dans l'exposé des motifs : celle-ci sera rectifiée dans l'exposé des motifs pour approbation, après l'enquête publique, pour correspondre à l'emprise de l'ER reportée au document graphique réglementaire.

- 3 observations portent sur l'ER n°14 dédié à la création d'une voirie.

Cet ER est présent au PLU depuis 2012 et il est toujours en projet afin de créer le bouclage de la voirie pour le lotissement.

- Une demande porte sur une réduction de la prescription graphique réglementaire « Plantation à réaliser ».

Comme expliqué au PLU 2012, « des zones de « plantations à créer » où les constructions sont interdites ont été positionnées sur les zones U et AU afin de préserver et renforcer l'harmonie paysagère des abords de la RD 97 constituant l'entrée de ville de la commune ». Les procédures de modification de droit commun du PLU ne permettent pas de réduire une protection paysagère (code de l'urbanisme), d'autant plus que le traitement paysager des abords de la RD97 fait partie des orientations du PADD.

- Autres observations :

De même, certaines observations concernant le classement de parcelles en N ou A en zone urbaine ne peuvent pas être traitées par une procédure de modification du PLU et n'ont, par conséquent, pas pu être prises en compte.

Pour conclure, la concertation préalable du public concernant la procédure de modification n°9 de droit commun du PLU a relevé notamment certaines observations peu favorables à la création de l'ER 4 dédié à une aire de stationnement, qui est maintenu au projet pour répondre à différentes problématiques de circulation dans le secteur. Une observation a mis en avant une erreur de représentation de la localisation de cet ER dans l'exposé des motifs, qui sera rectifiée dans l'exposé des motifs pour approbation, après l'enquête publique, pour correspondre à l'emprise de l'ER reportée au document graphique réglementaire.

Globalement, le bilan de la concertation préalable est plutôt favorable au projet de modification n°9 de droit commun.

Le document porté à l'enquête publique est le même document que celui mis à disposition du public.

1.5 Dossier d'enquête

Le dossier comprend les pièces suivantes :

1. Rapport de présentation (exposé des motifs de la procédure)
2. Dossier administratif
3. Règlement
4. Documents graphiques
 - 4.A Plan Nord
 - 4.B Plan Loupe
 - 4.C Plan Sud
5. Annexes générales
 - 5.1 Emplacements réservés
 - 5.6 Obligations légales de Débroussaillage

Le commissaire enquêteur estime que le dossier contient toutes les pièces nécessaires à la bonne information du public.

1.6 Rapport sur les incidences environnementales

Conformément au 3° de l'article R104-12 du code de l'urbanisme, la commune a saisi l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas le 5 juin 2025. Conformément à l'article R104-28 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 a décidé de ne pas soumettre la procédure de modification n°1 de droit commun du PLU à évaluation environnementale par décision n° 003488/KK AC PLU du 18 juillet 2025.

La décision de l'autorité environnementale fait partie du dossier d'enquête publique.

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Commissaire enquêteur

M Serge LESCOVEC a été désigné commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Toulon par décision n°E25000065/83 en date du 26 août 2025.

2.2 Organisation de l'enquête

Le Maire de Pignans, par arrêté n°346/2025 du 2 septembre 2025, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°9 du plan local d'urbanisme de la commune.

2.2.1 Réunion préalable

Le dossier soumis à l'enquête publique a été remis en mairie au commissaire enquêteur le 19 septembre 2025, sous format papier, et commenté par M le Maire, Mme BRUN (DirCab) et Mme OLIVERO (Service Urbanisme).

2.2.2 Durée

L'enquête s'est déroulée du lundi 22 septembre à 8h30 au mardi 21 octobre 2025 à 16h00.

2.2.3 Dossiers et registres

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public en Mairie Pignans durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h00.

Par ailleurs, ces dossiers étaient consultables dans leur version dématérialisée sur le site internet de la commune : <https://www.pignans.fr/> ; un ordinateur en libre-service a été mis à disposition dans le local de France Services au 27 place Mazel.

Le public pouvait déposer ses observations, propositions et contre-propositions :

- Sur le registre papier d'enquête disponible en Mairie, aux jours et horaires cités ci-dessus,
- Par courrier postal à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur « Enquête publique - modification n°9 de droit commun du PLU » - 7 place de la mairie - 83 790 Pignans,
- Sur l'adresse mail : modification_plu9@pignans.fr
- Et auprès du commissaire enquêteur pendant ses permanences organisées à la salle du Vieux Moulin, 3 place de la Foire - 83 790 Pignans.

2.2.4 Permanences

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public, en mairie de Pignans, les jours et horaires suivants :

- Lundi 22 septembre 2025 de 8h30 à 12h00 (ouverture de l'enquête),
- Mercredi 1er octobre 2025 de 13h00 à 17h00,
- Jeudi 9 octobre 2025 de 8h30 à 12h00,
- Mardi 21 octobre 2025 de 13h00 à 16h00 (clôture de l'enquête).

2.2.5 Information du public

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux :

- « Var information » des 5 et 26 septembre 2025 ;
- « TPBM » des 4 et 26 septembre 2025.

L'avis au public a également été affiché sur 4 panneaux d'affichage de la commune de Pignans :
Affichage sur panneau extérieur de la mairie,

- Centre-ville,
- Place des écoles,
- Quartier Rossima.

2.2.6 Procès-verbal de synthèse des observations

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis à M le Maire, en présence de M le DGS, le 29 octobre 2025 à 14h30.

2.2.7 Réponse du Maire au procès-verbal de synthèse

Je l'ai reçue par messagerie le 31 octobre 2025.

Il figure en annexe et j'ai inséré chaque réponse dans le corps du rapport ci-après.

NB : *les commentaires de la commune sont en italique et encadrés.*

3 Analyse des observations du public

3.1 Préambule

Durant la période du lundi 22 septembre 2025 au mardi 21 octobre 2025 inclus, 18 personnes se sont exprimées dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

- 17 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors de ses permanences et ont apposé une observation sur le « Registre d'enquête publique », version papier ;
- 1 personne a envoyé un courrier papier.

3.2 Observations formulées et réponses

3.2.1 Observations du registre papier

O1 le 22/09/25 – M SAUTERAY Paul

Demande de renseignements d'ordre général sur les évolutions du PLU, les risques (inondations, incendie).

Ce point n'appelle pas de réponse de la part de la commune.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

O2 le 22/09/25 – Mme MARTIN Pascale

Conteste l'ER4, voir ses observations dans le livre blanc (août 2025).

Cet ER vise à répondre aux problématiques de stationnement rencontrées actuellement autour de l'école primaire publique (embouteillages, stationnements en double file durant les entrées et sorties d'école...). La création de cette aire de stationnement est complémentaire aux stationnements existants des autres équipements publics (école Jean Giono et le stade), qui sont déjà régulièrement saturés. La création de cette aire de stationnement à proximité de l'école aboutira à fluidifier et apaiser la circulation, et soulagera les difficultés de stationnement rencontrées. La commune prend note des remarques mais confirme le réel besoin lié au positionnement de cet emplacement réservé. Par conséquent, la commune maintient la création de cet ER dans son projet de modification du PLU.

Dans un rayon de 300 mètres, trois établissements scolaires regroupant environ 520 élèves sont implantés. On dénombre environ 150 places de stationnement à proximité immédiate. Cependant, ces places sont également utilisées par les habitants du centre-ville et les usagers de l'EPHAD. Ainsi, la majorité d'entre elles sont déjà occupées aux heures d'ouverture des écoles. Face à ce manque de stationnement, la municipalité a mis en place une solution provisoire consistant à ouvrir le boulodrome pour y accueillir les véhicules. Cette mesure permet de créer une cinquantaine de places supplémentaires. Malgré cela, la capacité reste insuffisante. De nombreux automobilistes continuent de se garer dans les ronds-points ou en double file lors de l'accompagnement des enfants à l'école, créant ainsi des situations dangereuses pour les piétons et les autres usagers de la route.

Face à cette problématique récurrente, la municipalité étudie actuellement la création de nouveaux stationnements à proximité des établissements scolaires.

L'un des seuls terrains encore disponibles dans le secteur est le terrain de l'ER4.

Je ne me prononce pas sur les contentieux en cours d'examen suite aux plaintes déposées par Mme MARTIN au Tribunal Administratif.

Les motivations exposées par M le Maire pour la création de cet ER4 sont assez claires et argumentées, la proximité immédiate de l'école étant primordiale.

La présence d'anciennes extractions de gypse devra être prise en compte, ainsi que les ruissellements induisant des potentielles coulées de boue.

O3 le 22/09/25 – M ALLIAGA Philippe

Questions et remarques sur la mise à jour des documents graphiques, surtout le cadastre (bâtiments sur sa propriété sise au 713 chemin des sables oriental).

Le plan cadastral évolue constamment, il ne peut pas être mis à jour au zonage du PLU à chaque évolution de celui-ci. A savoir que le plan cadastral n'est pas un élément réglementaire dans les documents graphiques réglementaires (zonage) du PLU.

Le Géoportail de l'urbanisme peut être utilement consulté.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

O4 le 01/10/25 – M BAREL Pierre – 230 chemin des Colombiers (Berthoire)

Souhaite que la totalité de sa propriété soit constructible : parcelles 25 et 29 (maison).

Les parcelles sont en zone Nr (à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière).

Le reclassement de parcelles en N vers une zone Urbaine ne peut pas être traité par une procédure de modification du PLU et, par conséquent, ne peut pas être pris en compte.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

O5 le 01/10/25 – Mme BARBOTTTI Aurélie

Demande de renseignements sur la constructibilité de la parcelle 719 (zone UAa).

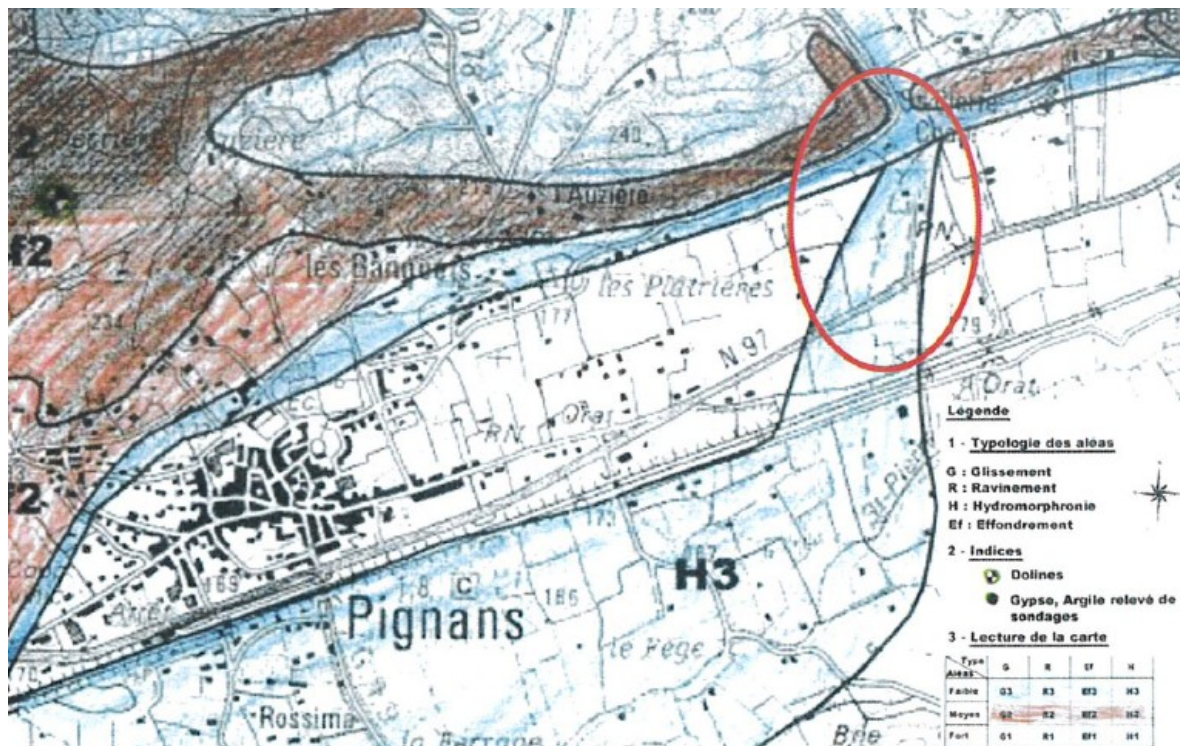
Ce point n'appelle pas de réponse de la part de la commune. A noter que sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua1 et sont autorisées sous conditions celles listées à l'article Ua2.

S'agissant d'une parcelle en zone U, je n'ai pas de commentaire à faire.

O6 le 09/10/25 – MM MARTINEZ Jean-Michel et Estéban, M BELLECOUDERT Gérard, Mme TRABAUD Denise

Questionnement sur le zonage AUbr : AU, signification du « r » et forme du découpage.

La zone AUb délimite un espace ayant pour vocation à devenir une zone urbaine résidentielle en continuité du village. La zone AUbr est un secteur tracé au regard du risque de mouvement de terrain identifié.



Source : étude des aléas et des phénomènes naturels d'origine géologique, Sud Aménagement Agronomie, 2002

Je n'ai pas de commentaire à faire.

O7 le 09/10/25 – Mme MARTIN Pascale

Dépose d'un dossier relatif à sa contestation de l'ER4 (en annexe).

Voir réponse apportée à l'O2.

Voir mes commentaires en O2.

O8 le 09/10/25 – Mme GUIGUE Dominique - 141, route ND des Anges

Dépose d'un dossier (en annexe), copie de sa contribution au livre blanc (août 2025), elle précise qu'elle demande la constructibilité de son terrain, entouré de maisons, desservi par les réseaux (STEP à proximité).

La zone Ar délimite des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, l'indice « r » correspond à un risque de mouvement de terrain.

Le reclassement de parcelles en Agricole vers une zone Urbaine ne peut pas être traité par une procédure de modification du PLU et, par conséquent, ne peut pas être pris en compte.

La procédure de modification de droit commun n'est pas adaptée pour cette demande, il conviendra de l'examiner lors de la révision du PLU.

O9 le 09/10/25 – M FIGHIERA Franck et Mme ESPOSITO Corinne, chemin de Valero

SCI St Pierre – SCI des Pins – SARL PALVER : contestation ER14 cf. livre blanc (23/07/25)

- Parcelle 0019 UCar -> Nr
- Parcelles AP0088, AP0089 et AP0061 impactées par ER14
- Contestation ER14, lotissement St Roch

L'ER n°14 est dédié à la création d'une voirie. Cet ER est présent au PLU depuis 2012 et il est toujours en projet afin de créer le bouclage de la voirie pour le lotissement.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

O10 le 09/10/25 – M GERIN Pierre – Domaine de Valcros

Signale une absence de chapitre concernant la reconstruction en cas de sinistre en zone agricole.

La disposition relative à la reconstruction suite à un sinistre est à retrouver à l'article A7 du règlement écrit du PLU. L'évolution de cette règle est justifiée dans l'exposé des motifs de la présente procédure, dans la partie 7. « Autres modifications du règlement écrit et des annexes au règlement » — sous partie évolution des dispositions spécifiques aux zones du PLU » — 7ème point.

Je précise que cette disposition se trouve dans le Titre 1 : Dispositions générales / Article 5 : Rappels / 6ème § : « Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre ».

O11 le 09/10/25 – M VAILLANT Pierre

Signale une absence de chapitre concernant la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;

Concernant la reconstruction à l'identique : voir réponse apportée à l'O10.

Le découpage Nr / Ar lui paraît étrange.

L'indice « r » distingue les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, tels qu'identifiés par l'étude des aléas et des phénomènes naturels d'origine géologique, Sud Aménagement Agronomie, 2002.

Je n'ai pas de commentaire à faire, voir réponse apportée à l'O6 pour le 2^{ème} observation.

O12 le 09/10/25 – M LIEVRE Philippe

Demande de renseignements d'ordre général sur les possibilités d'agrandir des bâtiments existants.

Ce point n'appelle pas de réponse de la part de la commune.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

O13 le 09/10/25 – M REINAUD Jean-Pierre – parcelle A662 (Le Garry)

Demande de renseignements sur la constructibilité de son terrain (zone AU), avec un accès par la contre-allée du Crédit Agricole.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb est une zone fermée à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme. Cette ouverture à l'urbanisation n'est pas prévue par la délibération du conseil municipal engageant la présente procédure.

La procédure de modification de droit commun n'est pas adaptée pour cette demande, il conviendra de l'examiner lors de la révision du PLU.

O14 le 21/10/25 – M GIOVINAZZO Michel

Questions :

- Rond-point « La Lauve » (ER21)
- Équipement en eau de Migranon
- AUbr, quels risques et conséquences ?

L'ER21 est pour l'aménagement d'un carrefour au bénéfice du département.

Équipement en eau, la zone AUb/r est une zone à urbaniser et non ouverte à l'urbanisation. Elle est pour le moment inconstructible. La desserte en eau sera prévue lors de son ouverture à l'urbanisation.

AUbr (indice «r» pour risque de mouvement de terrain). Selon l'étude des aléas et des phénomènes naturels d'origine géologique, Sud Aménagement Agronomie, 2002, cette zone est concernée par un aléa hydromorphie faible (phénomène dépendant de la nature du sol : l'infiltration des sols ne se fait plus normalement lorsque les affleurantes sont imperméables, s'en suit une stagnation des eaux, induisant une remontée capillaire).

Je n'ai pas de commentaire à ajouter.

O15 le 21/10/25 – M ALLIAGA Philippe

Il signale la disparition d'un hangar agricole, présent sur le cadastre en 1980, comment remettre à jour ?

C'est un acte authentique qui nécessite de passer par un officier public, qui transmettra aux services de la publicité foncière.

A savoir que le plan cadastral n'est pas un élément réglementaire dans les documents graphiques réglementaires (zonage) du PLU.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

O16 le 21/10/25 – Mme GUIGUE Dominique

Demande de classement en zone constructible de son terrain au 141 route de Notre Dame (idem visite du 9/10).

Voir la réponse faite à l'O8.

La procédure de modification de droit commun n'est pas adaptée pour cette demande, il conviendra de l'examiner lors de la révision du PLU.

O17 le 21/10/25 – Mme GIOVINAZZO Marie-Angèle – lieu-dit Migranon parcelles 625 et 626

Demande située en zone AU :

- Équipement, viabilisation,
- Chemin à partir du futur rond-point, droit de passage,
- Chemin qui coupe la parcelle, peut-on le déplacer ?
- Sortie départementale ou entrée privée ?

Le chemin existant est sur une propriété privée, son maintien/déplacement relève du droit privé. L'habitation existante doit garder une voie d'accès qui répond à la réglementation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb est une zone fermée à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation est liée à la définition d'intention de voirie et d'accès (Orientations d'Aménagement et de Programmation), et à la rédaction d'un règlement adapté qui prendraient en compte les questions soulevées par cette observation (équipement de la zone, accès...).

Cette ouverture à l'urbanisation n'est pas prévue par la délibération du conseil municipal engageant la présente procédure.

Je n'ai pas de commentaire à faire.

3.2.2 Observations reçues par courrier

3.2.2.1 Concertation préalable du 23 juin au 25 août 2025

C01 du 22/07 – Me HADDAD Yves

Requêtes concernant Mme ESPOSITO Corinne et ses SCI (Les Pins, St Roch, St Pierre et PALVER) : suppression ER14

Les sujets abordés dans ce courrier ne concernent pas la procédure de modification n°9 de droit commun du PLU. L'ER n°14 est dédié à la création d'une voirie. Cet ER est présent au PLU depuis 2012 et il est toujours en projet afin de créer le bouclage de la voirie pour le lotissement.

C02 du 08/07 – M SANTONI Jean

Suppression de l'ER14

Voir réponse apportée à la C1.

Je note que ces courriers ont été traités lors des observations formulées lors de l'enquête publique (09)

3.2.2.2 Enquête publique du 22 septembre au 21 octobre 2025

C03 du 21/10 – M STOPPANI Francesco

Propositions dans un esprit de collaboration.

La commune prends bonne note de ces propositions.

Je remercie M STOPPANO pour ces remarques très pertinentes et le parangonnage.

3.3 Personnes publiques associées (PPA)

3.3.1 Personnes Publiques Associées notifiées

PPA	Date d'envoi des courriers	Date d'accusé de réception des courriers	Date de l'avis
Etat Préfet	19 juin 2025	23 juin 2025	/
DDTM Toulon	19 juin 2025	23 juin 2025	
CDPENAF	18 juin 2025	18 juin 2025	19 août 2025
Région PACA	19 juin 2025	24 juin 2025	/
Département VAR	19 juin 2025	23 juin 2025	12 août 2025
Chambre de Commerce et de l'Industrie	19 juin 2025	23 juin 2025	/
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	19 juin 2025	23 juin 2025	/
Chambre d'agriculture VAR	19 juin 2025	23 juin 2025	7 juillet 2025
Institut National des Appellations d'Origine	19 juin 2025	23 juin 2025	/
Centre Régional de la Propriété Forestière	19 juin 2025	23 juin 2025	/
Gestionnaire des infrastructures ferroviaires	19 juin 2025	27 juin 2025	/
Communauté de communes Cœur du Var	19 juin 2025	23 juin 2025	/
Gonfaron	19 juin 2025	23 juin 2025	/
Collobrières	19 juin 2025	23 juin 2025	/
Puget-Ville	19 juin 2025	21 juin 2025	/
Carnoules	19 juin 2025	23 juin 2025	/
Besse-sur-Issole	19 juin 2025	21 juin 2025	/
Flassans-sur-Issole	19 juin 2025	23 juin 2025	/

3.3.2 Avis de l'État

3.3.3 CDPENAF

Avis favorable du 19/08/25.

3.3.4 Avis du Département du Var

Avis favorable du 12/08/25.

3.3.5 Avis de la Chambre d'Agriculture du 7 juillet 2025

Je note plusieurs remarques sur le règlement:

- Ne pas générer de contraintes supplémentaires pour les exploitations agricoles déjà implantées à proximités des zones humides identifiés,

Pignans – Projet de modification de droit commun n°9 du PLU

Enquête publique du lundi 22 septembre au mardi 21 octobre 2025 - Dossier N° E25000065/83

- Interdictions des centrales photovoltaïques au sol,
- Limiter l'impact des antennes relais de radiotéléphonie sur les exploitations agricoles.

Il conviendra de les intégrer dans le document PLU final.

Je note que le PLU n'a pas été révisé depuis 2012, je suggère qu'il le soit dès que possible.

Fait à Flayosc le 8 novembre 2025

Serge LESCOVEC, Commissaire Enquêteur.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. LESCOVEC', is written over a light blue rectangular stamp. The signature is fluid and cursive.

4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu la décision n° E25000065/83 en date du 26 août 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON désignant M LESCOVEC Serge en qualité de commissaire en quêteur,

Vu l'arrêté n°194/2025 du 23/01/2025 de M le Maire de Pignans prescrivant une enquête publique concernant la modification n°7 de droit commun du PLU de Pignans,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.123-1 et suivants,

Vu le dossier constitué de documents techniques inventoriés dans le rapport d'enquête conformément aux dispositions de l'article L.123-1,

Vu l'avis conforme n° 003488/KK AC PLU de la Mission régionale d'autorité environnementale PACA du 18 juillet 2025, qui dispense le projet d'une étude d'évaluation environnementale,

Vu l'avis des PPA,

Vu le registre d'enquête et les observations recueillies au cours de l'enquête par dépôt d'observations sur le registre papier et dématérialisé, ainsi que les réponses apportées par M le Maire en date du 31 octobre 2025,

Le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** concernant la demande de « modification de droit commun n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pignans » **PARCE QUE :**

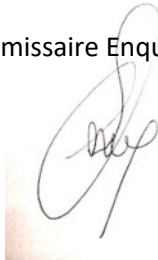
- La publicité faite, par voie de presse, par voie d'affichage et par le site internet de la commune, a permis l'information de la population pendant toute la durée de l'enquête,
- Les dates retenues pour le déroulement de l'enquête ont respecté les délais imposés par la législation,
- Ce projet est conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme car :
 - Il ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur,
 - Il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - Il ne comporte pas de graves risques de nuisance,
- Les réponses apportées par M le Maire en date du 31 octobre 2025 permettent de prendre en compte les observations en lien direct avec le projet,

Compte tenu des éléments ci-dessus, le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** concernant la demande de « modification de droit commun n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pignans »

Fait à Flayosc le 7 novembre 2025

Serge LESCOVEC

Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. LESCOVEC', is written over the printed name and title.