



**DEPARTEMENT DU VAR**

**COMMUNE DE GINASSERVIS**

---

**REVISION A OBJET UNIQUE  
N°2 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

---

**Document 1 – Complément  
au rapport de présentation  
du PLU approuvé : Note de  
présentation**



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017  
Révision à Objet Unique n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020  
Révision à Objet Unique n°2 engagée par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2020  
Révision à Objet Unique n°2 arrêté par délibération du Conseil Municipal du



## Table des matières

Chapitre 1 :	Procédure de Révision à Objet Unique n°2 du PLU .....	4
1.1	Le PLU de Ginasservis .....	4
1.2	Choix de la procédure de révision à objet unique n°2.....	4
1.3	Objet de la révision.....	4
1.4	Les EBC, objet de la révision à objet unique n°2 .....	6
1.5	Reportage photographique .....	7
Chapitre 2 :	Les pièces du PLU modifiées par la Révision à Objet Unique n°2 .....	12
2.1	Pièces du PLU approuvé modifiées par la RAOU n°2.....	12
2.2	Evolution du zonage : réduction des EBC .....	13
Chapitre 3 :	Effet de la procédure sur les thématiques environnementales.....	15
3.1	Etat initial de l'environnement.....	15
3.2	Effets prévisibles de la révision à objet unique n°2 sur les thématiques environnementales .....	15
3.2.1	Contexte physique.....	15
3.2.2	Risques naturels et technologiques. ....	15
3.2.3	Patrimoine naturel .....	15
3.2.4	Paysage.....	16
3.2.5	Patrimoine.....	17
3.2.6	Les ressources naturelles .....	19
3.3	Scot Provence Verte Verdon.....	19

## Chapitre 1 : Procédure de Révision à Objet Unique n°2 du PLU

### 1.1 Le PLU de Ginasservis

Le PLU de la commune de Ginasservis a été approuvé le 23 mars 2017.

La Révision à Objet Unique n°1 a été prescrite par délibération du conseil municipal, le 15 novembre 2018 et approuvée le 15 octobre 2020.

La Révision à Objet Unique n°2 a été prescrite par délibération du conseil municipal, le 15 décembre 2020.

**La commune de Ginasservis a saisi en date du 16 avril 2021, l'autorité environnementale en vue d'un examen au cas par cas concernant l'éligibilité de la procédure de révision à objet unique à évaluation environnementale.**

**La décision n°CU-2021-2842 de l'autorité environnementale (MRAe) a été transmise à la commune le 27 mai 2021. La Mrae a décidé que la procédure n'est pas éligible à évaluation environnementale. Cette décision figurera dans le dossier d'enquête publique.**

### 1.2 Choix de la procédure de révision à objet unique n°2

La procédure de révision à objet unique est régie par l'article L153-34 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsque la révision a **uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé**, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le PADD du PLU approuvé comporte 5 orientations générales destinées à :

- assurer un développement urbain harmonieux et encadré (orientation 1),
- améliorer les circulations intra et intercommunales qu'elles soient piétonnes ou motorisées (orientation 2)
- concourir au rayonnement économique et touristique du territoire (orientation 3)
- préserver l'agriculture dans ses dimensions économiques, écologiques et paysagères (orientation 4)
- et développer une dimension environnementale et paysagère dans le projet communal (orientation 5).

Cette révision a pour unique objet de réduire un espace boisé classé. Elle n'entraîne n'entre en concurrence avec aucune des orientations du PADD du PLU approuvé le 23 mars 2017, lequel est respecté.

### 1.3 Objet de la révision

Le déclassement concerne 0,8 ha d'espaces boisés classés, en zone Ud du PLU approuvé.

Ce déclassement correspond à 1,8% des EBC du PLU approuvé.

Les espaces boisés déclassés représentent une bande de 15 à 25 mètres de large sur une longueur d'environ 300 mètres.

L'objectif est d'autoriser une constructibilité dans cet espace appartenant à la zone Ud, en lui appliquant les règles du PLU approuvé:

- Emprise au sol de 20%,
- Règles de prospect depuis les limites séparatives et les voiries (4 mètres minimum).

Il est estimé d'après l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration du PLU approuvé, qu'avec une taille moyenne des logements en zone Ud de 130m<sup>2</sup>, une dizaine de nouveaux logements serait envisageable.

Or, avec la configuration de cet espace (bande étroite), en appliquant les règles de prospect et en envisageant les accès et aménagements nécessaires (aire de retournement entre autres), il est estimé qu'environ 5 nouvelles constructions seraient réellement envisageables.

Le PLU approuvé estime que 161 nouveaux logements pourraient être produits dans la zone Ud et 273 dans l'ensemble des zones du PLU.

Ainsi la suppression des EBC peut entraîner une variation inférieure à 2% du nombre de logements estimé par le PLU.

Cette valeur est non significative. Par conséquent, les conclusions de l'évaluation environnementale du PLU approuvé concernant les capacités de la ressources en eau et des réseaux d'eau et d'assainissement ne sont pas remises en cause.

Ces EBC avait été justifiés dans le rapport de présentation du PLU approuvé par une fonction de maintien de l'ambiance boisée du lotissement « les Hauts d'Espigoule ». Or les espaces concernés par le déclassement sont situés en dehors du lotissement, en contre-bas de celui-ci et ne contribuent pas de manière significative au maintien de cette ambiance. Ainsi, il est proposé de réduire les EBC, afin de permettre la constructibilité sur les parcelles concernées par le déclassement, tout en maintenant les espaces boisés classés qui jouent un rôle significatif dans le fonctionnement paysager de la zone Ud.

## 1.4 Les EBC, objet de la révision à objet unique n°2



Les EBC du PLU approuvé (cartographie extraite du rapport de présentation du PLU approuvé).



-  EBC du PLU approuvé maintenus
-  EBC supprimés par la Révision à Objet Unique
-  Zonage du PLU approuvé

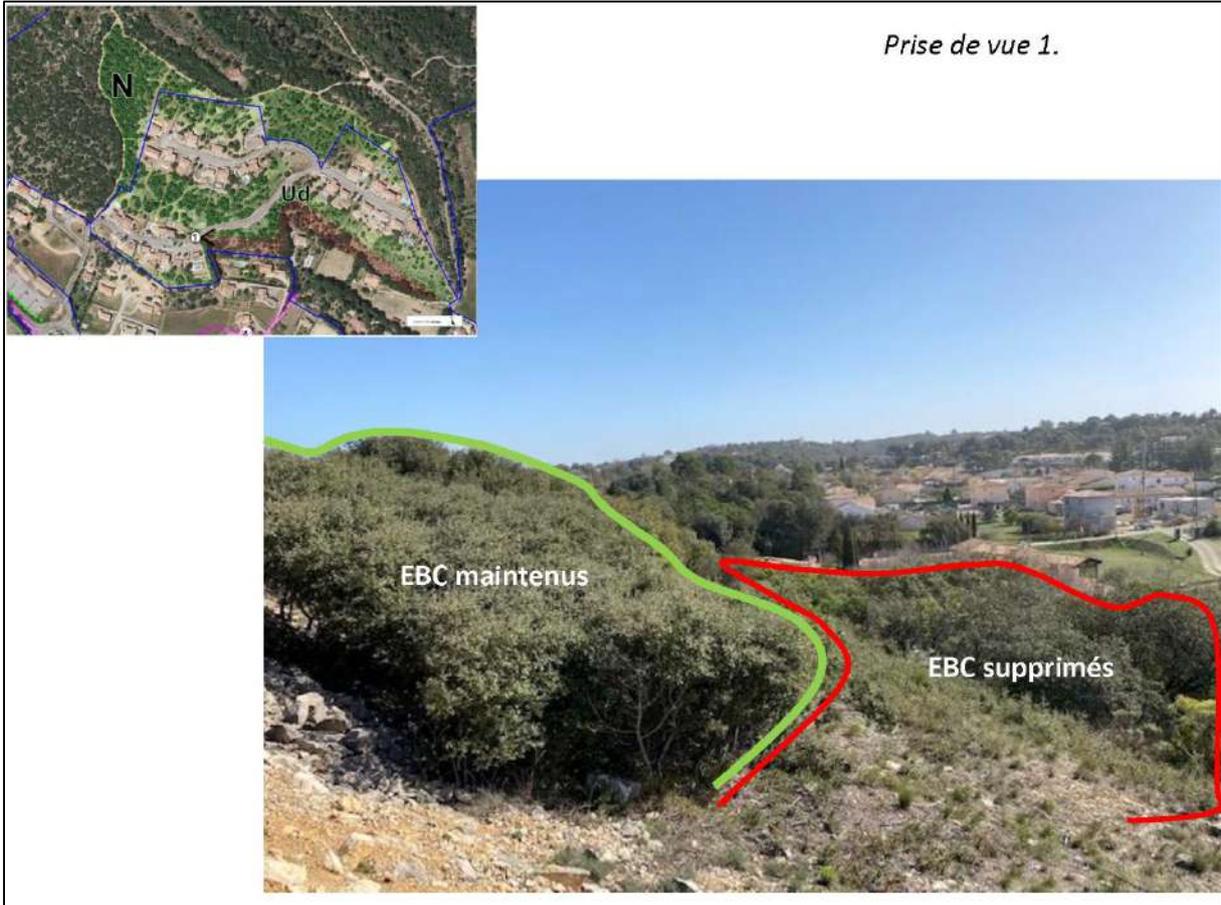
Focus sur les EBC supprimés par la procédure de Révision à Objet Unique n°2.

## 1.5 Reportage photographique

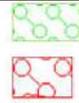
Localisation de la prise de vue 1.

-  EBC du PLU approuvé maintenus
-  EBC du PLU supprimés par la procédure



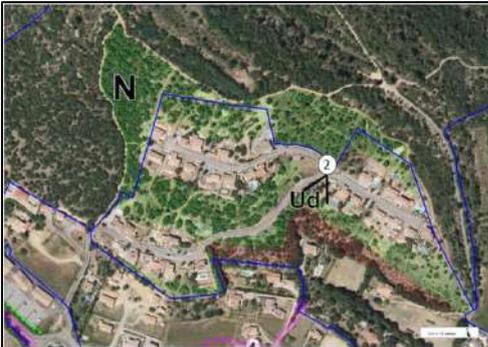
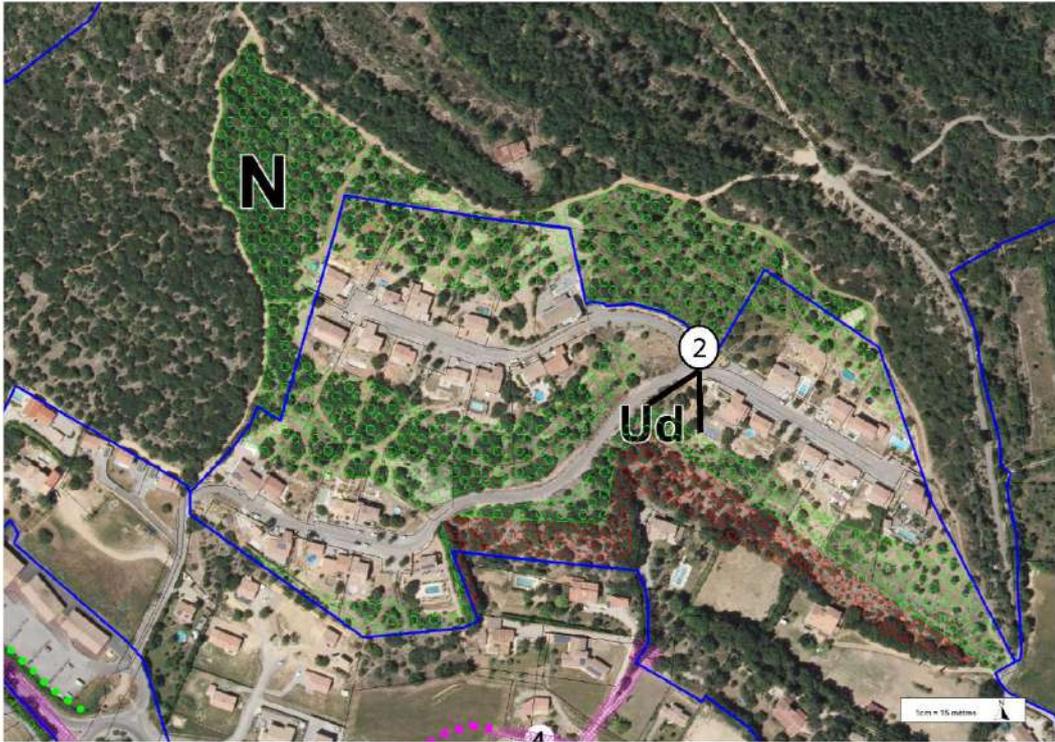


Localisation de la prise de vue 2.



EBC du PLU approuvé maintenus

EBC du PLU supprimés par la procédure



Prise de vue 2.



Localisation de la prise de vue 3.

-  EBC du PLU approuvé maintenus
-  EBC du PLU supprimés par la procédure



Prise de vue 3.



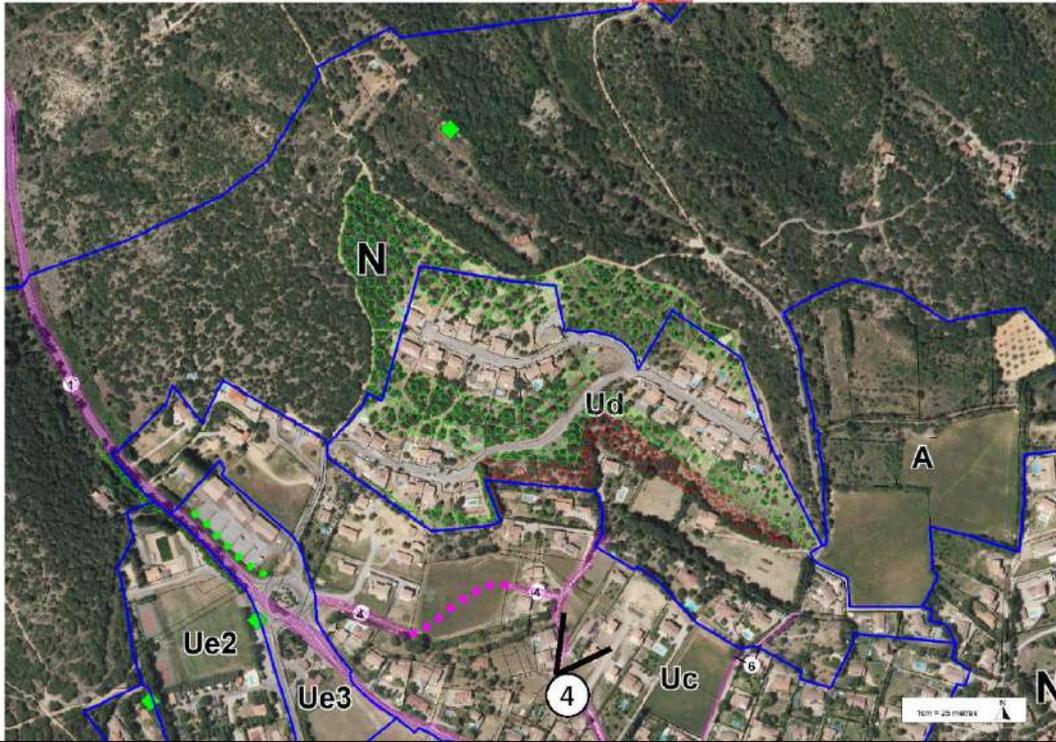
Localisation de la prise de vue 4.



EBC du PLU approuvé maintenus



EBC du PLU supprimés par la procédure



Prise de vue 4.



-  Premier écran végétal, non classé en EBC, masque la suppression des EBC au second plan.
-  Les EBC visibles derrière ce plan sont maintenus.



## Chapitre 2 : Les pièces du PLU modifiées par la Révision à Objet Unique n°2

### 2.1 Pièces du PLU approuvé modifiées par la RAOU n°2

*Les pièces complétées ou modifiées par la procédure de révision à objet unique sont identifiées, ci-après par le symbole suivant ◆*

Le PLU approuvé est constitué de sept pièces écrites et de sept pièces graphiques. Il s'agit de :

◆ **Document 1 : Le rapport de présentation du PLU, comprenant une évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000,**

Document 2 : Le PADD,

Document 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Document 4.1.1 : Le règlement du PLU, partie écrite,

Document 4.1.2 : La Liste des éléments du patrimoine à protéger,

Document 4.1.3 : La Liste des ER.

◆ **Document 4.2.1 : Document graphique : Plan Loupe,**

◆ **Document 4.2.2 : Document graphique: Plan Nord,**

Document 4.2.3 : Document graphique : Plan Sud,

Document 4.2.4 : Document graphique : Plan réseau d'eau,

Document 4.2.5 : Document graphique : Plan réseau d'assainissement,

Document 4.2.6 : Document graphique : Servitudes d'utilité publique,

◆ **Document 4.2.7 : Document graphique : Fonctionnement écologique.**

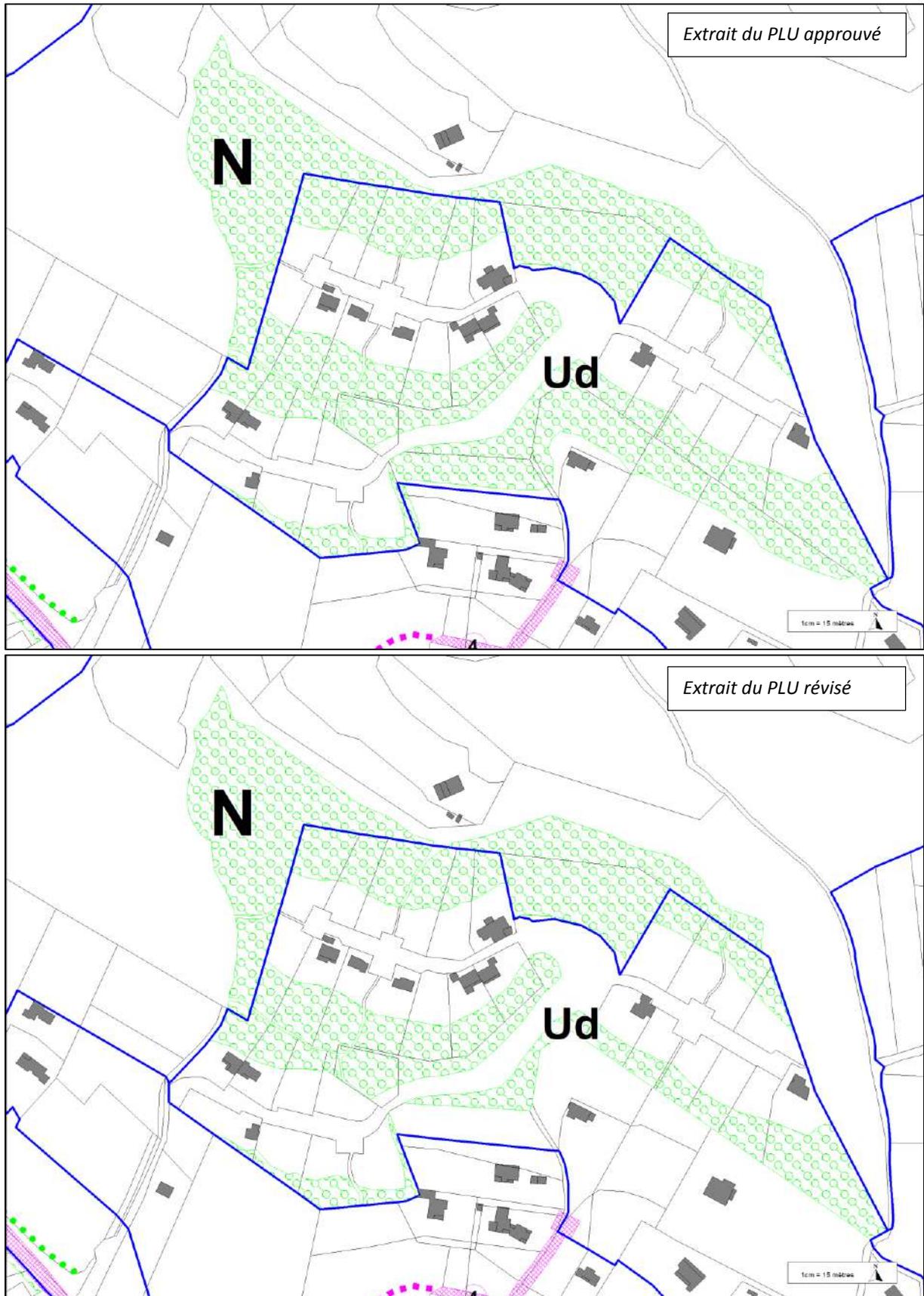
Document 5 : Annexes générales.

Ainsi, le dossier de révision à objet unique comprend les quatre documents suivants :

- **Document n°1** : Complément au rapport de présentation du PLU approuvé : note de présentation de la Révision à Objet Unique n°2 (présent document).
- **Document n°4.2.1** : document graphique : le plan Loupe.
- **Document n°4.2.2**: document graphique : le plan Nord.
- **Document 4.2.7** : Extrait du plan du fonctionnement écologique.

} Zonage

## 2.2 Evolution du zonage : réduction des EBC



	Zone
	Secteur
	Emplacement réservé pour ouvrage public, voirie, installation d'intérêt général ou espace vert
	Espace boisé classé à conserver ou à créer au titre du R.151-31
	Plantation à conserver ou à réaliser (alignement d'arbres)
	Elément du patrimoine identifié au sens de l'article R.151-41

*Légende des extraits de zonage*

La réduction des EBC telle que justifiée dans le chapitre 1.2 « Objet de la révision » et 1.3 « les EBC, objet de la révision à objet unique » constitue la seule évolution des pièces réglementaires du PLU approuvé.

## Chapitre 3 : Effet de la procédure sur les thématiques environnementales

### 3.1 Etat initial de l'environnement

La procédure de révision à objet unique n°2 ne nécessite pas d'apporter de complément au chapitre état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU approuvé.

Le reportage photographique du chapitre 1.5 du présent document permet de présenter le site d'un point de vue paysager.

### 3.2 Effets prévisibles de la révision à objet unique n°2 sur les thématiques environnementales

#### 3.2.1 Contexte physique

La réduction des EBC n'a aucun effet direct sur le climat, la géologie, l'hydrogéologie et l'hydrologie (confère ci-dessous concernant le ruissellement).

#### 3.2.2 Risques naturels et technologiques.

Le territoire communal est concerné par les aléas naturels et le risque technologique suivants:

- Sismique,
- Mouvements de terrain,
- Feux de forêt
- Ruissellement pluvial
- Risque nucléaire.

Le déclassement des EBC concerné par cette procédure de révision à objet unique n'a pas d'effet sur ces aléas et sur ce risque.

*Concernant les ruissellements pluviaux :*

Le déclassement des EBC peut entraîner une suppression partielle ou totale de la couverture végétale des 8000 m<sup>2</sup> concernés et son remplacement par des espaces partiellement bâtis pouvant entraîner des phénomènes de ruissellement amont.

Le règlement du PLU approuvé, pour la zone Ud où sont situés les EBC déclassés, régit la gestion du pluvial et en particulier la compensation à l'imperméabilisation et le maintien d'espaces de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ces règles s'appliquent donc aux espaces concernés par le déclassement.

Cet effet est par conséquent jugé non significatif aux vues de la superficie concernée et des règles du PLU approuvé.

#### 3.2.3 Patrimoine naturel

<i>Inventaire ou protection du patrimoine naturel</i>	Sur le territoire communal	Sur les espaces concernés par le déclassement des EBC
Natura 2000	Non	Non
ZNIEFF	Oui	Non
Arrêté préfectoral de protection biotope	Non	Non
Parc naturel régional	Oui	Oui (PNR du Verdon)
Réservoirs et continuités écologiques identifiées par le PLU, le SCOT, le PNRV, le SRCE....	Oui	Non : La commune est concernée par des réservoirs de biodiversité du SRCE, qui ont été traduits dans la Trame Verte et Bleue du Scot Provence Verte Verdon et dans le PLU.

		L'espace concerné par le déclassement est situé en dehors des corridors et réservoirs de la TVB du Scot et du PLU.
Zones humides	Oui	Non
Espaces naturels sensibles	Oui	Non

La base de données SILENE ne recense pas d'espèce patrimoniale animale ou végétale dans les espaces boisés déclassés.

Il s'agit d'espaces fortement marqués par l'Homme (déboisement dans le cadre des Obligations Légales de Déboisement des constructions de la zone Ud, terrains adjacents à des constructions existantes, jardins). Le déclassement de cette bande étroite d'espaces boisés, située en zone urbaine (Ud) n'entraîne pas d'effet sur les espaces d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel identifiés sur le territoire communal et ses abords. La Trame Verte et Bleue du PLU (intégrité du fonctionnalité écologique à l'échelle locale, intercommunale et régionale) n'est pas remise en cause par ce déclassement.

La révision à objet unique n'a pas d'effet significatif sur le patrimoine naturel et le fonctionnement écologique.

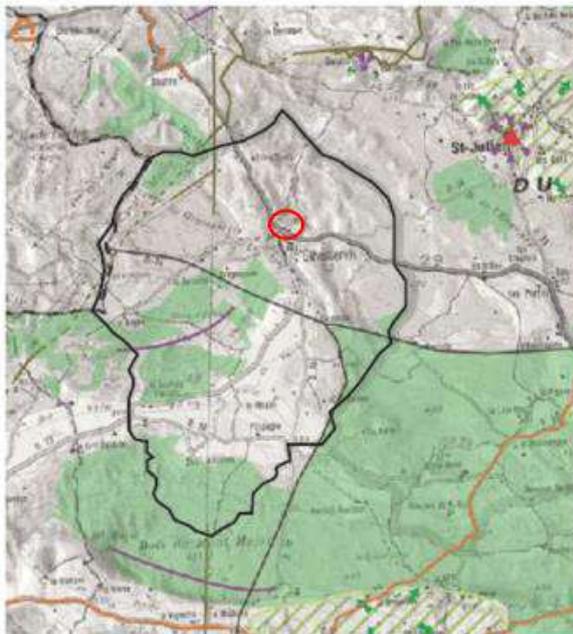
### 3.2.4 Paysage

La commune de Ginasservis est concernée par 3 entités paysagères de l'Atlas des Paysages du Var :

- N° 25 Le Bas Verdon au Nord, accueillant le village et ses extensions
- N° 24 Les collines de Rians qui englobe la plaine agricole
- N°23 Le Haut Var, au Sud Est du territoire communal

L'espace concerné par le déclassement d'EBC est inclus dans l'entité « Bas Verdon ».

Aucun enjeu n'est identifié sur cet espace par ce document (confère extrait de l'Atlas ci-après, avec localisation du déclassement par le symbole ○).



**Sensibilité des abords et des axes de vue / Valorisation des éléments paysagers :**

 Ligne de crête forte

**Gestion / Maintien des équilibres :**

 Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière

Le déclassement des EBC va permettre dans la zone Ud, la construction de quelques nouvelles habitations (environ 5 selon la justification développée au chapitre 1.3 du présent document). Le PLU approuvé comporte dans son règlement des mesures d'intégration paysagère des nouvelles constructions. Le règlement écrit du PLU approuvé n'est pas modifié par la révision à objet unique n°2, ces règles s'appliquent par conséquent aux futures constructions.

Entre autres, dans le règlement du PLU approuvé :

**Article 10 de la zone Ud**

La hauteur des constructions ne peut dépasser 7 mètres. Cette limitation de la hauteur permettra aux futures constructions de ne pas masquer l'écran végétal du lotissement de l'Espigoule, pour lequel les Espaces Boisés Classés sont maintenus.

**Article 11 de la zone Ud:**

Toitures

Les toits peuvent être en pente ou en toiture terrasse ou en toiture végétalisée.

Dans le cas d'une toiture terrasse, elle devra être recouverte de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte environnant et ne présenter aucune brillance.

Dans le cas d'une toiture végétalisée, elle devra être plantée d'une végétation extensive.

Couvertures : La pente de la toiture doit être inférieure à 35 %.

Tuiles : Les éverites et les plaques sous tuiles non recouvertes sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées).

Couleur

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués:

- Alternier les couleurs,
- Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
- Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

En ce qui concerne les murs de façade une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique, et le blanc pur sont à proscrire.

**Article 13 de la zone Ud:**

50% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés.

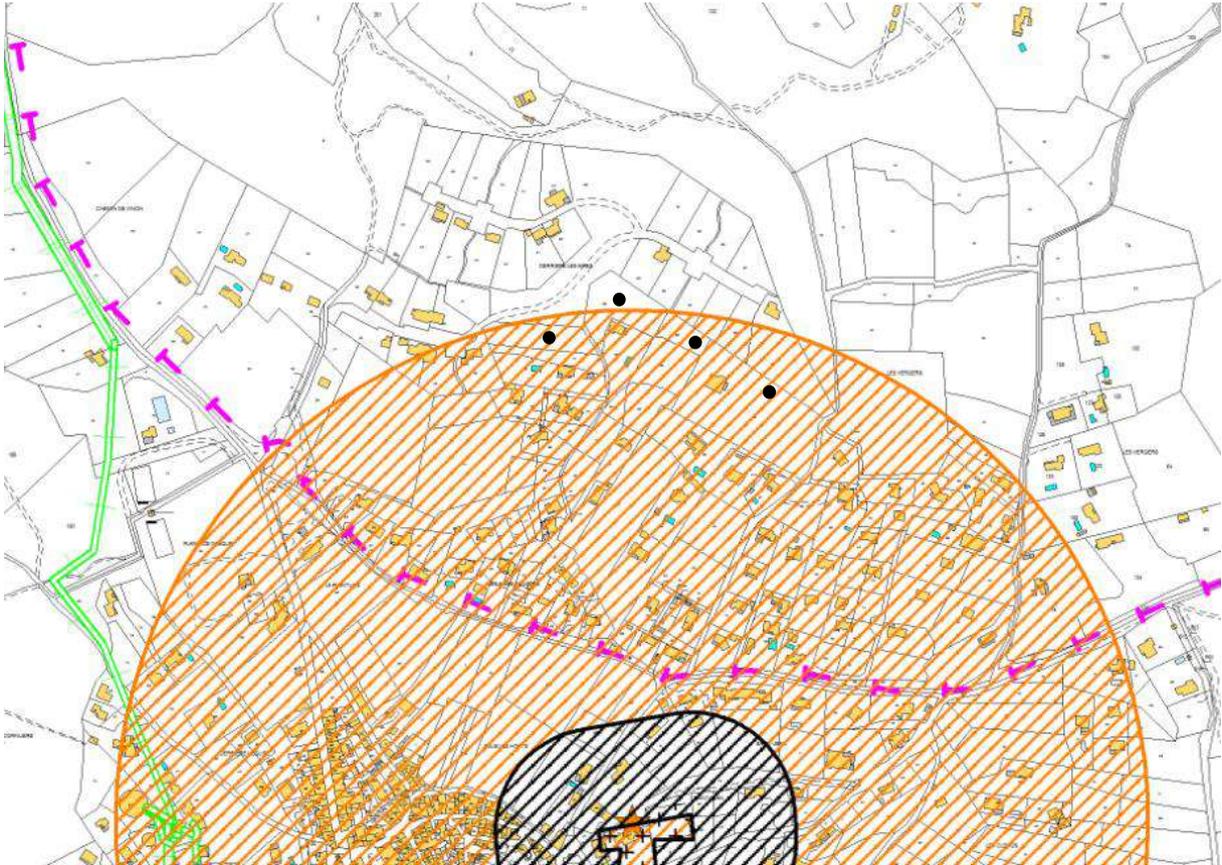
L'application du règlement du PLU approuvé sur ces espaces permet de juger l'effet de la révision à objet unique n°2 comme non significative sur le paysage.

### 3.2.5 Patrimoine

Concernant le patrimoine, l'espace concerné par le déclassement des EBC est partiellement inclus dans le périmètre des 500 mètres des abords du monument historique « La Chapelle des Pénitents », inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 19 octobre 1927.

(Photographies de la chapelle ci-après extraites du rapport de présentation du PLU approuvé).





Extrait de la cartographie des Servitudes d'utilité publique (pièce 4.2.6 du PLU approuvé)

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	
	<b>A1</b> Forêts soumises au régime forestier
	<b>A2</b> Dispositifs d'irrigation, canalisations souterraines
	<b>A5</b> Canalisations publiques d'eau et d'assainissement
	<b>Ac1</b> Monuments historiques inscrits et classés
	<b>I4</b> Electricité : établissement des lignes électriques <b>Lignes aériennes</b>
	<b>I4</b> Electricité : établissement des lignes électriques <b>Liaisons souterraines</b>
	<b>Int1</b> Cimetières

Les ● sur l'extrait cartographique, localise les parcelles concernées par le déclassement des EBC.

La localisation de ces parcelles implique un avis de l'Architecte des Bâtiments de France au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme. Pour mémoire, l'avis de l'ABF est également demandé pour les autorisations d'urbanisme de la totalité du village de Ginasservis et d'une grande partie de l'enveloppe urbaine.

La procédure n'a pas d'effet sur le patrimoine.

### 3.2.6 Les ressources naturelles

#### Le sol :

La bande d'espace concernée par le déclassement des EBC, n'est pas identifiée dans les bases de données BASIAS et BASOL comme présentant une pollution ou un risque de pollution des sols.

Le déclassement des EBC entraîne une possible évolution de l'occupation du sol, de naturelle à partiellement artificialisée. Le règlement du PLU approuvé permet d'encadrer cette évolution par des dispositions concernant l'assainissement, le maintien d'espaces de pleine terre, la gestion du pluvial, qui permettent de limiter, voire de supprimer les risques de pollution des sols.

La procédure n'a pas donc pas d'effet significatif sur la qualité du sol.

#### L'eau:

Comme pour la qualité des sols, le déclassement des EBC, associé au règlement du PLU approuvé pour la zone Ud, dans laquelle se situent les espaces concernés par ce déclassement, ne va pas entraîner de risque de pollution des eaux (gestion du pluvial et assainissement).

A noter que les espaces ne sont pas concernés par une servitude de protection de captage d'eau et qu'aucun captage n'y est déclaré.

Les futures constructions autorisées dans la zone Ud seront raccordées au réseau d'eau potable.

#### La forêt :

Les EBC, objet de la procédure de révision à objet unique, n'appartiennent pas un massif forestier. Il s'agit d'espaces non bâtis, privés, proches de constructions existantes et ne faisant l'objet d'aucun plan de gestion ou d'aménagement forestier. La procédure n'a donc pas d'effet sur l'activité sylvicole de la commune.

#### L'agriculture :

Les espaces concernés par le déclassement des EBC ne concernent pas d'espace cultivé, ni à potentiel agricole. Ils ne sont pas déclarés à la PAC et ne sont pas concernés par des Appellations d'Origine Protégées viticoles.

La procédure n'a pas donc pas d'effet sur l'activité agricole de la commune.

## 3.3 Scot Provence Verte Verdon

Le PLU approuvé est compatible avec le Scot Provence Verte approuvé en 2014. La révision à objet unique doit être compatible avec le Scot Provence Verte Verdon approuvé en 2020.

Les orientations du DOO du Scot Provence Verte Verdon approuvé ne traitent pas spécifiquement des espaces concernés par les EBC déclassés.

### **Partie 1 du Scot « Respecter et valoriser les ressources exceptionnelles, offrir aux populations un environnement sain » :**

Ces EBC ne sont pas identifiées par la Trame Verte et Bleue du Scot. Ils ne correspondent pas à des espaces à enjeux paysagers de ce document, ni à des espaces de valorisation énergétique. Ils ne sont pas soumis aux risques naturels, hormis le ruissellement pluvial et ne nécessitent donc pas l'application de recommandations spécifiques issues du Scot car le règlement du PLU approuvé les a déjà traduites (gestion du pluvial/ compensation à l'imperméabilisation/ maintien d'espace de pleine terre).

### **Partie 2 du Scot : Un développement résidentiel au service d'un territoire dynamique, solidaire et durable.**

La production des nouveaux logements (environ 5) dans la zone Ud ne remet pas en cause la compatibilité du PLU approuvé avec les objectifs démographiques de la commune et ne contredisent pas les objectifs à l'échelle du Scot : **objectif de 70% de production des logements dans l'enveloppe urbaine constituée** (ce qui est le cas ici dans la zone Ud).

### **Partie 3 du Scot : Vers un développement économique endogène.**

La suppression des EBC n'a aucun effet, ni lien avec cette partie du Scot. Le déclassement prend en effet place dans une zone Ud « résidentielle » et non « économique ».

