

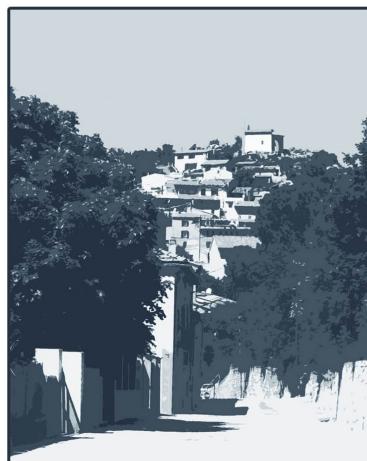
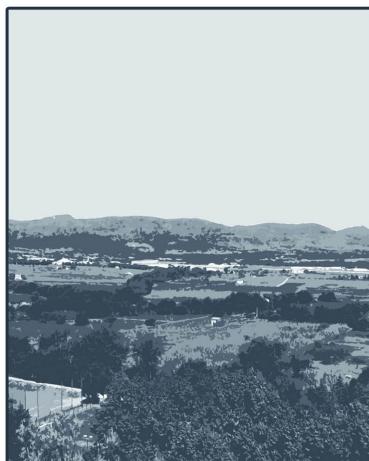
DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PIERREFEU-DU-VAR



Ville de **Pierrefeu-du-Var**
Porte des Maures

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°1 NOTE DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Prescrite par Arrêté Municipal du 03. 07. 2025



Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
1.1 - Cadrage préalable	3
1.2 - Contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU.....	3
1.3 - Evaluation environnementale :	4
1.3.1 - Une modification simplifiée n°1 du PLU soumise à une demande d'examen au cas par cas « ad hoc »	4
2. CHAPITRE 1 : JUSTIFICATIONS DE LA REDUCTION DE L'ER N°56.....	5
2.1 - La mise en œuvre d'une action inscrite dans le PADD.....	5
2.1.1 - Le projet de nouveau groupe scolaire.....	5
2.2 - Une complémentarité avec le groupe scolaire Anatole France.....	6
2.3 - Un affinage de la destination du projet	8
2.3.1 - Une surface plus réduite nécessaire à la réalisation du groupe scolaire.....	8
2.3.2 - La possibilité d'une diversité fonctionnelle sur le site	8
2.3 Un projet sans incidence notable sur l'environnement.....	11
2.3.1 - Un ER n°56 pris en compte dans la révision initiale du PLU.....	11
2.3.2 - Un environnement de l'ER n°56 pris en compte dans la révision allégée n°1 du PLU.....	12
2.3.3 - Synthèse de l'incidence environnementale du projet de réduction de l'ER n°56	13
3. CHAPITRE 2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 SUR LES PIECES DU PLU	14
3.1 - Incidence sur les documents graphiques du règlement	14
3.2 - Incidences sur la liste des ER.....	16

1. PREAMBULE

1.1 - Cadrage préalable

Par délibération du Conseil Municipal en date du 04 février 2020, la commune de Pierrefeu-du-Var a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2024, la commune de Pierrefeu-du-Var a approuvé la révision « allégée » n°1 du PLU, afin de prendre en compte un certain nombre de points nécessitant de faire évoluer le document.

Par arrêté municipal en date du 03 juillet 2025, Monsieur le Maire de Pierrefeu-du-Var a prescrit la présente modification simplifiée n°1 du PLU, afin de prendre en compte la réduction de l'emplacement réservé (ER) n°56, destiné à la réalisation future d'un nouveau groupe scolaire.

1.2 - Contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU

Il est nécessaire de procéder à la modification simplifiée n°1 du PLU afin de réduire la surface de l'ER n°56, destiné à la réalisation future d'un nouveau groupe scolaire et/ou de tout autre équipements ou installations publics nécessaires.

Dans ce cadre, il apparaît que la portée de cette modification simplifiée n°1, à but unique, ne remet nullement en cause l'économie générale du PLU, mais vise au contraire à la conforter et à la préciser, notamment au titre d'un projet de nouveau groupe scolaire clairement affiché dans la **onzième orientation générale du PADD** qui entend « *Rapprocher l'emploi, l'habitat et les équipements.* », mais également en y ajoutant la possibilité de réaliser d'autres équipements publics (bâtiments et/ou installations).

Par ailleurs, le choix de la procédure de modification simplifiée s'est imposé dans la mesure où la réduction de cet ER n°56 correspond aux dispositions prévues par l'article L. 153-45



1.3 - Evaluation environnementale :

1.3.1 - Une modification simplifiée n°1 du PLU soumise à une demande d'examen au cas par cas « ad hoc »

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a créé une nouvelle procédure d'examen au cas par cas dite cas par cas « ad hoc » (R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme). Ce second dispositif d'examen au cas par cas est réalisé par la personne publique responsable, en l'occurrence la commune de Pierrefeu-du-Var. Lorsque la personne publique responsable conclue à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, elle pourra alors y procéder directement, sans avoir à saisir préalablement l'autorité environnementale. Ce n'est que dans l'hypothèse où elle conclue à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation qu'elle aura à saisir l'autorité environnementale qui rendra alors un avis confirmant ou infirmant sa décision de ne pas réaliser une évaluation.

La saisine de l'autorité environnementale, dans l'hypothèse où la collectivité conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation, est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et d'un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté, conformément à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, par application des articles R. 104-33 et R. 104-34 précités, la présente modification n°3 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas « ad hoc » préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale. A ce titre, la commune de Pierrefeu-du-Var a transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) un dossier comprenant les éléments listés dans l'article R. 104-34. Ce dossier conclut qu'au regard de sa nature et de sa portée le projet de modification n°3 du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un site Natura 2000.

La commune reste à ce jour dans l'attente de la décision de la MRAe de soumettre ou non la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU à une évaluation environnementale.

2. CHAPITRE 1 : JUSTIFICATIONS DE LA REDUCTION DE L'ER N°56

2.1 - La mise en œuvre d'une action inscrite dans le PADD

2.1.1 - Le projet de nouveau groupe scolaire

Comme précédemment noté, la **onzième orientation générale du PADD** entend « ***Rapprocher l'emploi, l'habitat et les équipements*** », et, à ce titre, une des actions phares retenue pour atteindre cet objectif correspond à :

« Prévoir la réalisation à plus ou moins long terme d'un futur groupe scolaire, à intégrer dans le projet urbain de recomposition des quartiers périphériques, en complément du groupe scolaire Anatole France du cœur du village. »

A ce titre, le PLU a inscrit un ER dans le quartier du Pas de la Garenne, destiné à recevoir ce futur groupe scolaire. Cet ER porte le numéro 56 et la commune de Pierrefeu en est bénéficiaire.

Cet ER n°56 est situé dans le quartier du Pas de la Garenne, au Nord-Ouest de l'agglomération pierrefeuçaine, connecté à la RD14 et au chemin de La Joselette qui constitue son prolongement, à proximité directe d'équipements publics majeurs qui ont été réalisés au cours de la dernière décennie, qu'il s'agisse de la crèche de La Musardière ou du complexe sportif du Pas de La Garenne. Ce nouveau groupe scolaire va ainsi venir conforter cette synergie d'équipements publics dans les quartiers périphériques de l'agglomération.



Situation du projet par rapport à l'agglomération pierrefeucaise

La superficie initialement retenue pour édifier le groupe scolaire se développe sur une emprise d'un peu plus de 1,3 hectare (13 076 m²).

2.2 - Une complémentarité avec le groupe scolaire Anatole France

La commune de Pierrefeu dispose d'un groupe scolaire associant école maternelle et primaire. Situé dans le cœur du village, le groupe scolaire Anatole France dispose ainsi d'une localisation attractive, notamment pour la centralité villageoise et les quartiers plus récents qui se sont développés en sa continuité. Le groupe scolaire dispose de deux entrées séparées, depuis l'avenue des Poilus (école élémentaire) et la rue du Logis (école maternelle).

Pour information, la répartition des effectifs des classes pour l'année 2024-2025 est la suivante :

- Ecole maternelle 8 classes (201 élèves) ;
- Ecole primaire : 14 classes (374 élèves)

Pour la rentrée 2025, une hausse de 30 élèves est attendue pour l'école maternelle, alors que l'école primaire conservera quasiment le même nombre d'élèves (373).



L'école primaire, le long de l'avenue des Poilus

Sont associés au groupe scolaire :

- Des locaux destinés à la restauration de l'ensemble des élèves ;
- Un gymnase.
- Des espaces extérieurs (cours de récréation, parking,...) et des locaux associés (administration, ...).



L'école maternelle, accessible depuis la rue du Logis

A l'heure actuelle, tous les enfants concernés se rendent dans le cœur du village pour aller rejoindre leur établissement, qu'ils habitent dans cette centralité, dans les quartiers situés en première couronne ou dans les secteurs plus excentrés, qui correspondent aux extensions urbaines les plus récentes de la commune, au sein d'un tissu de lotissements édifié le long des voies structurantes, notamment en franges de la RD 14 en direction de Collobrières.

Face à cette situation qui comprend des inconvénients notables (engorgements ponctuels du cœur du village, multiplication des déplacements, ...) l'orientation stratégique retenue par la commune est de délocaliser une partie des classes en fonction du quartier de résidence des enfants. Cette orientation a justifié le fait de prévoir l'ER n°56 au sein du quartier du Pas de la Garenne, au contact immédiat avec les autres équipements publics structurants et qui pourra également accueillir d'autres équipements et/ou installations publics nécessaires.

En complément, l'ER n°56 permettra de palier à certaines problématiques directement liées au fonctionnement actuel de l'offre scolaire, telles que :

- La dé-densification des structures existantes (diminution du nombre d'élèves par classe, ...) ;
- L'optimisation des conditions de restauration, le réfectoire, commun à tous les élèves, ne disposant d'aucune capacité d'extension ;
- L'amélioration de l'accueil des activités sportives, le gymnase existant, accolé au groupe scolaire, étant parfois en « surrégime ».
- La sécurisation du fonctionnement urbain le long de l'avenue des Poilus, avec une diminution des flux piétons et véhicules, lors des entrées et sorties des classes, notamment avec la création d'un véritable dépose-minute pour les parents accompagnants.

2.3 - Un affinage de la destination du projet

2.3.1 - Une surface plus réduite nécessaire à la réalisation du groupe scolaire

La surface initiale destinée à recevoir le futur groupe scolaire (plus d'1,3 hectare) est trop importante. La réduction de l'ER à environ 5800 m² va permettre de réaliser le projet sur une emprise conforme aux besoins de la commune. En effet, les ratios communément employés pour ce type d'équipement scolaire font état d'une capacité d'accueil d'environ 400 élèves sur une superficie équivalente.

En outre, une étude de faisabilité a conclu que la capacité du futur groupe scolaire devait correspondre à une fourchette de 200 à 250 élèves, à répartir sur 8 à 10 classes.

En conséquence de quoi, il s'avère que la surface initiale de 1,3 hectare est deux fois plus grande que le foncier nécessaire à la réalisation du futur groupe scolaire, intégration faite des salles de classes et des locaux qui leur sont associés (cours de récréation, administration, restauration, accueil périscolaire, livraisons, stationnements, etc).

2.3.2 - La possibilité d'une diversité fonctionnelle sur le site

La destination de l'ER n°56 au bénéfice éventuel d'un futur groupe scolaire doit être rendue plus flexible, notamment afin de pouvoir réaliser d'autres locaux nécessaires à des équipements existants (crèche, complexe sportif, ...), ou d'autres équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (culturels, associatifs, sportifs, loisirs, stationnements, ...).

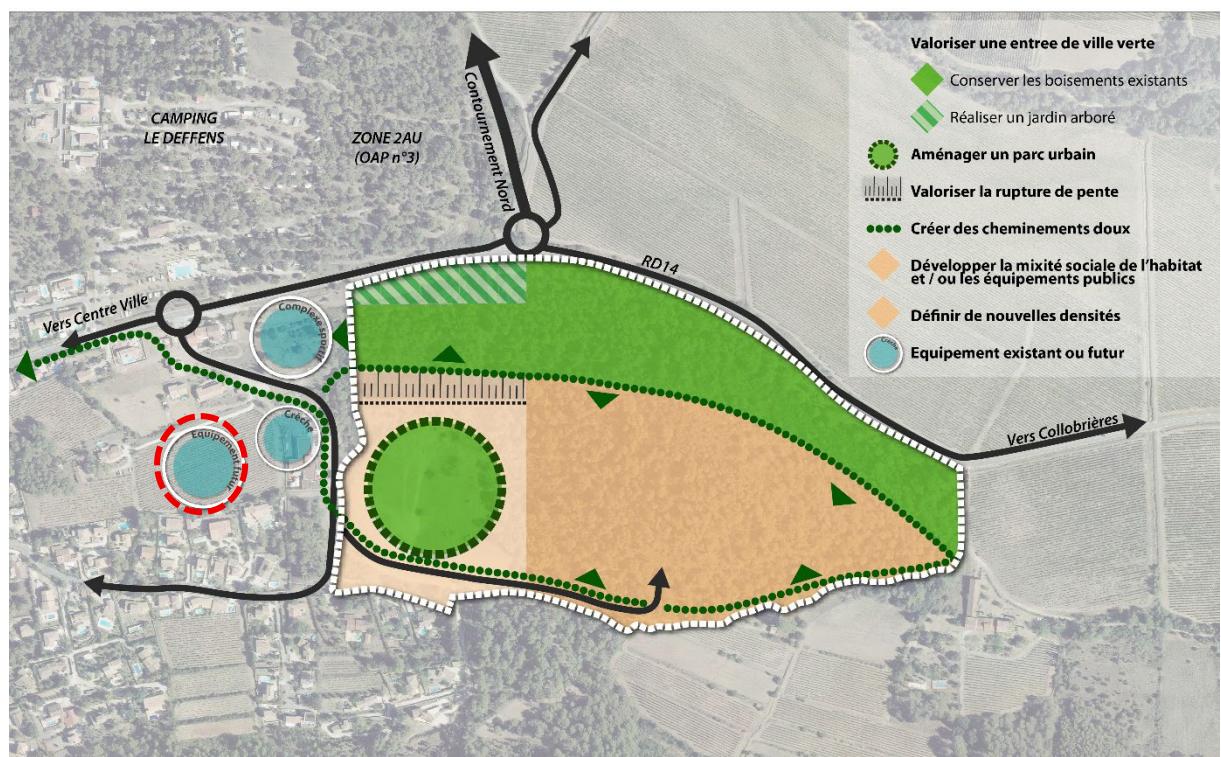


Le complexe sportif (à gauche) et la crèche (au fond, à droite), au contact immédiat de l'ER n°56

A noter que, cette flexibilité fonctionnelle est également justifiée par le fait que le futur groupe scolaire puisse également être réalisé au sein de la zone d'extension urbaine limitrophe (2AU) du Pas de la Garenne. Cette zone 2AU du PLU se développe en limite Est des équipements publics structurants existants (crèche et complexe sportif) et de l'ER n°56. Elle fait l'objet de l'OAP n°3, dont la cartographie est présentée en page suivante.

Un des éléments constitutifs de la programmation de la zone 2AU prévoit la réalisation d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif structurants dans la composition d'ensemble de ce projet urbain majeur pour le devenir de la commune.

Parmi ces équipements publics structurants, la possibilité de réaliser un futur groupe scolaire peut être envisagée, le foncier de l'ER n°56 permettant, de fait, qu'y soit édifié d'autres équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et correspondant aux besoins futurs de la commune.



Cartographie de l'OAP n°3 (en *pointillés rouge*, l'ER n°56)



Vue de la partie Sud de l'OAP n°3



Vue de la partie Nord de l'OAP n°3, au contact de la crèche, du complexe sportif et de l'ER n°56

Fort de ces éléments, le développement potentiel de cette diversité fonctionnelle doit ainsi être précisé dans la destination de cet ER n°56, en associant au groupe scolaire la possibilité de réaliser d'autres équipements publics que celui-ci.

Une synergie avec la voie « douce » réalisée le long de la RD14

En outre, il convient de préciser qu'en cas de relocalisation d'une partie des élèves du groupe scolaire en cœur du village, le programme retenu sur le terrain de l'ER n°56 va permettre de limiter le trafic des véhicules, les enfants résidant dans les quartiers périphériques concernés n'ayant plus à être amenés par les accompagnants jusqu'au village. Une part significative des élèves pourra également se rendre à pied dans leur établissement, la requalification de la RD14, dernièrement achevée, ayant permis la réalisation d'une large voie « douce » jusqu'à l'intersection avec le Chemin de la Joselette qui dessert le terrain de l'ER n°56.

Cette limitation du trafic des véhicules fonctionnera également en cas ou de réalisation de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif sur le terrain, grâce à l'utilisation de cette voie « douce ».



*La requalification achevée de la RD14, au profit d'une voie « douce »
(à gauche, le départ du Chemin de la Joselette qui amène directement à l'ER n°56)*

2.3 Un projet sans incidence notable sur l'environnement

2.3.1 - Un ER n°56 pris en compte dans la révision initiale du PLU

Classé en zone UCb dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 04 février 2020, le foncier couvert par l'ER n°56 reçoit actuellement une activité agricole (viticole). Son environnement immédiat est bâti en quasi-totalité, avec un tissu urbain mixte majoritairement constitué par des lotissements, des équipements publics et un camping.



Vue de l'entrée de l'ER n°56, au centre de la photo (vignes)



Un environnement immédiat totalement bâti (vue à partir de l'entrée de l'ER n°56)

A titre de rappel, dans le cadre de la révision initiale du PLU, cette réduction d'un espace agricole, notamment au profit de la réalisation future du projet de groupe scolaire, a été

largement compensée par le classement de nombreuses parcelles en zone A, favorisant ainsi un projet de reprise et de développement des exploitations concernées. A noter que dans le cadre de la TVB communale, cette révision générale a identifié ce secteur comme un « territoire artificialisé ».

2.3.2 - Un environnement de l'ER n°56 pris en compte dans la révision allégée n°1 du PLU

En complément, la révision allégée approuvée le 11 avril 2024, qui a porté sur de nombreux points, a pris en compte l'environnement immédiat de l'ER 56, avec la suppression d'un espace boisé classé (EBC) implanté en sa frange Ouest. Cette suppression d'EBC était ainsi justifiée dans la note de présentation de cette révision allégée :

« Le quartier du Pas de la Garenne est stratégiquement situé le long de la RD14. Il est caractérisé par un tissu urbain majoritairement constitué par des lotissements abritant des villas individuelles et complété par des équipements publics et privés de première importance (crèche, gymnase, camping, notamment).

Ce quartier dispose encore de parcelles non bâties qui doivent être aménagées à court ou moyen terme. A ce titre, la réalisation d'un nouveau groupe scolaire est prévue sous la forme d'un ER n°56 qui viendra encore plus affirmer une offre d'équipement déjà particulièrement significative et structurée. Cet ER couvre une surface importante et les parcelles limitrophes non bâties destinées à une vocation résidentielle sont très rares. Parmi celles-ci, la plus importante est couverte par une petite pinède assez clairsemée.

Cette pinède est couverte par de l'EBC sur les documents graphiques. Elle couvre une superficie réduite de 2581 m². Cette servitude grève fortement le potentiel de densification du quartier. »

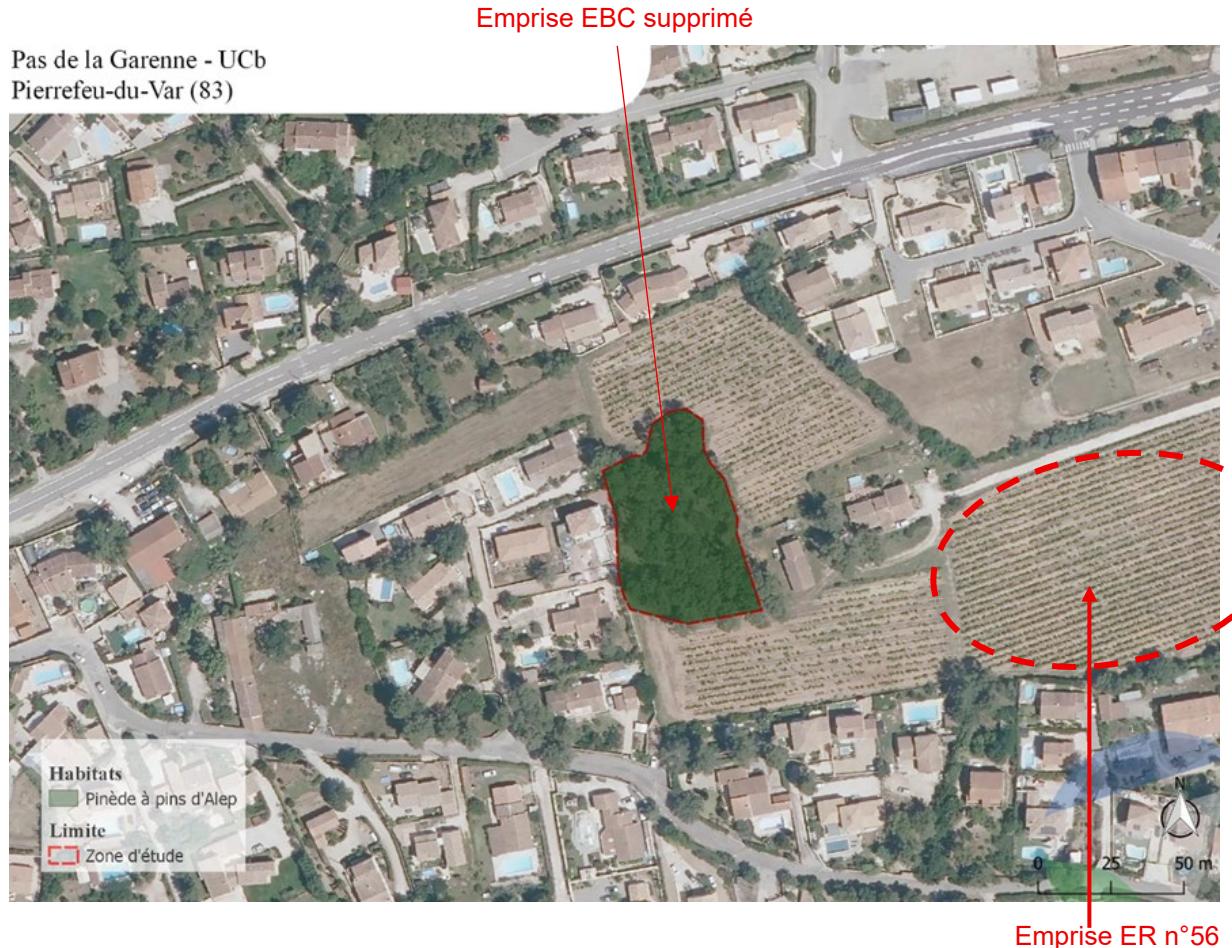


Une pinède réduite au sein d'un quartier en devenir

La suppression de l'EBC, sur une parcelle stratégiquement située à proximité directe de la RD14, va permettre de se conformer avec la 7^{ème} orientation du PADD, et ce, à plusieurs titres : d'une part, en favorisant « un développement urbain équilibré », permettant ainsi « la densification maîtrisée des quartiers résidentiels en cohérence avec leur niveau de desserte et leur capacité d'équipements », d'autre part en prévoyant « une constructibilité préférentielle le long des principaux axes de circulation », et enfin en préservant « les quartiers d'habitat pavillonnaire, tout en permettant qu'ils puissent faire l'objet d'une évolution mesurée, notamment par la densification des "dents creuses".

En complément, dans le cadre de l'évaluation environnementale liée à cette révision allégée, ce déclassement d'EBC avait fait l'objet d'une visite de terrain, suivie d'un inventaire. Cette

expertise environnementale n'avait relevé que des enjeux faibles pour ce secteur. Elle avait seulement proposé comme seule recommandation, le respect d'un calendrier d'intervention en évitant de commencer les travaux pendant les principales périodes de sensibilités pour la faune sauvage (mars à août à éviter). Le déclassement de cet EBC n'aura donc aucun impact significatif sur l'environnement.



2.3.3 - Synthèse de l'incidence environnementale du projet de réduction de l'ER n°56

La réduction de l'ER n°56, sur un espace de vignes, n'a aucune incidence notable sur l'environnement. Le seul enjeu ne concerne en effet pas directement le site mais son environnement immédiat, avec la réduction de la servitude d'EBC sur la petite pinède, dont la révision allégée n°1 a conclu qu'elle n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement.

Pour plus de précisions concernant cette dimension environnementale, il convient de se référer aux pièces annexes de la présente note, à savoir : l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique et l'auto-évaluation correspondante.

3. CHAPITRE 2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 SUR LES PIECES DU PLU

3.1 - Incidence sur les documents graphiques du règlement

La réduction de l'ER n°56 est reportée sur les documents graphiques concernés du règlement ; à savoir les pièces suivantes :

- Pièce n°4-a : Plan de zonage Nord-Ouest (échelle : 1 / 5000è)
- Pièce n°4-b : Plan de zonage Sud-Ouest (échelle : 1 / 5000è)
- Pièce n°4-e : Plan de zonage Centre (échelle : 1 / 2500è)



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Les autres documents graphiques, sur lesquels l'ER n°56 n'apparaît pas, demeurent inchangés.



Extrait du plan de zonage du PLU modifié



3.2 - Incidences sur la liste des ER

La modification de la surface de l'ER n°56 (au bénéfice de la commune), qui passe de 13 076 m² à 5724 m², est intégrée dans la liste des ER (Pièce n°4-bis).

De même, la destination de l'ER n°56 est précisée, avec des équipements publics désormais associés au groupe scolaire.

N°	Bénéficiaire	Destination	Plateforme (m)	Localisation	Superf (m ²)
47	Commune	Parc d'entrée de ville		Intersection RD412 - RD12	7631
48	Commune		Supprimé		
49	Commune	Elargissement du chemin des Deffens	8	Les Plantiers	
50	Département	Voie de contournement Nord	16	Nord du village	
52	Commune	Extension du cimetière communal		La Sarreiris	2064
53	Commune	Elargissement d'une voie et réaménagement d'un carrefour existant		Intersection RD12- Allée de la Farigoulette	176
54	Département	Rétablissement de voiries liés à la voie de contournement Nord	variable	Nord du village	
54bis	Département	Rétablissement de voiries liés à la voie de contournement Nord	variable	Nord du village	
55	Département	Mesures environnementales compensatoires liées à la voie de contournement Nord	variable	Nord du village	
56	Commune	Groupe scolaire		Pas de la Garenne	13076
57	Commune	Elargissement de la carrière de Jean Court	11	Jean Court	
58	Commune	Elargissement du chemin de Jean Court	8	Jean Court	
59	Commune	Intersection avec le chemin de Sigou	8	Sigou	
60	Commune	Aire de stationnement		Belle Lame	2566
61	Commune	Elargissement d'un chemin (Ouest / BAN)	12	BAN Cuers - Pierrefeu	
62	Commune	Elargissement des chemins de la Deidière et de la Sermette	8	BAN Cuers - Pierrefeu	
63	Commune	Elargissement du chemin de Sous Peigros	6	Bauvais	
64	Commune	Aire de stationnement		La Portanière	447
65	Commune	Création d'une voie « douce »	10	Dixmude – Centre hospitalier	

Extrait de la liste des ER du PLU en vigueur

N°	Bénéficiaire	Destination	Plateforme (m)	Localisation	Superf (m ²)
47	Commune	Parc d'entrée de ville		Intersection RD412 - RD12	7631
48	Commune		Supprimé		
49	Commune	Elargissement du chemin des Deffens	8	Les Plantiers	
50	Département	Voie de contournement Nord	16	Nord du village	
52	Commune	Extension du cimetière communal		La Sarreiris	2064
53	Commune	Elargissement d'une voie et réaménagement d'un carrefour existant		Intersection RD12- Allée de la Farigoulette	176
54	Département	Rétablissements de voiries liés à la voie de contournement Nord	variable	Nord du village	
54bis	Département	Rétablissements de voiries liés à la voie de contournement Nord	variable	Nord du village	
55	Département	Mesures environnementales compensatoires liées à la voie de contournement Nord	variable	Nord du village	
56	Commune	Groupe scolaire et autres équipements publics		Pas de la Garenne	5724
57	Commune	Elargissement de la carrière de Jean Court	11	Jean Court	
58	Commune	Elargissement du chemin de Jean Court	8	Jean Court	
59	Commune	Intersection avec le chemin de Sigou	8	Sigou	
60	Commune	Aire de stationnement		Belle Lame	2566
61	Commune	Elargissement d'un chemin (Ouest / BAN)	12	BAN Cuers - Pierrefeu	
62	Commune	Elargissement des chemins de la Deidière et de la Sermette	8	BAN Cuers - Pierrefeu	
63	Commune	Elargissement du chemin de Sous Peigros	6	Bauvais	
64	Commune	Aire de stationnement		La Portanière	447
65	Commune	Création d'une voie « douce »	10	Dixmude – Centre hospitalier	

*Extrait de la liste des ER du PLU modifié
(en rouge la modification apportée à l'ER n°56)*