

Département du Var



Déclaration de projet pour le projet de relais de téléphonie mobile au lieu-dit Rondoline

1. Présentation du projet



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

1. LOCALISATION DU PROJET

Le projet de relais de téléphonie mobile se situe sur la commune de Nans les Pins, dans le département du Var.

La commune de Nans les Pins fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte. Elle couvre une superficie de 4799 hectares et est limitrophe des communes de Saint Zacharie à l'Ouest, Trets, Pourcieux et Saint Maximin la Sainte Baume au Nord, Rougiers à l'Est, Mazaugues et le Plan d'Aups Sainte Baume au Sud.

Elle est desservie par la RD 560 (vers Saint-Zacharie à l'Ouest et vers Saint Maximin au Nord), par la RD 1 (vers Rougiers & Brignoles), par la RD 80 (route de la Sainte Baume) et par la RD 280 (route de Marseille)

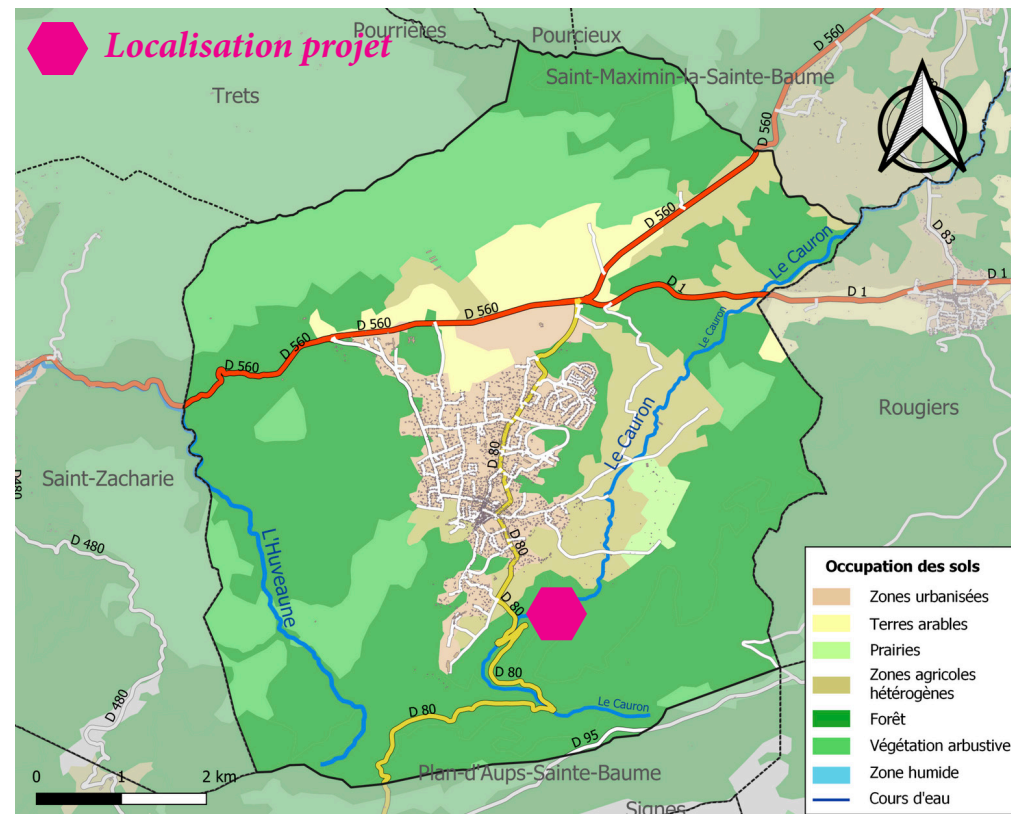
Elle est située à 12 km de Saint Maximin la Sainte Baume, 25 km de Brignoles, 45 km de Marseille et Aix en Provence, 65 km de Toulon.

L'occupation des sols de la commune est très largement dominée par les espaces naturels et forestiers qui couvrent environ 74% du territoire communal, principalement sur les espaces collinaires qui ceinturent le territoire communal. Viennent ensuite les espaces agricoles sur les espaces de plaines et de fonds de vallon (environ 18% du territoire communal) et les espaces urbanisés qui couvrent 8% du territoire communal.

De par sa situation en piémont de Sainte Baume et la qualité de son cadre de vie, la commune bénéficie d'une bonne attractivité touristique et est classée station touristique depuis 1932.

La commune bénéficie également d'une forte attractivité résidentielle du fait de sa situation au contact des importants bassins d'emplois de l'agglomération Aix-Marseille-Aubagne. Cette attractivité a généré un important développement démographique et urbain au cours des 50 dernières années, avec une population multipliée par cinq depuis 1975 pour atteindre aujourd'hui près de 5000 habitants.

Le projet est situé en partie Sud du territoire communal (cf ci-contre), au lieu-dit Rondoline.



1. LOCALISATION DU PROJET

Le secteur de Rondoline se situe en partie Sud du territoire communal nansais, en situation de piémont par rapport aux contreforts Sud de la chaîne de la Sainte Baume et à environ 1,3 km au Sud du centre villageois.

Son accès se fait via la RD 80 (dite route de la Sainte Baume ou route du Plan d'Aups).

Le secteur s'inscrit dans un environnement à dominante boisée contrastant avec les espaces de plaine agricole situés au Nord.

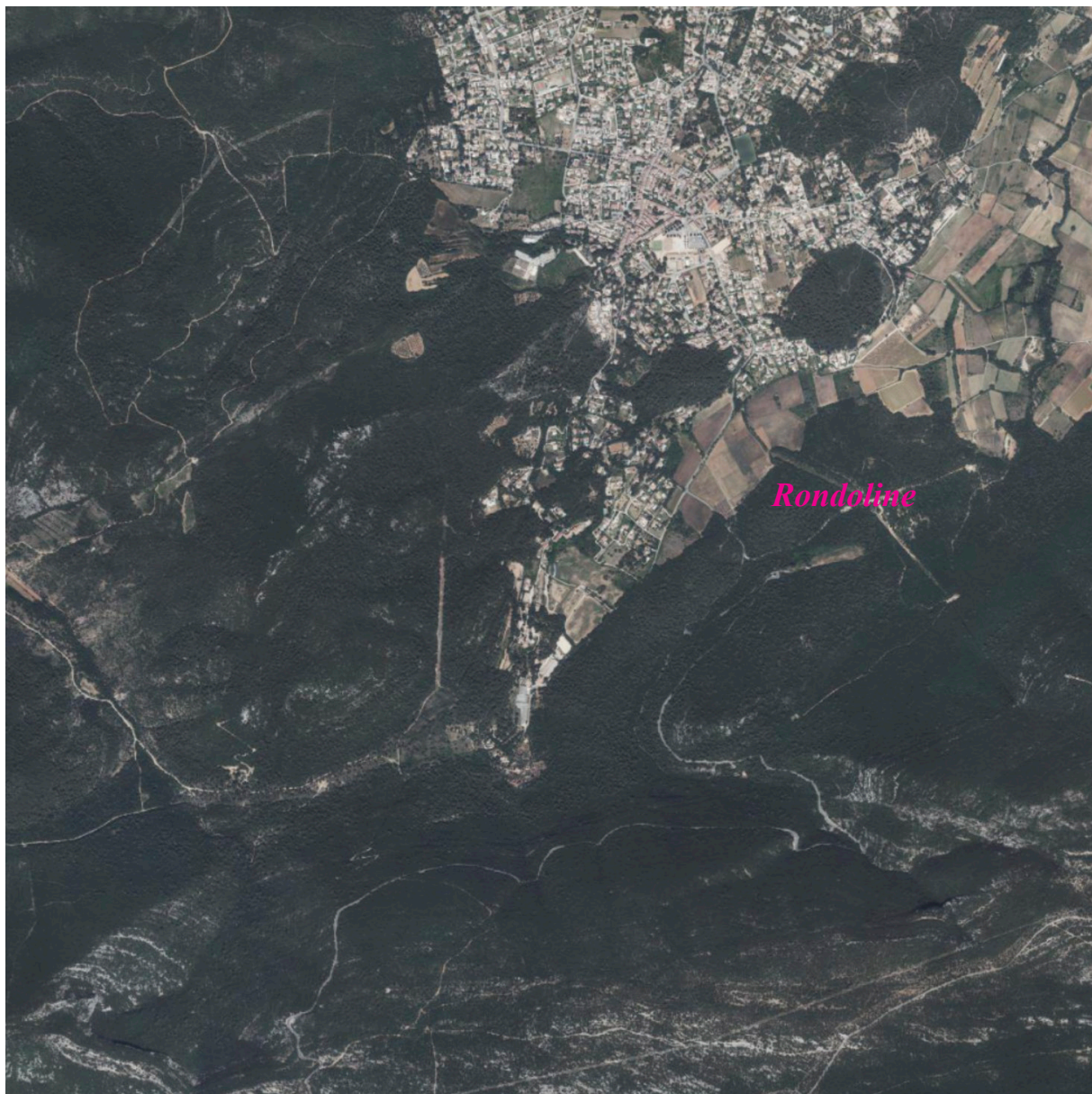
L'extrait de carte IGN ci-contre met en exergue l'importance sur ce secteur des chemins de randonnée (tracés linéaires violets).



1. LOCALISATION DU PROJET

L'extrait de photographie aérienne ci-contre met en exergue en termes d'occupation et d'utilisation du sol autour du secteur de Rondoline :

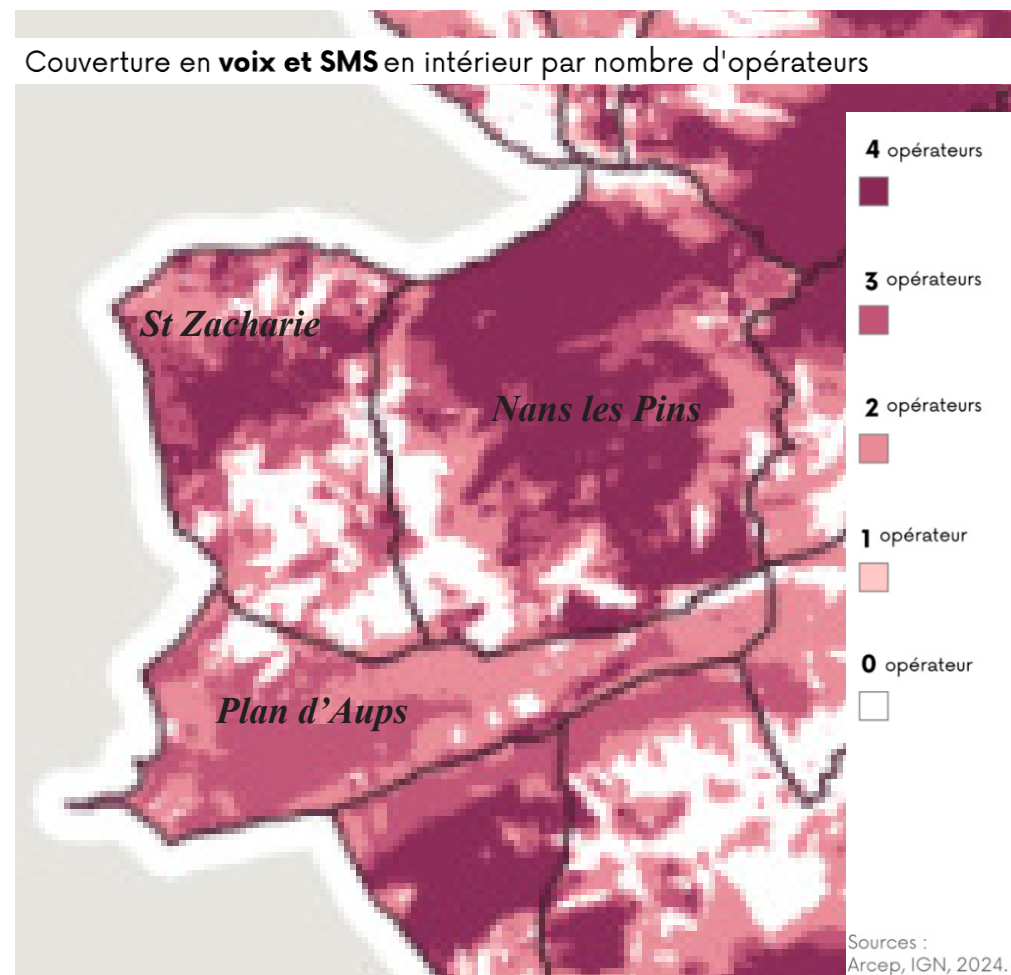
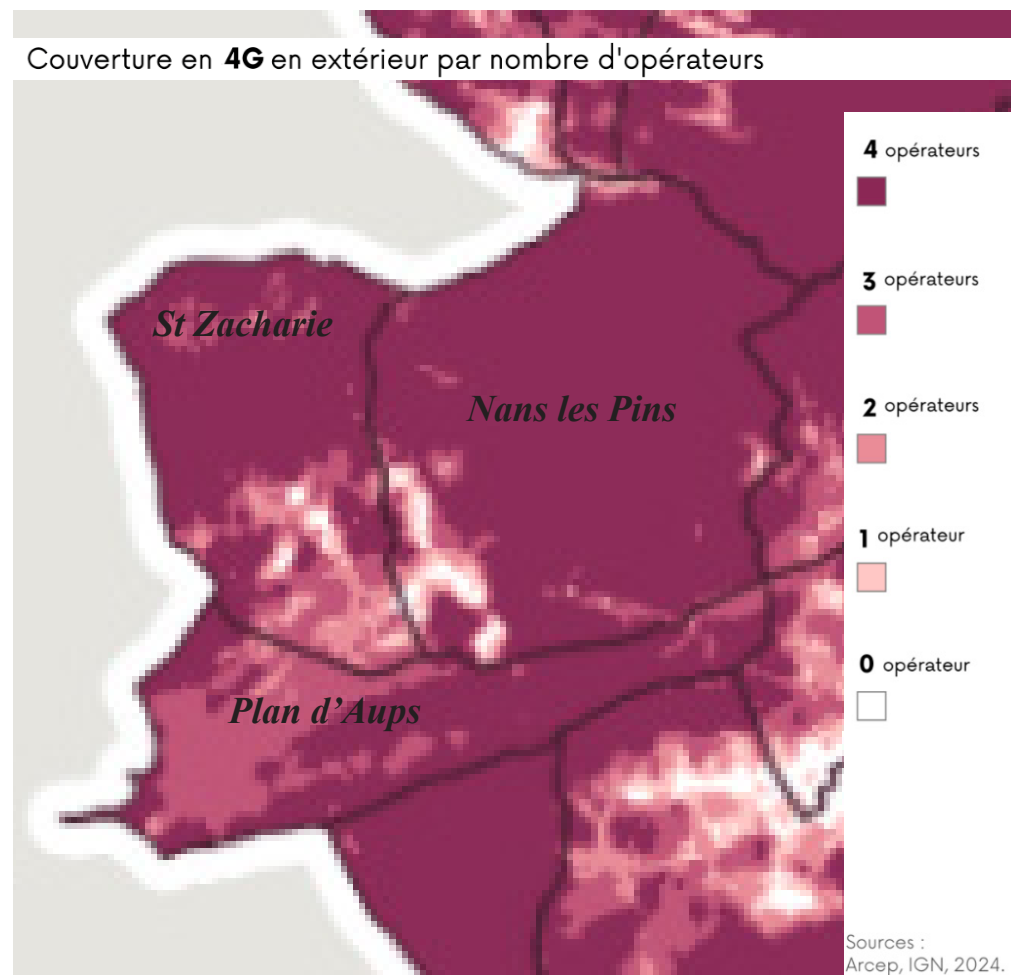
- la prédominance des espaces naturels boisés (chaîne de la Sainte Baume au Sud, espaces collinaires articulés autour du site du Vieux Nans au Nord-Ouest)
- les espaces agricoles de plaine et fonds de vallons, avec notamment la plaine du Cauron au Nord
- une poche d'urbanisation de faible densité à l'Ouest correspondant au secteur dit du vallon de l'Orge avec notamment de l'habitat pavillonnaire diffus (lieux dits Jas du Boyer, les Cannes, Saint Esprit), l'ancien centre de convalescence respiratoire, l'usine Sermax et un centre équestre (cf zoom ci-dessous).



2. UN SECTEUR PARTIELLEMENT EN ZONE BLANCHE TÉLÉPHONIE MOBILE

Les cartographies ci-dessous représentent le degré de couverture sur la commune de Nans les Pins et sur deux de ses communes limitrophes, Saint-Zacharie à l'Ouest et le Plan d'Aups Sainte Baume au Sud.

Elles mettent en évidence la persistance d'une zone blanche sur la partie Sud-Ouest du territoire communal de Nans les Pins et sur la partie Sud et Sud-Est du territoire communal de Saint Zacharie, à proximité donc du secteur de Rondoline.



3. L'ORIGINE DU PROJET

Cette situation de persistance de zones blanches sur des secteurs urbanisés et fréquentés a motivé l'inscription de la commune de Nans les Pins au titre des projets de couverture ciblée au travers de l'arrêté du 31 juillet 2023, arrêté partiellement reproduit ci-contre et pris en déclinaison du New Deal Mobile visant la résorption des zones blanches

Aux termes de cet arrêté :

- il est prévu sur la commune de Nans les Pins un site d'implantation d'un nouveau relais de téléphonie mobile, site identifié au travers du code 2022_LOT2_ZN_83_07_S1

- ce site d'implantation est destiné à couvrir deux points d'intérêt référencés «L'Orge» (coordonnées Lambert X 925484 Y 6254885 soit coordonnées GPS 43°35'73"N 5°77'97"E, altitude 409 m) et POI 2 (coordonnées Lambert X 925071 Y 6255329 soit coordonnées GPS 43°36'14"N 5°77'48"E, altitude 481 m). La localisation de ces deux points est précisée planche cartographique page ci-après.

Après études comparatives des différents sites potentiels d'implantation du projet d'antenne relais, le choix s'est porté sur une implantation sur une partie de la parcelle cadastrée OC 1489, très vaste parcelle (383,7 hectares) de propriété communale, aux coordonnées GPS 43°35'87" N 5°78'87" E.

Ces coordonnées correspondent au site d'une ancienne décharge située en bordure de la RD 80 (route de la Sainte Baume) à une altitude de 432 mètres.

Elles sont également localisées sur la cartographie planche page ci-après.

4 août 2023

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 4 sur 136

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA SOUVERAINETÉ INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE

Arrêté du 31 juillet 2023 définissant la deuxième liste de zones à couvrir par les opérateurs de radiocommunications mobiles au titre du dispositif de couverture ciblée pour l'année 2023

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – La deuxième liste de zones à couvrir par les opérateurs de radiocommunications mobiles, pour l'année 2023, au titre du dispositif de couverture ciblée inscrit dans les autorisations d'utilisation de fréquences susvisées, est définie par l'annexe du présent arrêté.

Art. 2. – Dans chaque zone, les opérateurs désignés sont tenus de fournir des services de radiotéléphonie mobile et d'accès mobile à très haut débit dans les conditions prévues par les autorisations mentionnées à l'article 1^{er}, au moyen de l'installation de nouveaux sites dont le nombre est défini en annexes, en vue notamment d'assurer la couverture des points d'intérêt de la zone.

Art. 3. – Le directeur général des entreprises est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 31 juillet 2023.

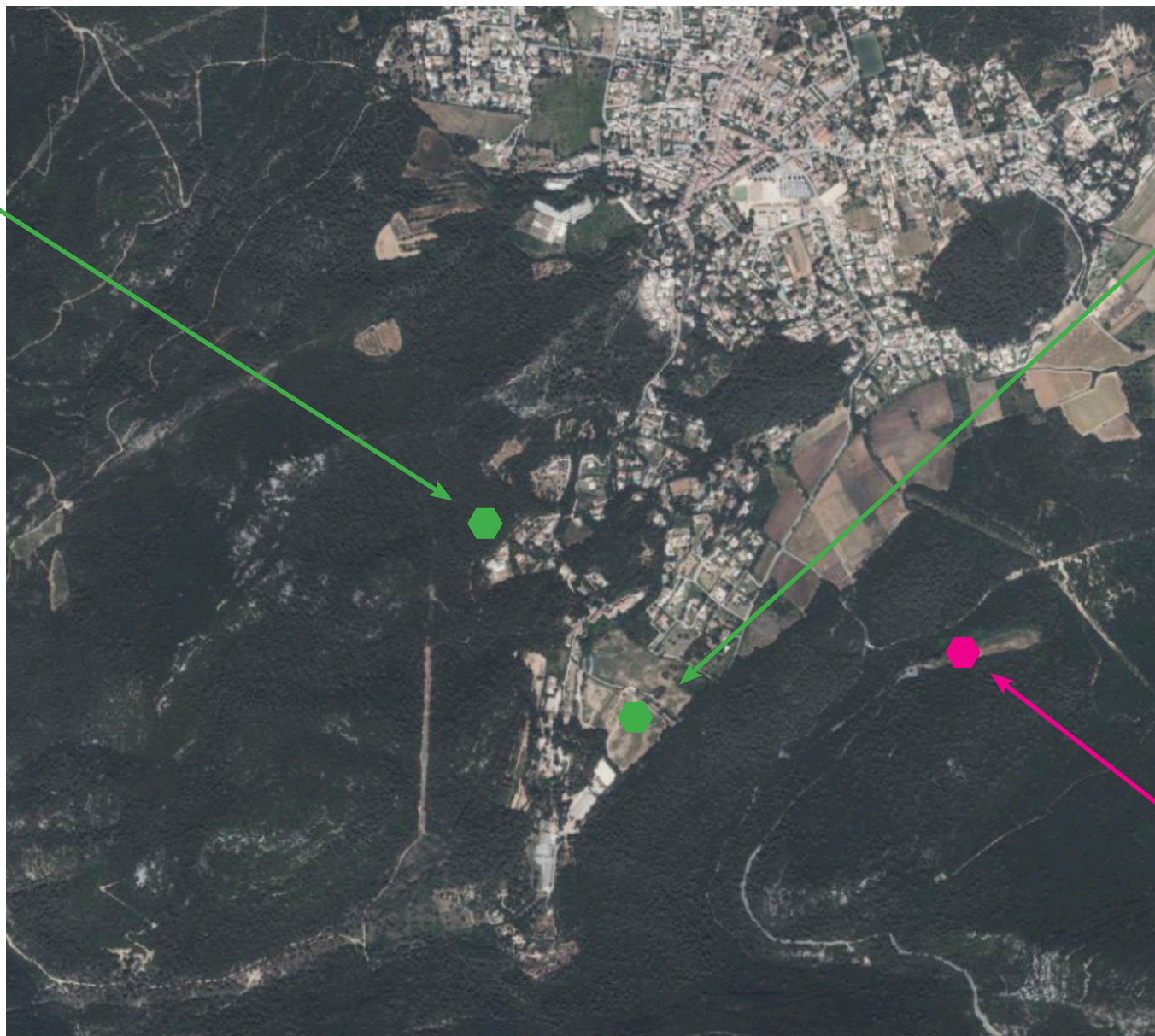
*Le ministre délégué auprès du ministre
de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle
et numérique, chargé du numérique,*
JEAN-NOËL BARROT

*La ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur
et des outre-mer et du ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,
chargée des collectivités territoriales et de la ruralité,*
DOMINIQUE FAURE

Número de zone	Région	Département	Identifiant de la zone	Nom de la zone / commune	Opérateurs	Points d'intérêt à couvrir	X (RGF93/- Lambert-93 - ESP - G:2154)	Y (RGF93/- Lambert-93 - ESP - G:2154)	Identifiant du site	Nombre de site
2023_02-83-03	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Var	2022_LOT2_ZN_83_07	Nans les pins	BOUYGUES TELECOM/-FREE MOBILE/ORANGE/SFR	L Orge	925484	6254885	2022_LOT2_ZN_83_07_S1	1
						POI 2	925071	6255329		

3. L'ORIGINE DU PROJET

Point 1 :
43°36'14"N
5°77'48"E
Altitude 481 m



L'Orge :
43°35'73"N
5°77'97"E
Altitude 409 m

Projet implantation
antenne relais :
43°35'87"N
5°78'87"E
Altitude 432 m

4. LA NATURE DU PROJET

Dans le cadre du projet décrit ci-avant, Free Mobile projette l'installation d'une antenne relais au titre du dispositif de couverture ciblée afin d'apporter la couverture mobile pour les services 3G et 4G à la commune de Nans Les Pins .

Cette installation en « RAN SHARING » (partage des infrastructures actives), permettra aux services 3G et 4G des 3 autres opérateurs d'être implantés sur cette antenne et rendus disponibles.

Le relais sera composé:

- d'un pylône type treillis d'une hauteur de 22m, support d'antennes radio . La structure est peinte en vert (RAL : 6009) afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

- au sol, aménagement d'une zone technique de dimension 5.00x5.00x2.00 m. Cette zone sera clôturée par un enclos grillagé de 2.00 m de haut et accessible par un portillon.

Les caractéristiques techniques du projet sont précisées ci-contre.

La localisation précise de l'implantation de l'antenne relais est précisée sur les extraits de photographies aériennes planches ci-après. Ce terrain correspond à une ancienne décharge située en bordure immédiate de la RD 80. L'occupation du sol de ce terrain est en outre illustrée sur des photographies prises in situ planche ci-après.

Caractéristiques d'ingénierie

Nombre d'antennes	Existantes : 0	À ajouter : 3	À modifier : 0
Type			
Technologies		3G / 4G	
Azimuths (S1/S2/S3)		0° 90° 270°	

Antennes

Azimuth	Technologie Bande de fréquence	Hauteur Support / sol	Hauteur Support / NGF ⁽¹⁾	HBA ⁽²⁾ / sol	HBA NGF	HMA ⁽³⁾ / sol	HMA / NGF	PIRE (dBW)	PAR (dBW)	Tilt
0°	4G 700 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	31	28.85	6°
	3G 900 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	29	26.85	6°
90°	4G 700 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	31	28.85	6°
	3G 900 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	29	26.85	6°
270°	4G 700 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	31	28.85	6°
	3G 900 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	29	26.85	6°

⁽¹⁾NGF = nivellement général de la France

⁽²⁾HBA = hauteur bas d'antenne

⁽³⁾HMA = hauteur milieu d'antenne

⁽⁴⁾ sans tenir compte de la variabilité des faisceaux

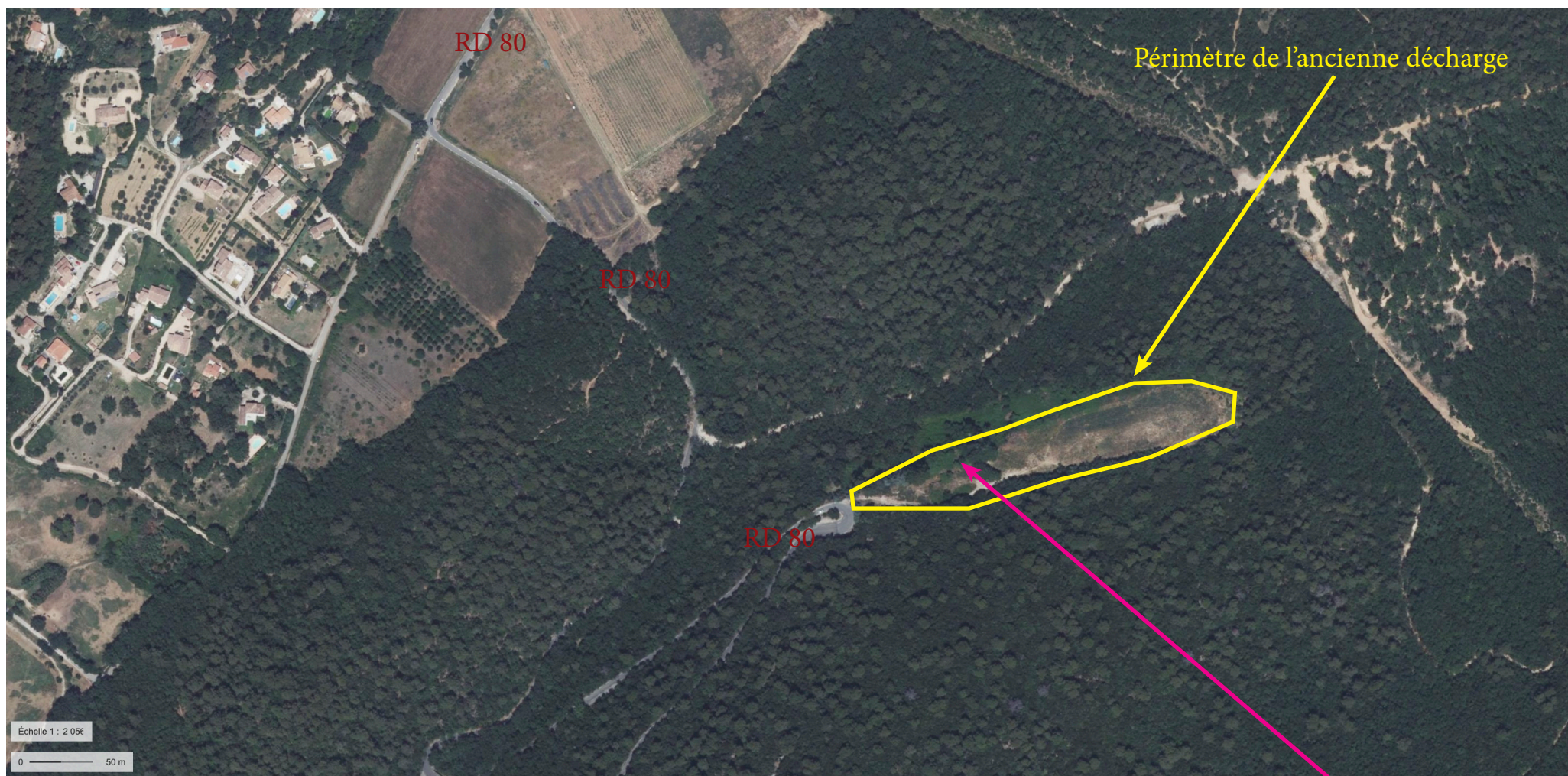
Azimuth : orientation de l'antenne par rapport au nord géographique

PIRE (Puissance Isotrope Rayonnée Equivalente) : puissance qu'il faudrait appliquer à une antenne isotrope pour obtenir le même champ dans la direction où la puissance émise est maximale

PAR (Puissance Apparente Rayonnée) : puissance calculée en référence à une émission produite par une antenne dipôle idéale

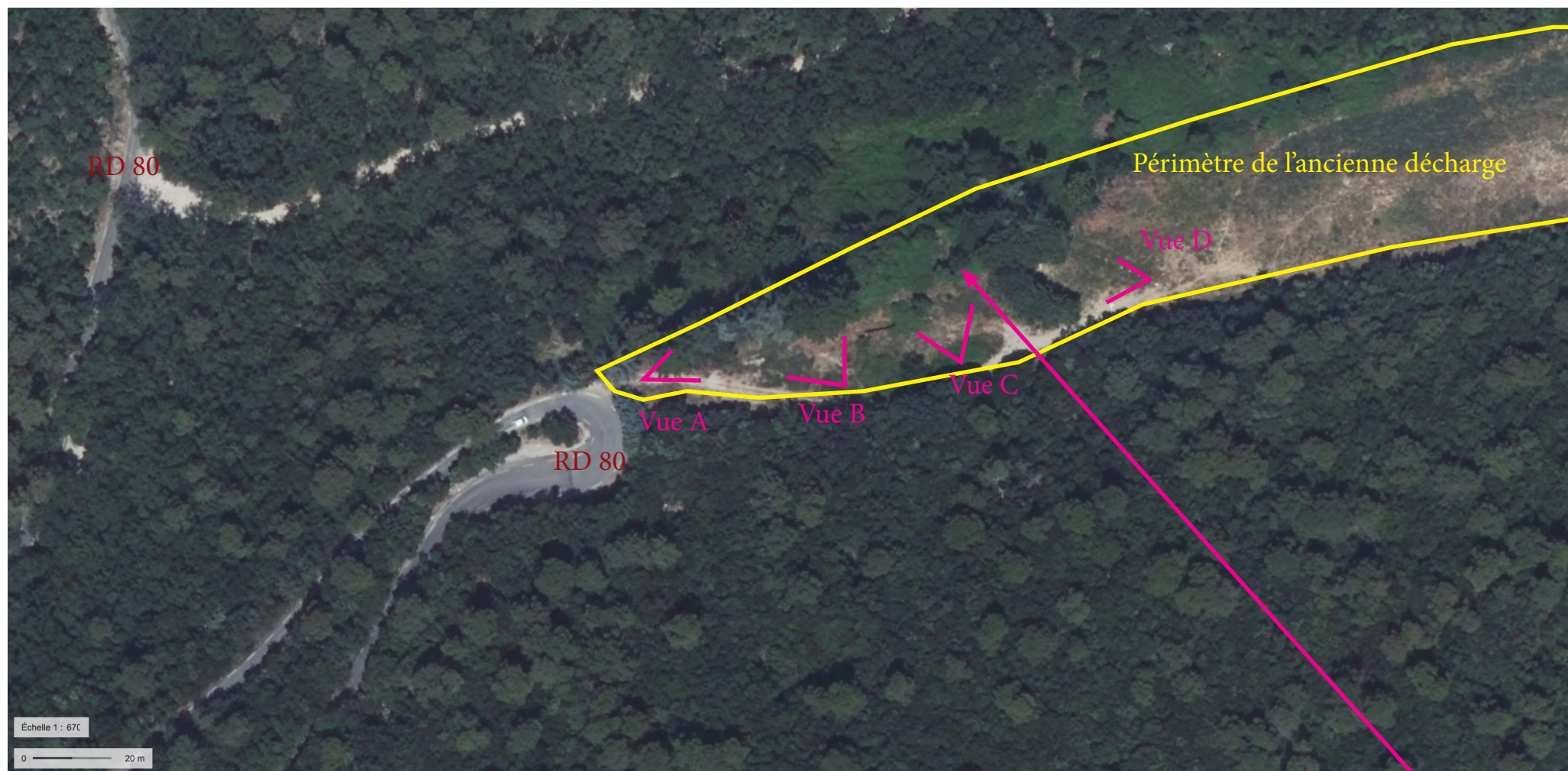
Conformément aux dispositions de l'article 1er de la loi du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, Free Mobile s'engage à respecter les valeurs limites des champs électromagnétiques telles que définies par le décret du 3 mai 2002.

4. LA NATURE DU PROJET



Projet implantation
antenne relais :
43°35'87"N
5°78'87"E
Altitude 432 m

4. LA NATURE DU PROJET



Projet implantation
antenne relais :
43°35'87"N
5°78'87"E
Altitude 432 m

4. LA NATURE DU PROJET



4. LA NATURE DU PROJET

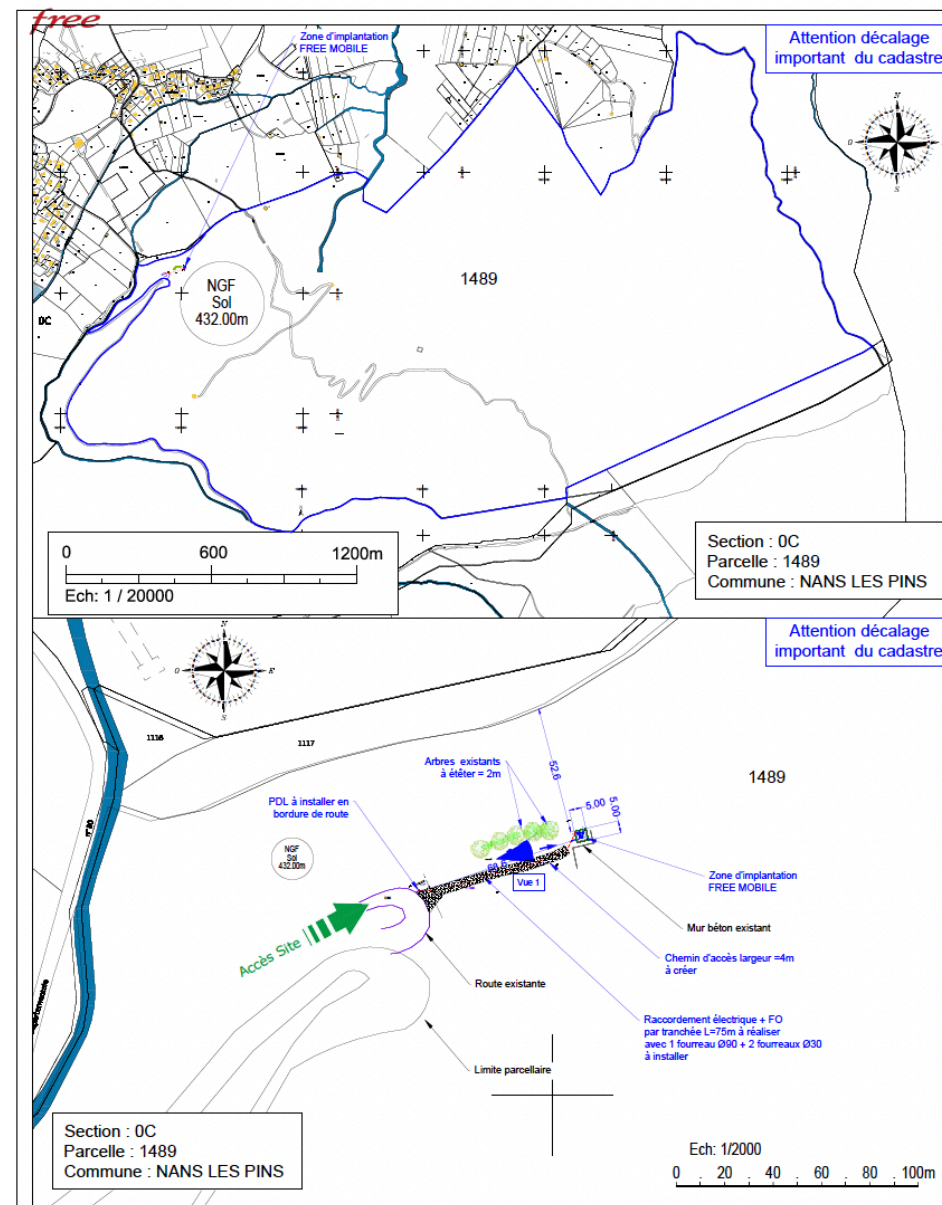
Les reproductions de plans ci-contre et planches ci-après présentent successivement :

- le plan de situation du projet
- le plan de masse de l'existant
- le plan de masse du projet
- le plan d'élévation de l'existant
- le plan d'élévation du projet

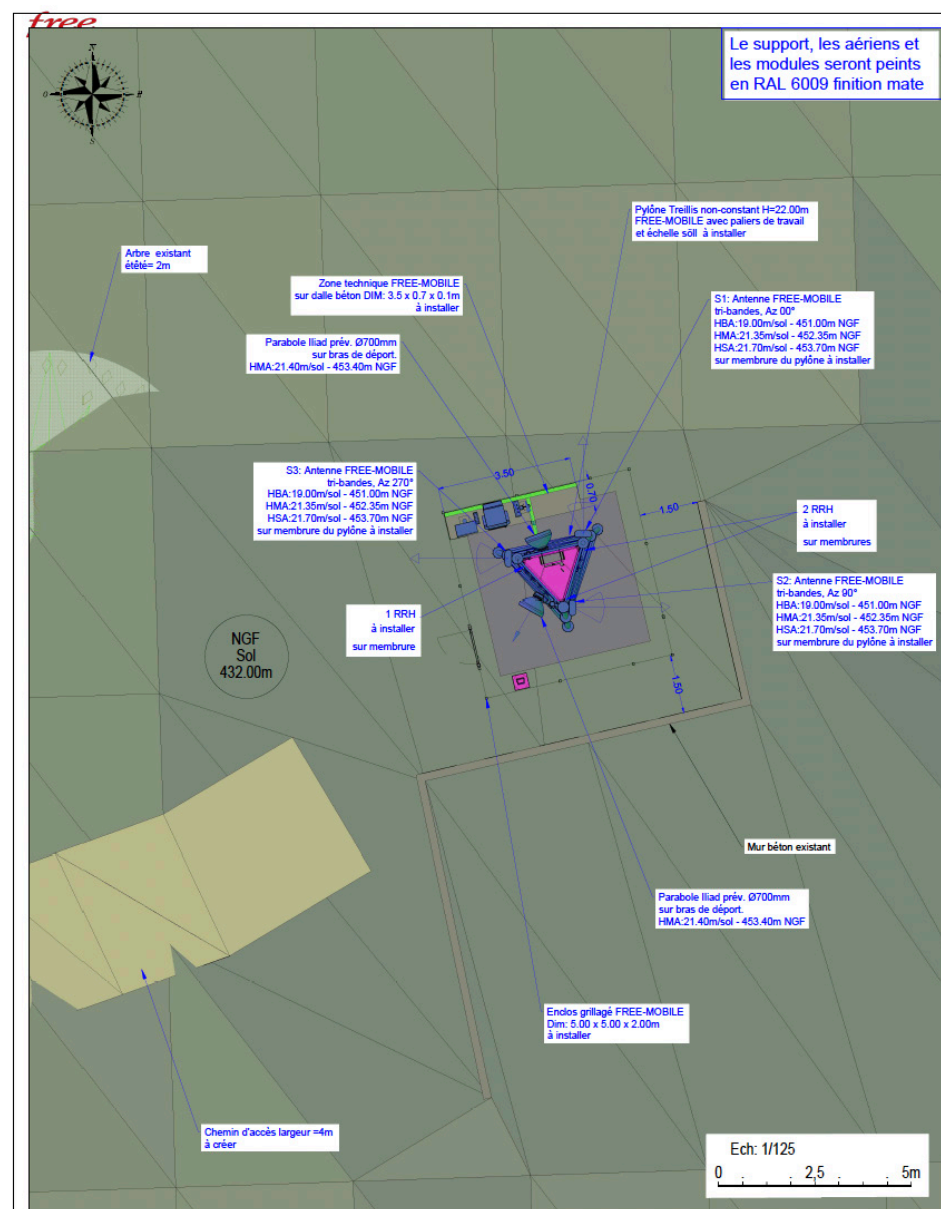
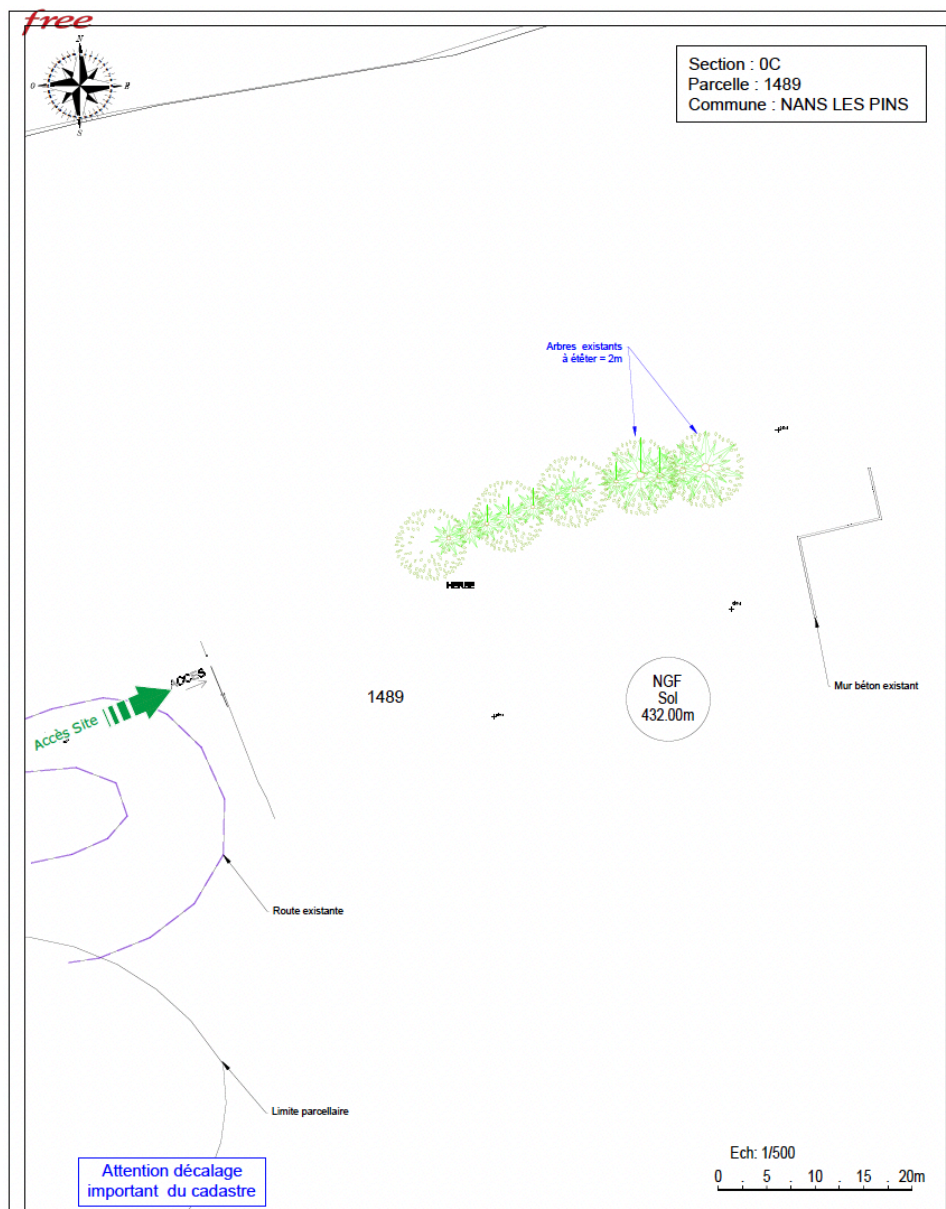
Le projet nécessitera outre l'implantation de l'antenne et de sa zone technique grillagée de 25 m² :

- la création d'un chemin d'accès depuis l'entrée du site jusqu'à la zone d'implantation de l'antenne
- un étêtage des arbres à proximité immédiate de l'antenne

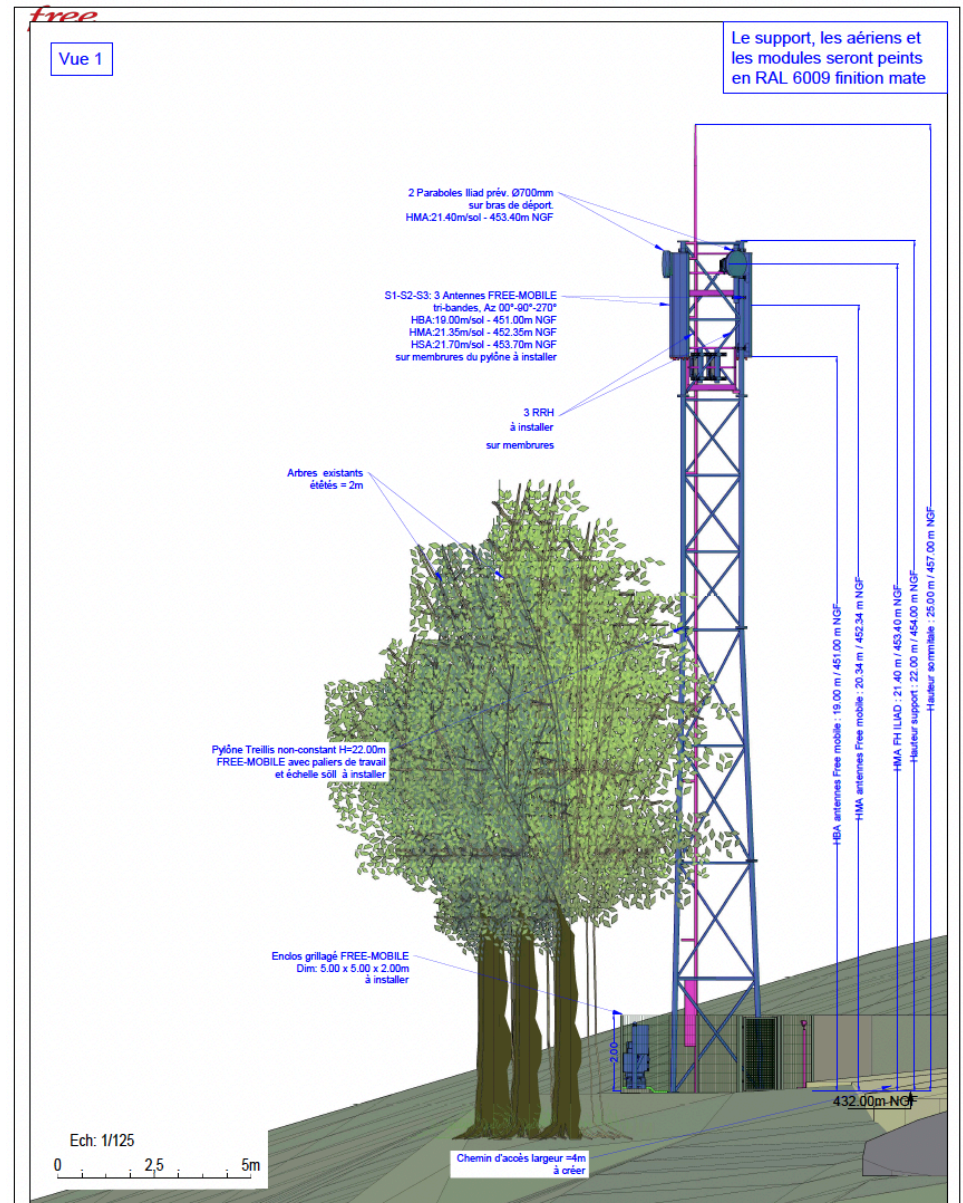
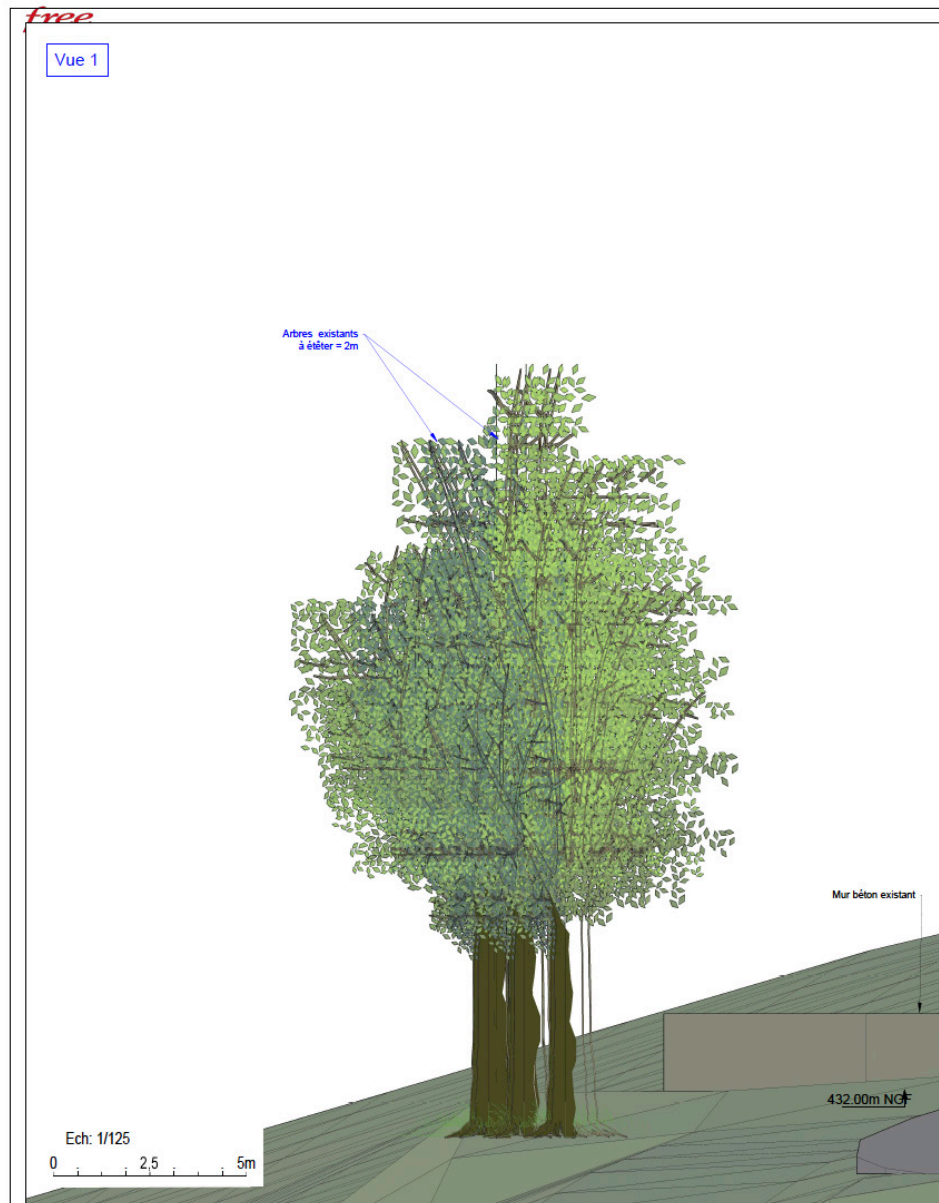
Pour le reste, le projet n'aura aucune autre incidence sur l'occupation du sol et sur la végétation.



4. LA NATURE DU PROJET



4. LA NATURE DU PROJET



5. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU PROJET

5.1. A l'échelle du site de projet

La topographie plane du site de l'ancienne décharge permettra une implantation du projet sans travaux de terrassements importants.

Seul l'antenne sera potentiellement perceptible mais son incidence visuelle sera amoindrie par la peinture verte qui permettra à l'ouvrage de se noyer visuellement dans les masses boisées des alentours immédiats.

Au pied immédiat de l'antenne (cf ci-contre) le projet sera logiquement perceptible. Toutefois, ce site de l'ancienne décharge est un site fermé par un portail et n'est donc pas un site ayant vocation à être fréquenté.

En perception plus éloignée comme par exemple à l'entrée du site de l'ancienne décharge (cf photomontages planche ci-après), le projet est déjà noyé dans la masse végétale.

Etat avant :



Etat après :



5. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU PROJET

Etat avant :



Etat après :



5. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU PROJET

5.2. A l'échelle du grand paysage

La commune de Nans les Pins offre des paysages de très grande qualité, avec notamment des vues panoramiques sur le grand paysage.

Depuis le centre du village (place de la Ferrage, photo A ci-contre), le projet dont l'implantation est schématiquement représenté par la flèche rose sera totalement imperceptible car dissimulé derrière un espace collinaire boisé (colline dite du Château) qui interdit toute relation de co-visibilité entre le site de l'ancienne décharge et le village.

Cette absence de co-visibilité est confirmée par la vue B ci-contre en bas, vue prise depuis le site de projet vers le Nord et qui montre que la masse boisée de deuxième plan visuel interdit toute relation visuelle entre le site de projet et le village.



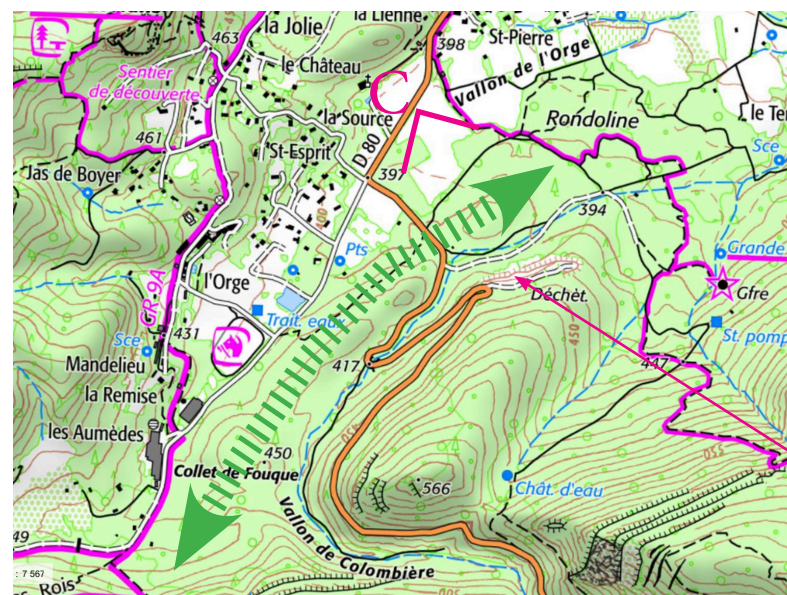
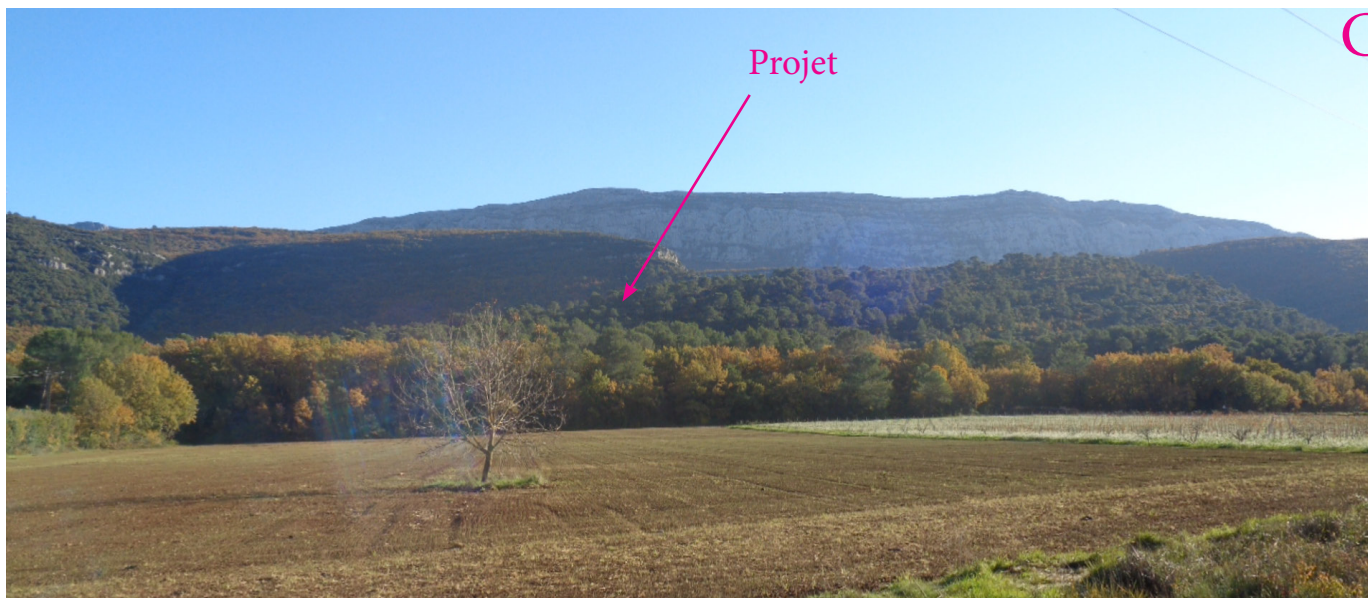
5. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU PROJET

Depuis la RD 80 au niveau de la plaine du Cauron, les perspectives paysagères sont très ouvertes, avec la majestueuse silhouette de la Montagne Sainte Baume en arrière plan.

Cette perception est en outre emblématique puisqu'elle est vue depuis une route touristique et des cheminements (piétonniers, cyclables) très fréquentés.

Malgré une relative proximité avec le site de projet (environ 500 mètres), ce dernier reste imperceptible car il se trouve masqué derrière la partie Nord du Collet de Fouque.

Ce collet boisé dont le tracé est schématiquement figuré sur l'extrait IGN ci-contre par la flèche verte sépare le vallon de Colombière du vallon de l'Orge et permet l'absence de co-visibilité entre la plaine du Cauron et le site de projet.



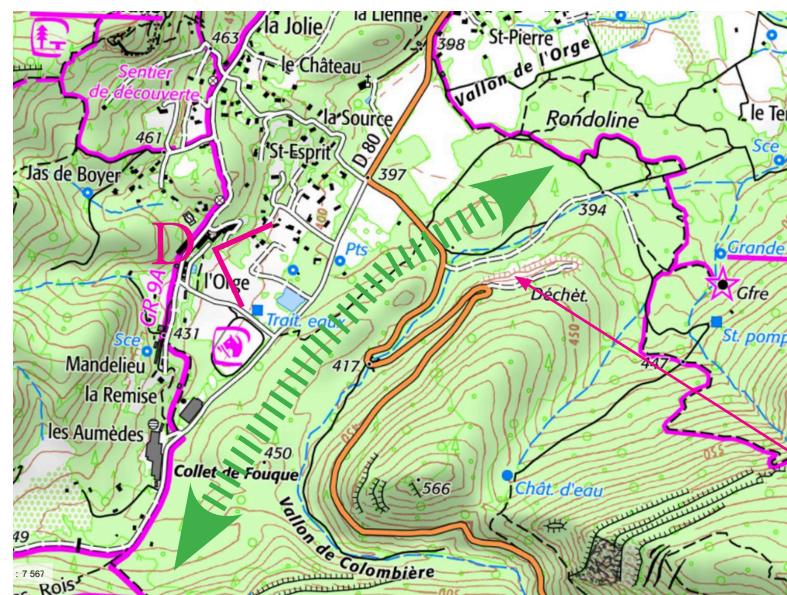
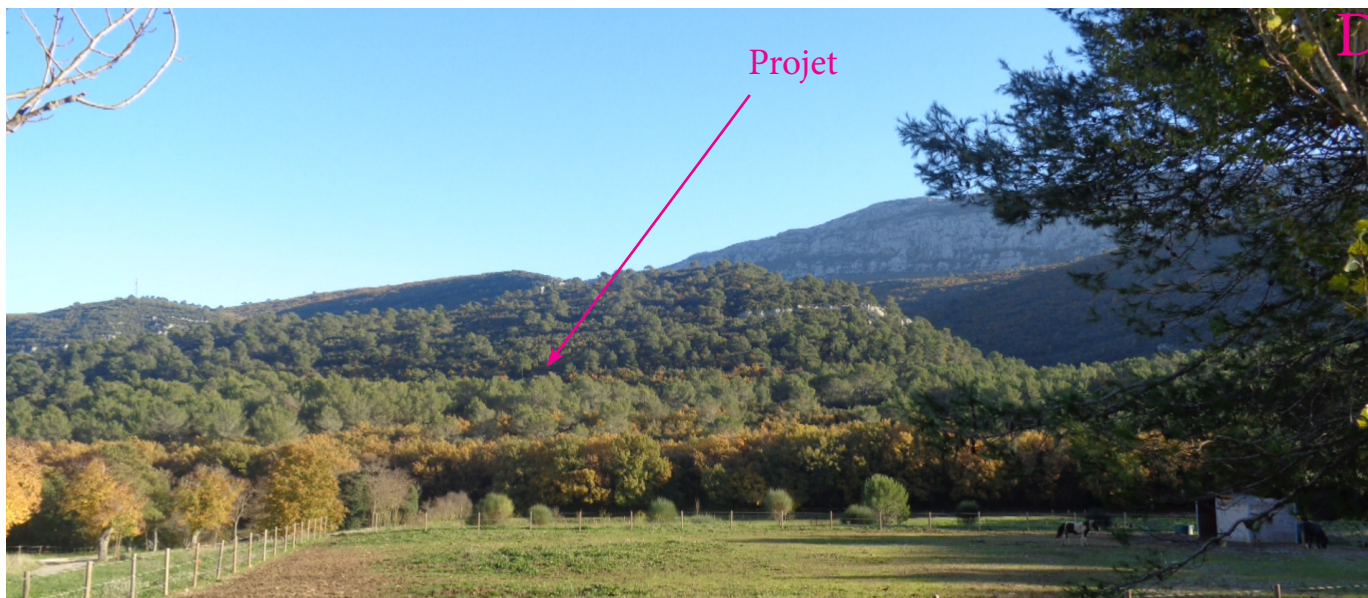
Projet

5. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU PROJET

Depuis le fond du vallon de l'Orge au niveau de l'ancien centre de convalescence respiratoire (vue D ci-contre et localisée sur extrait IGN), le Collet de Fouque assure toujours une fonction d'écran visuel interdisant toute co-visibilité avec le site de l'ancienne décharge.

En synthèse, on retiendra que les effets d'écrans visuels joués par les collines/collets interdisent toute relation de co-visibilité entre les espaces de découverte paysagère emblématiques et le site de projet.

Ces effets d'écrans visuels sont synthétisés sur la planche ci-après localisant les différents points de vues et le site de projet.

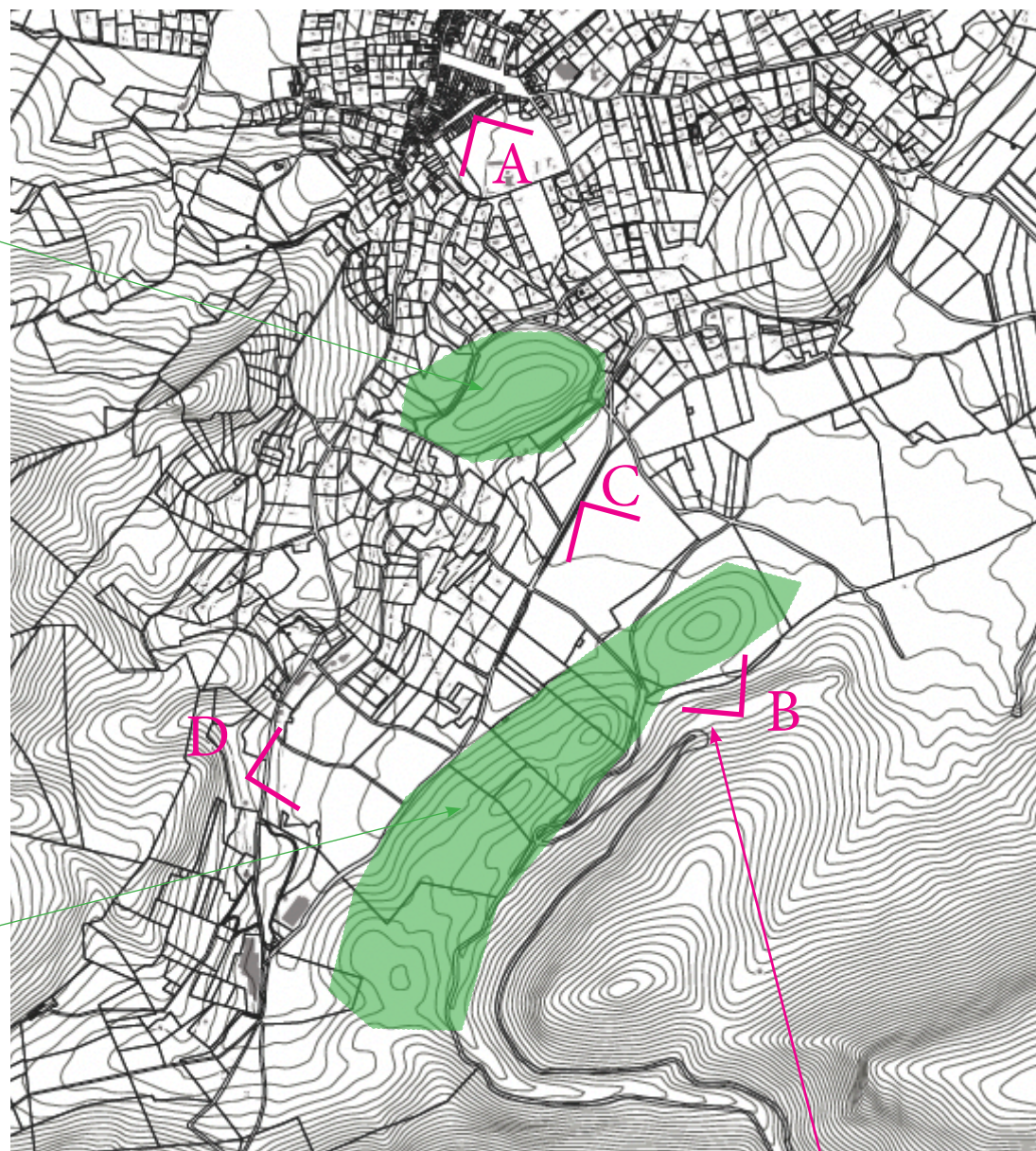


Projet

5. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU PROJET

Colline du Château : écran visuel depuis le village

Collet de Fouque : écran visuel depuis la plaine du Cauron et le vallon de l'Orge



6. LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

La commune de Nans les Pins profite d'un environnement naturel riche et diversifié consacré notamment au travers :

- de la Trame Verte et Bleue du SCOT Provence Verte Verdon (extrait ci-contre) qui identifie notamment des espaces de «cœurs de nature»

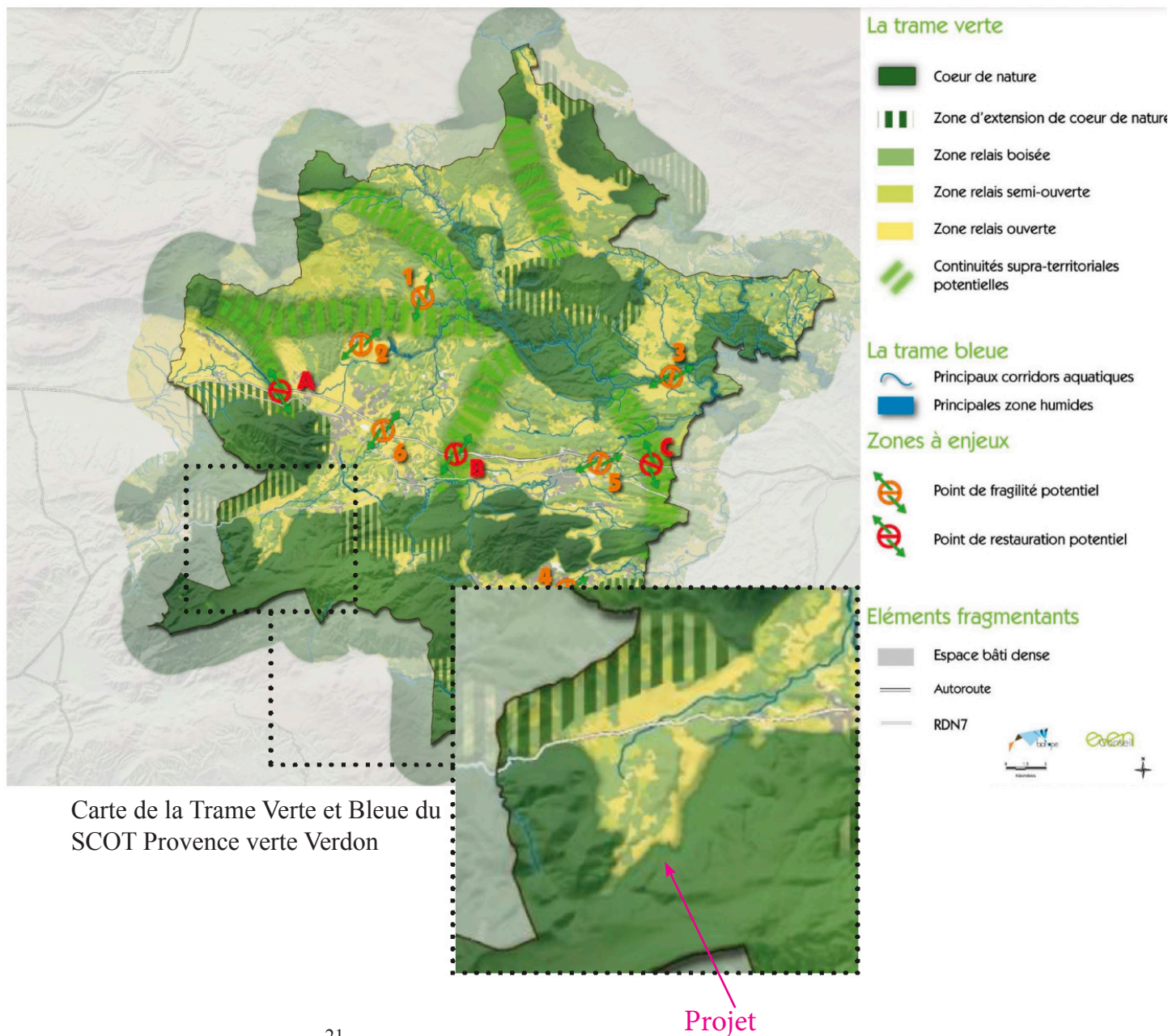
- de la charte du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume (extrait planche ci-après) qui identifie notamment des «réservoirs de biodiversité»

- de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) qui identifie quatre périmètres de ZNIEFF sur la commune (extrait planche ci-après)

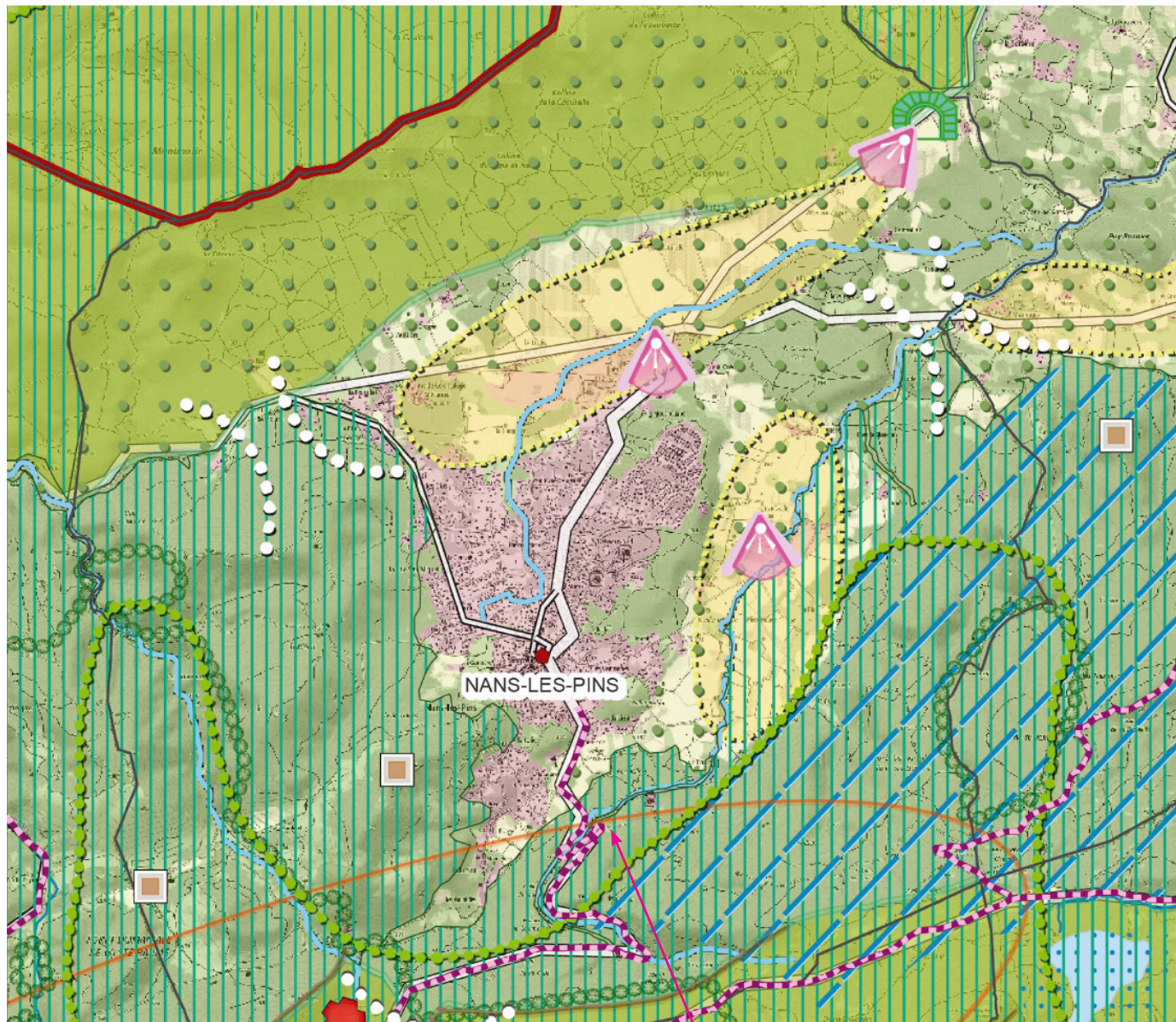
- du réseau Natura 2000 qui identifie une «Zone Spéciale de Conservation» (ZSC) sur le massif de la Sainte Baume (extrait planche ci-après)

Ces périmètres identifiés au travers de ces différents documents couvrent des centaines et même localement des milliers d'hectares (17.232 hectares pour la ZSC Sainte Baume, 11.950,51 hectares pour la ZNIEFF du Massif de la Sainte Baume).

Le site de projet se localise donc presque logiquement dans un «cœur de nature» SCOT, dans un «réservoir de biodiversité» PNR, dans le périmètre de la ZNIEFF du Massif de la Sainte Baume, et dans la ZSC Sainte Baume.



6. LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

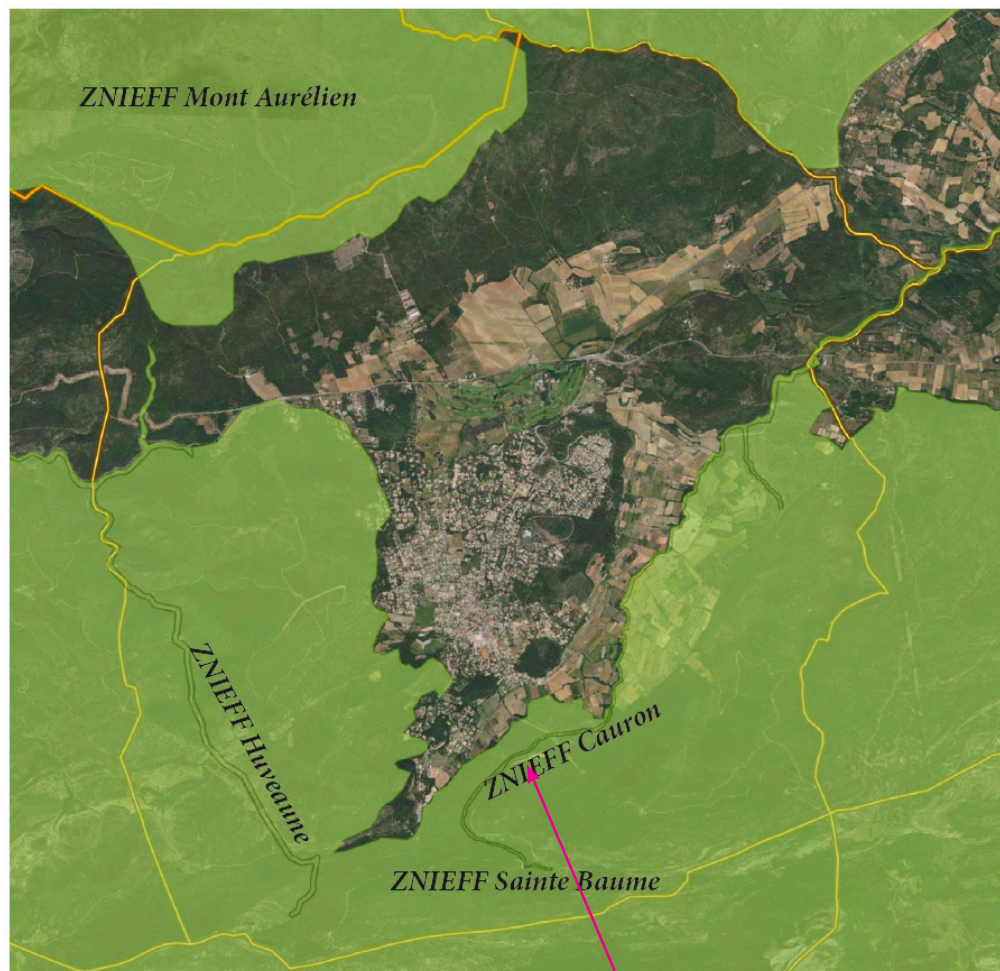


Carte de la charte du PNR Sainte Baume

Projet

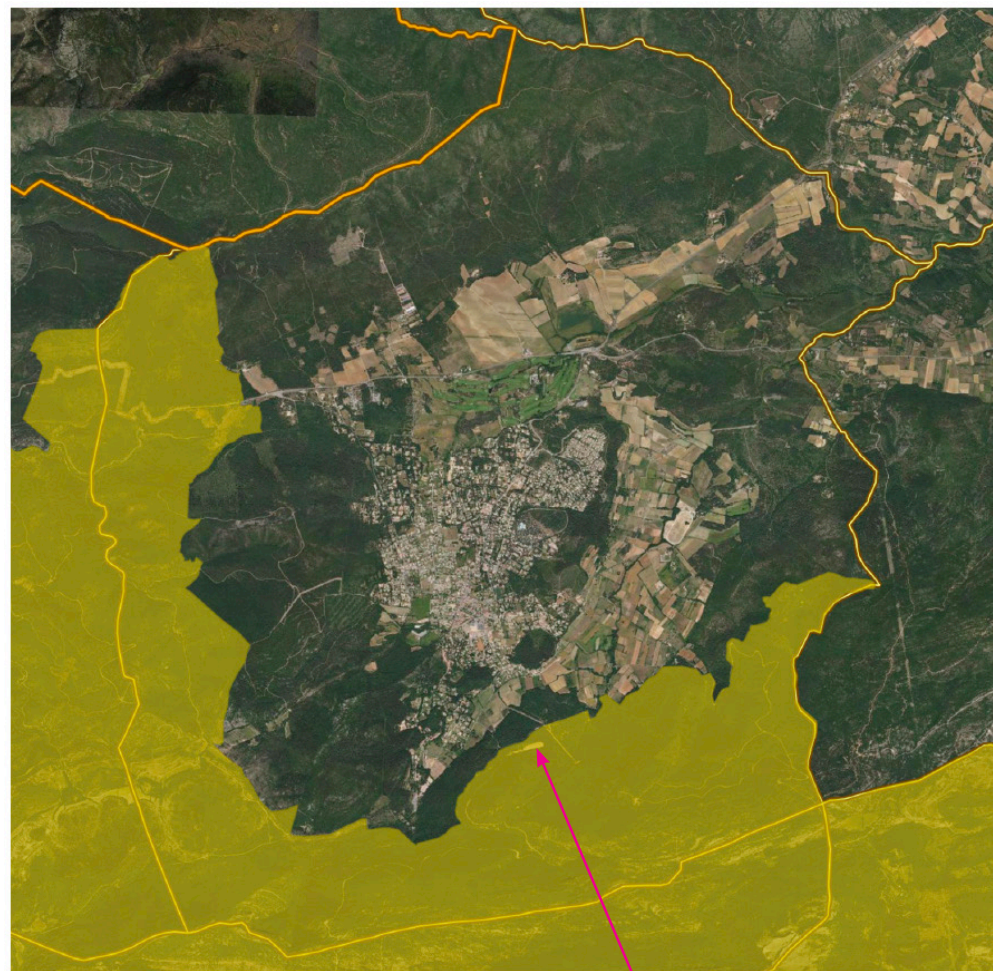
- Or1 : Assurer la préservation et la valorisation des paysages emblématiques ou identitaires**
- [Mes1] Protéger les paysages remarquables et les paysages agricoles sensibles
 - [Mes1] Préserver et veiller au maintien des cônes de vue
 - [Mes2] Préserver la qualité paysagère des routes pittoresques menant à la Sainte Baume
 - [Mes2] Veiller à la qualité des aménagements des entrées "physiques" et des "portes sensibles"
- Or2 : Assurer la pérennité d'une nature exceptionnelle en Sainte-Baume**
- [Mes3] Renforcer la connaissance et la protection des foyers biologiques majeurs
 - [Mes5] Adopter des pratiques favorables à la biodiversité
 - [Mes5] Conforter la trame verte et bleue
 - Réserve de biodiversité terrestre
 - Corridor écologique terrestre
 - Réserve de biodiversité aquatique
 - Corridor écologique aquatique
 - Corridor écologique humide
 - Réserve de biodiversité humide
 - [Mes5] Copier sur l'identification et le maintien des continuités écologiques régionales
- Or3 : Affirmer l'excellence environnementale du territoire pour la gestion de ses ressources naturelles**
- [Mes6] Protéger les zones de vulnérabilité du karst
 - [Mes7] Zones n'ayant pas vocation à accueillir l'implantation de centrales de production d'énergie renouvelable
 - Paysages agricoles sensibles, paysages remarquables, réservoirs de biodiversité terrestres, corridors écologiques terrestres, réservoirs de biodiversité humides et aquatiques, corridors écologiques humides et aquatiques, sites Natura 2000, espaces naturels sensibles départementaux, zone de vulnérabilité des masses d'eau, coupures agro-naturelles, cônes de vue, sites classés et inscrits
 - [Mes7] Protéger de toute création de carrières les espaces paysagers, agricoles et naturels à enjeux identifiés au plan du parc
 - Paysages agricoles sensibles, Paysages remarquables, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines
 - [Mes7] Veiller à la bonne intégration paysagère des parcs photovoltaïques et carrières
- Or4 : Adopter une stratégie commune d'occupation du sol, orientée vers un aménagement économe en espace et respectueux de l'identité rurale**
- [Mes8] Mettre en place des ZAP ou FAEN
 - [Mes8] Assurer une protection renforcée du foncier agricole
 - [Mes8] Maintenir les éléments naturels et agricoles
 - [Mes8] Etudier au cas par cas les aménagements en tenant compte des continuités écologiques
 - [Mes8] Préserver les espaces de fonctionnalité des cours d'eau
 - [Mes9] Privilégier le renouvellement urbain et la densification
 - [Mes9] Protéger les coupures agro-naturelles
- Or5 : Contribuer à améliorer le cadre de vie, à réduire les nuisances et l'exposition aux risques**
- [Mes11] Réorber les points d'altération paysagère et veiller à la mise en œuvre des orientations paysagères des parcs photovoltaïques et des carrières
 - [Mes11] Protéger les espaces paysagers, agricoles et naturels à enjeux, de tout projet de décharges
 - Paysages agricoles sensibles, paysages remarquables, réservoirs de biodiversité terrestres, corridors écologiques terrestres, réservoirs de biodiversité humides et aquatiques, corridors écologiques humides et aquatiques, sites Natura 2000, espaces naturels sensibles départementaux, zone de vulnérabilité des masses d'eau souterraines, des cônes de vue, coupures agro-naturelles, des points d'appel paysagers
- Or6 : Contribuer à la transition énergétique dans le respect des habitats naturels et des paysages**
- [Mes15] Soutenir la remise en état de la ligne Carmaux-Gardanne
- Or7 : Maintenir, soutenir et promouvoir une agriculture locale et durable**
- [Mes16] Animer une politique d'acquisition foncière à destination agricole
 - [Mes17] Impliquer les exploitants agricoles dans le respect de la qualité des paysages
- Or8 : Accompagner le développement d'une économie forestière durable et la reconnaissance des services environnementaux et sociaux assurés par la forêt**
- [Mes19] Définir une politique forestière territoriale orientée vers la gestion durable et multifonctionnelle des forêts
 - [Mes19] Contribuer aux projets novateurs et exemplaires tels que forêt d'exception, forêt modèle
 - [Mes21] Améliorer la qualité des travaux forestiers et des coupes de bois
- Or9 : Accompagner et promouvoir le développement d'un tourisme durable**
- [Mes22] Créer la Maison du Parc
 - [Mes24] Utiliser le Chemin de St Jacques comme accès au patrimoine religieux - réhabiliter le Chemin des Roys
- Or11 : Consolider l'identité du territoire et valoriser le patrimoine culturel et spirituel**
- [Mes27] Renforcer la connaissance, la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti identitaire
 - [Mes28] Créer une zone de silence
- Or12 : Favoriser l'appropriation et le respect du territoire par les habitants et les visiteurs et concilier les différentes activités de loisirs dans les espaces naturels**
- [Mes31] Organiser l'accueil du public en appuyant sur les équipements structurants
 - Projet de Maison du Parc
 - Site d'élégation au territoire et à l'environnement
 - Point d'information territorial
 - [Mes31] Qualifier, aménager et valoriser les sites naturels à enjeux prioritaires pour l'accueil
 - Zone naturelle à enjeux d'organisation de la fréquentation
 - Zone de qualité de l'Air de Dorelle
 - Site naturel à sensibilité forte
 - Site naturel à sensibilité très forte
- Médailles**
- [Amb, cadre] Inscrire le paysage au cœur du projet de territoire (cf. carte P1)
 - [Mes2] Protéger et valoriser le patrimoine bâti identitaire (cf. carte P1)
 - [Mes2] Préserver les silhouettes bâties identitaires d'intérêt paysager et mettre en valeur les coeurs historiques des villages (cf. carte P1)
 - [Mes3] Appuyer la mise en œuvre de Natura 2000 (cf. carte P2)
 - [Mes3] Appuyer les actions de gestion du patrimoine naturel (cf. carte P2)
 - [Mes6] Identifier la vulnérabilité des masses d'eau souterraines (cf. carte P3)
 - [Mes6] Soutenir et développer les SAGE et contrats de milieux (cf. carte P3)
 - [Mes17] Travailler avec les points de vente de proximité pour valoriser une offre AB (cf. carte P4)
 - [Mes17] Développer le sylvoécorisme (cf. carte P4)
 - [Mes21] Sécuriser l'approvisionnement local des chaufferies bois (cf. carte P4)
 - [Mes24] Valoriser les itinéraires de Grandes Randonnées (cf. carte P5)
 - [Mes32] Maîtriser la propriété foncière des lieux de pratique (cf. carte P5)
 - [Mes32] Concentrer l'accompagnement sur les sports de nature prioritaires (cf. carte P5)
 - [Mes33] Maîtriser la circulation motorisée dans les espaces naturels (cf. carte P5)
- ◆ Attendre la décision de justice concernant la carrière en contestieux pour en prendre acte

6. LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DU PROJET



Périmètres de ZNIEFF

Projet



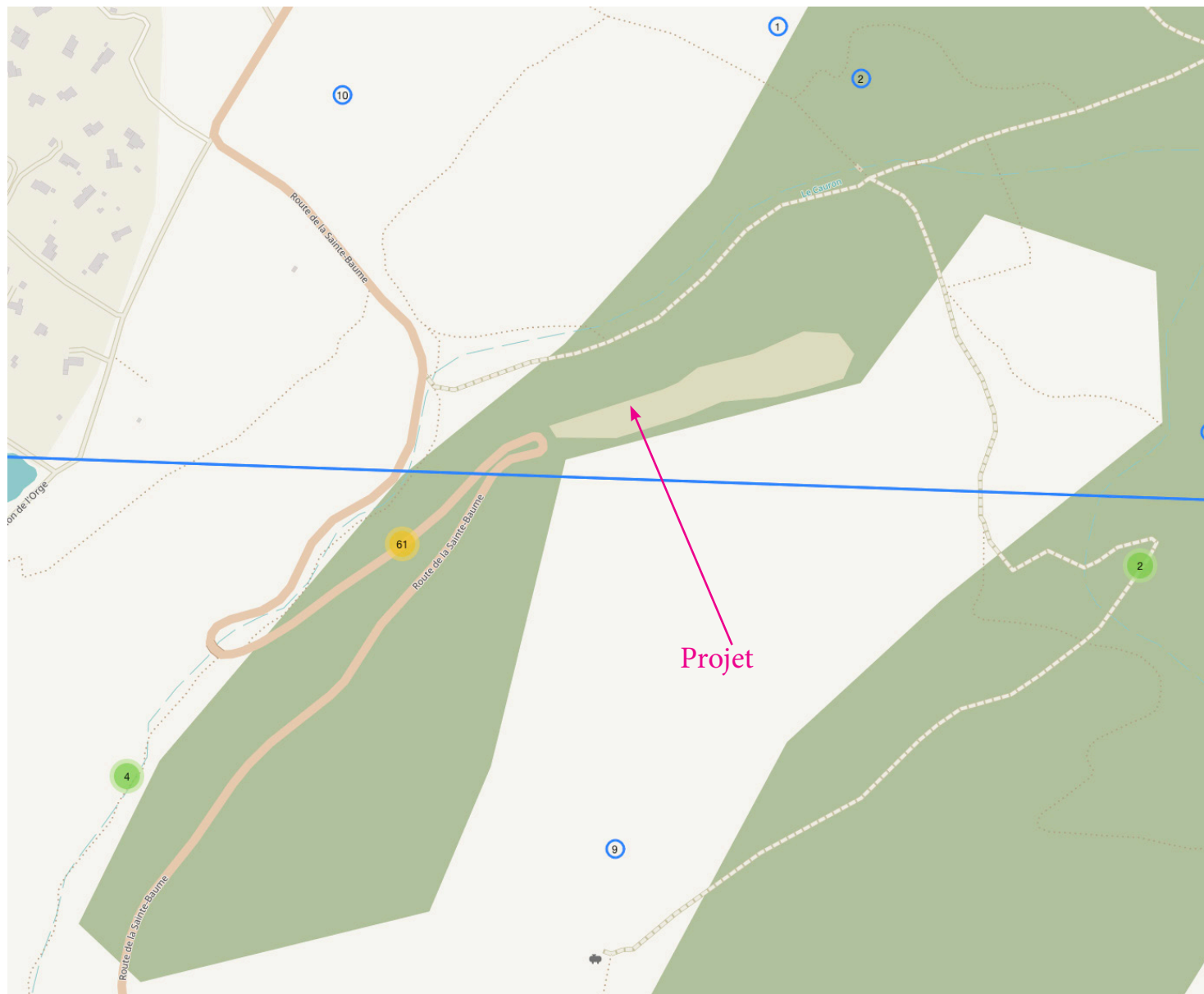
Périmètre Natura 2000

Projet

6. LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le zoom ci-contre met en perspective la localisation des stations d'observations des taxons localisés sur la commune et versées sur la plateforme SILENE (les ronds numérotés). Les numéros font référence au nombre de taxons observés sur la station.

Il ressort de cette mise en perspective qu'aucun taxon référencé par la plateforme SILENE n'est répertorié sur le site de projet.





Déclaration de projet pour le projet de relais de téléphonie mobile au lieu-dit Rondoline

2. Justification de l'intérêt général



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

1. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE LA TÉLÉPHONIE MOBILE & LE NEW DEAL MOBILE

La téléphonie mobile est indispensable pour l'accès au numérique mais il reste en France de nombreuses zones où la couverture mobile s'avère inexistante ou insatisfaisante.

Résoudre la fracture numérique représente donc, un défi majeur de la politique de cohésion des territoires.

C'est ainsi que le programme France Mobile donne depuis 2018 la priorité au déploiement des infrastructures de téléphonie mobile dans les zones non ou mal couvertes.

L'importance de cet enjeu a encore une fois été confirmée lors de la crise du Covid 19 et l'importance sans cesse croissante de la numérisation dans le fonctionnement de la société contemporaine (services, économie, éducation, etc...) le rappelle régulièrement.

Cet enjeu revêt également une importance particulière en matière de sécurité publique, car il garantit un accès fiable aux services d'urgence, notamment dans les zones mal couvertes ou isolées. La couverture mobile ainsi étendue est indispensable pour permettre une réactivité optimale en cas d'urgence, au bénéfice des citoyens et des services de sécurité.

Sur la base de cette ambition, le Gouvernement, l'Autorité de Régulation des Communications Électroniques et des Postes (ARCEP) et les opérateurs mobiles - Bouygues Telecom, Free, Orange et SFR - sont parvenus à un accord historique, en janvier 2018, le New Deal Mobile.

Cet accord vise à généraliser une couverture mobile de qualité pour tous les Français, où qu'ils habitent.

Cet accord repose sur cinq engagements pris par les opérateurs pour généraliser la couverture mobile 4G :

- Généraliser la 4G sur l'ensemble du réseau existant à fin 2020 ;
- Améliorer la couverture des axes de transport ;

- Améliorer la couverture à l'intérieur des bâtiments ;
- Proposer une offre de 4G fixe dans les territoires où l'accès internet fixe est insuffisant ;
- Assurer une couverture mobile de qualité dans les zones non ou mal couvertes : c'est le dispositif de couverture ciblée.

Le dispositif de couverture ciblée vise à assurer une couverture mobile de qualité dans des zones non ou mal couvertes, en construisant jusqu'à 5 000 nouveaux sites par opérateur, dont une partie sera mutualisée.

Les territoires concernés sont les communes identifiées dans le cadre du dispositif de couverture ciblée pour bénéficier d'une couverture mobile de qualité.

Chacune de ces communes est choisie par l'équipe-projet locale de son département. Ces équipes-projets, présidées par les préfets et présidences de conseil départementaux, réunissent notamment les représentants du conseil régional, des associations de maires, des syndicats d'énergie, des structures en charge des réseaux d'initiative publique du plan France THD,

Le Gouvernement a arrêté une liste de 3 593 sites mobiles depuis le début du dispositif, qui ont été ou seront construits par les quatre opérateurs dans les 24 mois, faisant l'objet de plusieurs arrêtés ministériels publiés au Journal Officiel.

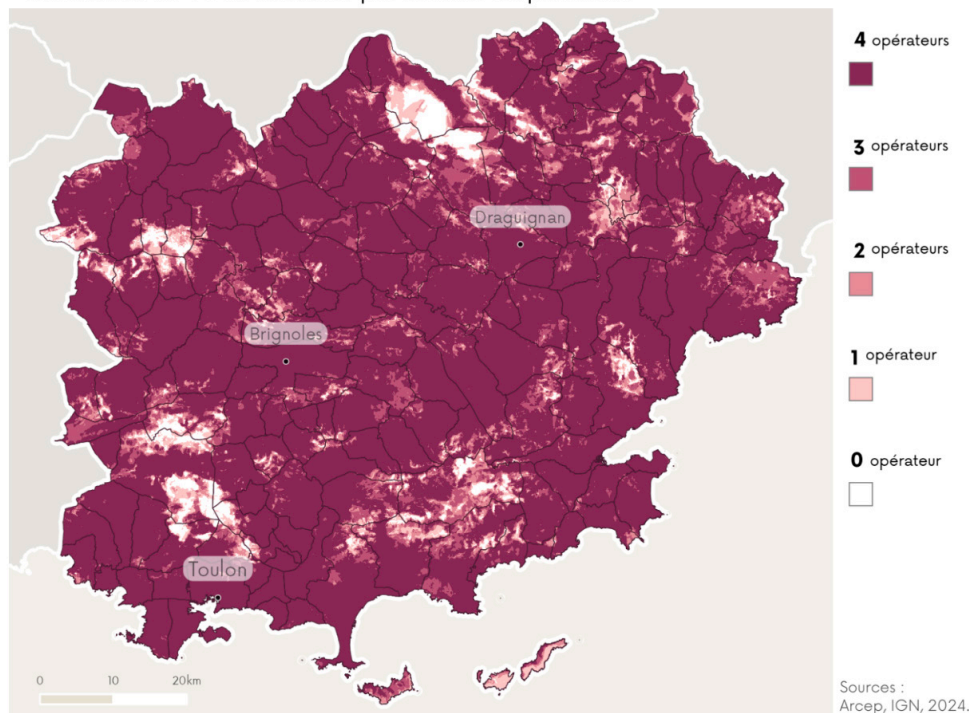
L'arrêté du 31 juillet 2023 définissant la deuxième liste de zones à couvrir par les opérateurs de radiocommunications mobiles au titre du dispositif de couverture ciblée pour l'année 2023 a identifié 6 communes varoises : le Thoronet, Entrecasteaux, Lorgues, Carnoules, le Plan d'Aups Sainte Baume et Nans les Pins.

2. LA COUVERTURE MOBILE DANS LE VAR

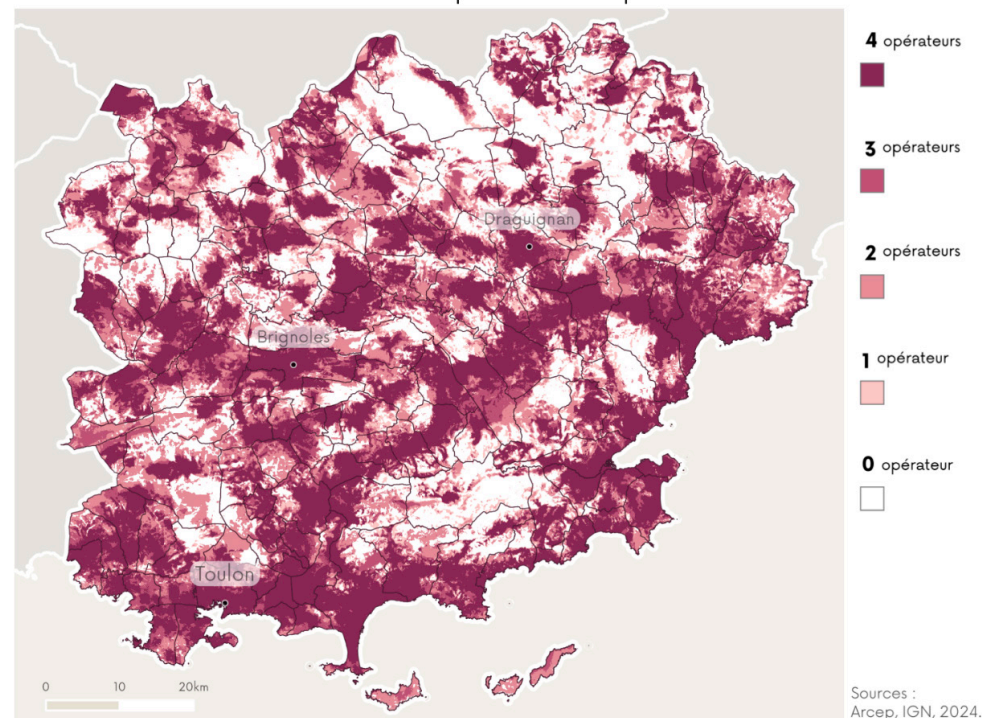
Les cartographies ci-dessous présentent à l'échelle du département le niveau de couverture mobile en extérieur (à gauche) et en intérieur (à droite) tel qu'existant en 2024. Il en ressort :

- que d'une manière générale le Var bénéficie d'une très bonne couverture en extérieur avec une grande majorité du territoire couvert par 3 ou 4 opérateurs
- qu'il existe toujours des zones blanches ne bénéficiant d'aucune couverture en extérieur, ces zones blanches correspondant aux secteurs les plus éloignés des villes et villages sur de grands espaces naturels (le «coeur» de la Sainte Baume, les Monts du Toulonnais, le massif des Maures, le Haut Var Verdon, etc...)
- que la densité de couverture en intérieur est plus contrastée, avec une bonne couverture sur les principales villes, agglomérations et zones urbanisées, mais des zones blanches qui restent relativement étendues, notamment sur les secteurs à forte dominante naturelle.

Couverture en **4G** en extérieur par nombre d'opérateurs



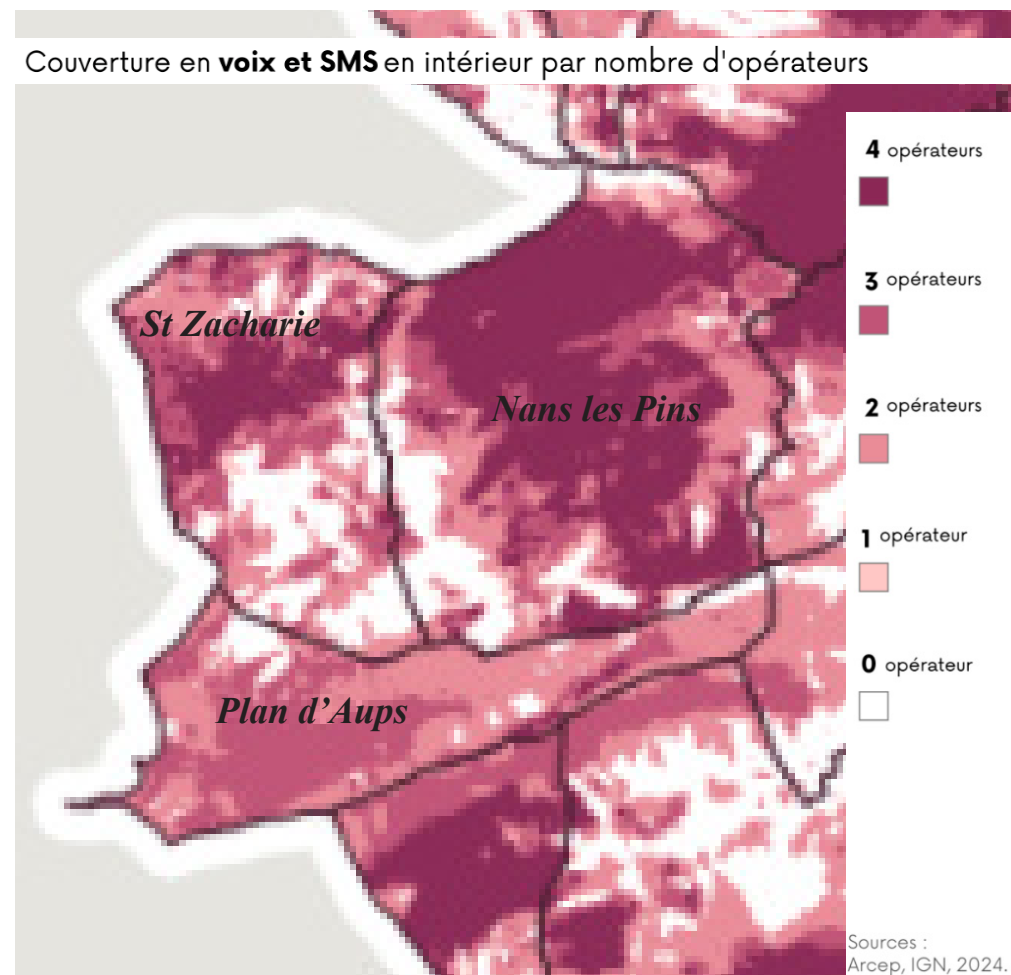
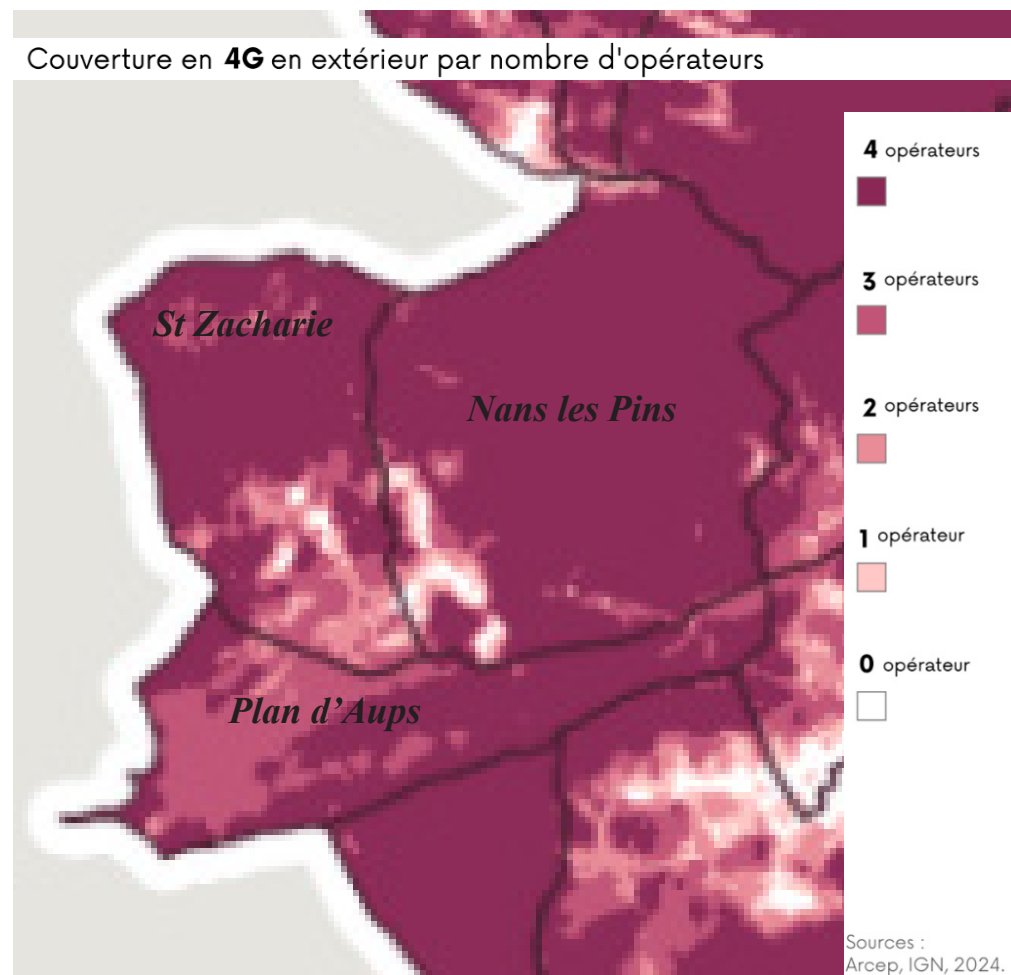
Couverture en **voix et SMS** en intérieur par nombre d'opérateurs



3. LA COUVERTURE MOBILE SUR LA COMMUNE DE NANS LES PINS

Les zooms ci-dessous cartographient le degré de couverture sur la commune de Nans les Pins et sur deux de ses communes limitrophes, Saint-Zacharie à l'Ouest et le Plan d'Aups Sainte Baume au Sud.

Elles mettent en évidence la persistance d'une zone blanche sur la partie Sud-Ouest du territoire communal de Nans les Pins et sur la partie Sud et Sud-Est du territoire communal de Saint Zacharie. Ces zones blanches correspondent à des secteurs à très forte dominante naturelle et/ou agricole mais impactent également des secteurs urbanisés (secteur de l'Orge à Nans les Pins) et des secteurs fortement fréquentés, notamment les sources de l'Huveaune ou les nombreux chemins de randonnées (chemin des Roys, chemins autour du site du Vieux Nans, etc...).



4. LOCALISATION DU PROJET

Cette situation de persistance de zones blanches sur des secteurs urbanisés et fréquentés a motivé l'inscription de la commune de Nans les Pins au titre des projets de couverture ciblée au travers de l'arrêté du 31 juillet 2023, arrêté partiellement reproduit ci-contre.

Aux termes de cet arrêté :

- il est prévu sur la commune de Nans les Pins un site d'implantation d'un nouveau relais de téléphonie mobile, site identifié au travers du code 2022_LOT2_ZN_83_07_S1

- ce site d'implantation est destiné à couvrir deux points d'intérêt référencés «L'Orge» (coordonnées Lambert X 925484 Y 6254885 soit coordonnées GPS 43°35'73"N 5°77'97"E, altitude 409 m) et POI 2 (coordonnées Lambert X 925071 Y 6255329 soit coordonnées GPS 43°36'14"N 5°77'48"E, altitude 481 m). La localisation de ces deux points est précisée planche cartographique page ci-après.

Après études comparatives des différents sites potentiels d'implantation du projet d'antenne relais, le choix s'est porté sur une implantation sur une partie de la parcelle cadastrée OC 1489, très vaste parcelle (383,7 hectares) de propriété communale, aux coordonnées GPS 43°35'87" N 5°78'87" E.

Ces coordonnées correspondent au site d'une ancienne décharge située en bordure de la RD 80 (route de la Sainte Baume) à une altitude de 432 mètres.

Elles sont également localisées sur la cartographie planche page ci-après.

4 août 2023

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 4 sur 136

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA SOUVERAINETÉ INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE

Arrêté du 31 juillet 2023 définissant la deuxième liste de zones à couvrir par les opérateurs de radiocommunications mobiles au titre du dispositif de couverture ciblée pour l'année 2023

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – La deuxième liste de zones à couvrir par les opérateurs de radiocommunications mobiles, pour l'année 2023, au titre du dispositif de couverture ciblée inscrit dans les autorisations d'utilisation de fréquences susvisées, est définie par l'annexe du présent arrêté.

Art. 2. – Dans chaque zone, les opérateurs désignés sont tenus de fournir des services de radiotéléphonie mobile et d'accès mobile à très haut débit dans les conditions prévues par les autorisations mentionnées à l'article 1^{er}, au moyen de l'installation de nouveaux sites dont le nombre est défini en annexes, en vue notamment d'assurer la couverture des points d'intérêt de la zone.

Art. 3. – Le directeur général des entreprises est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 31 juillet 2023.

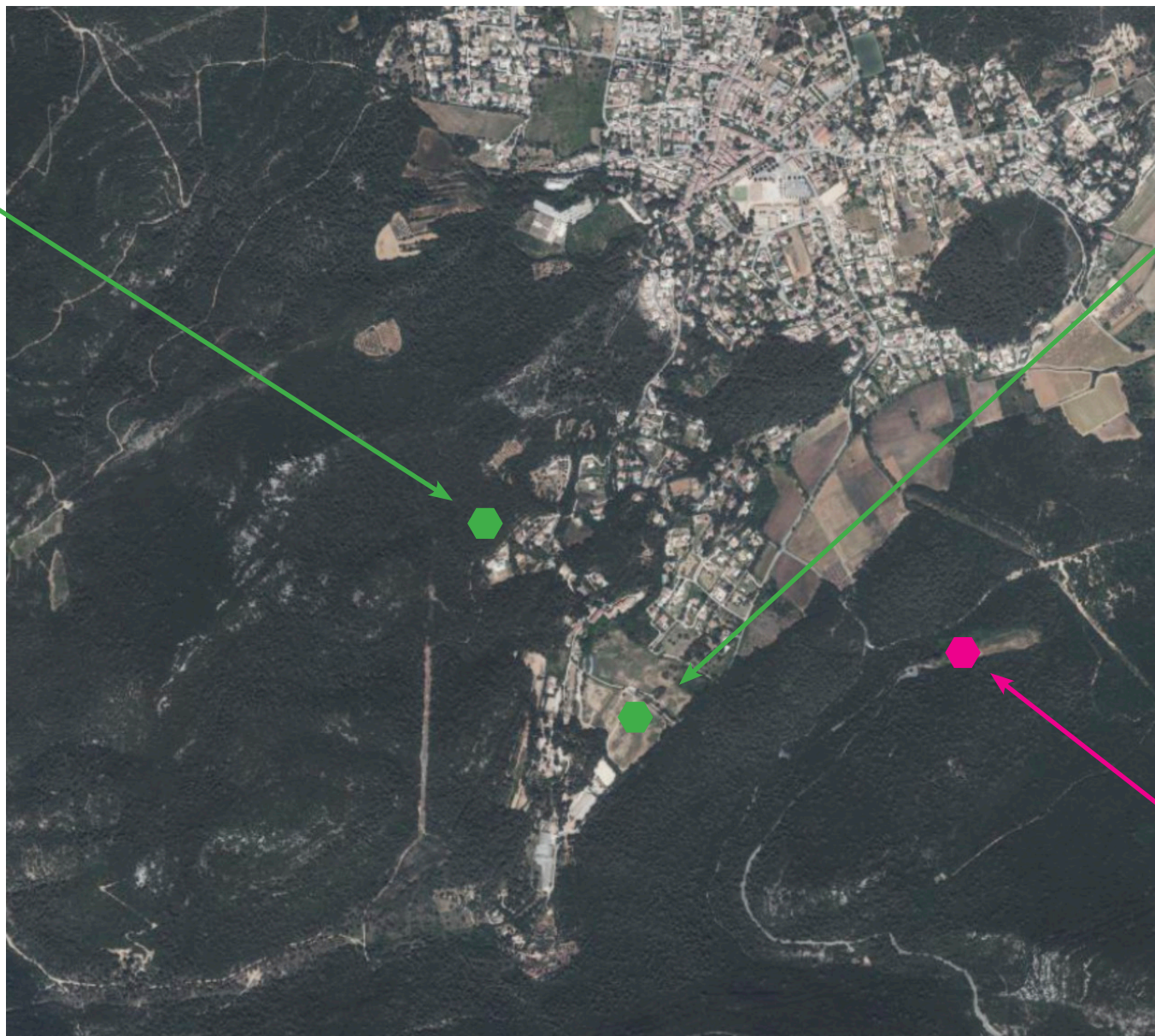
*Le ministre délégué auprès du ministre
de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle
et numérique, chargé du numérique,*
JEAN-NOËL BARROT

*La ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur
et des outre-mer et du ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,
chargée des collectivités territoriales et de la ruralité,*
DOMINIQUE FAURE

Numéro de zone	Région	Département	Identifiant de la zone	Nom de la zone / commune	Opérateurs	Points d'intérêt à couvrir	X (RGF93/- Lambert-93 - ESP. G:2154)	Y (RGF93/- Lambert-93 - ESP. G:2154)	Identifiant du site	Nombre de site
2023_02-83-03	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Var	2022_LOT2_ZN_83_07	Nans les pins	BOUYGUES TELECOM/-FREE MOBILE/ORANGE/SFR	L Orge	925484	6254885	2022_LOT2_ZN_83_07_S1	1
						POI 2	925071	6255329		

4. LOCALISATION DU PROJET

Point 1 :
43°36'14"N
5°77'48"E
Altitude 481 m



L'Orge :
43°35'73"N
5°77'97"E
Altitude 409 m

Projet implantation
antenne relais :
43°35'87"N
5°78'87"E
Altitude 432 m

5. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le projet présente un intérêt général avéré dans la mesure :

- où il vise à résorber une zone blanche non ou mal couverte par le réseau de téléphonie mobile actuel
- où il intéresse des secteurs pour partie urbanisés mais toutefois insuffisamment ou pas du tout couverts par le réseau de téléphonie mobile actuel
- où il intéresse des secteurs faisant l'objet d'une importante fréquentation de tourisme et de loisirs (route de la Sainte Baume, chemins de randonnée, sources de l'Huveaune, etc...) mais insuffisamment ou pas du tout couverts par le réseau de téléphonie mobile actuel
- où il présente un évident intérêt pour les éventuels appels et l'organisation des secours en cas d'incidents ou d'accidents sur ces secteurs d'importante fréquentation.



Déclaration de projet pour le projet de relais de téléphonie mobile au lieu-dit Rondoline

3. Mise en compatibilité du PLU / Rapport de présentation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Préambule : cadrage procédural

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nans les Pins a été approuvée le 13 octobre 2020.

Depuis lors, ce document a fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun n°1 approuvée le 14 septembre 2021, d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 3 avril 2023.

Dans le cadre de la résorption des zones blanches de téléphonie mobile un projet d'implantation d'un nouveau relais téléphonique est à l'étude par l'opérateur Free au lieu-dit Rondoline sur le site de l'ancienne déchetterie sur la parcelle cadastrée CO4 n°1489.

Ce projet est contrarié par les dispositions du PLU qui instituent sur le terrain du projet d'implantation de ce relais une servitude d'Espace Boisé Classé.

Pour autoriser la mise en oeuvre de ce projet qui s'inscrit dans le cadre du New Deal Mobile, la commune a prescrit le 23 septembre 2024 la mise en oeuvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est prévue à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme qui précise :

«L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, ou de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité. (...)

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou

services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.»

La procédure est par ailleurs codifiée par les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme qui précisent notamment :

L.153-54 :

«Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont 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 l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.»

L.153-55 :

«Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : (...)

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas. (...).»

L.153-57 :

«A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale

Préambule : cadrage procédural

compétent ou la commune :

(....)

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.»

L.153-58 :

«La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

(....)

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou **du conseil municipal** dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.»

R.153-13 :

«Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.»

R.153-15 :

«Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale

compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.»

Aux termes de ces différents articles, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

- se compose de deux dossiers distincts, un dossier de déclaration de l'intérêt général du projet, et un dossier de mise en compatibilité du PLU

- le dossier de déclaration de l'intérêt général du projet se compose d'une part d'une description du projet et d'autre part d'une justification de son intérêt général.

- le dossier de mise en compatibilité du PLU se compose des pièces réglementaires du PLU (rapport de présentation, règlement, zonage, etc....) modifiées par la mise en compatibilité

- la procédure fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint associant la commune, l'État et les autres Personnes Publiques Associées (Région, Département, Chambres consulaires, etc...).

- la procédure fait l'objet d'une enquête publique. L'enquête publique porte sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU qui en découle.

- la procédure fait in fine l'objet d'une délibération du Conseil Municipal qui déclare l'intérêt général du projet et approuve la mise en compatibilité du PLU.

1. LE PLU APPROUVÉ

Le PLU approuvé dont le zonage est reproduit ci-contre identifie :

- 303,5 hectares de zones urbaines dites zones U (6,2% de la superficie totale du territoire communal)
- 24,9 hectares de zones à urbaniser dites zones AU (0,5% de la superficie totale du territoire communal)
- 911,3 hectares de zones agricoles dites zones A (18,6% de la superficie totale du territoire communal)
- 3663,1 hectares de zones naturelles dites zones N (74,7% de la superficie totale du territoire communal)

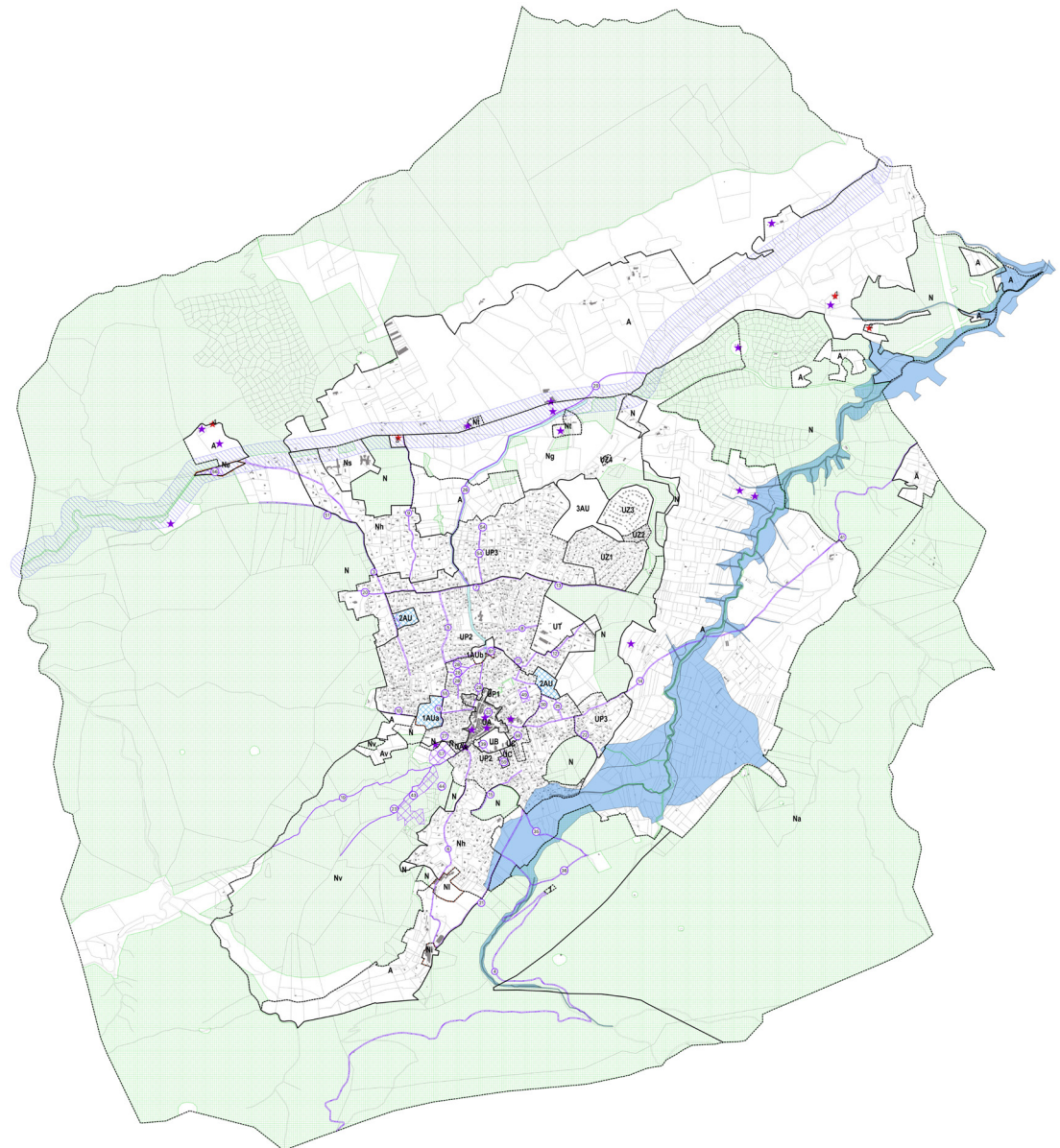
Le PLU identifie également un total de 3218,89 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) représentés ci-contre par les croisillons verts.

Le régime des Espaces Boisés Classés est codifié par les articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Le classement en Espace Boisé Classé permet de préserver :

- des espaces boisés, bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer (qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non, et qu'ils soient attenant ou non à des habitations) ;
- mais aussi des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement en Espace Boisé Classé a pour effets :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout changement de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions) ;
- et de soumettre à déclaration préalable (DP) les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces (sauf exceptions).



2. LE PROJET

Dans le cadre du projet décrit dans les pièces 1 (présentation du projet) et 2 (justification de l'intérêt général), Free Mobile projette l'installation d'une antenne relais au titre du dispositif de couverture ciblée afin d'apporter la couverture mobile pour les services 3G et 4G à la commune de Nans Les Pins.

Cette installation en « RAN SHARING » (partage des infrastructures actives), permettra aux services 3G et 4G des 3 autres opérateurs d'être implantés sur cette antenne et rendus disponibles.

Le relais sera composé:

- d'un pylône type treillis d'une hauteur de 22m, support d'antennes radio. La structure est peinte en vert (RAL : 6009) afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

- au sol, aménagement d'une zone technique de dimension 5.00x5.00x2.00 m. Cette zone sera clôturée par un enclos grillagé de 2.00 m de haut et accessible par un portillon.

Les caractéristiques techniques du projet sont précisées ci-contre.

La localisation précise de l'implantation de l'antenne relais est précisée sur l'extrait de photographie aérienne planche ci-après. Ce terrain correspond à une ancienne décharge située en bordure immédiate de la RD 80.

Caractéristiques d'ingénierie

Nombre d'antennes	Existantes : 0	À ajouter : 3	À modifier : 0
Type			
Technologies		3G / 4G	
Azimuths (S1/S2/S3)		0° 90° 270°	

Antennes

Azimuth	Technologie Bande de fréquence	Hauteur Support / sol	Hauteur Support / NGF ⁽¹⁾	HBA ⁽²⁾ / sol	HBA NGF	HMA ⁽³⁾ / sol	HMA / NGF	PIRE (dBW)	PAR (dBW)	Tilt
0°	4G 700 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	31	28.85	6°
	3G 900 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	29	26.85	6°
90°	4G 700 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	31	28.85	6°
	3G 900 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	29	26.85	6°
270°	4G 700 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	31	28.85	6°
	3G 900 MHz	22m	454m	19 m	451m	20.34m	452.34m	29	26.85	6°

⁽¹⁾NGF = nivellement général de la France

⁽²⁾HBA = hauteur bas d'antenne

⁽³⁾HMA = hauteur milieu d'antenne

⁽⁴⁾ sans tenir compte de la variabilité des faisceaux

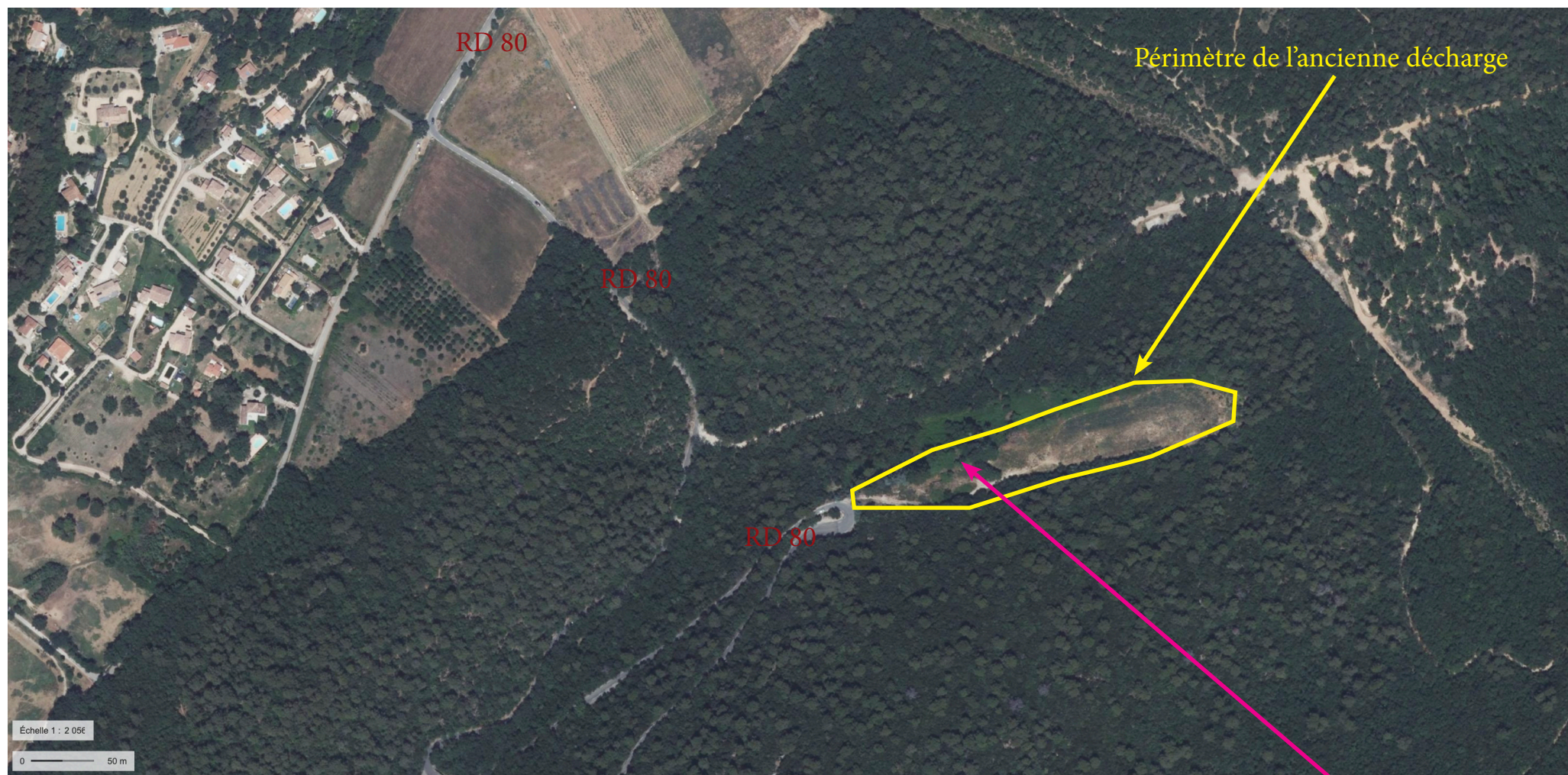
Azimuth : orientation de l'antenne par rapport au nord géographique

PIRE (Puissance Isotrope Rayonnée Equivalente) : puissance qu'il faudrait appliquer à une antenne isotrope pour obtenir le même champ dans la direction où la puissance émise est maximale

PAR (Puissance Apparente Rayonnée) : puissance calculée en référence à une émission produite par une antenne dipôle idéale

Conformément aux dispositions de l'article 1er de la loi du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, Free Mobile s'engage à respecter les valeurs limites des champs électromagnétiques telles que définies par le décret du 3 mai 2002.

2. LE PROJET

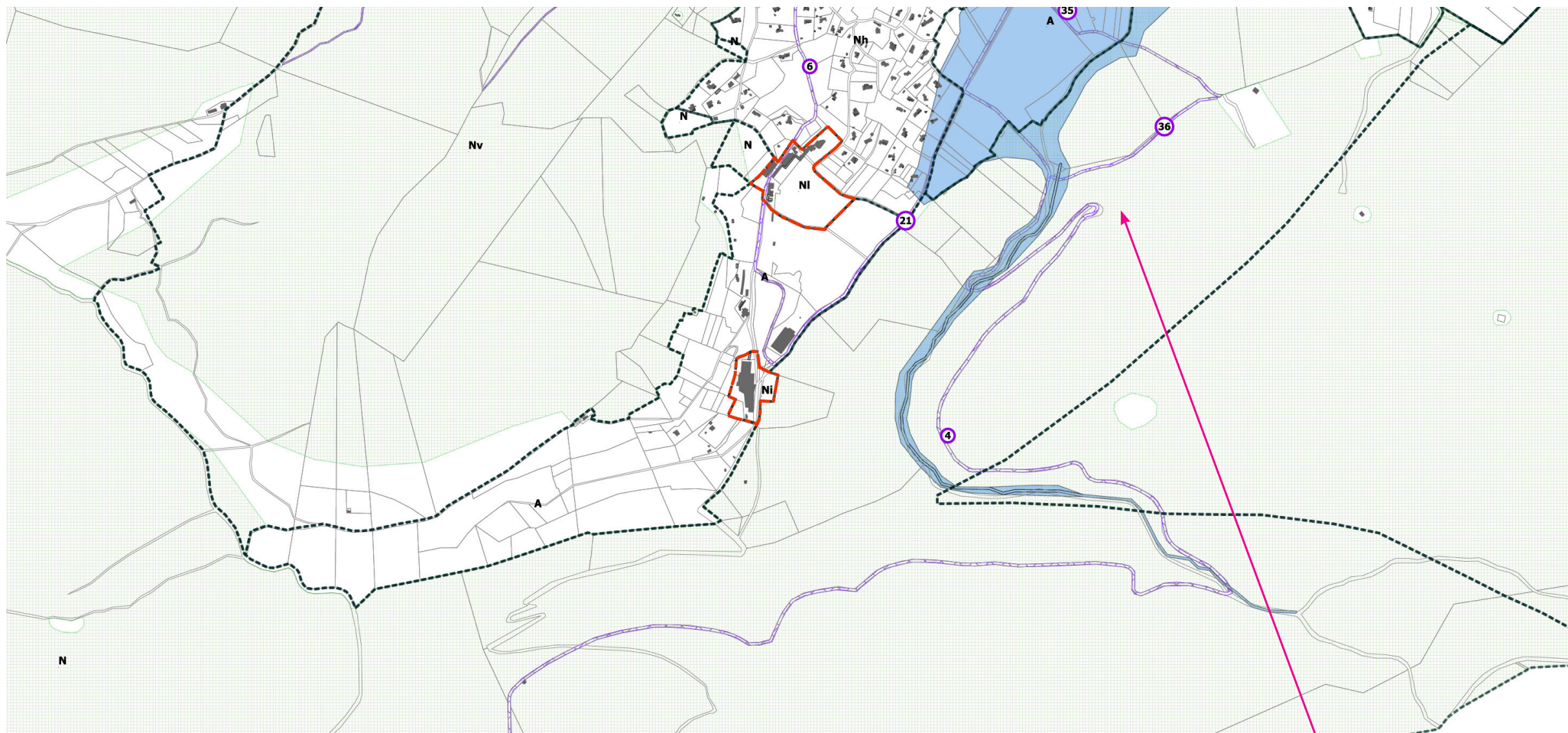


Projet implantation
antenne relais :
43°35'87"N
5°78'87"E
Altitude 432 m

3. LE PROJET DANS LE PLU APPROUVÉ

Dans le PLU approuvé (cf extrait ci-dessous), le terrain d'assiette du projet :

- est classé en zone naturelle N
- est grevé par un classement en Espace Boisé Classé



Localisation projet

3. LE PROJET DANS LE PLU APPROUVÉ

Le règlement d'urbanisme applicable à la zone naturelle N précise que dans cette zone les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le cas d'espèce :

- de nombreux jugements confirment le caractère d'équipement d'intérêt public des infrastructures télécoms, notamment dans le cadre de programmes nationaux comme le New Deal. Par exemple, dans l'arrêt du Conseil d'État du 28 avril 2004 (n°238315), il a été jugé que l'implantation d'infrastructures de télécommunications pour la couverture du territoire peut être considérée comme un équipement d'intérêt général dès lors qu'elle vise à garantir la continuité des communications, un impératif reconnu comme servant l'intérêt public. De plus, dans plusieurs autres décisions, notamment CAA Lyon, 13 mars 2008 (n°06LY00792), les juges administratifs ont confirmé que les infrastructures de télécommunications relèvent d'une mission de service public et sont donc protégées par un cadre juridique qui favorise leur implantation. Ces jurisprudences confèrent aux infrastructures de télécommunications une légitimité renforcée, justifiant leur installation au service de l'intérêt général.
- la pièce n°1 (présentation du projet) justifie que le projet ne présente aucune incompatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs, la disposition générale n°5 du règlement d'urbanisme du PLU approuvé précise :

«Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que

les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 17»

Au regard de ces dispositions réglementaires, le PLU approuvé autorise donc potentiellement l'implantation du projet dont la nature relève d'un régime de déclaration préalable.

Toutefois, cette implantation est contrariée par le classement en Espace Boisé Classé qui interdit de facto tout changement d'affectation ou tout changement de mode d'occupation du sol.

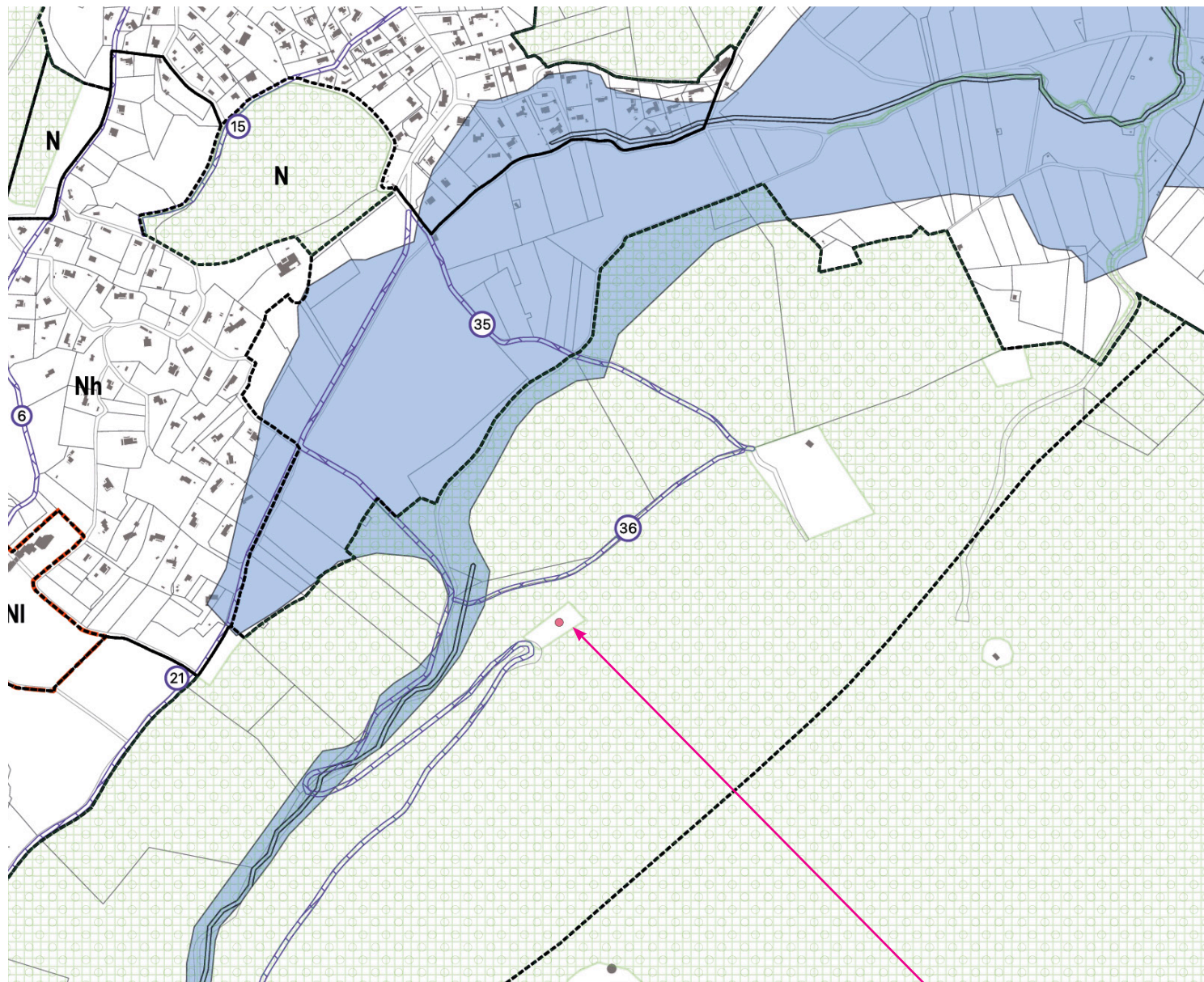
4. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Afin d'autoriser la mise en oeuvre du projet et la recevabilité administrative de la déclaration préalable nécessaire à l'implantation du relais de téléphonie mobile, le PLU est modifié par la création d'une fenêtre dans les Espaces Boisés Classés.

Cette fenêtre représentée ci-contre dans l'extrait de plan de zonage modifié couvre la partie Ouest du site de l'ancienne décharge afin de permettre l'implantation du relais (le point d'implantation est précisé par le point rouge) et de la piste à réaliser depuis l'accès sur la RD 80.

Cette évolution se traduit par le déclassement d'une superficie totale de 2749 m² d'Espaces Boisés Classés.

Il est à préciser que ce déclassement d'EBC impacte 0,008% de la superficie totale des EBC identifiés sur la commune de Nans les Pins.



Localisation projet



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2 Dossier d'approbation

1. Rapport de présentation

Historique PLU :

PLU approuvé le 13 mai 2011

Modification de droit commun n°1 approuvée le 24 juillet 2012

Révisions simplifiées n°1 et n°2 approuvées le 10 avril 2013

Révisions simplifiées n°3, n°4 et n°5 approuvées le 23 octobre 2013

Modification de droit commun n°2 approuvée le 20 janvier 2014

Modification de droit commun n°3 approuvée le 30 mars 2015

Modification de droit commun n°4 approuvée le 5 avril 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 9 juillet 2018

Révision générale approuvée le 13 octobre 2020

Modification de droit commun n°1 approuvée le 14 septembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 avril 2023

Modification simplifiée n°2 prescrite le 23 septembre 2024

Modification simplifiée n°2 approuvée le



Xavier Guilbert, urbaniste conseil

1489, route des Combes

83210 Solliès Ville

Tel : 04-94-35-25-21

Mob : 06-80-22-78-38

xgconseil@yahoo.fr

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nans les Pins a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 mai 2011.

Il a depuis lors fait l'objet :

- d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 24 juillet 2012
- de deux révisions simplifiées n°1 et n°2 approuvées le 10 avril 2013
- de trois révisions simplifiées n°3, n°4 et n°5 approuvées le 23 octobre 2013
- d'une modification de droit commun n°2 approuvée le 20 janvier 2014
- d'une modification de droit commun n°3 approuvée le 30 mars 2015
- d'une modification de droit commun n°4 approuvée le 5 avril 2017
- d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 9 juillet 2018
- d'une révision générale approuvée le 13 octobre 2020
- d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 14 septembre 2021
- d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 3 avril 2023

Par délibération en date du 23 septembre 2024, le Conseil Municipal a prescrit la mise en oeuvre d'une nouvelle procédure de modification simplifiée (article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme) avec pour principaux objectifs :

- d'autoriser l'aménagement d'une aire de stationnement des camping-car
- d'autoriser un changement de destination pour une construction existante sur le domaine de la Citerne
- d'introduire dans le règlement du PLU des prescriptions relatives aux distributeurs automatiques alimentaires
- d'introduire des dispositions réglementaires diverses en matière de stationnement, d'accès et de desserte, d'aspect extérieur des constructions, etc...
- d'introduire dans le règlement d'urbanisme de nouvelles dispositions résultant d'évolutions législatives et réglementaires récentes comme par exemple les nouvelles dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'Environnement issues de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels

La délibération du 23 septembre 2024 prévoyait par ailleurs expressément la possibi-

lité de traiter en cas de besoin d'autres sujets au travers de cette nouvelle procédure de modification simplifiée.

Le dossier de modification simplifiée fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de l'analyse au cas par cas ad hoc à éligibilité à évaluation environnementale (article R.104-33 du Code de l'Urbanisme)

Il est également notifié aux personnes publiques associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte,
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- au Président du Syndicat Mixte de la Provence Verte
- au Président du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume

Le dossier de modification simplifiée est tenu à disposition du public pendant une période d'un mois, dans des conditions définies par délibération du Conseil Municipal, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Suite aux notifications du dossier aux Personnes Publiques Associées :

1/ Par courrier en date du 25 octobre 2024 la Chambre d'Agriculture a formulé deux observations/demandes :

- Compléter le règlement de la zone agricole afin d'y préciser que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent avoir une existence légale, ne doivent plus avoir d'usage agricole, doivent être identifiés au plan de zonage du PLU, et afin de préciser que le changement de destination soit compatible avec l'activité agricole avoisinante et ne remette pas en cause l'activité agricole de l'exploitation.

- Préciser dans le règlement que l'interdiction des distributeurs automatiques alimentaires ne concerne pas un éventuel projet de vente des produits agricoles.

Préambule

2/ Par courrier en date du 18 novembre 2024 le Sous-Préfet de Brignoles a formulé deux observations/demandes :

- Concernant le risque inondation il serait souhaitable afin de se conformer à ce qui est habituellement prescrit dans un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) d'augmenter les marges de recul, à savoir 10 mètres pour les petits cours d'eau au lieu des 6 mètres proposés, et 5 mètres pour la construction de clôtures transparentes hydrauliquement au lieu de 4 mètres.

- La non suppression de l'emplacement réservé n°60 en vue de l'aménagement d'une aire de camping car, la situation de la commune vis-à-vis de ses obligations en matière de développement de logements sociaux rendant cette suppression d'emplacement réservé non opportune.

Dans le cadre de la mise à disposition du public quatre observations/requêtes/demandes ont été formulées :

1/ Une observation/requête/demande transmise le 30 octobre 2024 faisant état de l'incidence négative de l'évolution des marges de recul par rapport aux cours d'eau (objet n°4 du projet de dossier de modification simplifiée) sur les « droits à construire » d'une parcelle située en bordure du ruisseau de Pierrefeu.

2/ Une observation/requête/demande transmise le 29 novembre 2024 par un collectif de riverains du stade et du chemin du Jas s'opposant à la création d'une aire de camping car (objet n°1 du projet de dossier de modification simplifiée) et demandant de réserver cette parcelle pour le stationnement de véhicules légers tout en réservant quelques places pour les camping car.

3/ Une observation/requête/demande déposée le 29 novembre 2024 et sans rapport avec les différents objets traités au travers de la procédure de modification simplifiée.

4/ Une observation/requête/demande déposée le 29 novembre 2024 s'opposant au changement de destination d'un bâtiment existant sur le domaine de la Citerne (objet n°2 du projet de dossier de modification simplifiée)

Après la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal, après avoir été éventuellement modifié pour prendre en compte les avis et observations formulés par les Personnes Publiques Associées et par le public.

Suite à l'analyse croisée des observations/requêtes/demandes formulées par les Personnes Publiques Associées et par le public quatre évolutions ont été apportées au dossier :

- Suppression de l'objet n°1 (aménagement d'une aire de camping car) et rétablissement de l'emplacement réservé n°60 (demande Préfet et observation du public n°2). Avec cette suppression, les objets 2 à 7 sont renumérotés 1 à 6 dans le rapport de présentation.

- Majoration des marges de recul par rapport aux cours d'eau (demande Préfet)

- Précisions réglementaires apportées aux conditions nécessaires au changement de destination en zone agricole (demande Chambre Agriculture et observation du public n°4)

- Exclusion des distributeurs automatiques alimentaires destinés à la vente des produits agricoles dans le principe d'interdiction défini par le règlement du PLU (demande Chambre Agriculture)

La délibération qui approuve la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- publication du PLU modifié sur le géoportail de l'urbanisme.

Objet n°1 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

1.1. Exposé des motifs

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sur la base de cette disposition la révision du PLU approuvée en octobre 2020 avait désigné 3 bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changements de destination (domaine de Cantaillac, secteur dit de la Baraque, domaine de la Tuilière).

Pour chacun de ces bâtiments :

- le règlement précisait la destination potentiellement autorisée au travers du changement de destination (destination d'habitation, destination d'hébergement hôtelier, etc...)
- les annexes du règlement comportaient une fiche descriptive de chacun des bâtiments

Depuis l'approbation du PLU, la commune a été saisie d'une nouvelle demande de changement de destination sur le domaine de la Citerne, domaine classé en zone agricole dans le PLU approuvé.

La commune souhaitant donner une suite favorable à cette demande, un nouveau changement de destination est identifié au travers de la présente modification simplifiée.

1.2. Présentation du domaine

Le domaine de la Citerne se situe en bordure Nord de la RD 560 (route de Marseille), en piémont du versant des Adrets.

Il correspond à un ancien domaine agricole aujourd'hui requalifié dans une activité de chambres d'hôtes. Il se compose notamment d'un vaste volume bâti authentiquement provençal, d'un parc, d'un jardin paysager et d'annexes. Il offre des prestations qualitatives, dans un cadre d'exception (cf photos illustratives planche page suivante)

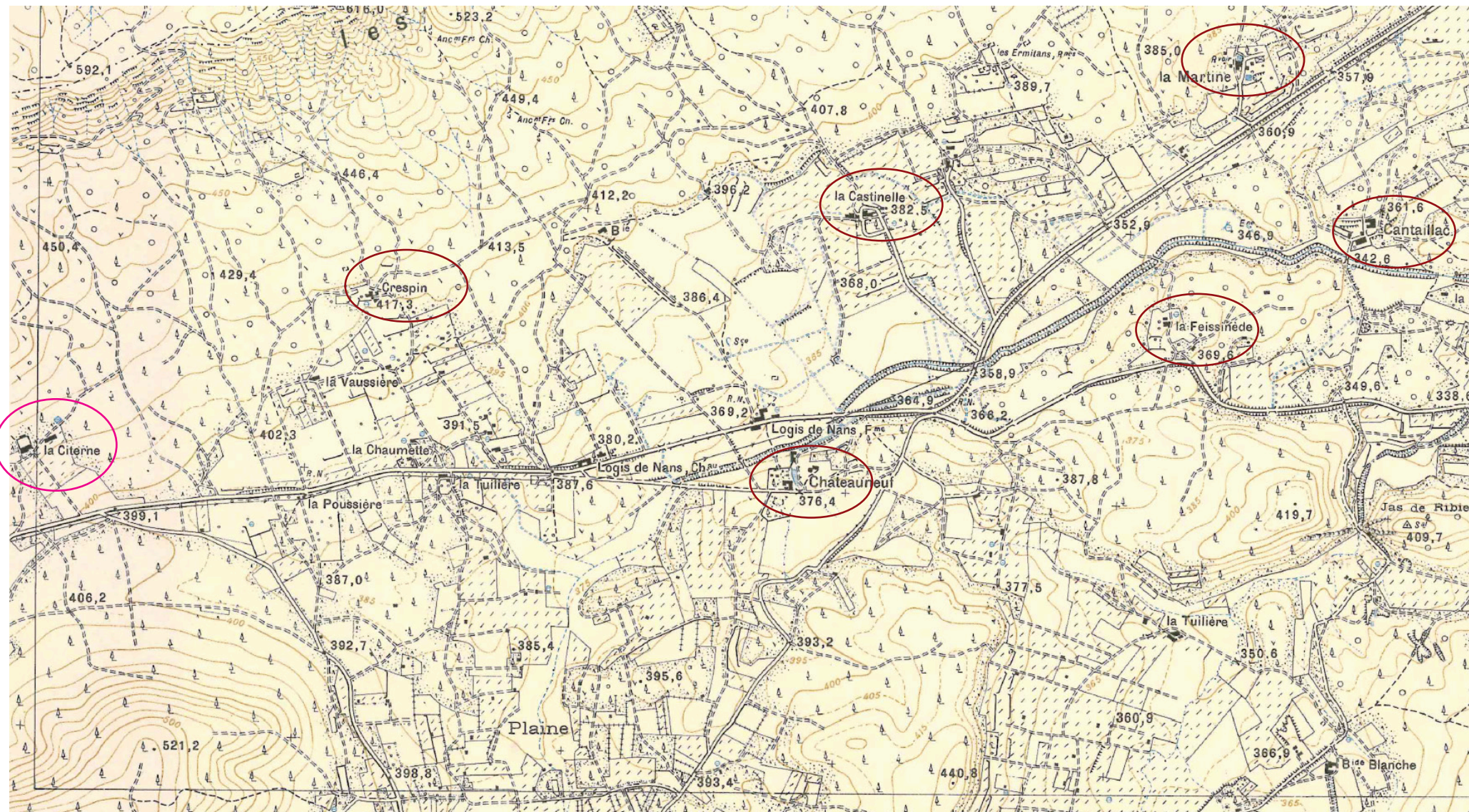


Objet n°1 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Objet n°1 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le domaine de la Citerne est caractéristique des nombreux domaines ou campagnes émaillant séculairement la plaine agricole de Nans les Pins, à l'exemple des autres fermes et domaines de Crespin, de Châteauneuf, de la Castinelle, de la Martine, de Cantaillac, etc... (cf extrait IGN 1930 ci-dessous).



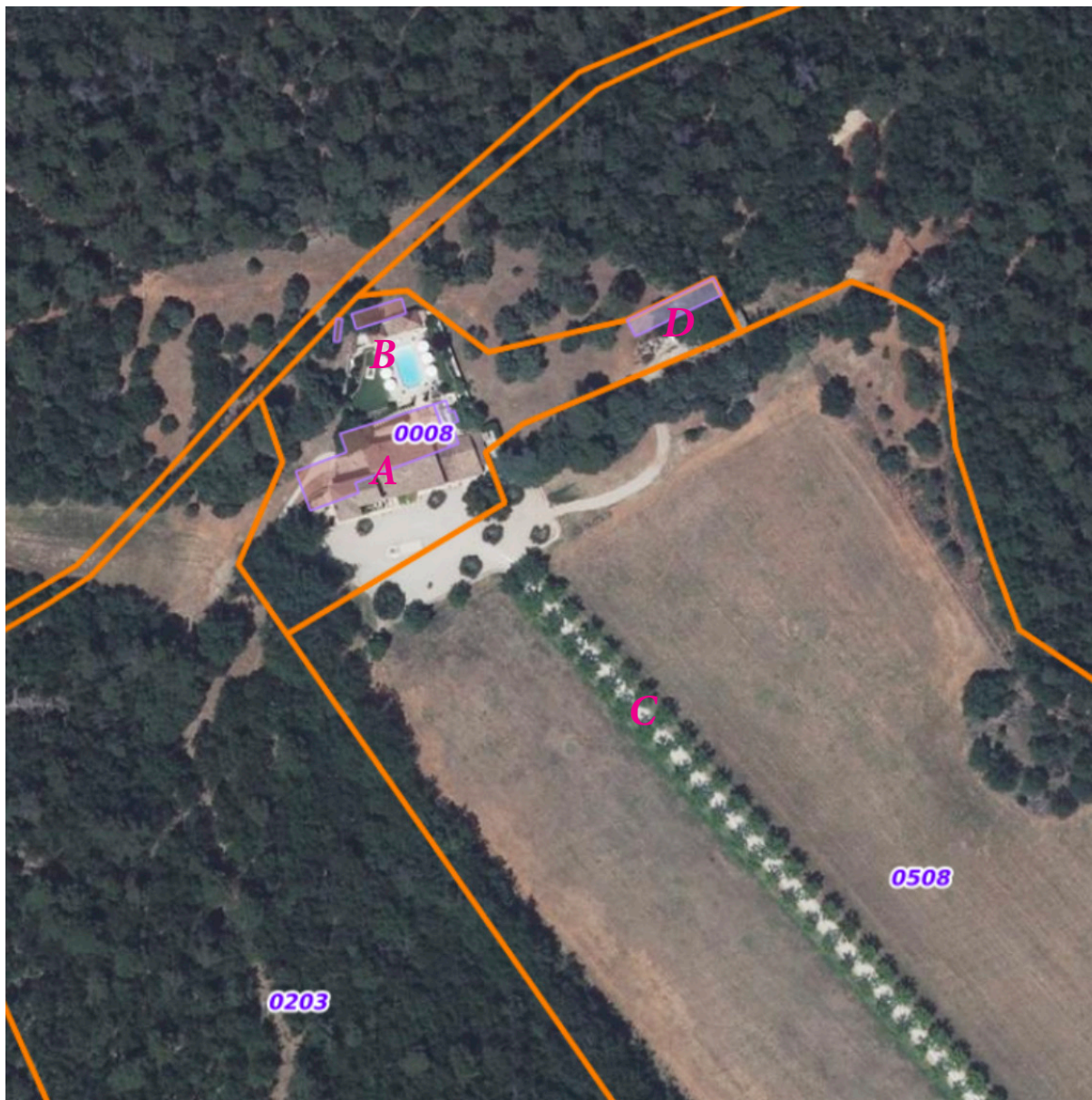
Objet n°1 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le domaine de la Citerne se compose notamment :

- d'un volume bâti principal (vue A planche précédente et extrait photo aérienne ci-contre)
- d'une piscine et d'un volume bâti secondaire (vue B planche précédente et extrait photo aérienne ci-contre)
- l'ensemble est desservi par une allée bordée par un double alignement de platanes (vue C planche précédente et extrait photo aérienne ci-contre). Cette allée traverse un vaste espace de prairie bordée à l'Ouest et à l'Est par des espaces boisés.

Le domaine est bordé au Nord par le tracé du chemin rural dit «de la Reine» pour lequel une procédure de désaffectation de l'usage public a été initiée en début d'année 2024 et approuvée à l'occasion du Conseil Municipal du 8 avril 2024.

Le domaine comporte également une ancienne bergerie identifiée D sur la photo aérienne ci-contre et la vue photographique ci-dessous.



Objet n°1 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dans le PLU approuvé, le domaine de la Citerne est identifié en zone agricole A et est bordé sur ses franges Ouest, Nord et Est par des espaces en zone naturelle N assortie d'une protection au titre des espaces boisés.

Le PLU approuvé y identifie également des protections du patrimoine et du paysage (application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) avec l'identification :

- de la bastide de la Citerne (élément de patrimoine bâti n°8)
- de l'alignement de platanes (élément de paysage n°19)

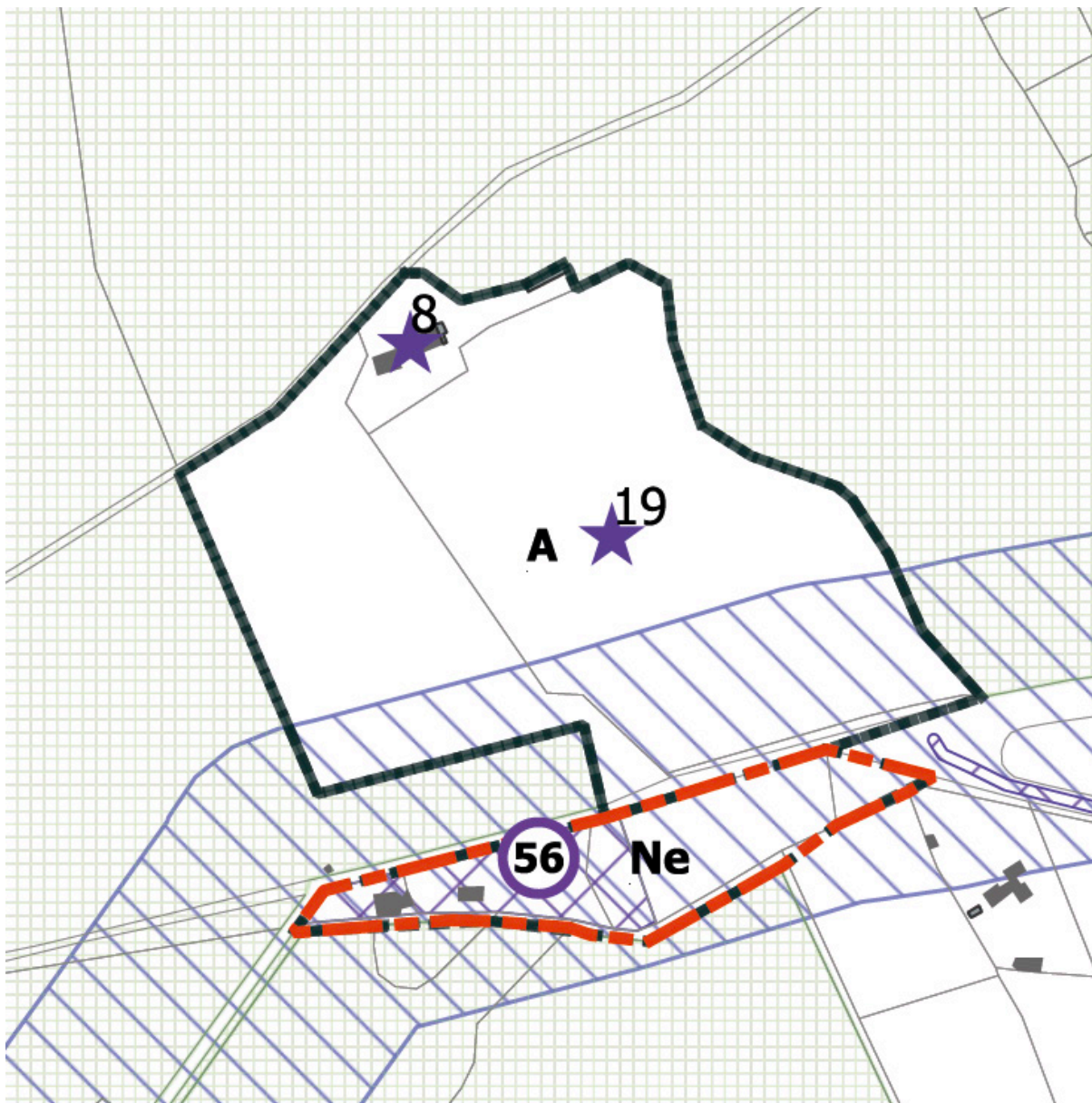
Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en oeuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,



Objet n°1 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- de mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

1.3. Motivation du changement de destination

Le domaine de la Citerne souhaite conforter et diversifier sa capacité d'hébergement touristique via une réhabilitation de l'ancienne bergerie aujourd'hui partiellement dégradée et cantonnée à une fonction d'annexe et de stockage.

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise qu'en zones naturelles et agricoles le règlement du PLU peut « désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Dans le cas d'espèce, un changement de destination de l'ancienne bergerie :

- n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole, le domaine de la Citerne n'ayant plus de fonction agricole
- n'est pas de nature à compromettre la qualité paysagère du site, l'ancienne bergerie s'inscrivant en situation isolée par rapport au reste du domaine et entourée d'un couvert boisé de chênes. En outre la réhabilitation sera effectuée en respectant l'ensemble des composantes architecturales du domaine (construction traditionnelle, charpente bois, couverture en tuile canal, habillage en pierre, etc....).

Objet n°1 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

1.4. Traduction réglementaire

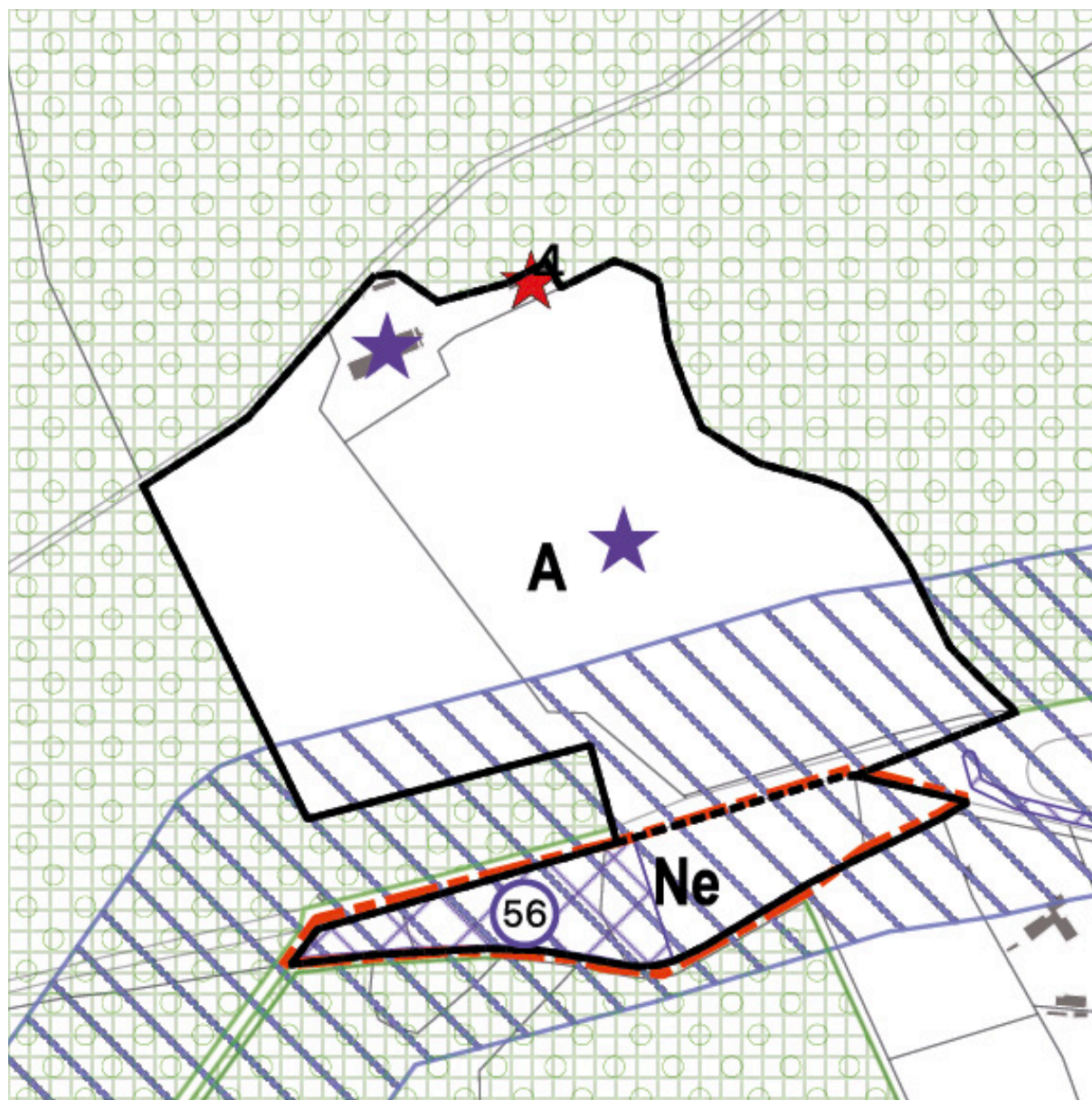
Afin d'autoriser ce changement de destination, le PLU est modifié par le rajout d'un symbole graphique (étoile rouge n°4) au droit de l'ancienne bergerie, symbole graphique qui identifie sur le plan de zonage du PLU les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf extrait ci-contre).

L'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figurant en annexe du règlement d'urbanisme est en outre complété d'une fiche descriptive décrivant spécifiquement le changement de destination du domaine de la Citerne.

Il est à noter que cette modification du PLU ne fait qu'autoriser potentiellement ce changement de destination. Le permis de construire, acte administratif générateur du changement de destination restera soumis à un avis conforme de la CDPENAF conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le règlement d'urbanisme est complété afin d'y préciser plusieurs conditions présidant au changement de destination :

- l'existence légale de la construction
- l'absence d'usage agricole
- la compatibilité avec l'activité agricole avoisinante
- la non remise en cause de l'activité agricole de l'exploitation



Objet n°2 : réglementation relative aux distributeurs automatiques alimentaires

2.1. Exposé des motifs

On assiste depuis quelques années à une multiplication des distributeurs automatiques alimentaires de type «cabane à pizzas» ou «distributeurs de pain».

Certaines communes, notamment les petites communes rurales dépourvues de commerce de proximité, encouragent ces installations qui peuvent répondre à une demande de produits de première nécessité.

Toutefois, ces installations posent également des interrogations et localement des problèmes, notamment :

- des problèmes de concurrence déloyale pour les commerces existants lorsqu'il existe des commerces proposant les mêmes produits que les distributeurs automatiques (boulangerie, pizzeria, etc....)
- des problèmes de nuisances (nuisances sonores par exemple avec des rassemblements nocturnes de personnes devant des distributeurs de pizzas)

La commune de Nans les Pins bénéficie d'une bonne offre de commerces de proximité et souhaite encourager et pérenniser ces derniers dans leur bon fonctionnement.

Elle est donc dès lors défavorable à l'installation de distributeurs automatiques alimentaires et souhaite introduire dans son PLU une prescription réglementaire en ce sens.

2.2. Traduction réglementaire

Le règlement du PLU est complété par une nouvelle disposition générale (numéro 24) précisant que les distributeurs automatiques alimentaires sont interdits dans l'ensemble des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N), à l'exception des distributeurs automatiques de vente des produits agricoles.

Objet n°3 : réglementation relative au risque inondation

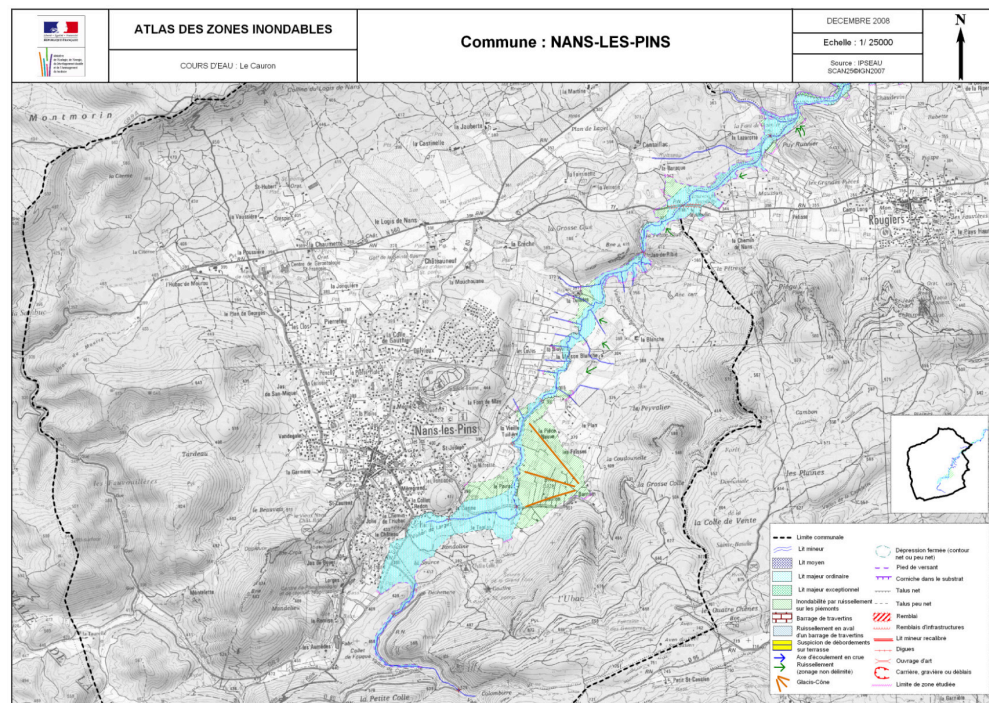
3.1. Exposé des motifs

À l'instar de toutes les communes soumises à un climat méditerranéen caractérisé entre autres par des épisodes pluvieux abondants, la commune de Nans les Pins est localement soumise à des risques inondations par débordements des cours d'eau et par ruissellement.

Pour autant, il n'existe pas sur la commune d'études précises permettant de cartographier et de mesurer précisément le risque et le niveau d'aléa (faible, moyen, fort, très fort), les seules études disponibles en matière de problématiques hydrauliques étant :

- l'Atlas des Zones Inondables (AZI) réalisé en 2008 et dont un extrait cartographique est présenté ci-contre. L'atlas des zones inondables (AZI) est issu de l'analyse hydrogéomorphologique des cours d'eau et repose sur l'observation de terrain (à partir du relief, de la géologie du site) à une échelle de l'ordre du 1/25 000ème. Cette analyse recense les éléments susceptibles d'influer sur l'écoulement des eaux : les remblais, les talus, les ouvrages. Elle met aussi en évidence les axes préférentiels d'écoulement, l'emprise des lits mineurs, moyens, et majeurs. Elle ne traduit pas une modélisation hydraulique et ne donne donc pas les caractéristiques de l'aléa, notamment les paramètres de hauteur et de vitesse de l'eau. L'information fournie par cet atlas est donc intéressante pour identifier les zones inondables pour des crues fréquentes ou rares, les axes préférentiels d'écoulement et les éléments principaux susceptibles de les influencer. L'AZI ne cartographie sur la commune de Nans les Pins que les zones inondables liées au Cauron.

- le Schéma Directeur des Eaux Pluviales élaboré en 2015. Le schéma de gestion des eaux pluviales est un document de gestion et de programmation en matière d'eaux pluviales. Il facilite la compréhension du fonctionnement hydraulique du territoire et l'identification des enjeux associés en matière d'eaux pluviales. Il permet de mettre au point une stratégie de gestion de ces eaux et de programmer les travaux associés.



L'Atlas des Zones Inondables et le Schéma Directeur des Eaux Pluviales sont d'ores et déjà intégrés dans le PLU approuvé en 2020 par :

- le report sur les documents graphiques du PLU de la cartographie issue de l'AZI. Celle-ci impacte presque exclusivement des zones agricoles inconstructibles.
- une disposition générale du règlement du PLU inspirée du Schéma Directeur des Eaux Pluviales qui précise qu'une marge de recul de 4 mètres est imposée entre les constructions et les berges des ruisseaux, des fossés et des vallons secs. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans cette marge de recul à l'exception des clôtures à la condition qu'elles ne compromettent pas le libre écoulement des eaux et le libre accès pour les fonctions d'entretien du lit, et de l'extension de construction existante si cette extension n'entrave pas le libre écoulement des eaux. Cette marge de recul est portée à 10 mètres par rapport aux berges du ruisseau de Pierrefeu.

Objet n°3 : réglementation relative au risque inondation

A l'occasion de récents épisodes pluvieux, des débordements importants ont été enregistrés dans certains quartiers, notamment du fait de débordements du ruisseau de Pierrefeu.

Dans ces conditions, la commune souhaite mieux apprécier le risque inondation et a sollicité le Syndicat Mixte de l'Argens pour que soit réalisée une étude à cet effet, étude qui sera intégrée au travers de la révision générale du PLU en cours.

Dans l'attente, et dans une logique de principe de précaution, la commune souhaite renforcer le dispositif réglementaire en matière de prévention du risque inondation.

3.2. Traduction réglementaire

Afin de renforcer le dispositif réglementaire en matière de prévention du risque inondation la disposition générale du règlement n°6 relative aux risques est reformulée afin d'y préciser :

- que la marge de recul par rapport aux berges est portée à 15 mètres (au lieu de 10 mètres) pour le ruisseau de Pierrefeu
- que la marge de recul par rapport aux berges des autres cours d'eau est portée à 10 mètres (au lieu de 4 mètres)
- que toute clôture édifiée dans ces marges de recul devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges, devra assurer une transparence hydraulique, et devra être aménagée de manière à permettre un libre accès pour les fonctions d'entretien du cours d'eau.

Par ailleurs le régime dérogatoire permettant une extension des constructions existantes dans les marges de recul à la condition que cette extension n'entrave pas le libre écoulement des eaux est supprimé.

Objet n°4 : dispositions réglementaires relatives aux piscines

4.1. Exposé des motifs

Le règlement du PLU approuvé ne comporte aucune disposition relative aux piscines qui sont de fait autorisées en complément des constructions d'habitations dans toutes les zones du PLU.

Or, les piscines particulières sont devenues au fil du temps très nombreuses sur la commune, avec plusieurs centaines de piscines recensées, notamment au sein des espaces d'habitat pavillonnaire.

Ces piscines interrogent aujourd'hui sur leurs incidences en matière de consommation d'eau (remplissage régulier et ordinaire des bassins, vidanges et remplissages saisonniers des bassins des résidences secondaires, etc...) dans un contexte où les alertes sur la bonne alimentation en eau et les arrêtés de restrictions de consommation ont tendance à se multiplier lors des pics de consommation estivale.

Dans ces conditions, la commune souhaite aujourd'hui encadrer le régime réglementaire applicable aux piscines en limitant leurs superficies (et en corollaire leurs volumes) pour éviter la multiplication de grands bassins très consommateurs en eau.

4.2. Traduction réglementaire

A cet effet, il est introduit dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme un nouvel article (numéro 25) spécifiquement relatif aux piscines et qui précise que dans les zones où elles sont autorisées, les piscines édifiées en complément des constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que dans une limite d'emprise du bassin de 35m², avec un seul bassin par construction à destination d'habitation.

Pour des questions sanitaires, le règlement est en outre complété par une disposition qui précise :

- que l'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite
- que l'évacuation des eaux de piscine doit se faire dans le réseau pluvial lorsqu'il existe
- qu'en l'absence de réseau pluvial, l'évacuation doit se faire à l'échelle de la parcelle sans avoir pour effet d'entraîner des écoulements sur fonds voisins.

Objet n°5 : dispositions réglementaires relatives au stationnement

5.1. Exposé des motifs

Le règlement du PLU approuvé précise à l'article 14 des dispositions générales les modalités d'application des normes de stationnement définies pour chacune des zones identifiées par le PLU en fonction des différentes typologies de constructions autorisées dans la zones.

Cet article stipule :

«Les normes de stationnement sont définies à l'article 14 de chaque zone. Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.»

1/ Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ;*
- le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur ;*
- dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire ;*
- le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;*
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.»*

Cette disposition générale ne renseigne toutefois pas les dimensions attendues des places de stationnement à réaliser, ce qui pose des problèmes récurrents à l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme, problèmes que la commune souhaite régler au travers d'une évolution de son règlement d'urbanisme.

5.2. Traduction réglementaire

Afin de clarifier les attendus de la commune en matière de réalisation d'aires de stationnement, l'article 14 des dispositions générales du règlement est complété par un nouvel alinéa précisant les dimensions minimales d'une place de stationnement.

Ce nouvel alinéa précise :

«Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 5 mètres de longueur et 2,30 mètres de largeur»

Objet n°6 : dispositions réglementaires relatives aux clôtures en zones naturelles et forestières

6.1. Exposé des motifs

Le règlement du PLU approuvé définit des prescriptions réglementaires relatives aux clôtures.

En zones naturelles ces prescriptions étaient les suivantes, pour la zone N stricto sensu et pour l'ensemble de ses sous secteurs :

«La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir, ou, à défaut, de la chaussée.

La nature des clôtures est réglementée en fonction de leur positionnement :

- Sur voie publique, voie de desserte privée ou aire de stationnement, les dispositifs grillagés et les murs bahuts pleins sont autorisés ;

- En limite séparative, seules les clôtures grillagées sont autorisées ;

a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux , etc...).

c) Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

d) Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie, éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).

- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

e) Les brise-vues sont interdits.

f) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,10 mètres de hauteur maximale. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de cinq mètres au moins de l'alignement des voies départementales et de trois mètres au moins de l'alignement des autres voies, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de la voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire.

g) Les murs et murs bahuts doivent être enduits et peints.»

La loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée a redéfini au travers de l'article L.372-1 du Code de l'Environnement les possibilités réglementaires en matière de clôtures en zones naturelles et forestières, possibilités qui remettent en cause le corps réglementaire défini au travers du PLU approuvé.

Afin d'actualiser le règlement d'urbanisme, les dispositions réglementaires relatives aux clôtures en zones naturelles doit donc être redéfini.

6.2. Traduction réglementaire

Le corps de règles en matière de clôtures en zones naturelles est redéfini avec une distinction opérée entre la zone naturelle stricto sensu et certains des sous secteurs identifiés par le PLU.

Ainsi, pour les sous secteur Ne (secteur réservé à l'implantation d'équipements publics caserne des pompiers et aire de covoiturage), Ng (parcours de golf de la Sainte Baume), Nh (anciennes zones constructibles occupées par de l'habitat diffus), Ni (activité industrielle et projet d'extension), Nl (zone de renouvellement urbain de l'ancien centre respiratoire), Ns (équipements de santé), Nt et Nth (vocation touristique), le corps de règles

Objet n°6 : dispositions réglementaires relatives aux clôtures en zones naturelles et forestières

défini par le PLU approuvé est maintenu.

En revanche, pour les zones naturelles stricto sensu (N), les secteurs Na (réserve d'eau stratégique des contreforts de la Sainte Baume) et Nv (site du Vieux Nans) est défini le corps de règle suivant, directement issu de l'article L.372-1 du Code de l'Environnement :

«Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse

2° Aux clôtures des élevages équins

3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique

4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial

5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine

6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime

7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières

8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public

9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.»

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE NANS LES PINS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

0. MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU : EXPOSÉ DES MOTIFS ET CADRE PROCÉDURAL

La commune de Nans les Pins a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 13 octobre 2020.

Ce document a depuis lors fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 14 septembre 2021.

Le 12 juillet 2022 la commune a prescrit une révision générale du PLU.

Parallèlement à cette révision générale, la commune initie aujourd'hui une procédure de modification simplifiée afin :

- de faire suite à un jugement rendu par le Tribunal Administratif de Toulon le 10 mai 2022 annulant la délibération du 13 octobre 2020 approuvant le PLU en tant qu'il classe la parcelle cadastrée B 1382 dans le secteur Nh du PLU révisé.
- d'apporter des adaptations réglementaires destinées à favoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques en toitures
- de corriger une erreur matérielle figurant dans le PLU approuvé

La procédure de modification simplifiée du PLU est codifiée aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Maire initie la procédure de modification simplifiée du PLU.

Le dossier de modification simplifiée fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui apprécie au cas par cas si le projet est soumis à une évaluation environnementale.

Le dossier de modification simplifiée est tenu à disposition du public pendant une période d'au moins un mois, dans des conditions définies par délibération du Conseil Municipal, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées.

En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération Provence Verte,
- au Président du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume
- au Président du Syndicat Mixte du Pays de la Provence Verte en charge du SCOT

- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes intéressées par la modification simplifiée.

Après la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

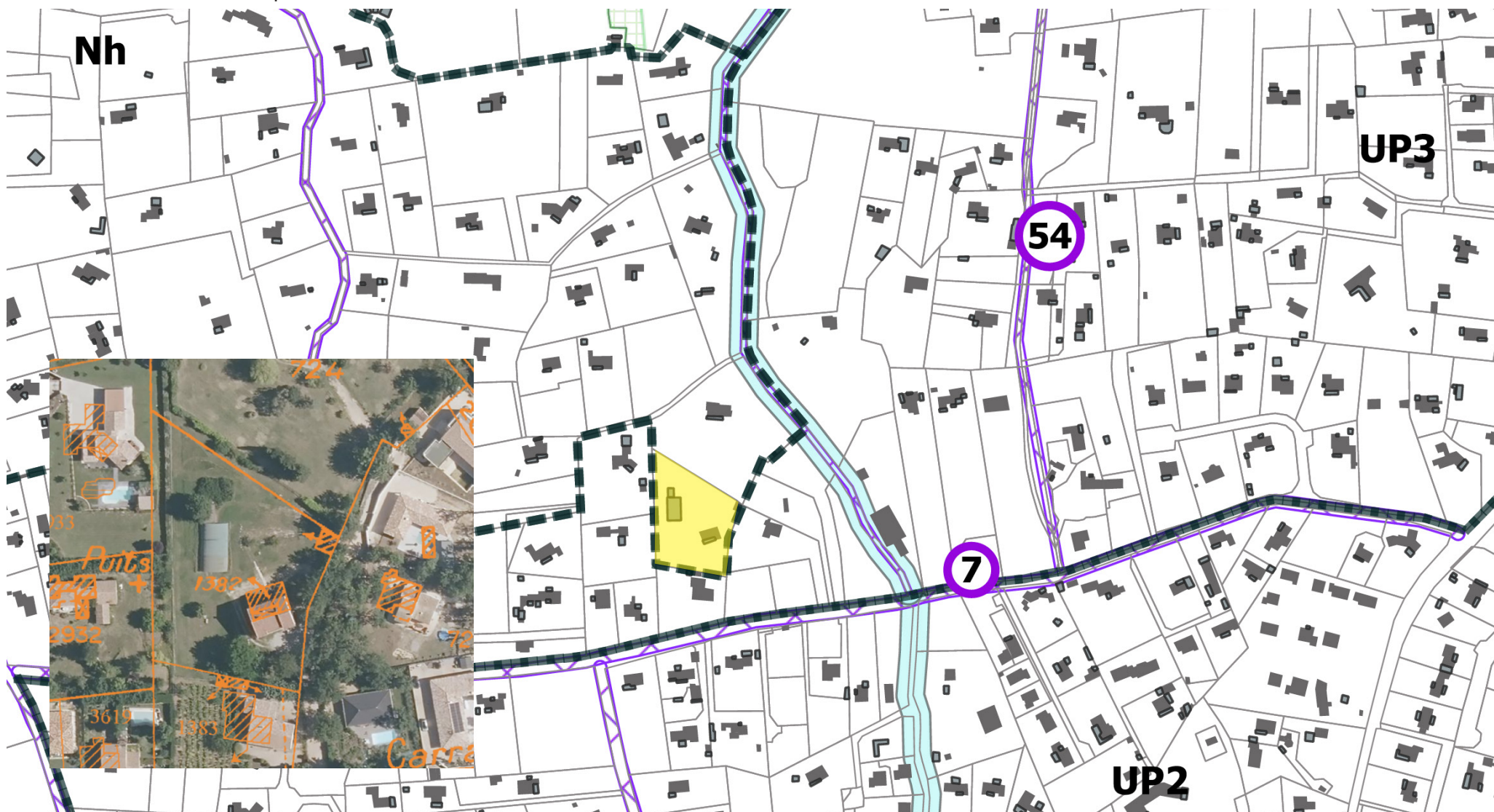
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

1. MODIFICATION SUITE À L'ANNULATION PARTIELLE DU PLU

Le PLU approuvé le 13 octobre 2020 avait classé la parcelle B 1382 (représentée sur l'extrait de zonage ci-dessous par un aplat jaune) en zone naturelle Nh. Cette parcelle couvre une superficie de 3832 m². Elle s'inscrit dans un ensemble pavillonnaire de faible densité et est occupée par une construction d'habitation et d'annexes.

Le règlement du PLU précise que le secteur Nh correspond à des anciennes zones naturelles au sein desquelles s'est implanté un habitat diffus sous forme de zone NB dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols. Il n'autorise qu'une extension limitée (30% de la surface de plancher) des constructions d'habitation existantes.

Il est à noter que cette parcelle était dans le premier PLU approuvé en 2011 classée en zone naturelle 1N, zone inconstructible au sein de laquelle seules des extensions limitées (30% de la surface de plancher) des constructions existantes étaient autorisées.



1. MODIFICATION SUITE À L'ANNULATION PARTIELLE DU PLU

Par une requête et un mémoire enregistrés le 18 décembre 2020 et le 2 septembre 2021 auprès du Tribunal Administratif de Toulon, le classement en zone Nh de cette parcelle a été contesté.

Par un jugement rendu en date du 10 mai 2022, le Tribunal Administratif a précisé les considérants suivants (extraits du jugement) :

*- il ressort des pièces du dossier et notamment du document cartographique illustrant l'orientation n° 1 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) intitulée « le recentrage de l'urbanisation » et qui contient un objectif n° 1 « Adapter les objectifs démographiques à la capacité urbaine » et un objectif n° 2 « Éviter la poursuite du développement pavillonnaire » notamment en limitant la densification des zones pavillonnaires, que la frange d'habitat pavillonnaire située en limite nord de la route de la Transhumance, à l'ouest du cours d'eau, et qui inclut la parcelle des requérants est rangée dans les tissus résidentiels non voués à la densification. De même, cette parcelle est intégrée à l'intérieur de l'urbanisation existante délimitée sur le document cartographique relatif à l'orientation n° 3 du PADD relative à la « Prise en compte et valorisation du patrimoine environnemental » et qui contient un objectif n° 4 visant à « Proposer un développement urbain respectueux de son environnement » avec une action tendant à limiter l'étalement urbain. Par conséquent, au regard du parti d'aménagement retenu par la commune de Nans-les-Pins, tel que décliné par le PADD et justifié dans le rapport de présentation, **le classement de la parcelle dans le secteur Nh n'est pas cohérent dans la mesure où celle-ci est clairement identifiée par ces composantes du plan local d'urbanisme comme appartenant aux tissus résidentiels de la commune non voués à la densification et comme étant située à l'intérieur des limites de l'urbanisation existante.***

*- ensuite, il ressort également des pièces du dossier que la parcelle cadastrée B n° 1382 supporte une maison individuelle élevée sur un étage avec deux annexes, qu'elle est implantée au sein d'un secteur d'habitat pavillonnaire de plus faible densité mais continu situé en bordure d'une voie publique dans le prolongement de l'urbanisation existante qui s'est développée au sud depuis le vieux village de Nans-les-Pins, qu'elle jouxte sur ses quatre côtés des terrains bâtis, **qu'elle ne se distingue pas, par ses caractéristiques, des espaces résidentiels de troisième périphérie faisant l'objet du zonage UP 3 dans le périmètre duquel elle forme une enclave** et qu'elle ne présente pas un caractère fortement végétalisé ni un intérêt paysager. En outre, la parcelle est desservie par la route de la Transhumance et par l'ensemble des réseaux publics notamment le réseau public d'assainissement. **Dès lors, le classement de la parcelle dans le secteur Nh du plan local d'urbanisme, qui ne répond ni au parti d'aménagement de la commune de Nans-les-Pins ni aux critères de la zone naturelle prévus par l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.***

Au terme de ces considérants, le Tribunal Administratif a décidé que la délibération du conseil municipal de Nans-les-Pins du 13 octobre 2020 était annulée **en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section B n° 1382 dans le secteur Nh du plan local d'urbanisme révisé.**

Avec ce jugement annulant le PLU de 2020 sur la parcelle 1382, cette dernière est de nouveau soumise aux dispositions du document antérieur, en l'occurrence un classement en zone 1N.

L'article L.153-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation.

Dès lors, il appartient à la commune de redéfinir un nouveau classement sur la parcelle B1382.

Au regard des considérants du jugement qui précisent notamment :

- que la parcelle 1382 est clairement identifiée par ces composantes du plan local d'urbanisme comme **appartenant aux tissus résidentiels de la commune non voués à la densification et comme étant située à l'intérieur des limites de l'urbanisation existante**

- que la parcelle 1382 **ne se distingue pas, par ses caractéristiques, des espaces résidentiels de troisième périphérie faisant l'objet du zonage UP3 dans le périmètre duquel elle forme une enclave,**

... la commune reclasse au travers de la présente modification simplifiée la parcelle B1382 en zone UP3.

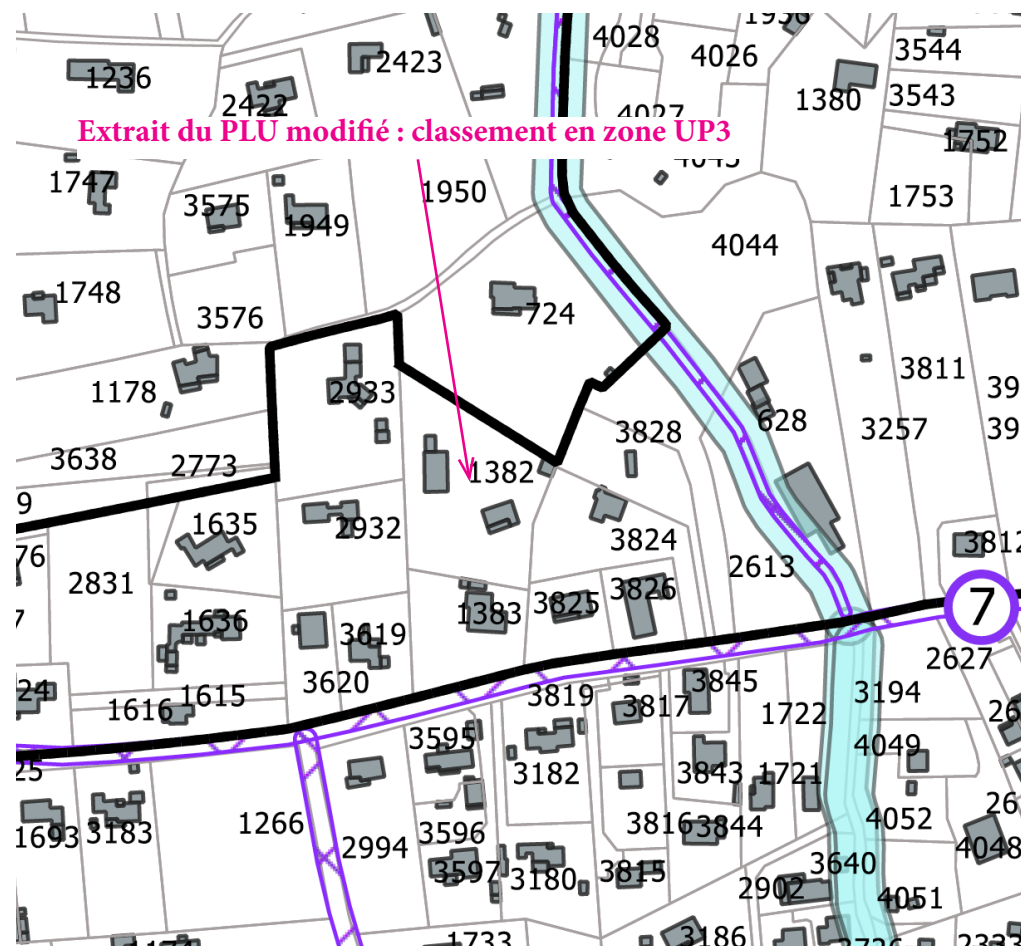
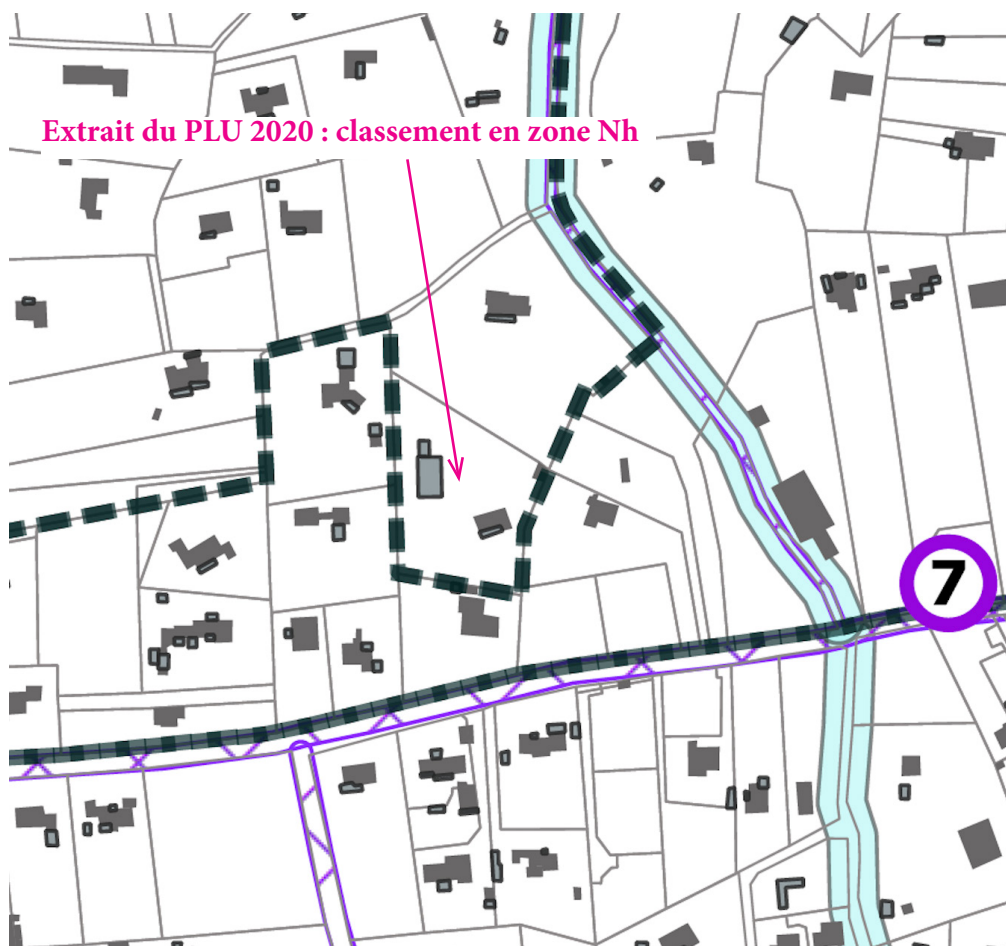
1. MODIFICATION SUITE À L'ANNULATION PARTIELLE DU PLU

Ce reclassement en zone UP3 entérine la situation de la parcelle à l'intérieur des limites de l'urbanisation existante, il entérine la situation de la parcelle dans un tissu résidentiel de la commune non voué à la densification, et il supprime le caractère enclavé de la parcelle dans le périmètre de la zone UP3.

Il est donc en parfaite cohérence tant avec le parti d'aménagement général du PLU qu'avec le jugement rendu par le Tribunal Administratif.

Il confère à la parcelle 1382 des droits étendus puisque le règlement de la zone UP3 autorise une extension des constructions existantes dans une limite de 250 m² de surface de plancher, alors que le règlement de la zone Nh (comme le règlement de la zone 1N du PLU 2011) n'autorisait qu'une **extension limitée** à 30% de la surface de plancher existante.

Les extraits ci-dessous illustrent ce reclassement.



2. ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR L'IMPLANTATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE

Dans le cadre de sa politique en faveur du développement des énergies renouvelables, la commune souhaite équiper les toitures de certains de ses bâtiments avec des panneaux photovoltaïques.

Un projet est en ce sens à l'étude avec le Syndicat Mixte de l'Énergie des Communes (SYMIELEC) du Var pour équiper la toiture de l'ancienne cave coopérative qui a aujourd'hui une fonction de salle polyvalente et qui comporte une surface de toiture conséquente (extrait ci-dessous).

Le projet se trouve toutefois contrarié par certaines dispositions réglementaires du PLU approuvé.

L'article 18 des dispositions générales du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions précise notamment :

«Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées si elles sont peu perceptibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité d'un paysage naturel et urbain. Pour limiter leur impact visuel, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture, c'est à dire dans le même plan que la couverture (en remplacement des tuiles et non en surimposition). Afin de conserver l'aspect extérieur d'une toiture traditionnelle en tuile, les panneaux doivent être installés à 0,5 m du faîtage et des tuiles de rives. Leur cadre doit être peint dans la teinte des tuiles ou de teinte foncée.»

Or, l'intégration des panneaux photovoltaïques dans le plan de la toiture (en remplacement des tuiles et non en surimposition) n'est plus un procédé aujourd'hui utilisé car l'expérience a montré qu'elle posait de nombreux problèmes techniques, notamment en matière d'étanchéité et de sécurité.

Dès lors, la phrase imposant cette intégration dans le plan de la toiture est supprimée.

En corollaire, l'article 18 des dispositions générales est complété afin d'assurer au mieux l'intégration paysagère et architecturale des panneaux photovoltaïques. Il y est ainsi précisé :

«L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit. Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués. En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit (en intégration ou en surimposition). Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits. En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autori-



2. ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR L'IMPLANTATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE

sées sous réserves de ne pas être visibles depuis l'espace public.»

Par ailleurs, l'ancienne cave coopérative est identifiée par le PLU comme un élément de patrimoine en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'article 19 des dispositions générales du règlement relatif aux prescriptions applicables aux éléments de patrimoine précise :

«1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.

- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.

- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.

- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaïlle...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.

- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.»

Dans cette rédaction réglementaire deux éléments posent problème par rapport au projet d'implantation de panneaux photovoltaïque en toiture :

- l'obligation de conserver les dispositions d'origine en matière de couverture

- l'interdiction de pose d'éléments extérieurs

Il n'apparaît pas opportun de supprimer ces dispositions car cela pourrait potentiellement remettre en question les modalités de protection de l'ensemble des éléments du patrimoine identifiés par le PLU approuvé.

Dès lors, le choix est fait par la commune de rajouter à cette disposition générale un nouvel alinéa qui vient préciser :

«Dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables, la pose de panneaux photovoltaïques peut être autorisée en couverture des éléments de patrimoine identifiés par le PLU, à la condition que toutes les dispositions soient prises pour optimiser l'intégration architecturale des panneaux.»

3. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Dans le cadre de la modification du PLU n°1 approuvée le 14 septembre 2021, une erreur matérielle s'était glissée dans la rédaction de l'article N15 relatif à la réglementation en matière d'accès, avec une partie de phrase qui avait été malencontreusement effacée.

La rédaction approuvée était la suivante :

Les dimensions et formes des voies doivent auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La rédaction corrigée de l'erreur matérielle est la suivante :

Les dimensions et formes des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies ainsi que les voies existantes à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE NANS LES PINS

MODIFICATION N°1 DU PLU

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

PRÉAMBULE

LA MODIFICATION DU PLU : EXPOSÉ DES MOTIFS ET CADRE PROCÉDURAL

La commune de Nans les Pins a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 13 octobre 2020.

Suite à cette approbation, la commune initie aujourd'hui une procédure de modification, afin notamment d'apporter des adaptations et des clarifications réglementaires au PLU approuvé.

La procédure de modification du PLU est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Maire initie la procédure de modification du PLU.

Le dossier de modification fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui apprécie au cas par cas si le projet est soumis à une évaluation environnementale.

Le dossier de modification est soumis à une phase d'enquête publique par arrêté municipal.

Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées.

En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération Provence Verte,
- au Président du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume
- au Président du Syndicat Mixte du Pays de la Provence Verte en charge du SCOT
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes intéressées par la modification.

Après réception du rapport du commissaire enquêteur, le projet de modification est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Il est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet

des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

La MRAE a par avis rendu en date du 12 avril 2021 décidé que le projet de modification n'était pas soumis à évaluation environnementale.

La Chambre d'Agriculture du Var a rendu en date du 13 avril 2021 un avis favorable sur le projet de modification.

Le SCOT Provence Verte Verdon a rendu en date du 30 avril 2021 un avis favorable sur le projet de modification.

Le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume a rendu en date du 21 mai 2021 un avis favorable sur le projet de modification.

L'enquête publique sur le projet de modification s'est tenue du 25 mai 2021 au 25 juin 2021. Au terme de l'enquête publique le Commissaire Enquêteur a rendu un avis favorable.

1. MODIFICATION REGLEMENTAIRE POUR LA PRESERVATION DES VUES SUR LE VIEUX NANS

Le village de Nans les Pins présente une forme architecturale et urbaine caractéristique des formes villageoises provençales traditionnelles avec notamment :

- une urbanisation dense et compacte, organisée autour d'espaces publics structurants, notamment le cours ou le boulevard de la Mecque, et d'un réseau de ruelles étroites
- des constructions implantées en alignement sur voirie, avec un bâti généralement constitué de deux ou trois étages,
- une qualité architecturale et patrimoniale, un fort attachement identitaire des nansais.

Il regroupe différentes fonctions (habitat, commerces, services, festivités, etc...) et fonctionne en lien étroit des pôles d'équipements publics de la Ferrage au Sud et de la maternelle à l'Est.

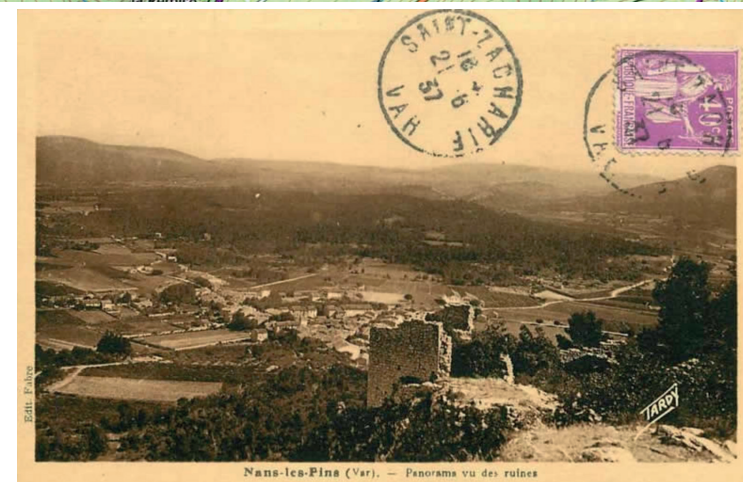
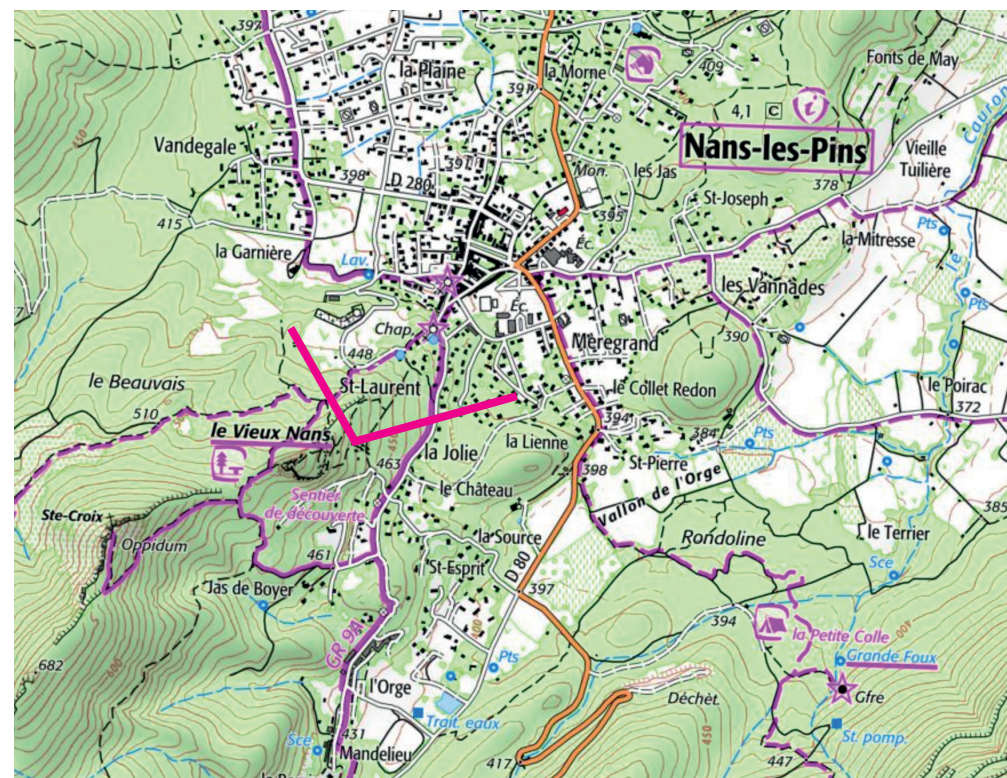


1. MODIFICATION REGLEMENTAIRE POUR LA PRESERVATION DES VUES SUR LE VIEUX NANS

Outre ces caractéristiques, le village actuel de Nans les Pins présente la particularité d'être implanté en contrebas des ruines du village originel, aujourd'hui dénommées «le Vieux Nans».

A l'époque médiévale, le village (Castrum) était en effet implanté autour du Château, sur l'éperon rocheux de Sainte Croix (au Sud-Ouest du site du village actuel), en position dominante par rapport aux espaces de plaine (vallée du Cauron, vallée de Pierrefeu).

Ce site du Vieux Nans est très riche sur le plan historique et représente un élément fort de l'identité locale, notamment du fait de l'ensemble paysager qu'il compose, en surplomb par rapport au village (cf photos ci-dessous) mais dans une logique d'articulation réciproque entre les deux unités.



1. MODIFICATION REGLEMENTAIRE POUR LA PRESERVATION DES VUES SUR LE VIEUX NANS

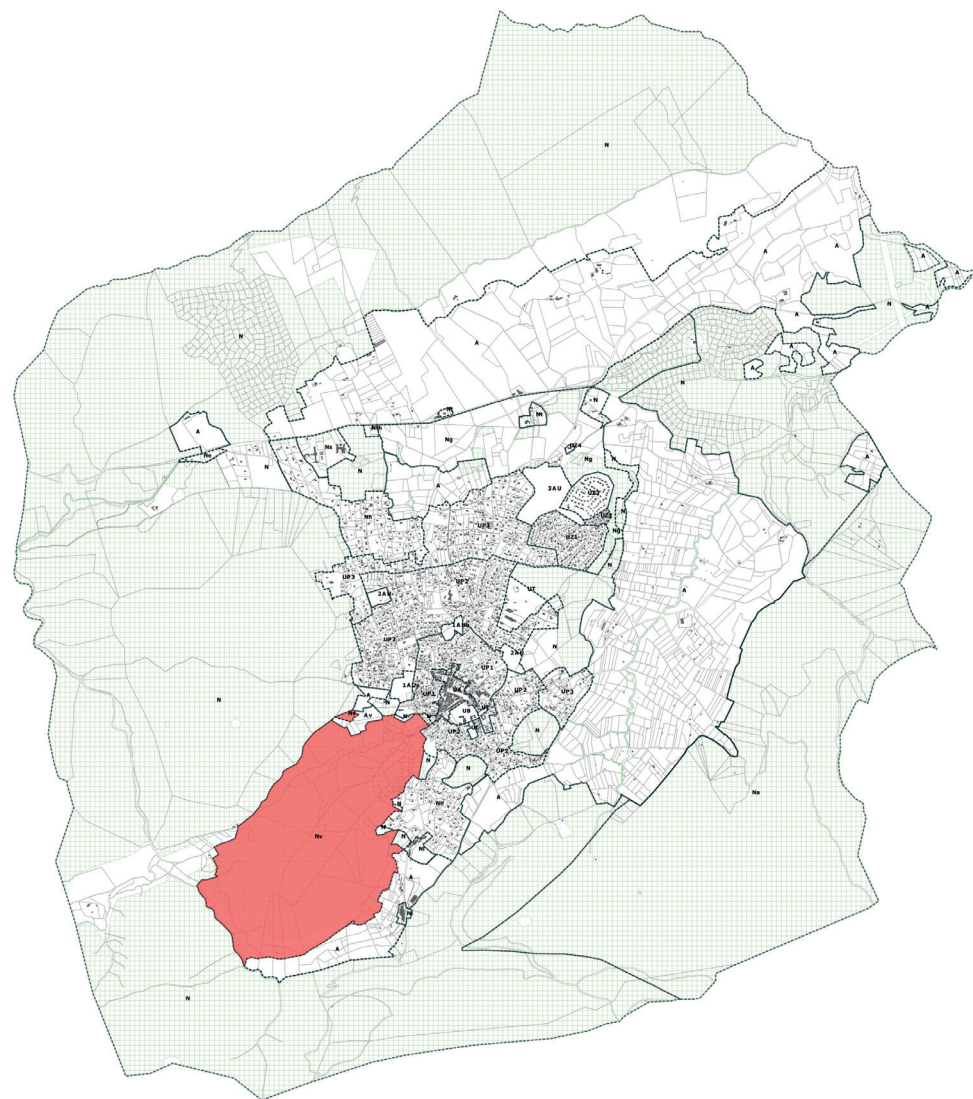
La qualité de ce site du Vieux Nans a été consacrée par son classement au titre des sites classés intervenu en août 2013.

Le site classé correspond à l'ensemble formé par le village en ruine du Vieux Nans et ses abords.

Il recouvre un périmètre total de plus de 220 hectares représenté en aplat rouge sur l'extrait de PLU ci-contre, assurant l'articulation entre le village contemporain et les contreforts de la Sainte Baume au Sud.



Le village en 1920

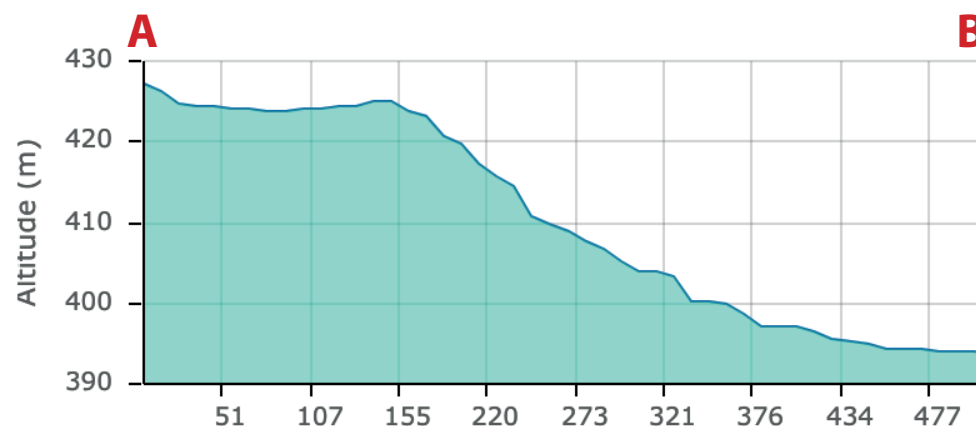
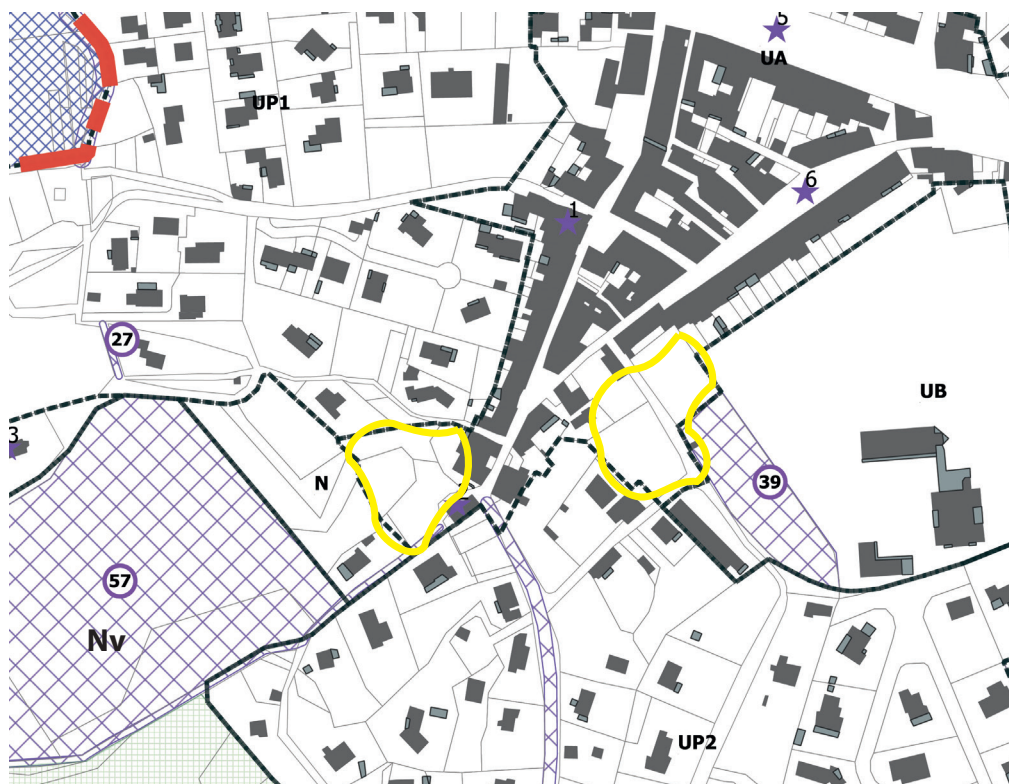


1. MODIFICATION REGLEMENTAIRE POUR LA PRESERVATION DES VUES SUR LE VIEUX NANS

Dans le PLU approuvé, le village est classé en zone urbaine centrale UA et est bordé par :

- la zone UB d'équipements publics de la Ferrage au Sud-Est (parking et esplanade, école primaire, crèche, caserne pompiers, etc...)
- un secteur d'habitat pavillonnaire dense UP 1 au Nord
- un secteur d'habitat pavillonnaire de moindre densité UP 2 au Sud
- des espaces naturels classés en zone N ou en zone Nv (périmètre du site classé) au Sud-Ouest (avec également un emplacement réservé n°57 pour l'aménagement d'un théâtre de verdure en piémont du Vieux Nans).

Deux secteurs non bâtis ou peu bâtis tangentent la pointe Sud du village, en situation topographique dominante par rapport au cœur de ce dernier et par rapport à l'esplanade de la Ferrage (périmètres jaunes ci-dessous et coupe ci-contre).



1. MODIFICATION REGLEMENTAIRE POUR LA PRESERVATION DES VUES SUR LE VIEUX NANS

Si ces deux secteurs participent du prolongement morphologique du village en terme de densité urbaine, l'application de la règle de hauteur fixée à 9 mètres (soit trois niveaux) y pose problème car elle permet la construction d'immeubles venant perturber ou obstruer les perceptions paysagères vers le site du Vieux Nans.

Les photos ci-dessous d'une construction récemment édifiée avec l'application de cette règle de hauteur à 9 mètres et le prolongement figuratif de la ligne de faîte à plus de 9 mètres (la règle de 9 mètres s'apprécie à l'égout du toit) illustrent cette limitation des perceptions paysagères par rapport à la situation précédant la construction (photo ci-contre).

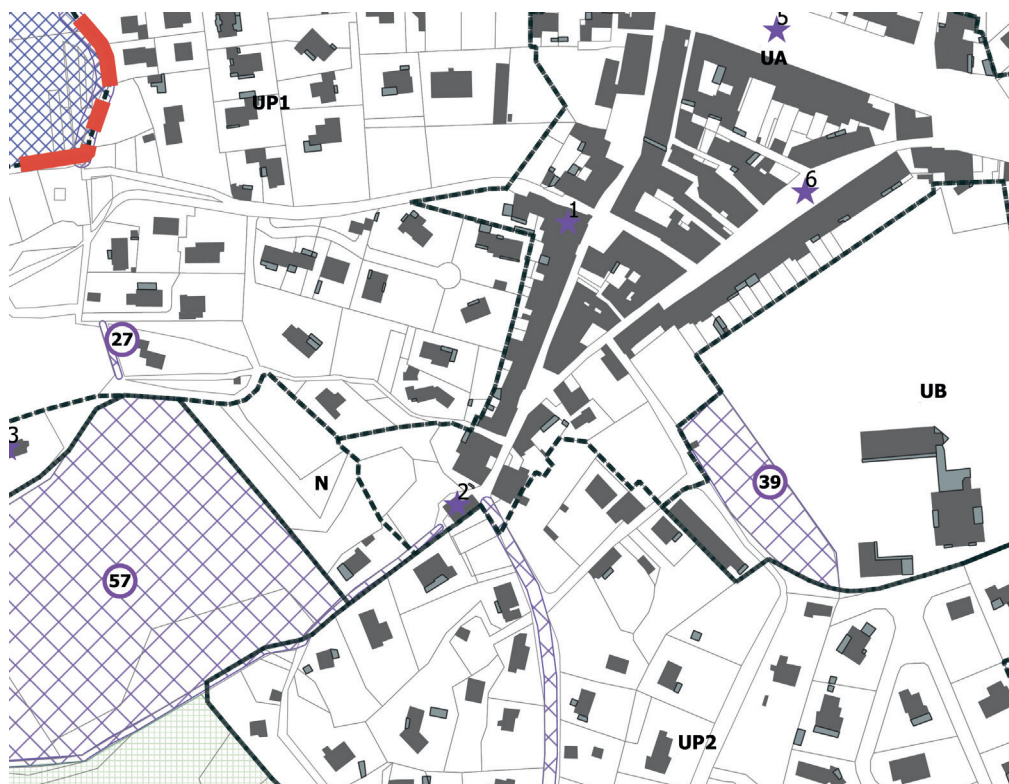


1. MODIFICATION REGLEMENTAIRE POUR LA PRESERVATION DES VUES SUR LE VIEUX NANS

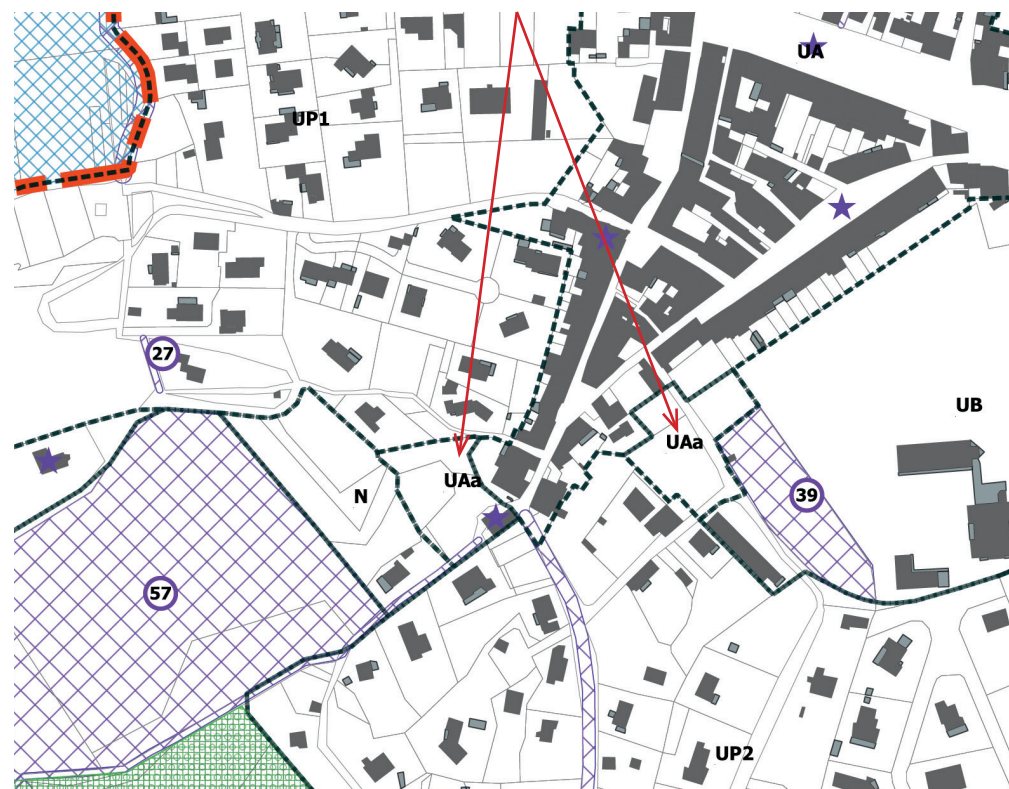
La préservation du cadre de vie et de l'identité paysagère emblématique du Vieux Nans (et au-delà de la Sainte Baume) s'imposant, il est proposé au travers de la présente modification :

- de maintenir ces secteurs dans l'enveloppe de la zone urbaine centrale du village UA à laquelle ils se rattachent naturellement en termes de morphologie urbaine (en comparaison notamment avec les secteurs d'habitat pavillonnaire qui entourent le village)
- d'y créer deux nouveaux sous-secteurs identifiés en secteur UAa qui se distinguent de la zone UA par une règle de hauteur maximale qui y est plafonnée à 7 mètres (au lieu de 9 mètres dans le reste du village).

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié
Création de secteurs UAa à hauteur limitée



2. AUTRES MODIFICATIONS/ADAPTATIONS/PRÉCISIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1. Dispositions réglementaires relatives au stationnement.

Dans le PLU approuvé et dans la zone centrale du village (UA), le règlement d'urbanisme approuvé impose pour les constructions à usage de logement une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher. Le règlement précise toutefois que cette règle s'applique aux nouvelles constructions à usage d'habitation mais ne s'applique pas dans le cas de changement de destination de constructions existantes.

Cette disposition dérogatoire pour les changements de destination était motivée par une volonté de renouvellement urbain (dérogation incitative) mais s'avère à l'usage contre-productive dans les cas de changement de destination des garages en rez de chaussée qui, lorsqu'ils sont réalisés se traduisent par des places de stationnement supprimées sans contreparties.

Il est donc décidé, au travers de la présente modification, de supprimer cette disposition dérogatoire.

Par ailleurs le règlement précise, en zones UA, UC, UP1, UP2 et 1AU que lorsque l'application des prescriptions en matière de stationnement est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans les zones UA, UC et 1AU, cet alinéa est complété par une précision sur la notion de «concession à long terme» qui doit être de 15 ans minimum. Il est en revanche supprimé pour les zones pavillonnaires UP1 et UP2, le tissu résidentiel de ces quartiers permettant la réalisation du stationnement sur les parcelles bâties.

2.2. Dispositions réglementaires relatives aux clôtures

Dans toutes les zones du PLU où les dispositions réglementaires en matière de clôtures sont précisées (zones UA, UC, UP1, UP2, UP3, UT, UZ, 1AU, A et N), un alinéa est rajouté afin de préciser, en complément des dispositions réglementaires déjà définies, que les murs et murs bahuts doivent être enduits et peints.

2.3. Dispositions réglementaires relatives aux façades

Dans les zones UA, UC, UP1, UP2, UP3 et 1AU, le règlement du PLU approuvé précise en matière de façades et de revêtements que les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs,...). Il précise en outre que les constructions en bois sont autorisées. Ce corps réglementaire est complété par une mention précisant que pour les constructions en bois le revêtement doit être construit en façade maçonnée soit crépie, soit lisse, soit en pierre apparente.

2.4. Majoration de la règle de hauteur

Les deux zones 1AU identifiées par le PLU approuvé ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1 «La Garnière» et OAP n°2 «Courgourde») qui y ont définis :

- les principes généraux d'aménagement de ces secteurs
- des prescriptions en matière d'objectifs de densité
- des principes de hauteur au sein des différents secteurs définis par les OAP

En complément des principes définis au travers des OAP qui imposent un rapport de compatibilité, le règlement applicable à ces zones précise des règles conformes comme par exemple des règles d'emprise au sol.

Sur la question de la règle de hauteur, le règlement renvoie en revanche aux OAP.

Toutefois, le règlement précise en corollaire et sur cette question de la règle de hauteur le principe du bonus de hauteur.

Il précise ainsi qu'en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens des articles L.302-5 et L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 50%, sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

De même, il précise qu'en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code

2. AUTRES MODIFICATIONS/ADAPTATIONS/PRÉCISIONS REGLEMENTAIRES

de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens des articles L.302-5 et L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30%, sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Ce principe du «bonus de hauteur» venant contrarier les principes généraux définis au travers des OAP, il est supprimé au travers de la présente modification.

2.5. Extension des constructions d'habitation et des annexes en zone agricole

En application des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU approuvé a défini un régime réglementaire encadrant les extensions des constructions d'habitation existantes en zone agricole et non en lien avec une activité agricole.

Ainsi, le règlement du PLU approuvé précise à son article A2 :

«L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- la surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m² et que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise
- les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.

- pour toute extension de construction ou pour toute implantation d'annexe située au contact de parcelles agricoles, une haie devra être implantée entre l'extension/annexe et la parcelle agricole.»

La commune constate aujourd'hui de fortes pressions immobilières sur les constructions d'habitations existantes en zone agricole comme par exemple dans la plaine du Cauron.

La commune souhaitant réaffirmer sa volonté de préservation du terroir agricole, les dispositions réglementaires sus-visées sont supprimées au travers de la présente modification. En corollaire, l'article A7 qui limite l'emprise au sol des annexes est supprimé.

2.6. Protection accrue des zones agricoles et naturelles

Afin de renforcer la protection des zones agricoles et des zones naturelles, le règlement du PLU est complété aux articles A1 et N1 (occupations et utilisations du sol interdites) d'un nouvel alinéa qui vient préciser que dans ces zones sont également interdits l'extraction de terre végétale, les dépôts divers (déchets, déchets BTP, gravats, encombrants, etc...), la cabanisation, le stationnement de caravanes ou de Résidences Mobiles de Loisirs, l'installation d'Habitations Légères de Loisirs ou de containers, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

2.7. Changements de destination en zones agricoles et naturelles

En application des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé a identifié en zones agricoles et naturelles trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il s'agit de la grange du domaine de Cantaillac, d'une construction isolée au lieu-dit la Baraque, et de l'auberge de la Tuilière.

Ces trois changements de destination ont fait l'objet :

- d'une identification par un symbole spécifique sur les documents graphiques du PLU
- d'une fiche descriptive annexée au règlement du PLU
- d'un avis favorable de la part de la Commission Départementale de Préservation

2. AUTRES MODIFICATIONS/ADAPTATIONS/PRÉCISIONS REGLEMENTAIRES

des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Par ailleurs, le règlement du PLU précise aux articles A2 et N2 que :

Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage du PLU est autorisé, après avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (en zone A) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (en zone N) :

- pour des constructions à destination de logement ou d'hébergement
- sous condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette rédaction n'autorise donc le changement de destination que pour une nouvelle destination de logement ou d'hébergement.

Or, dans la nouvelle nomenclature des constructions des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme la destination d'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Elle ne recouvre en revanche pas les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial qui relèvent elles de la destination d'hébergement hôtelier et touristique

L'objectif poursuivi au travers de ces possibles changements de destination étant notamment de permettre de conforter l'offre d'hébergement touristique sur la commune, il est rajouté aux articles A2 et N2 que les changements de destination sont également autorisés pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

2.8. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone agricole

Le règlement du PLU approuvé impose en zone agricole A un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives pour les constructions diverses susceptibles d'être autorisées dans la zone (bâtiment technique agricole, habitation en lien avec une activité agricole, etc) et un recul de 2 mètres pour les serres.

Au travers de la présente modification cette marge de recul est portée à 6,5 mètres

pour les constructions diverses et à 4 mètres pour les serres.

2.9. Implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives en zone naturelle

Le règlement du PLU approuvé impose en zone naturelle N un recul de 4 mètres par rapport aux voies et limites séparatives pour les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone. Ce recul est porté à 6,5 mètres au travers de la présente modification. Par ailleurs le régime dérogatoire de prospect par rapport aux cheminements piétonniers est supprimé.

2.10. Régime réglementaire des climatiseurs et paraboles en zone agricole

Le règlement du PLU approuvé précise qu'en zone agricole A les climatiseurs et paraboles sont de préférence installés sur une façade secondaire et doivent être habillés de caches, en harmonie avec le bâtiment.

Cette rédaction qui renvoie à la notion de préférence et non d'obligation n'apparaît pas suffisamment prescriptive.

Elle est donc au travers de la présente modification reformulée et désormais libellée comme suit :

«L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.»

2.11. Régime réglementaire des toitures dans le village et dans les zones pavillonnaires

Le règlement du PLU approuvé précise en matière d'aspect extérieur des constructions dans le village (zone UA) que les toitures doivent être simples, à une ou plusieurs pentes avoisinant 30%.

En complément de cette règle générale, le PLU approuvé précise que les toitures

2. AUTRES MODIFICATIONS/ADAPTATIONS/PRÉCISIONS RÉGLEMENTAIRES

terrasses sont autorisées, à condition qu'elles ne représentent pas plus de 25% de la surface totale de la toiture.

Ce corps de règle est complété avec le rajout d'une mention précisant que les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles soient aménagées en tropéziennes.

Par ailleurs, le règlement du PLU approuvé autorise les toitures terrasses dans les zones pavillonnaires (zones UC, UP1, UP2 et UP3) et en zone 1AU et N sous certaines conditions :

- pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable : sur l'ensemble de la toiture.
- pour les autres constructions : à condition qu'elles ne représentent pas plus de 40% de la surface totale de la toiture. En outre, leurs revêtements de sol doivent être soit végétalisés, soit réalisés en carrelage dans des teintes identiques à la toiture.

Les toitures terrasses n'appartenant pas au vocabulaire architectural provençal, cette disposition réglementaire est supprimée.

Enfin, dans ces différentes zones le règlement du PLU approuvé impose des couvertures réalisées avec des tuiles rondes. Cette disposition est complétée par une mention précisant que les tuiles rondes doivent être panachées et vieilles.

2.12. Régime réglementaire des voies de desserte

En matière de voirie, le règlement du PLU approuvé impose en toutes zones que les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et que les nouvelles voies à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Ces dispositions sont complétées et amendées par :

- le rajout d'une mention précisant que les voies existantes à aménager doivent aussi avoir une largeur minimale de 4 mètres
- la suppression de la mention de ces obligations aux seules voies privées.

COMMUNE DE NANS LES PINS

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Xavier Guilbert, urbaniste conseil

1540, route des Combes

83210 Solliès Ville

Tel/Fax : 04-94-35-25-21

Mob : 06-80-22-78-38

xgconseil@yahoo.fr

SOMMAIRE

Préambule	6	3.3. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	43
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9	3.3.1. Capacité de densification et de mutation du village	44
1. Le contexte réglementaire	10	3.3.2. Capacité de densification et de mutation de la première couronne	45
1.1. Le rapport de compatibilité.	10	3.3.3. Capacité de densification et de mutation de la deuxième couronne	48
1.1.1. Le SCOT Provence Verte Verdon.	10	3.3.4. Capacité de densification et de mutation de la troisième couronne	51
1.1.2. Le SDAGE Rhône Méditerranée.	11	3.3.5. Synthèse	53
1.1.3. La charte du PNR de la Sainte Baume	12	4. Perspectives démographiques et estimation des besoins.	55
1.1.4. Le PLH de la Communauté d'Agglomération Provence Verte	13	5. Etat initial de l'environnement.	57
1.2. Le rapport de prise en compte.	14	5.1. Contexte topographique	57
1.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	14	5.2. Contexte géologique	57
1.2.2. Le réseau Natura 2000	14	5.3. Contexte climatique	58
1.2.3. Le Schéma Régional Climat Air Energie	15	5.4. Contexte hydologique et hydrogéologique	59
1.2.4. Le Plan Climat Air Energie Territorial	15	5.5. Le contexte paysager	60
2. Analyses socio-économiques	16	5.5.1. La structure paysagère communale	60
2.1. Le contexte géographique.	16	5.5.2. Les unités paysagères	61
2.2. Le contexte démographique.	17	5.6 Le patrimoine	67
2.3. Le logement.	19	5.6.1. L'identité culturelle	67
2.4. L'emploi et la mobilité économique.	22	5.6.2. Le patrimoine archéologique	67
2.5. L'économie locale	23	5.6.3. Le patrimoine religieux	67
2.6. Les équipements.	24	5.6.3. Le patrimoine religieux	67
2.7. L'agriculture	25	5.6.4. Le patrimoine viticole	68
3. Analyses territoriales et spatiales	28	5.6.5. Le patrimoine architectural et urbain	68
3.1. Analyse territoriale historique et formes urbaines.	28	5.6.6. Le patrimoine naturel	69
3.2. Circulations et déplacements.	40	5.6.7. La protection du patrimoine	69
		5.7. Espaces naturels et biodiversité.	70
		5.7.1. Les continuités écologiques : la trame verte et bleue	70
		5.7.1.a. La trame verte et bleue du SCoT de la Provence Verte	70
		5.7.1.b. La trame verte et bleue du SRCE	72

SOMMAIRE

5.7.1.c. La charte du PNR Sainte Baume	73	2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.	98
5.7.2. Le patrimoine naturel reconnu et inventorié	75		
5.7.2.a. Les ZNIEFF	75		
5.7.2.b. Natura 2000	76		
5.7.3 : Synthèse cartographique de mise en évidence de la trame verte et bleue du territoire communal	78	2.1. Choix du scenario en matière de transport/déplacement et émissions de pollutions associées	98
5.8. L'occupation du sol et la consommation de l'espace	79	2.2. Choix du scenario en matière de gestion de l'eau	98
5.9. Les risques majeurs	83	2.2.1. Alimentation en eau potable	98
5.9.1. Le risque feu de forêt	83	2.2.2. Assainissement des eaux usées	98
5.9.2. Le risque inondation	84	2.3. Choix du scenario en matière de biodiversité	98
5.9.3. Le risque minier	85	2.4. Choix du scenario en matière d'énergie	99
5.9.4. Le risque de retrait/gonflement des argiles	85	2.5. Choix du scenario en matière de consommation de l'espace	99
5.9.5. Le risque transport de matières dangereuses	85	2.6. Synthèse	99
5.9.6. Le risque sismique	86	3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage.	100
5.10. La gestion de l'eau	86		
5.10.1. La ressource en eau potable	87		
5.10.2. Les eaux usées	88		
5.10.3. Les eaux pluviales	89	3.1. Les fondements du zonage et du règlement	100
5.11. Les déchets.	89	3.1.2. Une restructuration typologique du zonage	100
5.11.1. L'organisme de gestion des déchets	89	3.1.2. Une restructuration du règlement	102
5.11.2. Le ramassage des déchets	89	3.2. Justifications des choix en matière de zones urbaines	104
5.11.3. La production de déchets	90	3.2.1. La zone UA	105
5.12. Les nuisances.	90	3.2.2. La zone UB	107
5.12.1. Les nuisances sonores	90	3.2.3. La zone UC	109
5.12.2. La pollution	91	3.2.4. La zone UP1	111
5.13. Les énergies renouvelables		3.2.5. La zone UP2	115
		3.2.6. La zone UP3	119
		3.2.7. La zone UT	122
		3.2.7. La zone UZ	123
		3.3. Justifications des choix en matière de zones à urbaniser.	124
		3.3.1. La zone 1AUa	125
CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU	92		
1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.	93		

SOMMAIRE

3.3.2. La zone 1AUb	129
3.3.3. La zone 2AU	134
3.3.4. La zone 3AU	136
3.4. Justifications des choix en matière de zones agricoles.	138
3.5. Justifications des choix en matière de zones naturelles.	145
3.5.1. La zone N	146
3.5.2. Le secteur Na	148
3.5.3. Le secteur Ne	149
3.5.4. Le secteur Ng	151
3.5.5. Le secteur Nh	152
3.5.6. Le secteur Ni	153
3.5.7. Le secteur NI	156
3.5.8. Le secteur Ns	161
3.5.9. Le secteur Nt	162
3.5.10. Le secteur Nth	163
3.5.11. Le secteur Nv	166
3.6. Justifications des choix en matière d'Espaces Boisés Classés	167
3.8. Justifications des choix en matière d'Emplacements Réservés	168
4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes	170
4.1. Compatibilité avec le SCOT Provence Verte Verdon	170
4.2. Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte Baume.	173
4.3. Compatibilité avec le SDAGE	177
4.4. Compatibilité avec le PGRI	178
4.5. Compatibilité avec le PLH	179
5. Indicateurs relatifs à l'analyse des résultats de l'application du plan.	180

CHAPITRE 3 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU 181

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement	182
Préambule : rappel du contexte réglementaire	182
1.1. Les incidences du PADD sur l'environnement	182
1.2. Les incidences de la révision du PLU sur la consommation des sols	187
1.2.1. Enjeux	187
1.2.2. Incidences du zonage et du règlement	187
1.2.3. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	188
1.3. Les incidences de la révision du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels.	188
1.3.1. Enjeux	188
1.3.2. Incidences du zonage et du règlement	188
1.3.3. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	189
1.4. Les incidences de la révision du PLU sur les risques.	189
1.4.1. Enjeux	189
1.4.2. Incidences du zonage et du règlement	189
1.4.3. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	190
1.5. Les incidences de la révision du PLU sur les paysages.	190
1.5.1. Enjeux	190
1.5.2. Incidences du zonage et du règlement	190
1.5.3. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	191
1.6. Les incidences de la révision du PLU sur la ressource en eau.	191

SOMMAIRE

1.6.1. Enjeux	191	3.2.2. Les vulnérabilités	205
1.6.2. Incidences du zonage et du règlement	191	3.3. Incidences de la révision du PLU sur le site Natura 2000.	205
1.6.3. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	192	3.3.1. Les incidences directes	205
1.7. Les incidences de la révision du PLU sur la ressource en énergie.	192	3.3.2. Les incidences indirectes	205
1.7.1. Enjeux	192		
1.7.2. Incidences du zonage et du règlement	192		
1.7.3. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	193		
1.8. Les incidences de la révision du PLU sur la gestion des déchets	193		
1.8.1. Enjeux	193		
1.8.2. Incidences du zonage et du règlement	193		
1.8.3. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	193		
2. Evaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement	194		
2.1. Localisation des sites	194		
2.2. Secteur 1 : zone 1AUa de la Garnière	195		
2.3. Secteur 2 : secteur Chamin	198		
2.4. Secteur 3 : secteur Ne	201		
3. Evaluation des incidences Natura 2000	203		
3.1. Le contexte réglementaire Natura 2000	203		
3.1.1. Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme	203		
3.1.2. La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000	203		
3.1.3. L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000	203		
3.2. Présentation du site Natura 2000	204		
3.2.1. Présentation générale	204		
		CHAPITRE 4 : MÉTHODOLOGIES UTILISÉES ET RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	206
		1. Méthodologies utilisées pour la révision du PLU et l'évaluation environnementale	207
		1.1. Elaboration de l'état initial de l'environnement	207
		1.2. Elaboration du PADD	207
		1.3. Phase de traduction réglementaire du PADD : zonage, règlement, OAP...	207
		1.4. Analyse des incidences	208
		2. Résumé non technique	209
		2.1. Résumé non technique du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.	209
		2.2. Résumé non technique de la justification des choix du Plan Local d'Urbanisme.	209
		2.3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme.	210

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme en quelques mots

Le PLU est le document d'urbanisme qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains « SRU » du 13 décembre 2000.

C'est un document stratégique de planification urbaine qui prévoit et organise l'avenir du territoire sur une dizaine d'années. Il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de documents graphiques et d'un règlement.

Il doit être compatible avec les documents supérieurs (SCOT, PLH....)

Le PLU s'impose aux programmes communaux et doit respecter :

- La loi SRU du 13 décembre 2000,
- La loi Urbanisme et Habitat « UH » du 3 juillet 2003 ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement « ENL » du 16 juillet 2006;
- Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (dite «lois Grenelle ») du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010
- La loi ALUR du 24 mars 2014
- La loi ELAN du 23 novembre 2018

Le PLU doit respecter et promouvoir :

- Un équilibre entre renouvellement, développement, restructuration, revitalisation et mise en valeur ;
- Une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale ;
- La préservation de l'environnement

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier PLU comporte obligatoirement 5 pièces :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement
- Les documents graphiques

Il est en outre accompagné d'annexes.

Le rapport de présentation est défini par l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

«Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités»

Préambule

La commune de Nans les Pins dispose d'un PLU approuvé depuis le 13 mai 2011.

Ce document ne répondant pas aux objectifs de l'équipe municipale élue à l'automne 2010, notamment en matière de possibilités de densification des tissus d'habitat pavillonnaires, une révision générale de ce document a été prescrite le 11 juillet 2011 avec notamment pour objectifs :

- d'autoriser un développement mesuré et harmonieux de la commune
- de maîtriser le rythme de croissance démographique et urbain
- d'engager une réflexion sur le logement et l'habitat
- de protéger et de valoriser l'environnement naturel
- de programmer des équipements structurants en accompagnement du développement territorial

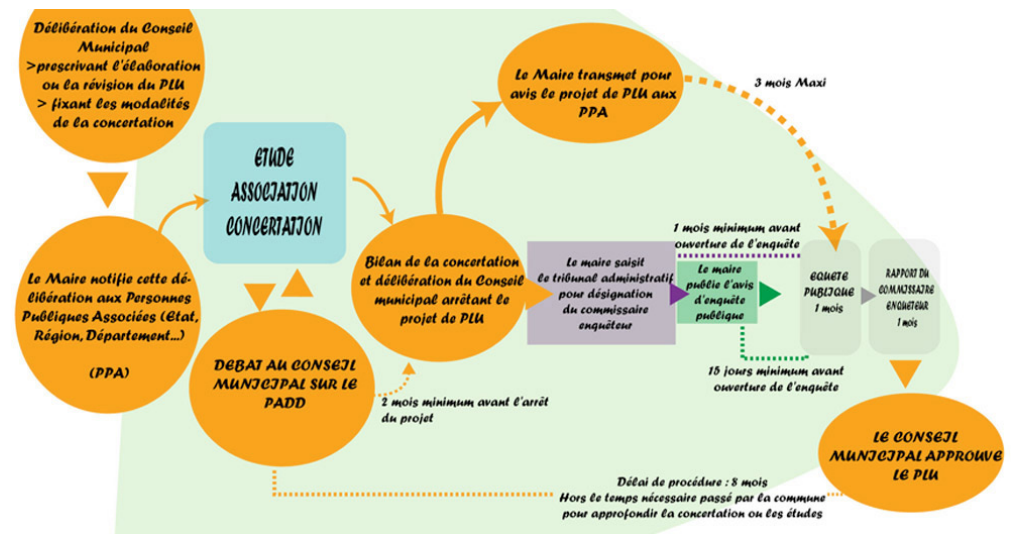
Parallèlement à l'engagement de la révision générale du PLU, la commune a mis en oeuvre un certain nombre de procédures pour répondre aux insuffisances du PLU approuvé et pour autoriser certains projets spécifiques.

Ainsi :

- une première modification est approuvée en juillet 2012
- deux révisions simplifiées (secteurs Lorge & Chamin) ont été approuvées le 10 avril 2013
- trois autres procédures de révisions simplifiées ont été approuvées le 23 octobre 2013
- une deuxième procédure de modification a été approuvée le 20 janvier 2014
- une troisième procédure de modification a été approuvée le 30 mars 2015
- une quatrième procédure de modification a été approuvée le 5 avril 2017
- une modification simplifiée a été approuvée le 9 juillet 2018

La révision générale s'est pour sa part opérée au travers des principales étapes successives suivantes :

- réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement
- définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PADD a été présenté au groupe de travail des Personnes Publiques Associées en février 2016 et a fait l'objet du débat du Conseil Municipal prévu par les dispositions de l'article



L.153-12 du Code de l'Urbanisme le 24 octobre 2016. Le diagnostic et le PADD ont également fait l'objet d'une réunion de concertation publique le 14 juin 2017

- traduction règlementaire du projet communal (zonage, règlement, OAP, etc...). Cette traduction règlementaire a été présentée au groupe de travail des Personnes Publiques Associées et en réunion de concertation publique en mars 2019.

Par délibération en date du 2 octobre 2019, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU qui a ensuite été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées. Le dossier a également été notifié à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et a été présenté à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Suite au recueil des différents avis, le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue du 15 juin 2020 au 15 juillet 2020. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sur le projet le 13 août 2020.

Au terme de cette procédure, le projet de révision a été modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport d'enquête.

Préambule

La commune de Nans les Pins étant concernée par un site Natura 2000, une évaluation environnementale est obligatoire dans le cadre de la révision du PLU.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de la révision.

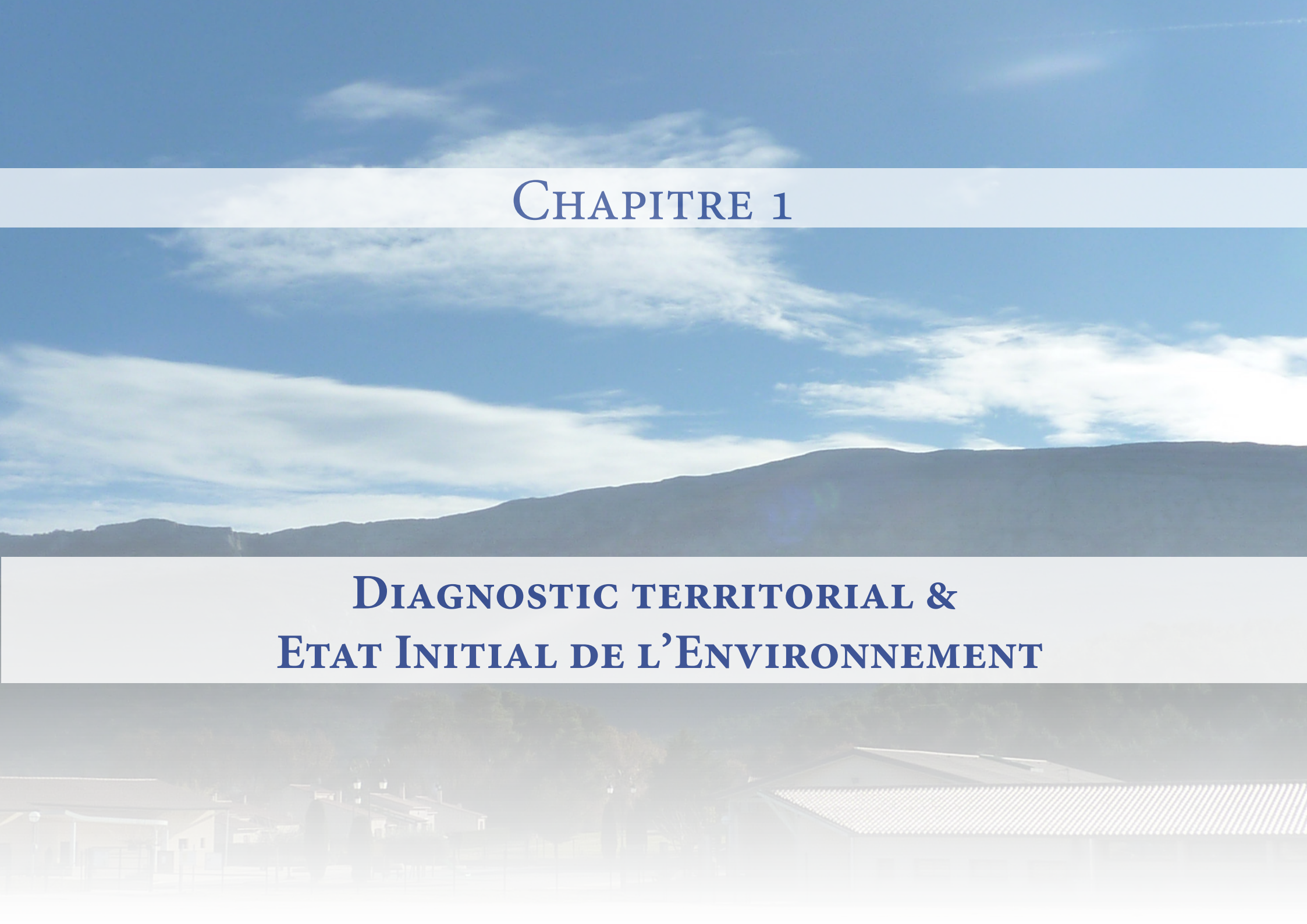
Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui s'articule autour de 3 principes généraux :

- connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser (Etat Initial de l'Environnement)
- identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale.
- mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités.

Issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, l'évaluation environnementale a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

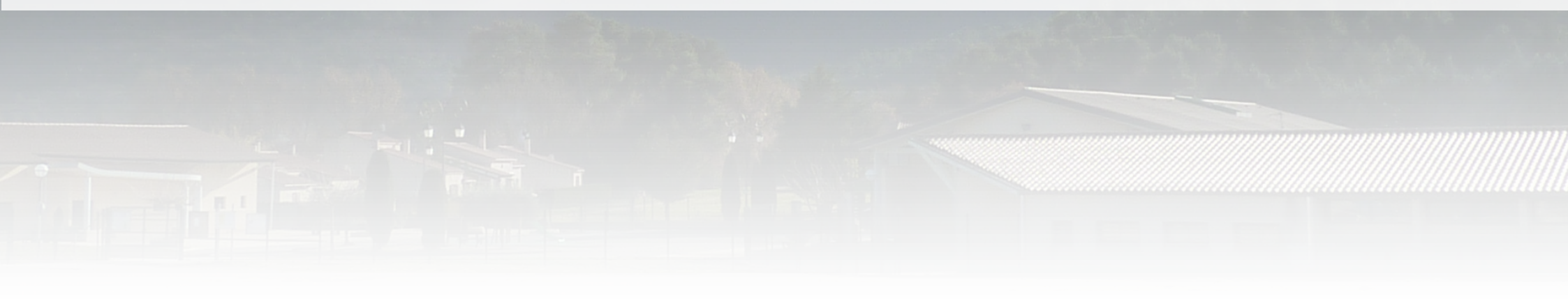
L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'article L.104-5 précise pour sa part que le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.



CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. Le contexte réglementaire

La révision du PLU de Nans les Pins est soumise au respect du cadre réglementaire de la planification.

Ce cadre réglementaire impose l'**articulation** et la **compatibilité** des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

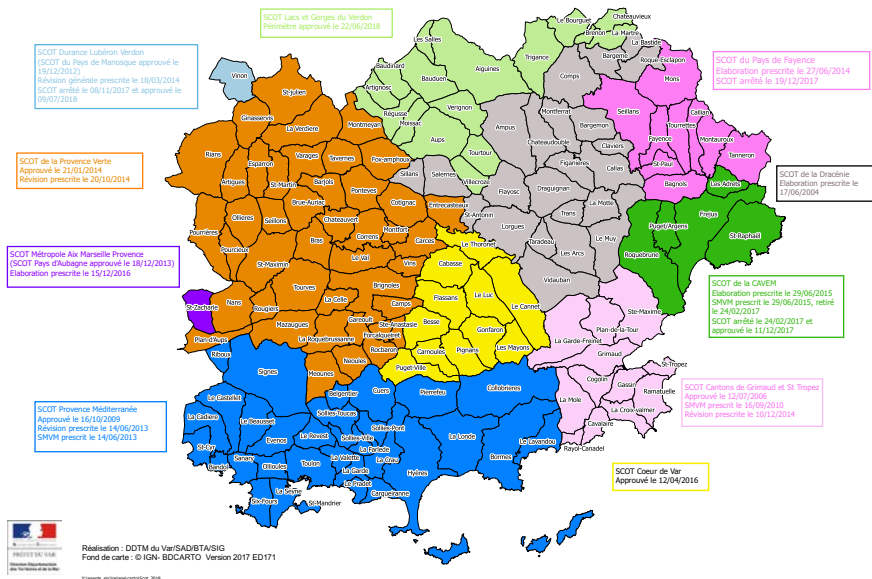
Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

Au total, près d'une trentaine de documents de planification ou de gestion territoriale s'appliquent sur la commune.

1.1. Le rapport de compatibilité.

1.1.1. Le SCOT Provence Verte Verdon.

Le SCOT de la Provence Verte a été approuvé en janvier 2014. Il recouvrait alors un périmètre de 122.100 hectares et une population d'environ 100.000 habitants. **Son périmètre a été modifié le 01/07/2014 et sa révision prescrite le 20/10/2014.**



La démarche de SCoT fixe un objectif fort («Vivre et travailler différemment, aujourd'hui et demain en Provence Verte») et cherche à proposer une stratégie collective d'aménagement et de développement, ainsi que définir les moyens d'une valorisation paysagère, d'une protection des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT développe un certain nombre d'objectifs par thématique, dont :

Objectifs du SCoT (liste non exhaustive)

Habitat	Maîtrise de la croissance démographique Densification de l'habitat Maintien de la SAU à la date de validation du SCoT Objectifs de 30% de logements sociaux
Environnement	Maintien de la biodiversité et des paysages Sécurité de l'approvisionnement en eau, recherche d'économies Amélioration des performances en assainissement et en gestion des déchets Mise en place d'une politique énergétique
Agriculture	Préservation du foncier agricole Facilitation de l'accès au foncier des agriculteurs Diversification des activités et productions Renfort de la compétitivité locale
Tourisme	Communication sur une image touristique forte Renfort des atouts touristiques Favoriser l'implantation de nouveaux professionnels Qualification des professionnels du tourisme
Économie	Actions en faveur du « tourisme vert » Implantation de nouvelles zones d'activités à proximité des axes de communication Recherche d'adéquation entre offre et demande d'emploi Compléments de l'offre commerciale dans le cadre du SDUC
Culture et Patrimoine	Soutien aux structures professionnelles de création et de diffusion Développement de l'offre d'événements culturels Valorisation du patrimoine des centres anciens
Déplacements	Définition d'une armature urbaine d'axes prioritaires et priorisation des aménagements Maîtrise de la circulation Localisation des commerces, services et activités dans les centres Élaborer un schéma de déplacements doux Développement de transports en commun

Le projet de révision du SCOT (devenu SCOT Provence Verte Verdon du fait de la modification du périmètre) a été arrêté en date du 15 juillet 2019 et approuvé le 30 janvier 2020.

1. Le contexte réglementaire

1.1.2. Le SDAGE Rhône Méditerranée.

Prévu par l'article L.212-1 et L.212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau.

Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U.

Le SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de l'eau et d'assainissement
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le SDAGE précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les P.L.U., doivent :

- Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;

- Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés.

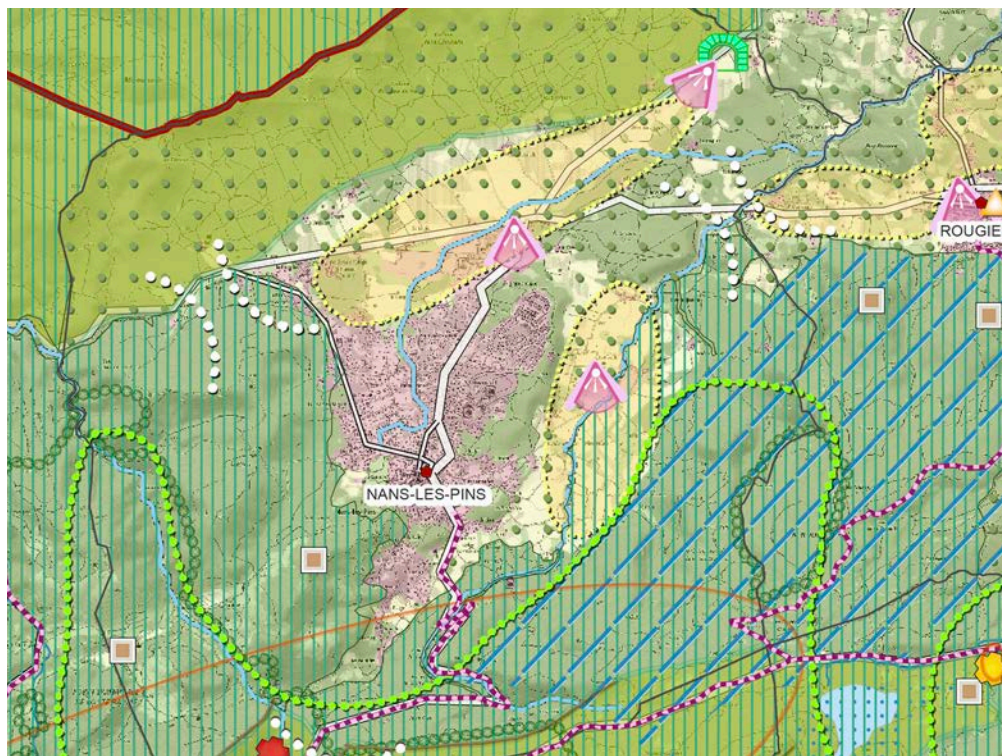
- S'appuyer sur des schémas «eau potable», «assainissement» et «pluvial» à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. A défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.

1. Le contexte réglementaire

1.1.3. La charte du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume.

Le périmètre du PNR de la Sainte Baume regroupe 26 communes et 58 834 habitants sur un territoire de 81 028 hectares, aux portes des agglomérations de Toulon et de Marseille. La charte, approuvée en décembre 2017, s'articule autour de 4 grandes ambitions, 13 orientations et 35 mesures.

- Ambition 1 : Préserver le caractère de la Sainte - Baume, protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages
- Ambition 2 : Orienter le territoire de la Sainte - Baume vers un aménagement exemplaire et durable
- Ambition 3 : Fédérer et dynamiser le territoire par un développement économique respectueux de l'identité du territoire et de la valorisation durable de ses ressources
- Ambition 4 : Valoriser la richesse culturelle du territoire et renforcer le vivre et le faire ensemble



LEGENDE DU PLAN DU PARC

Contexte territorial

- Périmètre de classement du PNR
- Périmètre d'étude du Parc naturel régional
- Limite communale
- Noyau villageois

Occupation du sol

- Espaces artificialisés
- Espaces agricoles
- Espaces naturels et forestiers

Réseaux de transport

- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Voie ferrée Carnoules-Gardanne

Éléments paysagers à prendre en compte

- Cône de vue
- Routes pittoresques
- Patrimoine bâti identitaire
- Éléments naturels remarquables
- Points d'appel
- Portes «physiques» du parc
- Portes «sensibles»
- Crêtes
- Paysages remarquables
- Paysages agricoles sensibles (localisation schématique)
- Points d'altération paysagère

Patrimoine naturel

Éléments remarquables

- Foyers biologiques majeurs

Continuités écologiques

- Continuités régionales (localisation schématique)
- Trame verte**
 - Réservoirs de biodiversité terrestres
 - Corridors écologiques
- Trame bleue**
 - Réservoirs de biodiversité terrestres
 - Corridors écologiques humides
 - Réservoirs de biodiversité aquatiques
 - Corridors écologiques aquatiques

Protection du patrimoine naturel

Autres types de protection

- Zone de quiétude de l'Aigle de Bonelli (conventionnement)

Préservation de la ressource en eau

- Zone de vulnérabilité de la réserve d'eau stratégique des contreforts nord

Forêt

- Périmètre candidat à «forêt d'exception»

Energies renouvelables

- Centrales photovoltaïques au sol

Tourisme et accueil du public

- Projet de Maison du parc
- Sites d'éducation à l'environnement et au territoire
- Point d'information territorial

Gestion de la fréquentation

- Zones naturelles à enjeux d'organisation de la fréquentation (localisation schématique)
- Sites naturels à sensibilité très forte
- Sites naturels à sensibilité forte
- Zone de silence

Extraction minière

- Carrières
- Carrière en contentieux

1. Le contexte réglementaire

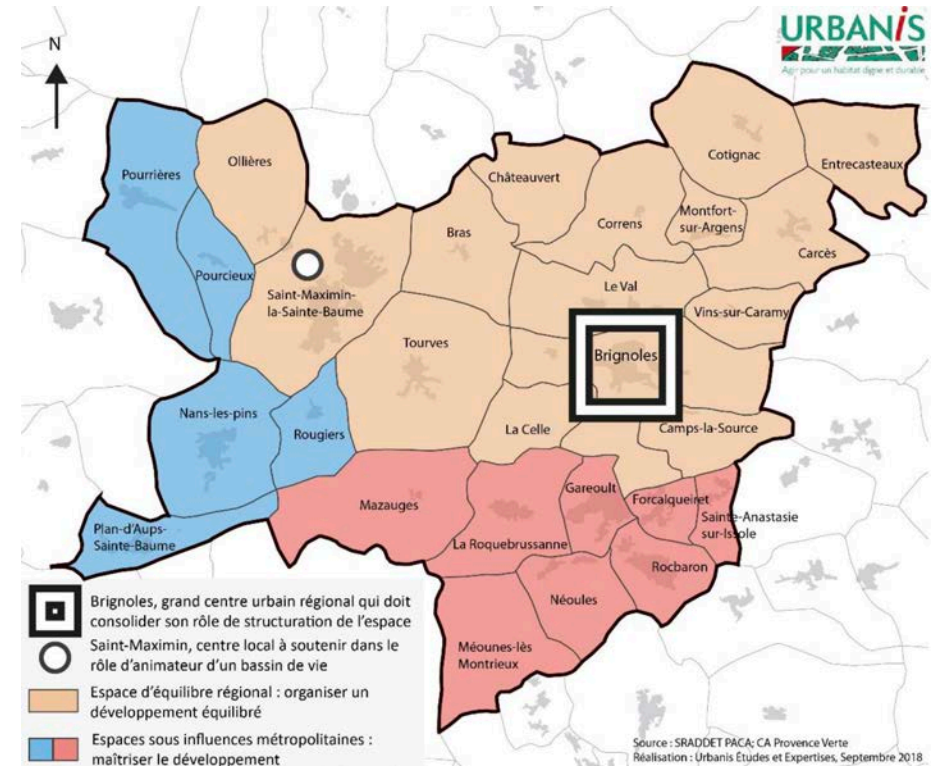
1.1.4. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Provence Verte

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte a été approuvé en juillet 2020.

Ce document fixe :

- des objectifs qualitatifs de maîtrise du rythme de développement démographique et urbain, de diversification des typologies d'habitat, etc...
- des objectifs quantitatifs de production de logements, et notamment de logements sociaux.

Le PLU doit être compatible avec ces objectifs qualitatifs et quantitatifs.



1. Le contexte réglementaire

1.2.3. Le Schéma Régional Climat Air Energie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2.

Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et de lutte contre les effets des changements climatiques. Le SRCAE de la région Provence – Alpes – Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2013.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- de développement des énergies renouvelables ;
- de maîtrise des consommations énergétiques ;
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

1.2.4. Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le PCAET doit être pris en compte par les documents d'urbanisme. Ainsi il se traduit dans le PLU par un aménagement durable permettant de promouvoir et d'organiser notamment :

- La densification des espaces déjà urbanisés
- L'équilibre social de l'habitat
- L'urbanisation à proximité des gares et des pôles urbains secondaires
- La proximité des fonctions urbaines pour limiter les déplacements
- La satisfaction des besoins de mobilité (moyens disponibles, destination, fréquence, cadencement)
- La protection des espaces naturels et agricoles (corridors biologiques, intégration de la trame verte ou bleue, agriculture de proximité...).

Ces orientations se traduisent dans le PLU par plusieurs mesures opérationnelles :

Energie et urbanisme :

- Intégrer les impacts sur les consommations d'énergie et le climat sur le choix du scénario d'aménagement ;
- Mutualiser les recherches de données et les réflexions avec les partenaires du territoire ou les autres démarches (ex : étude de vulnérabilité du plan climat) ;

- Encourager les constructions écologiques et la performance énergétique, par l'application de la nouvelle réglementation thermique RT 2012 ;
- Promouvoir la production des EnR, en tenant compte d'autres problématiques majeures : pollution de l'air, impact paysager, impact architectural, conflits d'usage du sol...

- Promouvoir les projets collectifs ou mutualisés de développement des EnR : Encourager leur utilisation dans les bâtiments et dans les réseaux de chaleur.

Eau et urbanisme :

- Rendre compatible les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, etc.) avec les orientations des SDAGE (et des SAGE) ;
- Prendre en compte dans les documents d'urbanisme : la maîtrise des eaux pluviales, le principe de solidarité entre l'amont et l'aval dans les bassins versants, la protection des points de captage... ;
- Prendre en compte les éléments relatifs à l'étude de la vulnérabilité aux changements climatiques spécifiques au domaine de l'eau afin de « réduire les besoins en eau, protéger les captages, maintenir la qualité de la ressource et adapter les usages ».

Quelques mesures d'adaptation possibles :

- Le soutien à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage ;
- Le développement de zones d'expansion des crues non loties ;
- La mise en place des conditions de prévention du risque inondation et la facilitation de l'évacuation des Eaux Pluviales et eaux de débordement ;
- La mise en place de mesures incitatives à la réduction des consommations d'eau ;
- La réutilisation des eaux grises.

Air et urbanisme :

- tenir compte des conséquences de l'urbanisation sur les trafics ;
- donner la priorité au développement des zones desservies par les transports publics ;
- limiter l'urbanisation à proximité d'installations générant des polluants atmosphériques.

Aménagement et urbanisme :

- Atténuer l'effet des îlots de chaleur urbain en renforçant la nature en ville, et en réintroduisant l'eau dans la ville ;
- Prendre en compte les évolutions prévisibles liées aux événements extrêmes et évaluer la vulnérabilité du territoire et du bâti aux risques naturels (inondation, Submersion, tempêtes, ...), et éléments issus de l'étude de vulnérabilité ;
- Interdire les projets des constructions dans des zones exposées, notamment sur les zones basses littorales.

2. Analyses socio-économiques

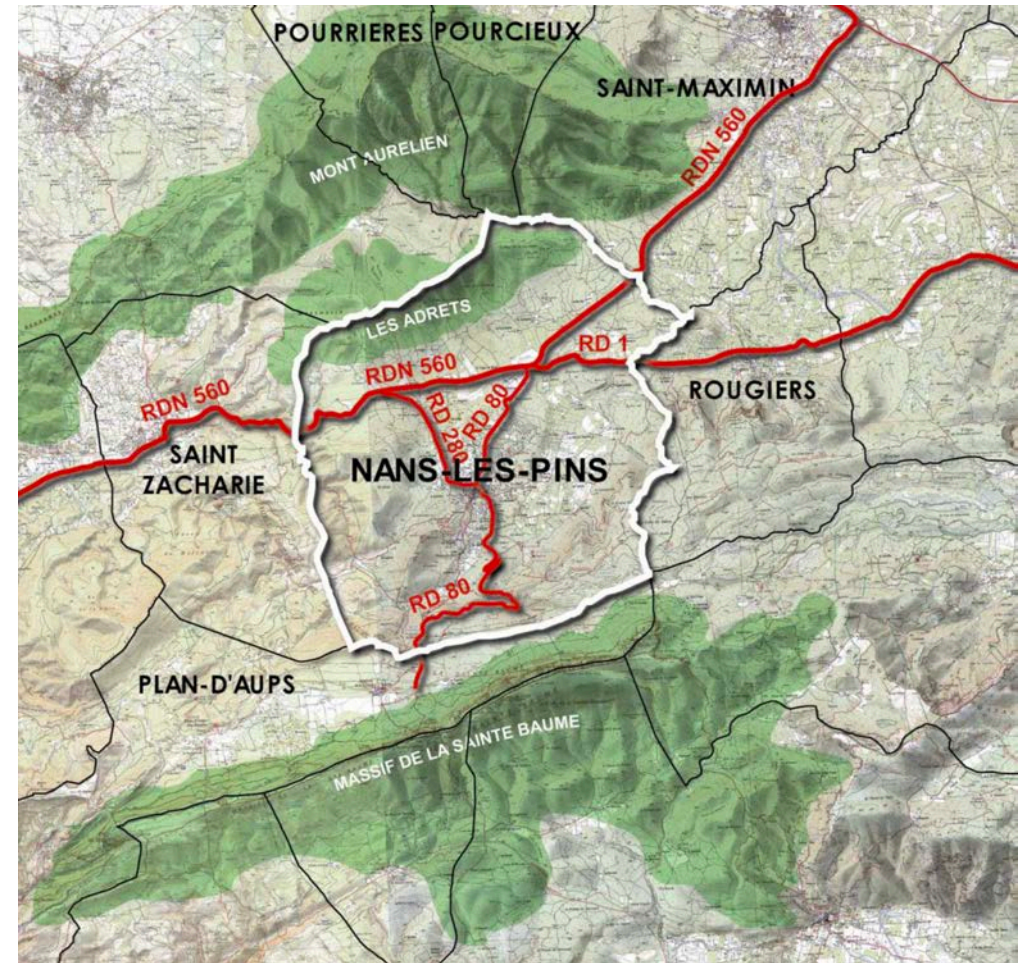
2.1. Le contexte géographique.

Située en limite Ouest du Centre Var, la commune de Nans les Pins bénéficie d'une situation privilégiée, au pied du massif de la Sainte Baume, à 7 kilomètres de Saint-Maximin, 25 kilomètres de Brignoles, 45 kilomètres de Marseille, 65 kilomètres de Toulon.

Se développant sur une superficie de 4902 hectares, et riche d'une population de 4453 habitants, la commune est bordée :

- au Sud, par le massif de la Sainte-Baume et la commune du Plan d'Aups.
- à l'Ouest, par la commune de Saint Zacharie, située en limite du département des Bouches du Rhône.
- au Nord, par la colline des Adrets, le Mont Aurélien, les communes de Trets, Pourcieux et Saint Maximin.
- à l'Est par la commune de Rougiers.

Cette situation centrale, appuyée par une identité rurale affirmée et un cadre de vie préservé en fait une commune résidentielle très prisée.



Bénéficiant par ailleurs de paysages très qualitatifs (au coeur de la Sainte Baume) et d'un environnement privilégié, la commune a une longue tradition touristique, initiée dès la Belle Epoque et se poursuivant aujourd'hui (golf, camping, randonnée, etc...).

La commune appartient à la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte créée le 1er janvier 2017. Cette communauté d'agglomération compte 28 communes pour un territoire de 947 km² et 104.263 habitants. Elle accueille plus de 550.000 touristes par an.

2. Analyses socio-économiques

2.2. Le contexte démographique.

La population nansaise a été multipliée par plus de quatre au cours des cinquante dernières années. L'évolution historique de cette population montre :

- une relative atonie dans les années 1960-1970
- une croissance démographique extrêmement soutenue à partir des années 1980, à mettre en lien avec la mise en service du barreau autoroutier de l'A520 jusqu'à Auriol. En une décennie la population communale fait plus que doubler.
- un certain ralentissement mais une croissance qui est restée soutenue au cours des années 1990 début 2000.
- une croissance qui perdure depuis les dix dernières années mais à un rythme sensiblement plus modéré

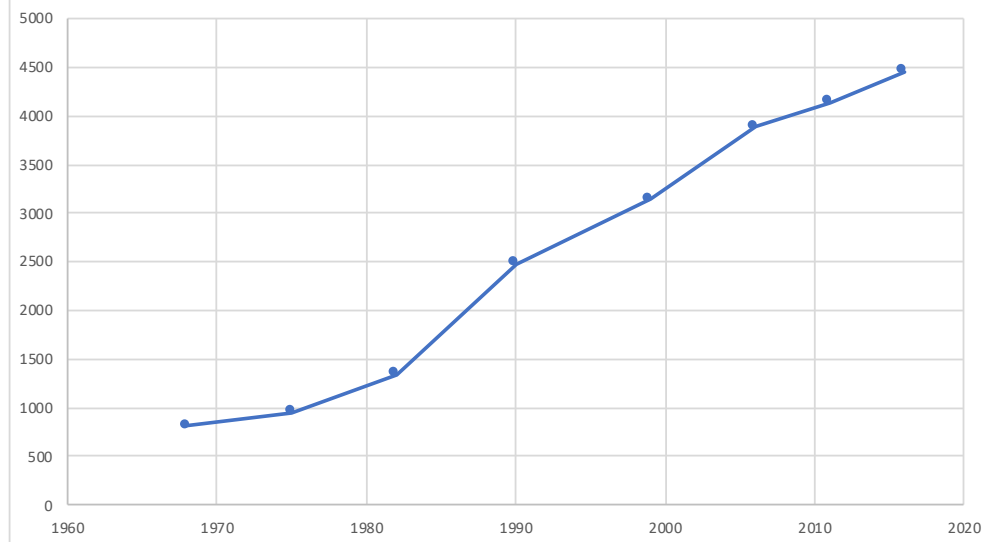
Ces évolutions sont révélatrices des mouvements de périurbanisation depuis notamment la métropole Marseille-Aubagne, mouvements largement encouragés par des documents d'urbanisme offrant des capacités d'accueil très importantes et des prix de foncier sensiblement inférieurs à ceux de la frange littorale.

Le solde naturel étant presque nul, la croissance démographique des décennies passées a été quasi exclusivement soutenue par le solde migratoire (ou solde des entrées/sorties du territoire).

Cette forte croissance démographique a eu d'importantes conséquences sur le fonctionnement communal. Outre la croissance de la population, et donc des besoins en services et équipements accrus, il faut souligner les importantes modifications sociales et identitaires des profils de ménages nansais : nouveaux besoins, nouvelles attentes, nouveaux modes de vies, etc.

Si la commune a par le passé connu des taux de croissance extrêmement élevés (jusqu'à 8% de croissance annuelle au cours des années 1980), on notera que la variation annuelle de population est aujourd'hui stabilisée et maîtrisée à un rythme moyen de +1,5% par an.

Evolution de la population communale 1968-2016



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,3	5,0	8,0	2,7	3,0	1,3	1,5
due au solde naturel en %	-0,5	-0,6	-0,8	-0,8	-0,9	-1,1	-0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,8	5,7	8,8	3,5	3,9	2,3	2,4
Taux de natalité (‰)	7,7	9,2	11,1	9,5	9,8	7,7	7,9
Taux de mortalité (‰)	13,0	15,4	19,3	17,1	19,1	18,5	17,3

2. Analyses socio-économiques

L'évolution de la structure par âges de la population sur la période récente révèle :

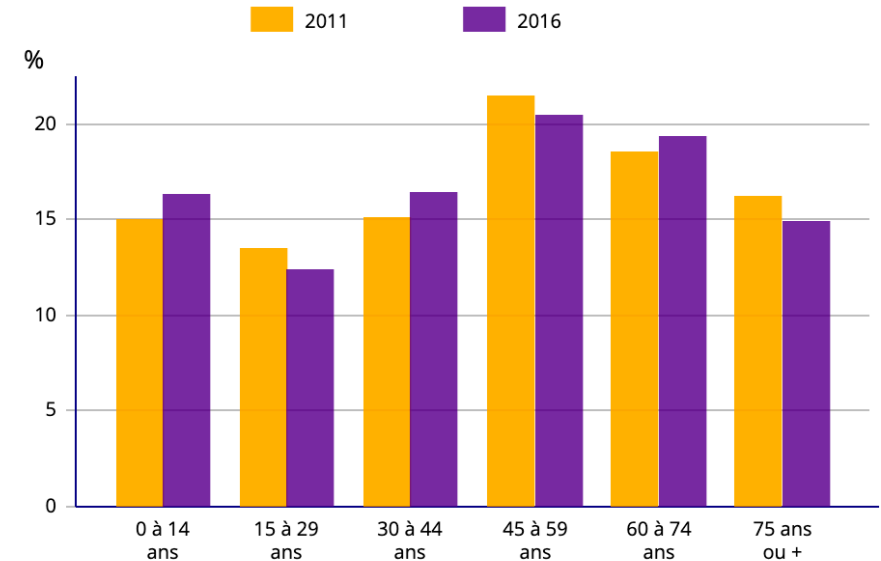
- une augmentation de la part des «adultes» (30-44 ans) et des enfants (0-14 ans) que l'on peut mettre en perspective avec l'attractivité résidentielle de la commune auprès des jeunes ménages avec enfants
- une augmentation de la part des seniors (60-74 ans) que l'on peut mettre en perspective avec le vieillissement des populations arrivées sur la commune lors des années 1980-1990.
- une diminution de la représentation des «jeunes adultes» (15-29 ans) et des plus de 75 ans, diminution qu'il faut mettre en perspective avec une inadaptation de l'offre en logements pour ces populations (sur-représentation de la maison individuelle, faiblesse du parc locatif...)

L'évolution de la structure des ménages confirme cette attractivité de la commune pour les familles avec enfants, avec sur une période courte (2011-2016) une augmentation significative du nombre et de la part relative des couples avec enfants.

Les ménages d'une seule personne ou les familles monoparentales voient aussi leur nombre et leur part relative s'accroître mais dans des proportions sensiblement moindres, à l'inverse de ce que l'on peut observer dans des contextes plus urbains.

Ces évolutions confirment une des caractéristiques importantes de la commune de Nans les Pins, à savoir son attractivité résidentielle auprès des familles jeunes avec enfants qui viennent rechercher sur la commune un cadre de vie de qualité.

Elles interrogent en revanche sur l'insuffisante possibilité d'un parcours résidentiel complet sur la commune et posent notamment la question du problème du logement des jeunes et des seniors.



	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2016	%	2011	%	2016	2011
Ensemble	1 706	100,0	1 505	100,0	4 064	3 646
Ménages d'une personne	445	26,1	379	25,2	445	379
Hommes seuls	174	10,2	176	11,7	174	176
Femmes seules	271	15,9	203	13,5	271	203
Autres ménages sans famille	5	0,3	60	4,0	9	163
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 257	73,7	1 066	70,9	3 610	3 104
Un couple sans enfant	527	30,9	481	32,0	1 082	995
Un couple avec enfant(s)	582	34,1	474	31,5	2 174	1 791
Une famille monoparentale	147	8,6	111	7,4	353	318

2. Analyses socio-économiques

2.3. Le logement.

Le parc de logements existants sur la commune a logiquement suivi l'évolution de la croissance démographique, avec une multiplication par plus de 4 du nombre de logements depuis 50 ans.

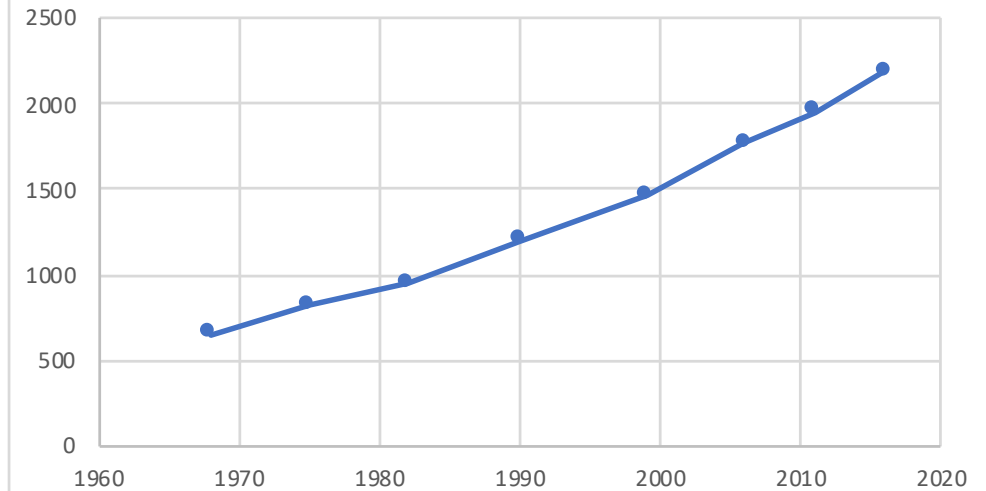
On ne note toutefois pas de pics de croissance sur les années 80-90 comme pour l'évolution démographique du fait d'une importante transformation à cette époque d'anciennes résidences secondaires en résidences principales, permettant ainsi l'accueil d'une population permanente.

Sur les dix dernières années, on note une production totale de 455 logements, soit un rythme moyen de 45 logements supplémentaires par an. Cette moyenne plutôt élevée cache toutefois d'importantes irrégularités annuelles. Ainsi, on observe très nettement un pic de production de logements sur les années 2012 et 2013, pic qui s'explique par un nombre important de permis délivrés en application du PLU approuvé en 2011 et qui avait «libéralisé» certaines règles urbanistiques (suppression de la règle de superficie minimale, augmentation du COS). Les modifications apportées au PLU en 2012 et 2014 ont ensuite permis de ralentir un rythme de production trop effréné.

Au delà de son rythme, la production de logements reste très largement dominée par la sur-représentation de l'habitat individuel. Ainsi, sur les dix dernières années :

- 66 logements en habitat collectifs ont été autorisés, soit moins de 15% des 455 logements
- 78 logements en habitat individuel groupé ont été autorisés, soit 17% de la production d'habitat
- près de 70% des logements produits relèvent de la typologie de l'habitat individuel (311 unités)

Evolution du nombre de logements 1968-2016



PRODUCTION DE LOGEMENT DE 2009 A 2018 (SITADEL)					
Année	Individuel	Individuel Groupé	Logement Collectif	Résidence	Total
2009	10	0	16	0	26
2010	11	0	0	0	11
2011	24	8	0	0	32
2012	48	32	0	0	80
2013	44	20	38	0	102
2014	21	3	0	0	24
2015	33	0	0	0	33
2016	36	8	4	0	48
2017	45	4	0	0	49
2018	29	13	8	0	50

2. Analyses socio-économiques

Cette primauté d'une production d'habitat individuelle confirme les tendances des dernières décennies et explique l'écrasante prépondérance de la typologie des maisons qui représentent aujourd'hui plus de 8 logements sur 10.

Cette prépondérance a même tendance à s'accroître sur la période récente, avec une part relative des logements en appartements en diminution assez sensible.

L'essentiel des logements existants sont la résidence principale de leurs occupants, et la part des résidences secondaires, sensiblement plus faible qu'il y a trente ou quarante ans, est aujourd'hui stabilisée aux alentours de 15%

En matière de vacance de logements, si on observe une diminution du taux de vacance, on note en revanche que le nombre de logements vacants reste stable, avec plus de 160 logements déclarés vacants sur la commune.

Cette structuration typologique du parc de logement explique très logiquement la primauté des propriétaires de leur logement (75%) et la sous-représentation des locataires qui ne représentent qu'à peine plus de 20%.

Avec une ancienneté moyenne d'occupation de plus de 15 ans pour les propriétaires, la commune confirme son statut de commune résidentielle. Aujourd'hui 50% de la population nansaise réside sur la commune depuis plus de dix ans.

La structuration typologique du parc de logement explique également l'importance des grands logements de 4 pièces et plus qui représentent plus de 70% des logements, et inversement une sous-représentation des petits logements.

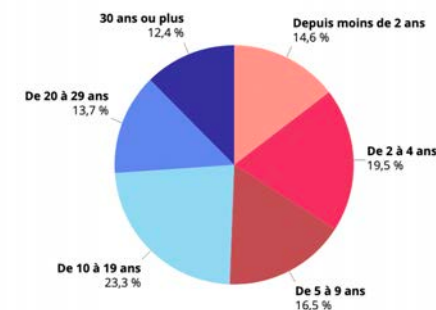
On note toutefois sur les dernières années des évolutions significatives, avec une réduction sensible de la part des grands logements de plus de cinq pièces et inversement une augmentation de la part des deux pièces.

	2016	%	2011	%
Ensemble	2 188	100,0	1 942	100,0
Résidences principales	1 706	78,0	1 503	77,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	315	14,4	276	14,2
Logements vacants	166	7,6	163	8,4
<i>Maisons</i>	<i>1 833</i>	<i>83,8</i>	<i>1 592</i>	<i>82,0</i>
<i>Appartements</i>	<i>346</i>	<i>15,8</i>	<i>346</i>	<i>17,8</i>

	2016				2011	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	1 706	100,0	4 049	13,1	1 503	100,0
Propriétaire	1 288	75,5	3 185	15,6	1 125	74,9
Locataire	379	22,2	779	5,2	324	21,6
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0		9	0,6
Logé gratuitement	39	2,3	85	10,5	54	3,6

	2016	%	2011	%
Ensemble	1 706	100,0	1 503	100,0
1 pièce	18	1,1	19	1,3
2 pièces	148	8,7	118	7,9
3 pièces	325	19,0	293	19,5
4 pièces	543	31,8	440	29,3
5 pièces ou plus	672	39,4	633	42,1

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2016



2. Analyses socio-économiques

Cette évolution est confirmée par l'analyse des caractéristiques du logement en fonction de son ancienneté d'occupation. Ainsi, les logements occupés depuis plus de dix ans comptent une moyenne de 4,5 pièces par logement alors que ceux occupés depuis moins de deux ans ne comptent pour leur part qu'une moyenne de 3,8 pièces par logement. On observe que cette diminution est très régulière.

Cette évolution qui participe d'une dynamique nationale prend une importance particulière sur la commune de Nans les Pins où l'on observe depuis seulement quelques années des évolutions importantes avec une production d'habitat dominé par des maisons individuelles de plus en plus petites.

Elle trouve plusieurs facteurs d'explications :

- tendance sociétale
- constructions sur des terrains issus de divisions foncières générant des petites parcelles avec des possibilités de construction limitées en termes de surface de plancher
- prix du foncier qui encourage à rechercher des terrains plus petits et qui grèvent le budget construction

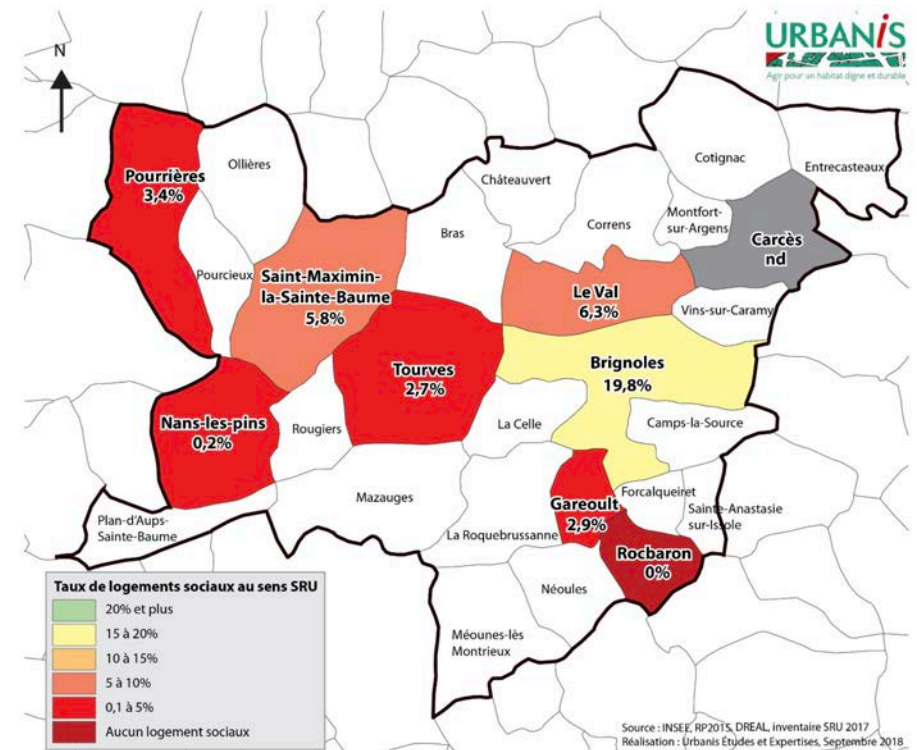
Elle interroge toutefois quant à la pérennité de ce «modèle» d'habitat qui semble plus contraint que choisi, avec un habitat faiblement qualitatif et peu ou pas évolutif et donc inadapté aux évolutions naturelles des besoins des occupants (besoins de surfaces nouvelles par exemple en cas de naissance d'un enfant).

De fait, on observe dans les petits logements récemment construits sur la commune un important turn over des occupants et des ventes et reventes régulières, en contradiction avec la vocation résidentielle initiale.

Une autre caractéristique importante du parc de logements est la très forte sous-représentation de l'habitat social, la commune ne comptant en effet que 0,2% de logements sociaux au sens SRU. Aucun logement HLM n'existe sur la commune et les seuls logements sociaux existants (16 unités) correspondent à des logements propriété de la commune.

Pour autant, des situations de fragilité ou de précarité sociales existent sur la commune. On recense ainsi, au 31 décembre 2017, 597 allocataires CAF dont 152 allocataires à bas revenus et 337 personnes couvertes par les allocataires à bas revenus, soit un taux de bas revenus de 11%. A la même date, 147 enfants vivaient dans un foyer à bas

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	1 706	100,0	4 049	4,2	1,8
Depuis moins de 2 ans	250	14,6	600	3,8	1,6
De 2 à 4 ans	333	19,5	834	3,9	1,5
De 5 à 9 ans	282	16,5	727	4,2	1,6
10 ans ou plus	842	49,4	1 889	4,5	2,0



revenus et on dénombrait 54 familles monoparentales à bas revenus, 32 couples à bas revenus avec enfants, et 60 personnes isolées à bas revenus. Le taux d'effort médian des allocataires logement était de 29,5% (29,5% des ressources sont consacrées au logement) et la part des allocataires logement ayant un taux d'effort supérieur à 40% était de 27,6%.

2. Analyses socio-économiques

2.4. L'emploi et la mobilité économique.

Du fait de sa structuration démographique et de la prédominance des populations jeunes, la population communale se compose d'une très large majorité d'actifs, ces derniers représentant quasiment 75% de la population et étant en augmentation significative. A l'inverse, les retraités ne représentent que 9,3% de la population et leur part relative a connu une sensible diminution au cours des dernières années.

Cette population active se compose principalement d'employés et de professions intermédiaires, et plus secondairement d'artisans/commerçants/chefs d'entreprise et de cadres. La part relative des premiers suit une tendance de baisse, tandis que la part des seconds est en augmentation sensible.

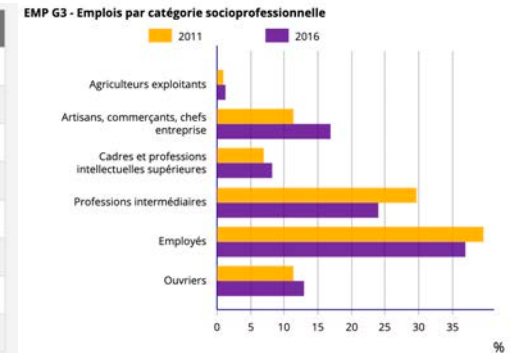
Cette population active est une population très mobile, quasiment huit actifs sur dix travaillant en dehors de la commune. Cette proportion est en augmentation significative ces dernières années et témoigne d'un renforcement de la fonction résidentielle de la commune.

Sur les actifs sortants, une part non négligeable (15%) travaille sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Provence Verte, principalement sur les communes de Saint Maximin et Brignoles, mais une majorité (plus de 50%) travaille hors département du Var, c'est à dire principalement sur les bassins d'emplois de Marseille-Aubagne directement accessibles via la RD 560 et l'A520 par l'échangeur d'Auriol, et plus secondairement sur le pays d'Aix.

Ces chiffres doivent toutefois être nuancés par l'emploi sur la commune d'un nombre non négligeable d'actifs venant d'autres communes, principalement des communes de proche périphérie (le bassin de vie de Saint Maximin).

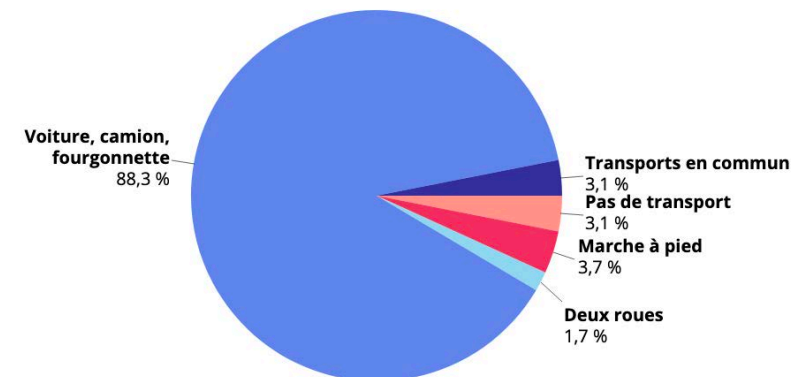
Les déplacements domicile-travail se font à une écrasante majorité (quasiment neuf déplacements sur dix) en voiture, tandis que les transports en commun ne représentent que 3% des déplacements pendulaires. On observe ces dernières années une hausse significative du co-voiturage comme en témoigne le remplissage de l'aire de co-voiturage récemment aménagée par la Communauté d'Agglomération au niveau du giratoire de la route de Saint Maximin.

	2016	2011
Ensemble	2 510	2 398
Actifs en %	74,2	69,5
Actifs ayant un emploi en %	66,3	61,4
Chômeurs en %	7,9	8,1
Inactifs en %	25,8	30,5
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,5	9,4
Retraités ou préretraités en %	9,3	12,1
Autres inactifs en %	8,1	9,1



	2016	%	2011	%
Ensemble	1 689	100	1 486	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	368	21,8	440	29,6
dans une commune autre que la commune de résidence	1 321	78,2	1 046	70,4

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016



2. Analyses socio-économiques

2.5. L'économie locale.

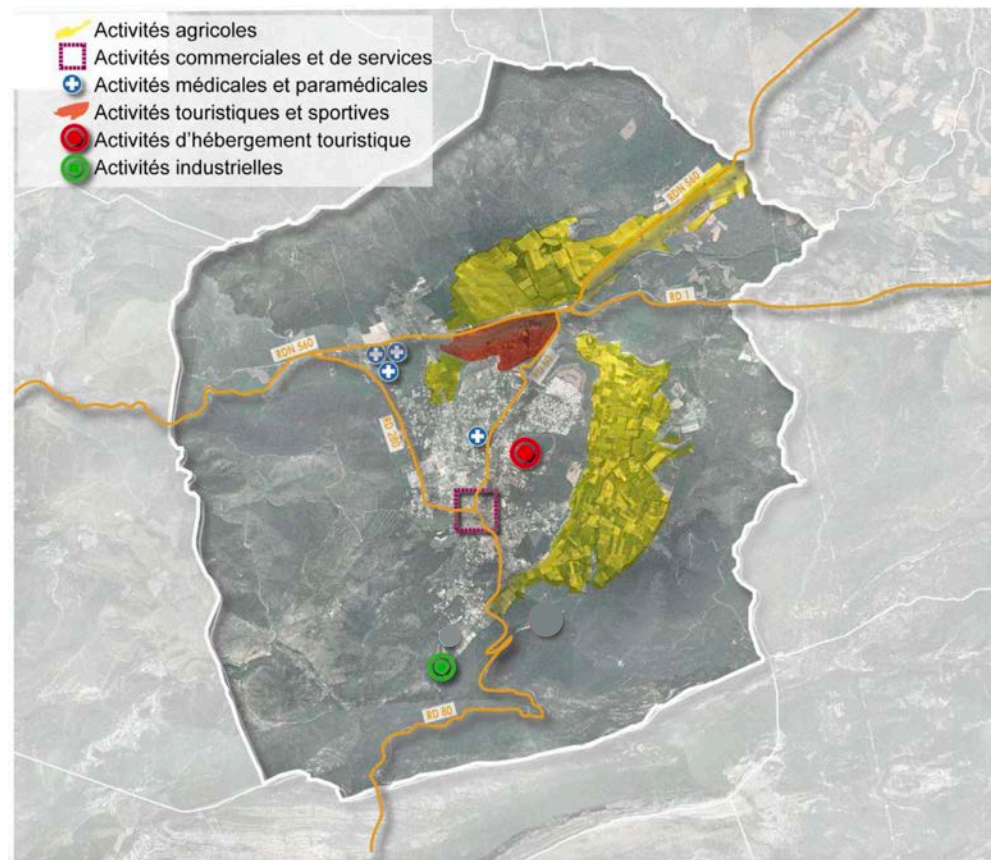
Bien que marquée par sa fonction résidentielle, la commune de Nans les Pins dispose d'une économie locale dynamique et d'un nombre d'emplois locaux significatif. On peut ainsi recenser parmi les principaux employeurs situés sur la commune :

- le centre de gérontologie Saint François : 110 employés.
- le Mont Aurélien (maison de retraite privée) : 55 employés.
- les Jardins de la Sainte - Baume (maison de retraite privée) : 45 employés.
- le Mont d'Azur (long séjour médicalisé) : 15 employés.
- la mairie : 45 employés.
- la société Sermax (activité industrielle de production de serre-joints) : 36 employés.
- le Domaine de Châteauneuf : 20 à 40 employés (hôtel restaurant).
- le Golf de la Sainte - Baume : 18 employés.
- le camping de la Sainte Baume

A ces nombreux emplois il faut rajouter l'ensemble des activités commerciales, de proximité, principalement situées dans le village (supérettes, bars, restaurants, banque, pharmacie, agences immobilières, etc...), un important tissu d'artisanat et des professions de services divers (santé, etc...).

Parmi ces activités économiques, l'activité touristique bien représentée sur la commune du fait de sa situation privilégiée au pied de la Sainte Baume (golf, camping, centres équestres, séminaires et réceptions, etc...) est d'une importance particulière du fait des diverses retombées indirectes qu'elle peut générer.

Déjà bien représentée sur la commune avec une capacité d'hébergement importante et qualitative (un hôtel quatre étoiles de trente chambres, un camping quatre étoiles de 299 emplacements, des meublés touristiques et des chambres d'hôtes), l'économie touristique offre en outre d'importantes potentialités de développement qu'il convient d'anticiper.



2. Analyses socio-économiques

2.6. Les équipements

En terme d'équipements scolaires, les deux écoles maternelles et primaires, situées dans le coeur du village, ont fait l'objet de programmes d'extension et disposent d'assises foncières qui permettent d'intégrer les capacités d'accueil supplémentaires correspondant aux besoins démographiques futurs de la commune dès lors que ces derniers restent maîtrisés.

Aucun collège n'est présent sur la commune. Les élèves résidant à Nans les Pins sont scolarisés à Saint Maximin au collège Henri Matisse, ou au collège des 16 Fontaines de Saint Zacharie.

Par ailleurs, aucun lycée n'est présent sur la commune. Les élèves résidant à Nans les Pins sont scolarisés à Brignoles au lycée Raynouard.

En terme d'équipement pour la petite enfance, une structure multi-accueil est implantée dans le centre du village (sur l'esplanade de la Ferrage). Sa capacité d'accueil maximale est de 25 enfants et ne suffit pas à répondre à la demande.

En terme d'équipement pour les personnes âgées, la commune dispose d'un réseau important d'équipements privés avec deux maisons de retraite (Le Mont Aurélien et Les Jardins de la Sainte Baume), une résidence pour long séjour médicalisé (Le Mont d'Azur), et un centre de gérontologie (Saint François).

En terme d'équipements sportifs, la commune de Nans dispose d'un niveau correct. A ce titre, on compte les structures suivantes :

- le stade municipal Bernard Mallet et le boulodrome Joseph Triq sont localisés en périphérie immédiate du coeur du village, avenue Julien Jourdan.
- un complexe tennistique (3 courts) est situé au Nord du village, dans le quartier de La Plaine.
- un plateau sportif à La Ferrage (Volley, Hand-ball, Basket).
- un gymnase en cours d'achèvement dans l'ancienne cave coopérative
- un centre équestre est situé à l'Ouest du village, dans le quartier de Delvieux Sud.
- le golf de La Sainte Baume est localisé au Nord Est du village, dans le quartier de La Mouchouane.

Cependant, le terrain du stade municipal ne répond pas à certaines normes, n'a aucune

capacité d'extension et ne dispose pas des surfaces de parking nécessaires à son bon fonctionnement. De plus, sa localisation à proximité directe du coeur du village, dans un quartier fortement habité, peut occasionner certaines nuisances ponctuelles pour les personnes résidant autour de cet équipement. Pour ces raisons, la possibilité de regrouper et développer les équipements sportifs dans un lieu plus approprié, apparaît comme un besoin à prendre en compte dans le PLU.

Notons, enfin, que la localisation actuelle, la vétusté d'ensemble et le caractère exigu de la caserne des sapeurs pompiers, localisée en limite Sud du coeur du village, imposent de proposer la réalisation d'un nouvel équipement, en un lieu stratégiquement localisé par rapport à l'ensemble des espaces urbanisés de la commune et à son système de desserte.

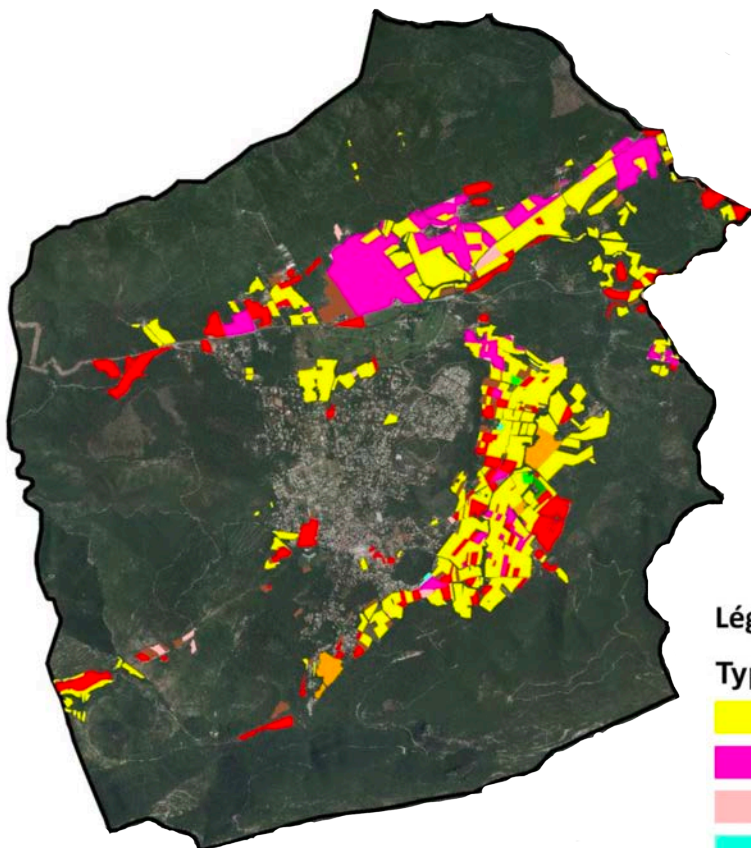
2. Analyses socio-économiques

2.7. L'agriculture

L'étude de redynamisation et de pérennisation de l'agriculture réalisée en 2015 par la Chambre d'Agriculture du Var à l'échelle de l'ancienne communauté de communes permet d'apprécier les principales caractéristiques de l'agriculture nansaise.

Si le nombre d'exploitants agricoles a sensiblement diminué au regard des recensements agricoles successifs (63 en 1988, 19 en 2000, 14 en 2010), la surface agricole représente toujours 641,7 hectares, soit plus de 13% du territoire communal.

Ces surfaces agricoles sont dominées par les grandes cultures et les prairies (321 ha, soit 50%). Viennent ensuite les espaces dévolus à la viticulture (145,5 hectares, soit

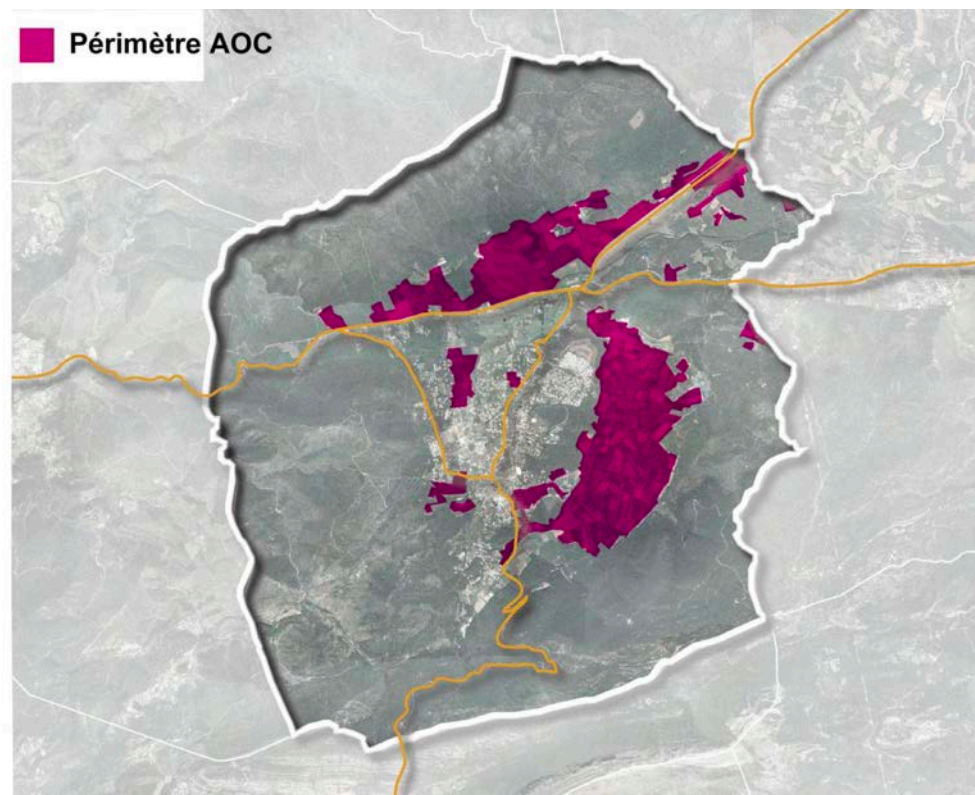


Légende

Typologie des cultures

 Grandes cultures et prairies
 Viticulture AOP
 Viticulture non AOP
 Maraichage

 Arboriculture
 Horticulture; PPAM; Pépinière
 Elevage
 Activité équine
 Friche



22,6%) qui bénéficient de l'Appellation d'Origine Côteaux Varois, l'arboriculture (31,4 hectares), les activités équinées, et les friches.

Les espaces agricoles se concentrent principalement sur les espaces de plaine de la vallée du Cauron et du piémont des Adrets, en bordure de l'axe de la RD 560. Outre leur fonction agricole, ils participent très activement à la structuration paysagère communale et à son attractivité touristique.

2. Analyses socio-économiques

On recense également quelques 880 hectares (18,3 % du territoire communal) en espaces sylvopastoraux, principalement dans la forêt domaniale de la Sainte Baume.

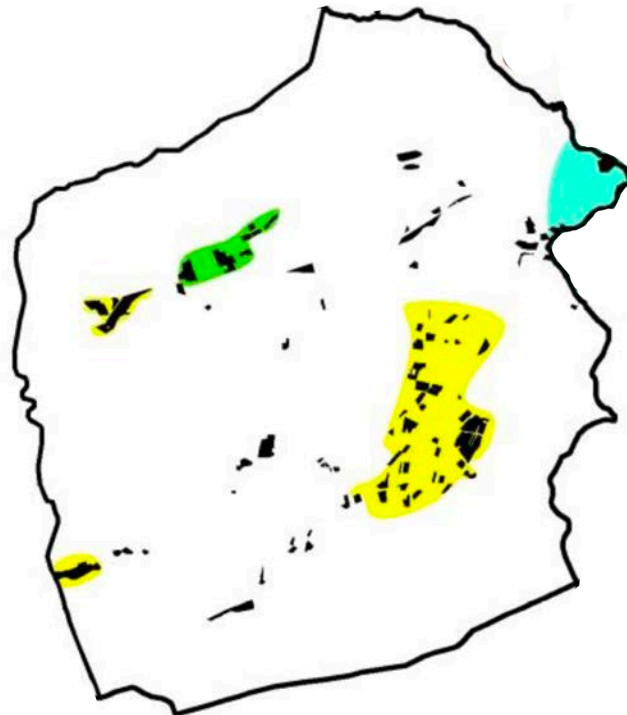
En revanche, le maraîchage, bien que bénéficiant de conditions propices avec des sols alluviaux profonds, peu de pentes, et localement un potentiel irrigable, reste peu représenté avec seulement 1,1 hectare.

Les friches, relativement étendues (environ 20% de la surface agricole) offrent un potentiel de valorisation non négligeable, vers une destination de grandes cultures & fourrage dans la plaine du Cauron et dans des petites poches isolées, vers une destination viticole AOP en piémont des Adrets, et vers les pos chiches dans la continuité Ouest du terroir de Rougiers.

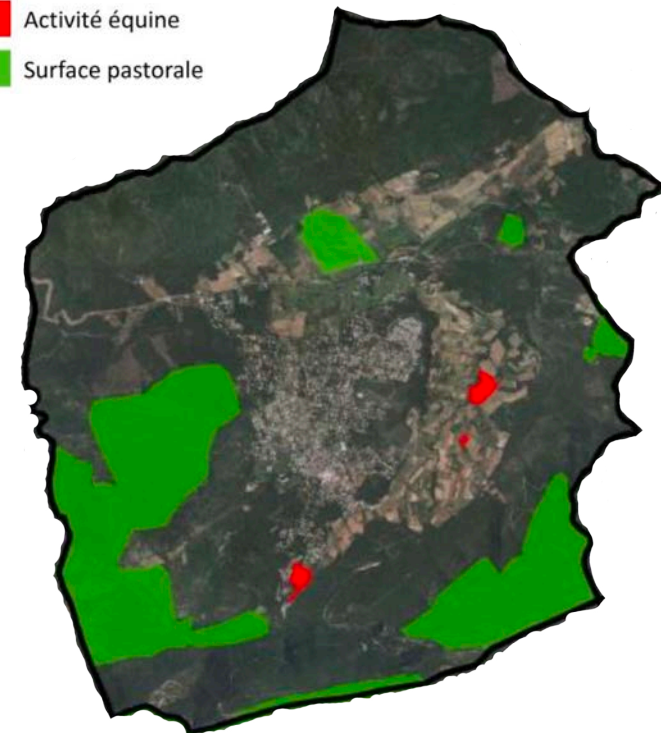
Ces potentialités sont renforcées par le potentiel irrigable d'une partie importante des surfaces agricoles de la commune.

Légende

-  Limite communale
-  Friche
- Potentialités des friches**
 -  Potentiel cultures à haute valeur ajoutée
 -  Potentiel grandes cultures et fourrage
 -  Potentiel trufficulture et fourrage
 -  Potentiel viticole AOP
 -  Potentiel viticole AOP et oliveraie
 -  Potentiel viticole AOP soumis à pression foncière
 -  Potentiel viticole AOP, grandes cultures et fourrage

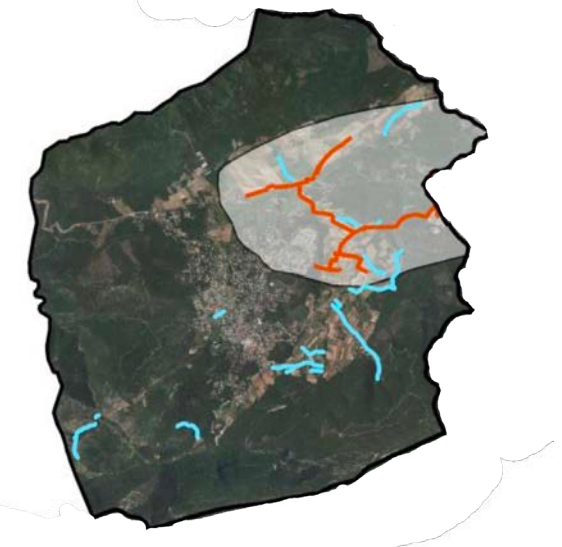


-  Activité équine
-  Surface pastorale



Légende

-  Limite communale
-  Cours d'eau
- Canal de Provence (SCP)**
 -  Ouvrage de transport
 -  Canalisations
 -  Secteurs irrigables par la SCP



2. Analyses socio-économiques

Malgré un recul au cours des dernières décennies et des difficultés persistantes, l'agriculture nansaise est une activité dynamique. A l'échelle de l'ancienne communauté de communes, 93% des exploitants interrogés se disaient en maintien ou en développement d'activité, avec en outre des volontés affichées de diversification de leur activité, notamment vers l'agritourisme.

Les principales difficultés rencontrées par la profession agricole sont :

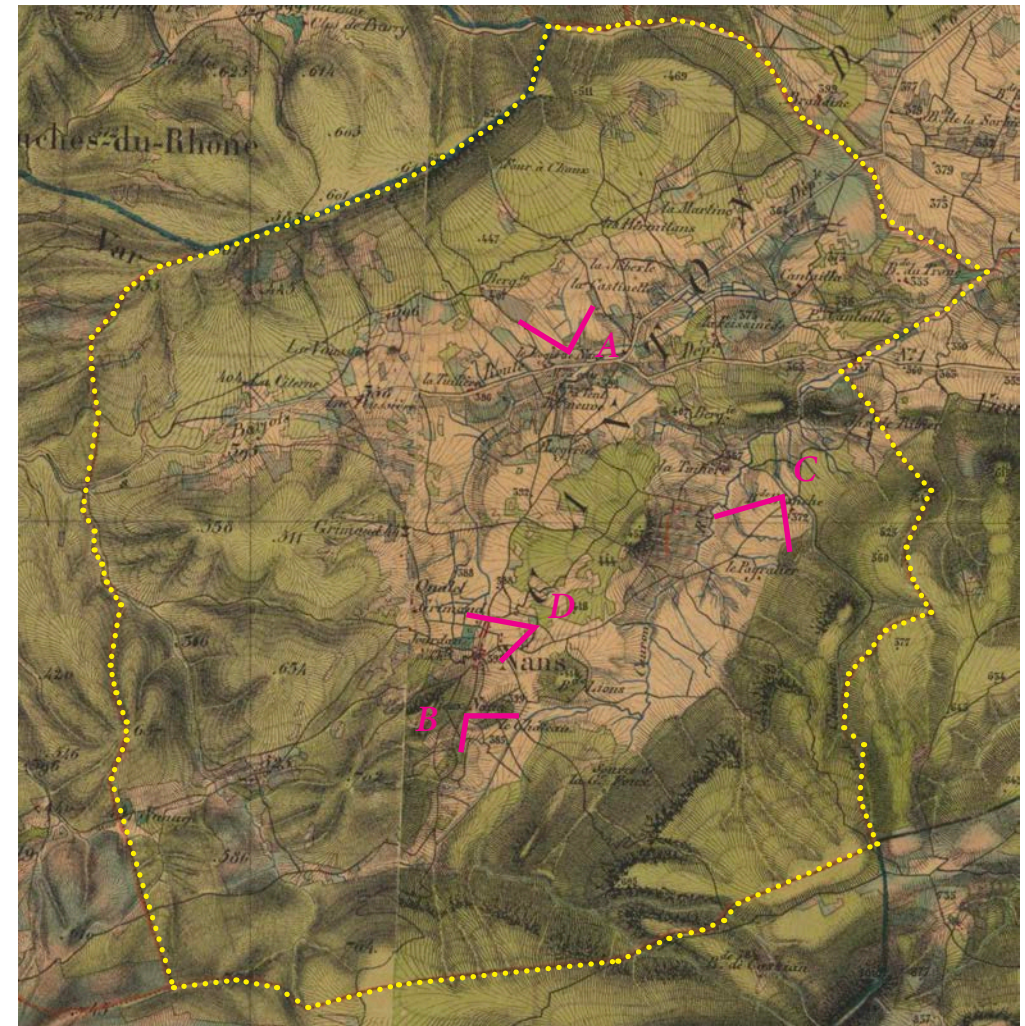
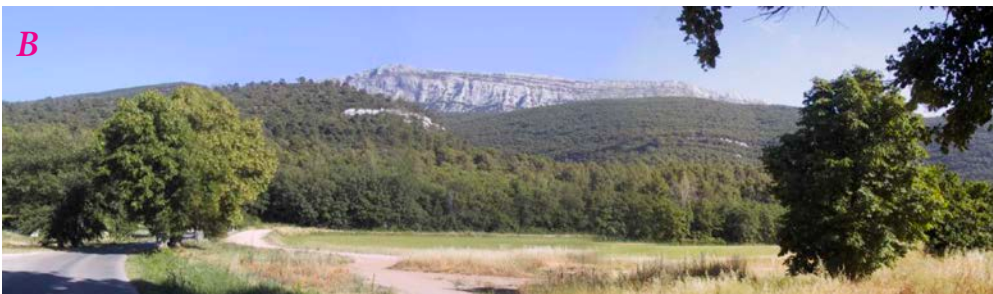
- la pression foncière exercée sur les exploitations, qui se traduit par une spéculation foncière, un enfrichement des terres, un mitage du territoire, des difficultés de circulation, des conflits d'usage avec les «citadins»
- le morcellement des exploitations, qui se traduit notamment par un éloignement du siège et des difficultés pour accéder aux parcelles, un allongement des temps de travaux
- les règles d'urbanisme et le code rural : difficultés kafkaïennes pour obtenir un permis de construire, y compris pour des bâtiments techniques, blocage du fermage et de la mise à disposition des terres
- l'accès à l'irrigation pour les exploitants non desservis par le Canal de Provence

3. Analyses territoriales et spatiales

3.1. Analyse territoriale historique et formes urbaines.

L'extrait de carte d'état-major présenté ci-contre témoigne de l'ancienneté de la structuration territoriale de la commune de Nans, en lien étroit avec sa structuration géographique :

- une écharpe boisée qui ceinture la commune sur ses franges Nord (les Adrets), Ouest, et Sud/Sud-Est (la Sainte Baume)
- deux espaces agricoles dans les espaces de plaine, séparé par un chapelet collinaire boisé d'axe Sud-Ouest / Nord-Est, espaces qui s'ouvrent vers les vallons et les plaines de Rougiers et de Saint-Maximin
- le village, typiquement provençal, implanté à l'articulation des deux espaces agricoles, au pied de la colline du village médiéval.



3. Analyses territoriales et spatiales

Cette structuration territoriale séculaire se retrouve très étroitement dans l'organisation spatiale contemporaine de la commune présentée ci-contre.

Ainsi,

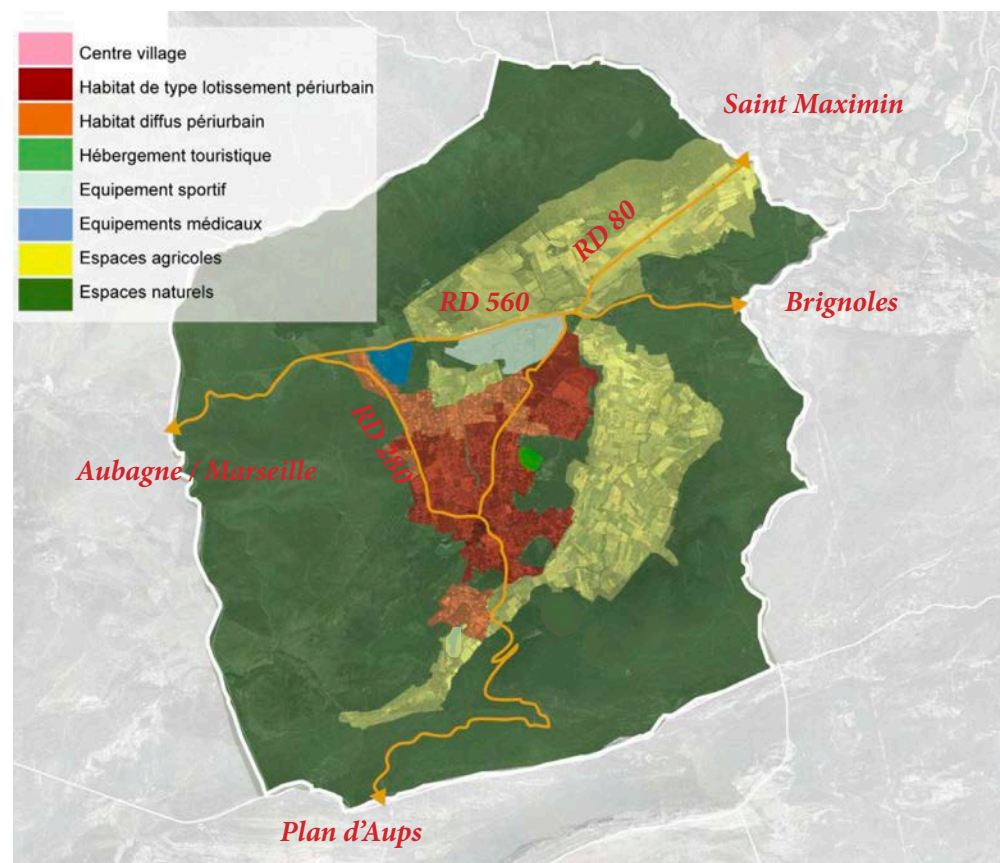
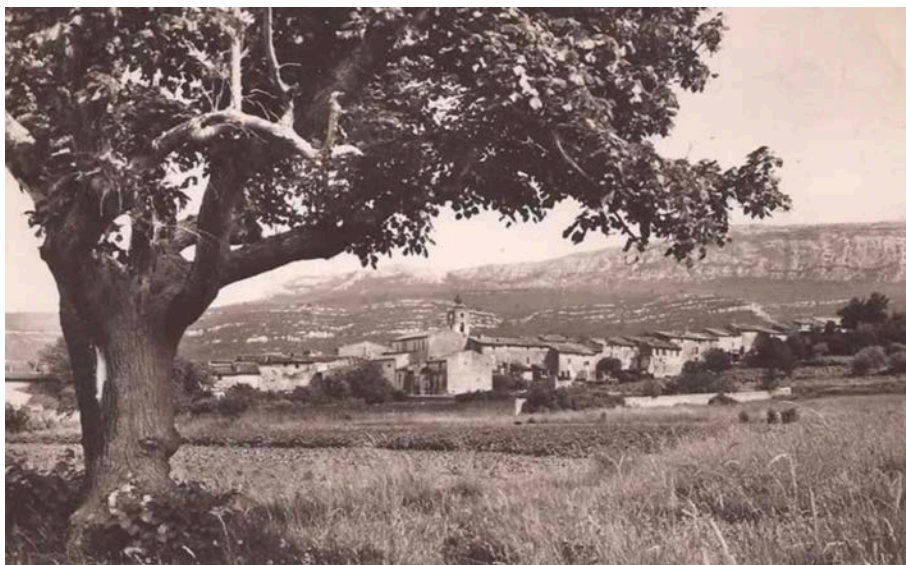
- on retrouve l'écharpe boisées ceinturant la commune et la fermant au Nord, à l'Ouest et au Sud

- on retrouve le terroir agricole des espaces plans de plaines et bas côteaues, ouverts vers le Nord Est mais fermés au Sud-Ouest au fond de l'étroit vallon de l'Orge.

En revanche, le village, qui était resté jusque dans les années 1960 (vue ci-dessous) dans son enveloppe morphologique héritée du 19ème siècle et articulée autour du cours et du boulevard de la Mecque, est désormais entouré par une nappe d'habitat, principalement vers le Nord, le long des deux axes convergeant vers le village depuis la RD 560, la RD 280 (ou route de Marseille) et la RD 80 (ou route de Saint Maximin ou de Brignoles).

L'emprise spatiale de cette nappe d'habitat est particulièrement étendue puisqu'elle recouvre schématiquement 40 fois l'enveloppe urbaine dense du village stricto sensu.

Elle est émaillée par diverses occupations du sol implantées dans une logique de valorisation territoriale, en exploitant les nombreux atouts du territoire nansais, au premier rang desquels ses paysages emblématiques, son environnement naturel et son



accessibilité aisée. On retrouve ainsi le golf de la Sainte Baume, réalisé dans les années 1980-1990, des équipements médicaux, de l'hébergement touristique.

Il est à noter que cette mutation territoriale, qui a concerné à peu près 10% du territoire communal, s'est opérée sur un temps très court, schématiquement sur 25 ans (1975-1990).

Elle a été liée à l'attractivité résidentielle de la commune dans un contexte territorial de desserrement de l'agglomération Marseille-Aubagne, et a été autorisée par le premier document d'urbanisme élaboré sur la commune, le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé non pas par la commune mais par un arrêté préfectoral de mai 1975.

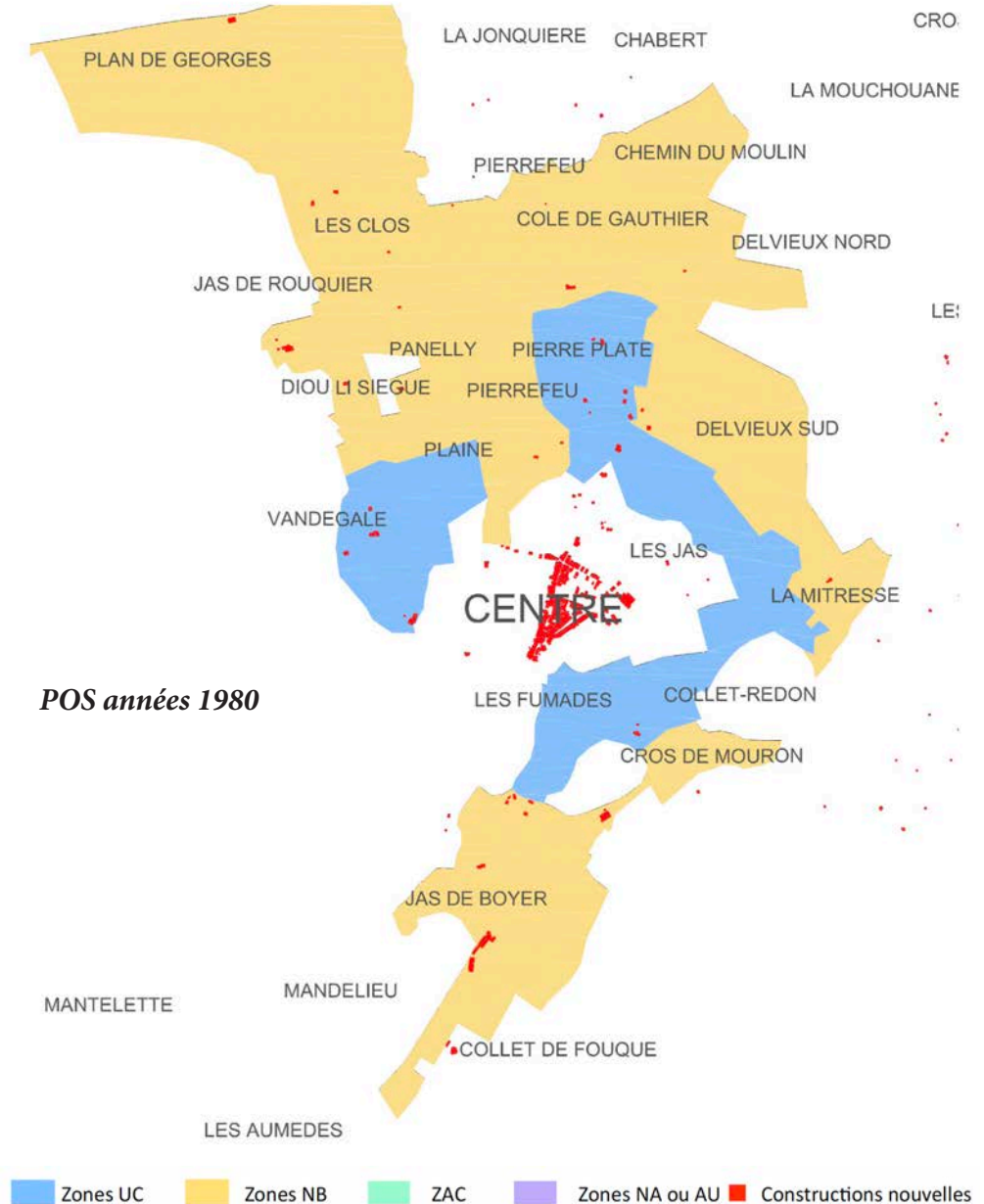
3. Analyses territoriales et spatiales

Dès le premier POS de 1975, synthétisé ci-contre, et alors même qu'à l'exception de quelques constructions isolées toute l'urbanisation de la commune était concentrée dans le village et dans son immédiate périphérie (vue ci-dessous), de très vastes secteurs sont ouverts à l'urbanisation par un classement soit en zone UC pour des secteurs raccordés à l'assainissement collectif (qui date sur la commune de 1934), soit, pour l'essentiel, sous forme de zones NB, zones naturelles où une certaine constructibilité était autorisée (mais encadrée par des règles de superficie minimale généralement importante et de faible COS qui garantissait une faible, voire très faible densité).

Ne figure pas sur cette synthèse les zones UB qui ceinturaient le village.

Les zones constructibles remontent alors jusqu'à la RN 560 dans le secteur du Plan de Georges, à 2,5 km du cœur de village, et descendent vers le Sud jusqu'au fond du vallon de l'Orge.

Ces zones sont desservies par les deux RD comme axes structurants, mais leur desserte interne se fait via les anciens chemins ruraux, très insuffisamment calibrés par rapport aux exigences futures de circulation.



3. Analyses territoriales et spatiales

Au cours des années 1980, le POS se remplit et de nombreuses constructions font leur apparition (points rouges sur la synthèse ci-contre, correspondant aux nouvelles constructions entre le plan POS 1980 et le plan POS 1990).

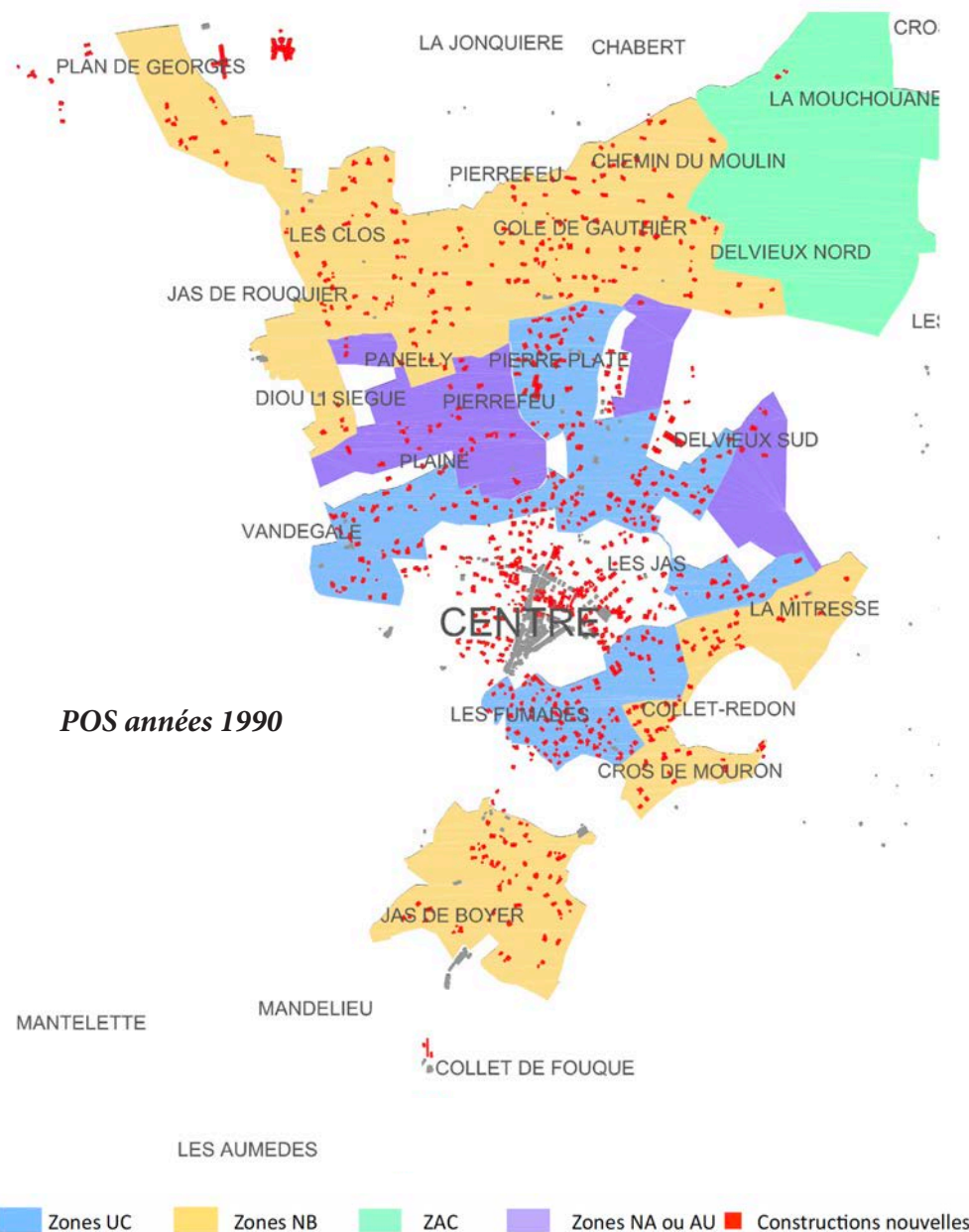
L'habitat se développe alors intensément, sur l'ensemble des zones ouvertes par le POS initial avec :

- un habitat assez dense dans les espaces de première périphérie du village, en blanc ci-contre
- un habitat beaucoup plus diffus sur les espaces plus éloignés, avec toutefois des poches d'urbanisation plus intense (Jas de Boyer au Sud, Pierre-Plate et Colle de Gauthier)
- l'implantation d'équipements importants, comme par exemple le centre de gérontologie et la maison de retraite en bordure de la RD 560.

En 1989, le POS est révisé. Son zonage, synthétisé ci-contre met en évidence :

- une première réduction de l'enveloppe des zones constructibles, notamment au Nord (Plan de Georges) et au Sud (Collet de Fouque)
- le reclassement d'anciennes zones UC ou NB en zone NA, afin d'y envisager une urbanisation plus structurée au travers de programme d'aménagement d'ensemble, principalement des opérations de lotissement
- la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au Nord-Est (La Mouchouane) destinée à l'aménagement du golf de la Sainte Baume accompagné d'un programme de logements.

Cette révision marque déjà la volonté communale de réduire les espaces ouverts à l'urbanisation (qui restent très étendus du fait de l'héritage du premier POS) et de mieux organiser l'urbanisation au travers de programme d'aménagement d'ensemble permettant une organisation des opérations.



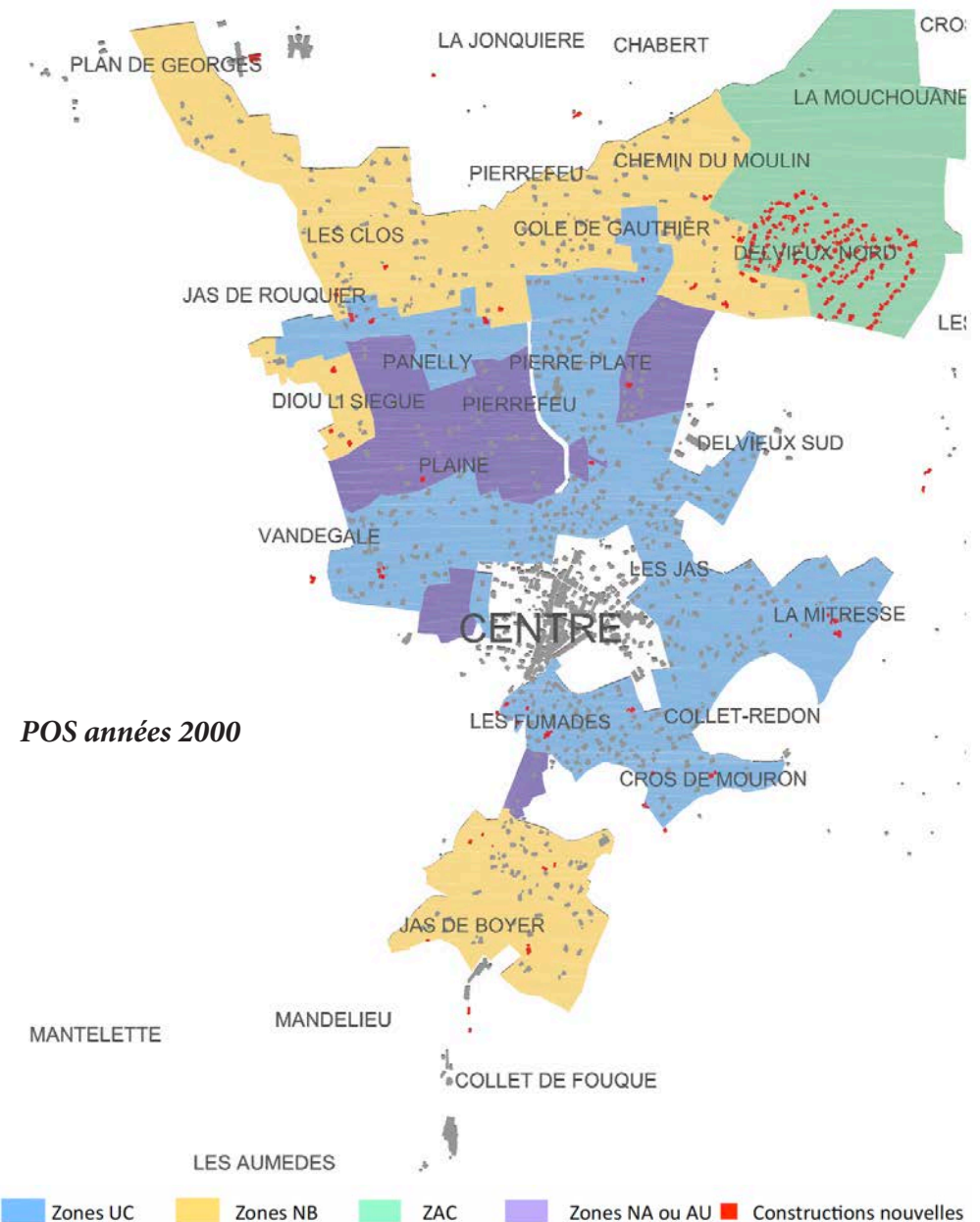
3. Analyses territoriales et spatiales

Au cours des années 1990, le « remplissage » du POS se poursuit mais on observe un ralentissement de la diffusion spatiale de l'habitat, notamment au profit des programmes d'ensemble (ZAC de la Mouchouane, sur le secteur Delvieux Nord).

Une nouvelle révision du POS est approuvée en 1996, dont le zonage synthétique est présenté ci-contre.

Cette révision n'apporte que peu de changements en matière de zonage, mais le corps réglementaire est sensiblement modifié, avec notamment une augmentation de la superficie minimale requise pour la constructibilité d'un terrain qui passe en zone NB de 2000 à 4000 m².

L'objectif poursuivi au travers de cette révision reste une maîtrise du rythme de développement urbain de la commune et l'évitement d'une densification pavillonnaire dans des secteurs insuffisamment desservis en équipements (notamment viaires).



3. Analyses territoriales et spatiales

Malgré la révision du POS de 1996, l'urbanisation se poursuit à la fin des années 1990 et au début des années 2000. De nombreuses nouvelles constructions apparaissent (points rouge ci-contre), dans tous les secteurs de la commune, comblant les «dents creuses» du tissu d'habitat pré-existant.

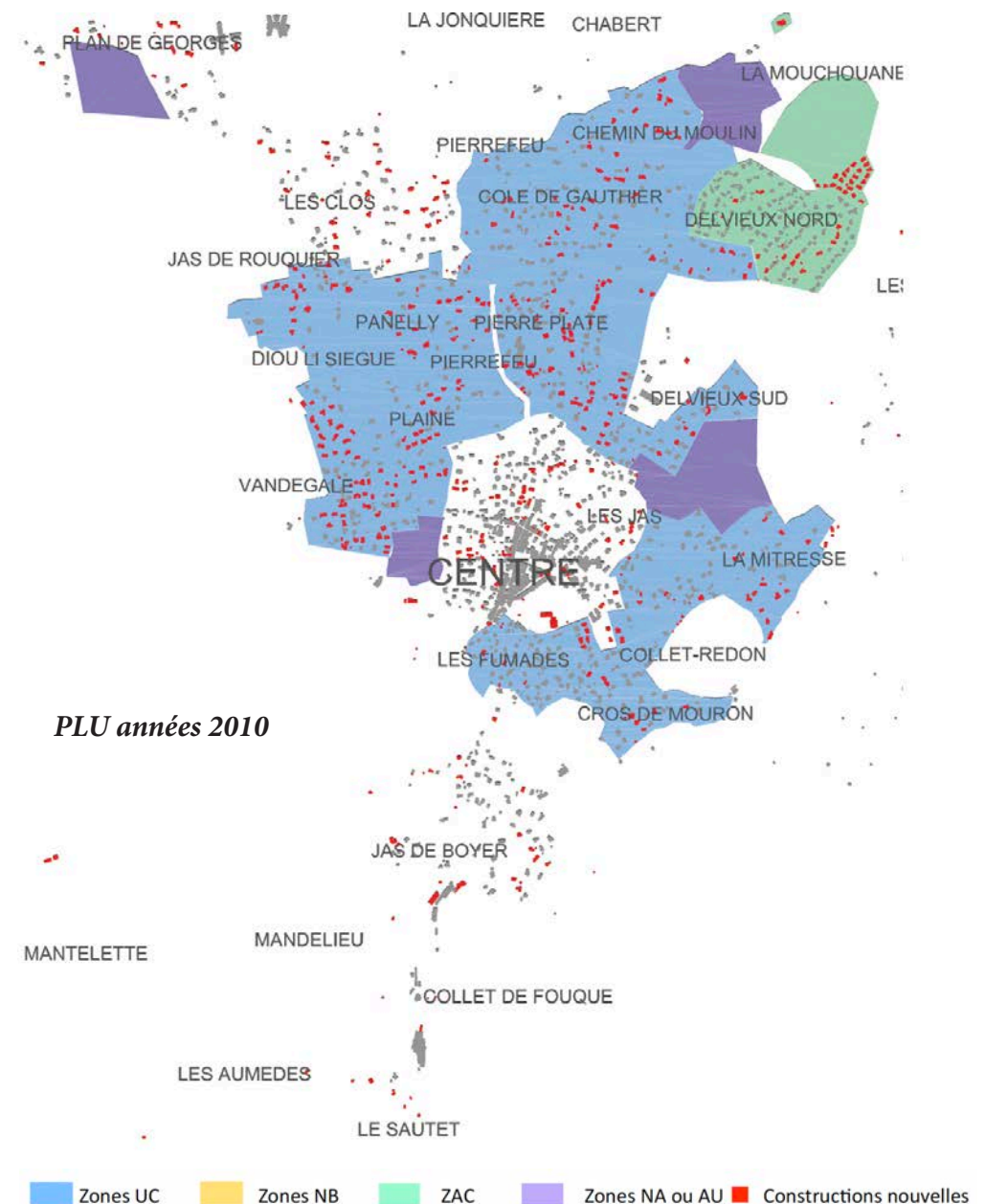
En 2003, la commune prescrit la révision du POS et donc sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, nouveau document de planification issu de la loi SRU de décembre 2000.

Le PLU dont le zonage synthétisé est reproduit ci-contre sera approuvé en 2011. On note, dans ce nouveau document, et conformément au nouveau régime législatif et réglementaire issu de la loi SRU :

- la disparition des zones NB les plus excentrées comme sur les secteurs Plan de Georges / Les Clos au Nord, ou le secteur du Jas de Boyer au Sud. Il est fait le choix de reclasser ces secteurs en zone naturelle, avec un régime d'extension des constructions pré-existantes mais l'interdiction d'implantation de toute nouvelle construction à destination d'habitat.
- une extension de la zone UB située en première couronne périphérique du village (en blanc ci-contre) et un régime réglementaire encourageant une densification.
- le maintien en zone UC d'anciennes zones NB (Colle de Gauthier, chemin du Moulin) déjà fortement remplies par de l'habitat individuel et ne pouvant donc répondre à une typologie de zone naturelle. Pour rappel, aux termes de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme «peuvent être classés en zone naturelle et forestière (zone N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues»

Cette définition est exclusive et ne prévoit pas la possibilité de reclasser des secteurs en zone naturelle au seul motif d'une volonté de stopper l'urbanisation, qui relève pour la justice administrative d'une erreur d'appréciation.



3. Analyses territoriales et spatiales

S'il limitait spatialement les secteurs ouverts à l'urbanisation, le PLU de 2011 était accompagné en zones UB et UC d'un corps de règles encourageant une certaine densification pavillonnaire. En effet :

- la règle de superficie minimale, qui avait au fil de ses évolutions, façonné la morphologie résidentielle des différents quartiers est supprimée, ouvrant la voie à une possible dynamique d'urbanisation par divisions foncières de parcelles déjà bâties.
- les COS étaient sensiblement majorés par rapport au POS précédent.

Il en a résulté une dynamique de tentation de la division, et l'apparition de nombreuses nouvelles constructions d'habitations sur des terrains issus de divisions foncières, à un rythme très soutenu (une centaine de constructions par an sur les années 2012-2013), dans une logique de surdensification relativement anarchique de quartiers résidentiels jusqu'alors équilibrés (fonctionnellement, paysagèrement, socialement, etc...).

Cette surdensification se traduira logiquement par l'apparition et la nécessaire gestion de nombreuses problématiques :

- insuffisance des réseaux, notamment de desserte viaire ou d'alimentation électrique, nécessitant des investissements conséquents
- problématiques localisées d'imperméabilisation excessive des sols
- conflits de voisinage (qui iront jusqu'au coup de fusil)

Cette dynamique sera même encouragée en 2014 par la promulgation de la loi ALUR qui en supprimant définitivement l'outil COS multiplie les «droits à construire» et donc les tentations de division.

Pour contrer cette dynamique et maîtriser tant son rythme que son mode de développement urbain, une redéfinition globale du corps de règles du PLU sera opérée au travers de deux procédures de modification qui auront notamment pour effet :

- de définir un nouveau dispositif de gestion de la densité articulé autour du coefficient d'emprise au sol et du coefficient d'espace libre de toute construction ou de tout aménagement. Ce dispositif poursuit un quadruple objectif de gestion de la densité (et donc du rythme de développement), de préservation des équilibres paysagers et environnementaux, de lutte contre l'imperméabilisation des sols, et de respect des équilibres sociaux des quartiers par la préservation du cadre de vie.

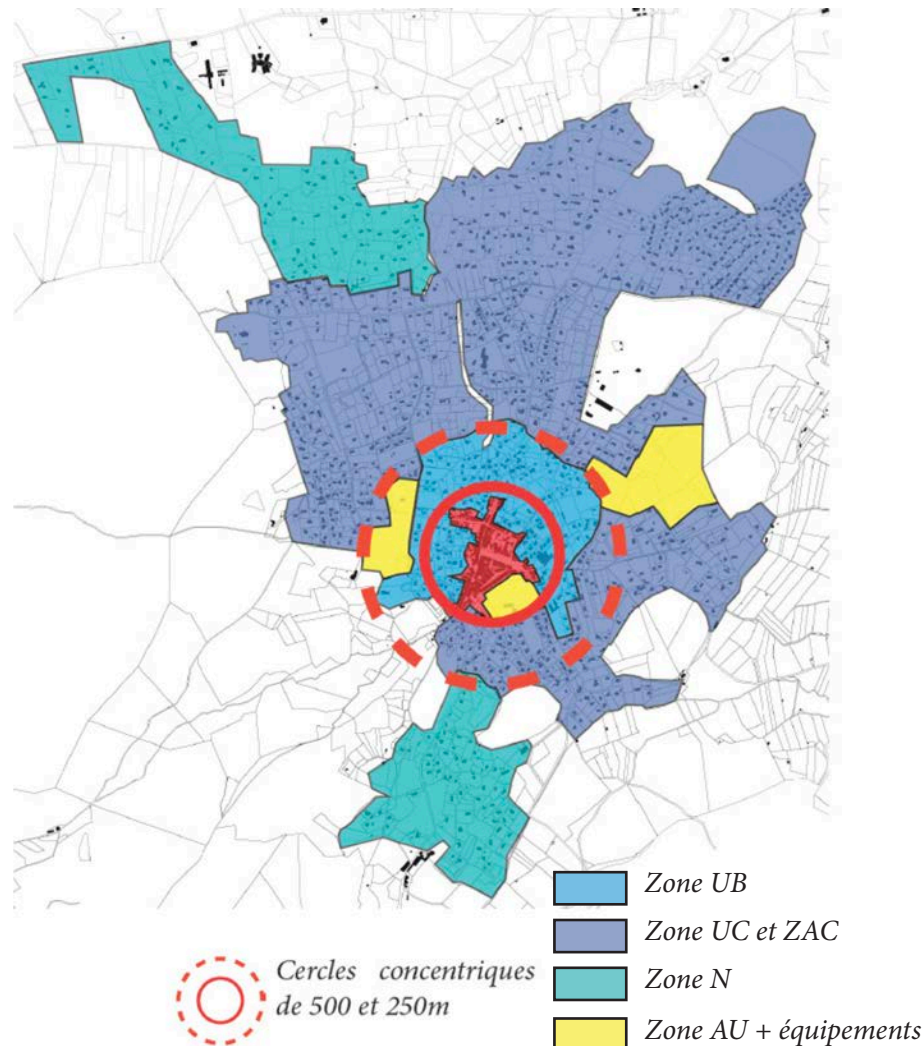
- de redéfinir la règle de hauteur afin d'éviter la consommation verticale des droits à construire sous forme de maisons cubes extrêmement préjudiciables dans le contexte paysager très sensible de la commune. Les deux photos ci-dessous illustrent la possible confiscation d'un paysage emblématique (la Sainte Baume) par l'implantation de volumes bâtis mal proportionnés et l'impossible cohabitation de cette architecture aléatoire dans le grand paysage



- de redéfinir d'autres dispositifs réglementaires comme par exemple les règles de prospects, les règles relatives aux clôtures pour éviter un cloisonnement excessif de l'espace qui va toujours de pair avec la surdensification pavillonnaire.

3. Analyses territoriales et spatiales

Au terme de ces près de cinquante ans d'application des documents d'urbanisme successifs, la commune de Nans les Pins dispose d'une nappe urbaine très étendue, avec de nombreux secteurs spatialement et fonctionnellement dissociés du cœur de village historique. Cette situation résulte d'un héritage que la commune gère, dans un contexte législatif et sociétal évolutif, et dans un contexte territorial de poursuite de l'attractivité résidentielle de la commune.



La morphologie urbaine communale compte schématiquement trois grandes entités, aux formes et caractéristiques bien distinctes (cf ci-dessous et pages ci-après) :

- le village, à la forme urbaine dense
- l'habitat pavillonnaire dense ou semi-dense de première périphérie
- l'habitat pavillonnaire plus diffus sur les secteurs plus excentrés, avec des typologies très contrastées selon les quartiers.



3. Analyses territoriales et spatiales

Centre historique



Hauteur : R+1 à R+3

Parcelle superficie :

Emprise bâtie : Parfois intégralité de la parcelle, en rez de rue

Jardins : petite taille ou inexistant

Particularité : Tissu ancien, dense, identitaire mais plus forcément adapté aux modes de vie



3. Analyses territoriales et spatiales

Pavillonnaire dense : coeur de lotissement



Hauteur : RdC, R+1

Parcelle superficie : De 500 à 2000 m²

Emprise bâtie : 50 à 120 en moyenne, distant par rapport aux voies (pas de rue)

Jardins : Piscine ou non, tailles qui se réduisent

Particularité : Proximité grandissante, mitoyenneté, mode de vie individuel, pas d'espaces publics ou d'activités



3. Analyses territoriales et spatiales

Pavillonnaire diffus



Hauteur : RdC, R+1

Parcelle superficie : Plus de 800 m², potentiel de division important

Emprise bâtie : 80 à plus de 200 distant par rapport aux voies (pas de rue)

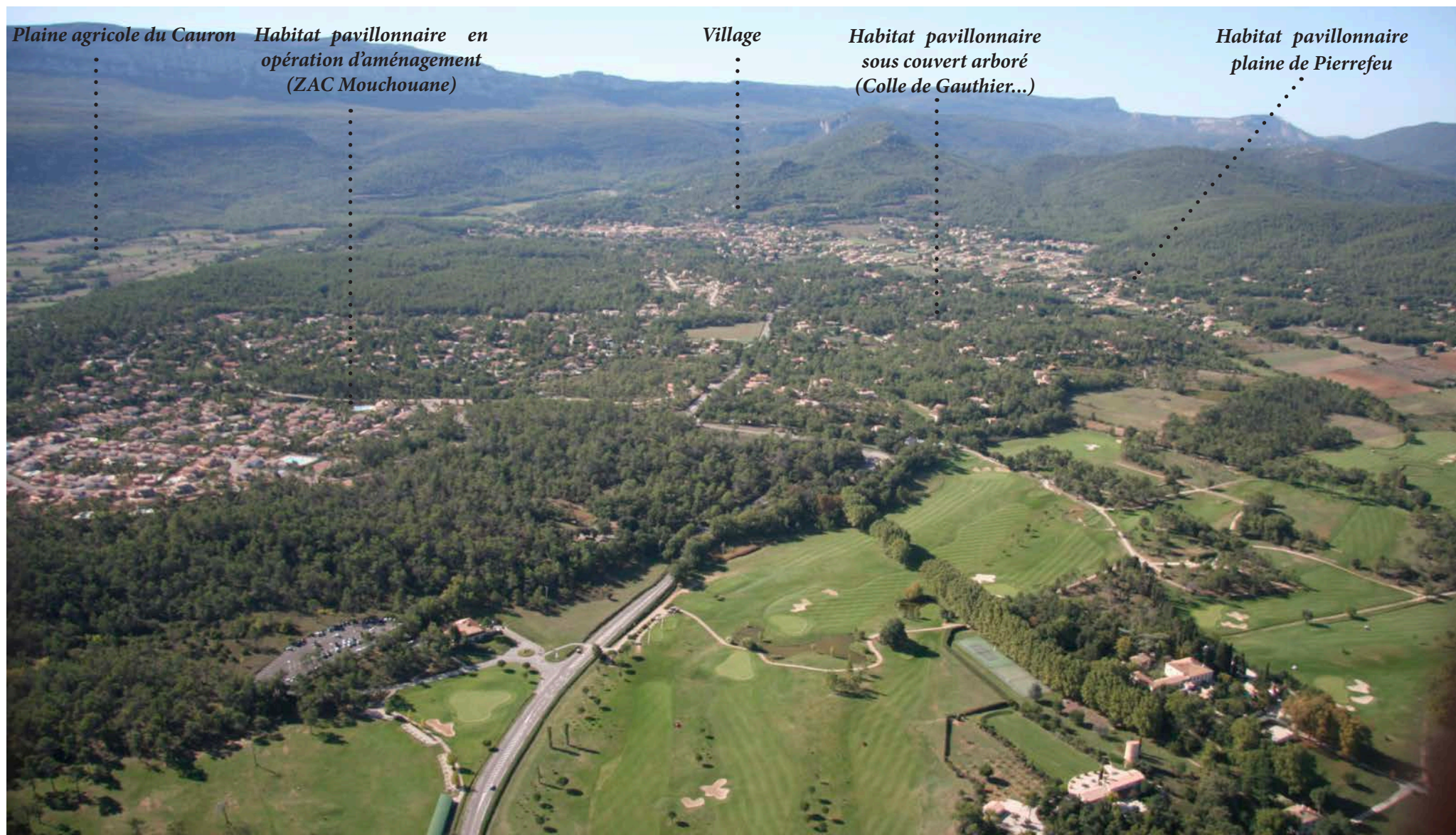
Jardins : Piscine ou non, très arborés

Particularité : Mode de vie individuel, pas d'espaces publics ou d'activités



3. Analyses territoriales et spatiales

Malgré son caractère diffus, on soulignera que l'urbanisation nansaise reste toutefois bien intégrée dans le grand paysage de la Sainte Baume au sein duquel elle s'inscrit, grâce notamment à son intégration sous un couvert arboré (Nans **les Pins**), au respect des grandes lignes de force du paysage (perspectives, alignements, etc...), et à l'évitement de toute surdensification préjudiciable.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.2. Circulations et déplacements.

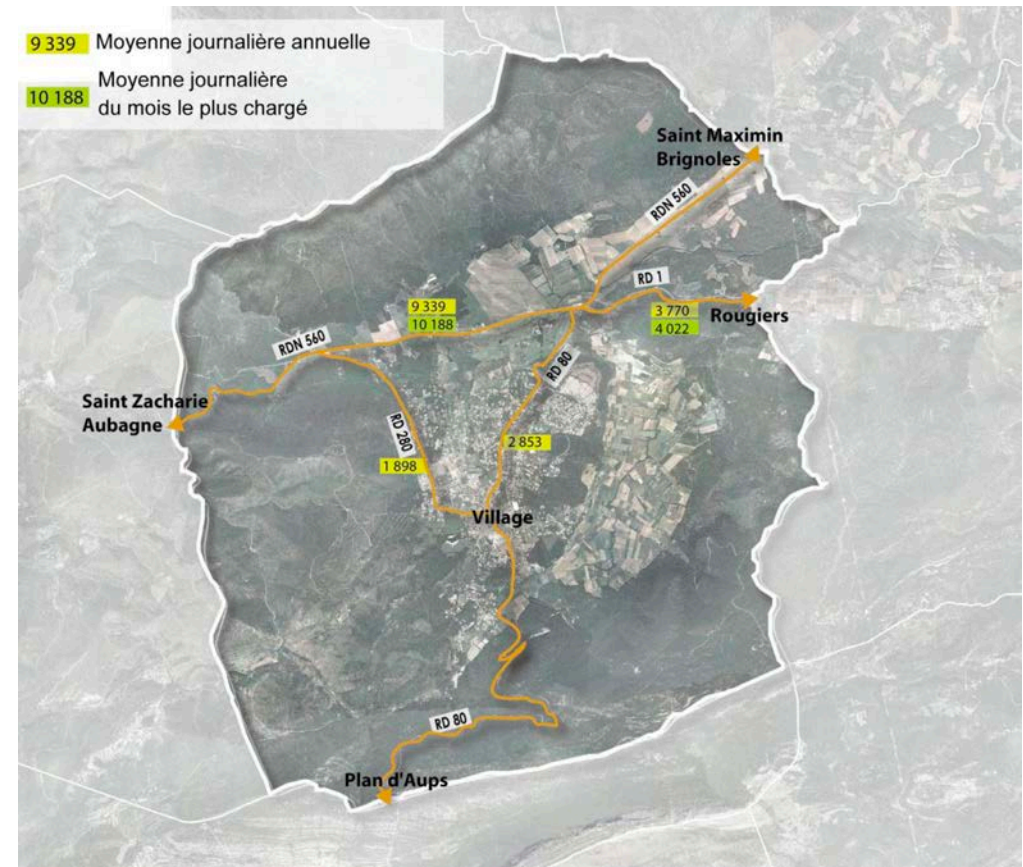
Située en limite Ouest du département du Var, la commune de Nans les Pins, dispose de conditions de dessertes particulièrement attractives, au carrefour ou à proximité directe de voies de liaisons départementales ou interrégionales de première importance. En effet :

- l'autoroute A 520, et son échangeur d'Auriol (dans le département des Bouches du Rhône), n'est distante que de 10 kilomètres avec la commune. Cette voie est localisée à l'Ouest du territoire communal.
- l'autoroute A 8 et la RDN 7, assurant la liaison interrégionale Aix en Provence-Nice, et passant par Saint Maximin, sont situées à environ 10 kilomètres au Nord de la commune.
- la RDN 560 assure la liaison interrégionale Aubagne-Saint Maximin-Brignoles, et borde la commune en sa limite Nord.
- la RD 280 relie la partie Nord-Ouest de la commune et le village à la RDN 560.
- la RD 80 relie la partie Nord-Est de la commune et le village à la RDN 560, puis se prolonge, au Sud, en direction du Plan d'Aups
- la RD 1 relie la partie Nord-Est de la commune et assure la liaison avec la commune voisine de Rougiers, et au-delà à Brignoles.

On notera l'importance des flux journaliers sur les deux RD desservant directement le village, avec près de 2000 véhicules/jour sur la route de Marseille et près de 3000 véhicules/jour sur la route de Saint Maximin.

En complément de ces axes territoriaux, la desserte du village est assurée par un maillage de voies qui innervent le tissu urbain et se raccordent aux deux espaces publics de référence de l'agglomération nansaise : le cours Charles De Gaulle et l'esplanade de La Ferrage. Dans ce cadre, une succession de rues et de ruelles viennent se greffer sur les voies principales, pour assurer le système général de desserte. Certaines d'entre elles, présentant une forte déclivité, sont piétonnisées, d'autres permettent la circulation des véhicules légers.

Notons également que l'étalement d'une urbanisation de type pavillonnaire, à proximité directe du coeur du village, a développé un maillage complexe et important



de voies de dessertes secondaires. A ce titre, certains chemins ruraux et communaux doivent être élargis (profils en travers), ou sécurisés (profils en long) afin d'optimiser les conditions d'accessibilité des secteurs desservis. Les élargissements ou créations de voiries nécessaires feront l'objet d'Emplacements Réservés (ER) et intégrés dans la révision du PLU.

La convergence des voies de desserte départementale (RD 280 et 80) dans le coeur du village crée des problèmes de liaison entre les deux espaces publics de référence de l'agglomération nansaise, le cours du Général De Gaulle et l'esplanade de la Ferrage, avec la charnière de la place Victor Dedieu. Actuellement, l'intersection de ces deux voies fait l'objet d'un traitement strictement routier qui ne participe pas à la mise en valeur du coeur du village.

3. Analyses territoriales et spatiales

Cette situation pourrait être modifiée de manière simple et peu coûteuse par l'intermédiaire de réaménagements ponctuels au bénéfice des modes de déplacements « doux » (cheminements piétonniers et piste cyclable).

La requalification de ce système de desserte et de convergence permettra, en outre, que la mise en relation entre le cours du Général De Gaulle et l'esplanade de la Ferrage fasse l'objet d'une valorisation paysagère de l'ensemble de ce « fragment » du village (prolongement du double alignement d'arbres à hautes tiges implanté sur le Cours ; création d'ambiances végétales d'accompagnement ; valorisation de la thématique de l'eau, etc...).

Cet objectif de valorisation paysagère pourra être complété par une requalification de la fonctionnalité du lieu (amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ; éclairage public ; revêtements ; signalétique ; réfection des réseaux publics, etc...).

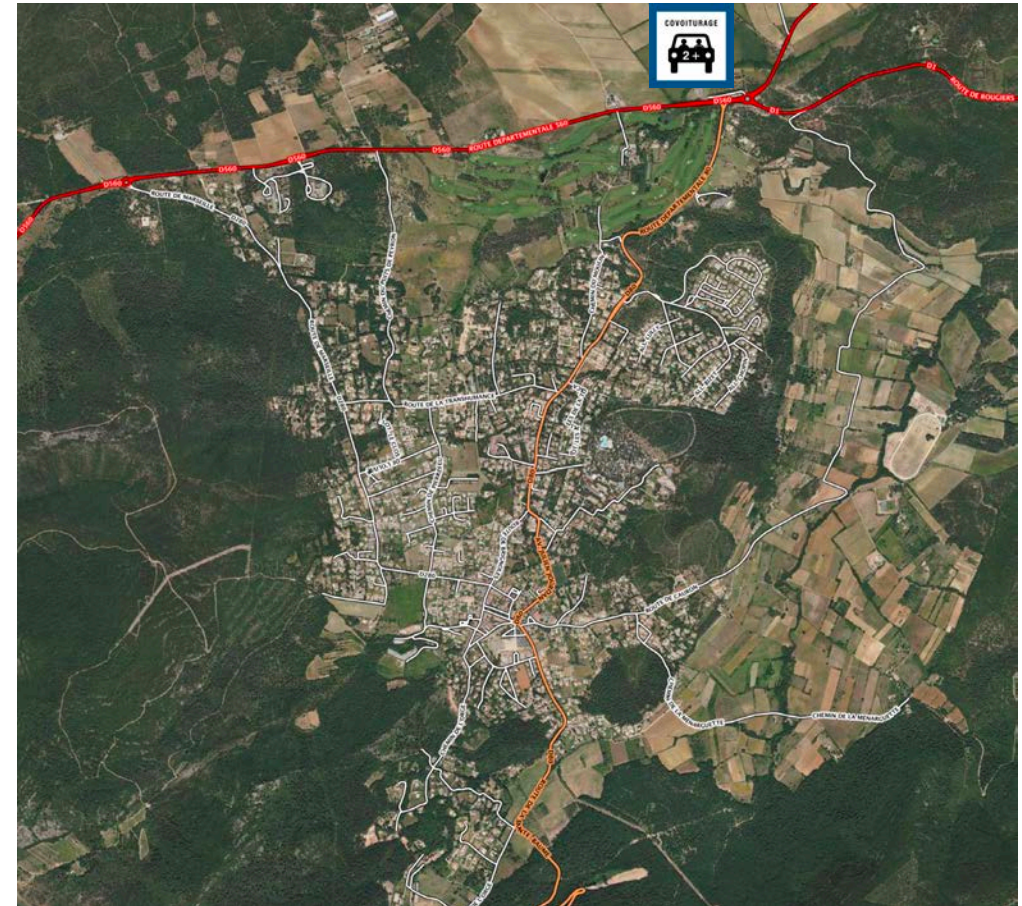
Le réseau viaire communal (cf ci-contre) dessert les différents quartiers de la commune via un réseau relativement dense. On note toutefois :

- une insuffisance des liaisons Ouest-Est entre les RD 280 et RD 80, seul la route de la transhumance assurant la jonction
- de nombreuses voies en impasse, liées notamment à la morphologie urbaine des quartiers d'habitat résidentiel
- une problématique récurrente, l'incapacité de ce réseau à supporter des flux sans cesse croissants de déplacements automobiles du fait notamment de son étroitesse (anciens chemins ruraux, souvent bordés de murs de pierre sèches)

Sur la commune de Nans les Pins, les déplacements sont majoritairement effectués en voiture individuelle. A ce titre, 88% des déplacements domicile travail se font par véhicule individuel, le taux de motorisation des ménages est de 92% et plus de 50% des ménages disposent d'au moins deux véhicules.

L'offre alternative à la voiture individuelle est contrastée :

- le réseau de transport en commun, de compétence agglomération depuis le 1er septembre 2018, montre des insuffisances.



- le co-voiturage se développe. L'aire spécialement dédiée et récemment aménagée par la communauté d'agglomération au niveau du giratoire RD 560 et RD3, d'une capacité de 30 places, est régulièrement remplie.

- le territoire communal est propice au développement des déplacements vélos, qui connaissent un essor significatif grâce notamment aux vélos à assistance électrique. Ce mode de déplacement ne peut toutefois servir que pour des déplacements de proximité au sein de la commune ou pour le loisir mais ne peut être utilisé pour les déplacements domicile-travail de la très grande majorité de la population.

3. Analyses territoriales et spatiales

En matière de capacité de stationnement, la commune bénéficie d'un gros atout avec le parking de la Ferrage, en situation centrale, et d'une importante capacité (100 places). Il permet :

- le stationnement d'une partie des résidents du village
- le stationnement de proximité pour les commerces et services du centre, les divers équipements scolaires & petite enfance, les plateaux sportifs.

Autour du village, le reste du stationnement se répartit entre :

- le parking Clémenceau, au Nord, d'une capacité de 65 places
- le parking Verdun à l'Ouest, d'une capacité de 63 places
- le parking de la mairie, d'une capacité de 50 places et qui dessert également la poste et le boulodrome
- le nouveau parking en entrée de village ouest, d'une capacité de 26 places.
- le parking de l'ancienne coopérative (14 places)

Il existe par ailleurs quelques places de stationnement latéral (sur le Cours, sur le boulevard de la Mecque, etc...) mais ces capacités de stationnement sont limitées pour prioriser l'espace public.

La principale problématique en matière de stationnement sur le village reste l'absence de parc de stationnement lié au stade municipal qui pose un problème récurrent lors de certaines manifestations sportives.

En matière de mutualisation des capacités de stationnement avec les véhicules hybrides ou électriques, il existe un espace de stationnement avec borne de recharge sur la place de la mairie. Une autre borne de recharge existe sur la commune sur le parking privé du golf.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.3. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

Aux termes des dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune doit être réalisée d'abord et avant tout sous le prisme des formes urbaines et architecturales, au travers d'une analyse sensible et non sous le seul prisme d'une unique approche comptable à la validité plus qu'aléatoire.

Par essence même, tout espace bâti ou non bâti dispose intrinséquement d'une capacité théorique de densification et/ou de mutation, cette capacité théorique ne dépendant finalement que des règles (de densité, de hauteur, etc...) qui peuvent y être définies.

Au-delà de la capacité théorique de densification, c'est bien l'opportunité de cette densification qu'il y a lieu d'interroger : si tel espace dispose d'une capacité théorique de densification de X%, cette densification est-elle opportune au regard de critères aussi divers que le fonctionnement général de la commune (le contexte territorial), la desserte viaire du quartier, les équipements communaux structurants et leur capacité, la qualité du cadre de vie, la morphologie urbaine, les équilibres sociologiques et l'acceptabilité sociale de la densification, les risques naturels, etc....

La photo axonométrique ci-dessus illustre parfaitement la diversité des espaces bâtis existants sur la commune de Nans les Pins : village dense et compact, habitat pavillonnaire dense de première périphérie, habitat pavillonnaire semi-dense de la plaine de Pierrefeu, habitat pavillonnaire sous couvert arboré, etc... Les pages ci-après analysent la capacité de densification et de mutation de ces espaces en excluant les secteurs d'urbanisation aujourd'hui figés que sont les anciennes zones NB reclassées en zone naturelle par le PLU de 2011 et la ZAC de la Mouchouane (programme de ZAC achevé).



3. Analyses territoriales et spatiales

3.3.1. Capacité de densification et de mutation du village

Le village correspond à la zone UA du PLU.

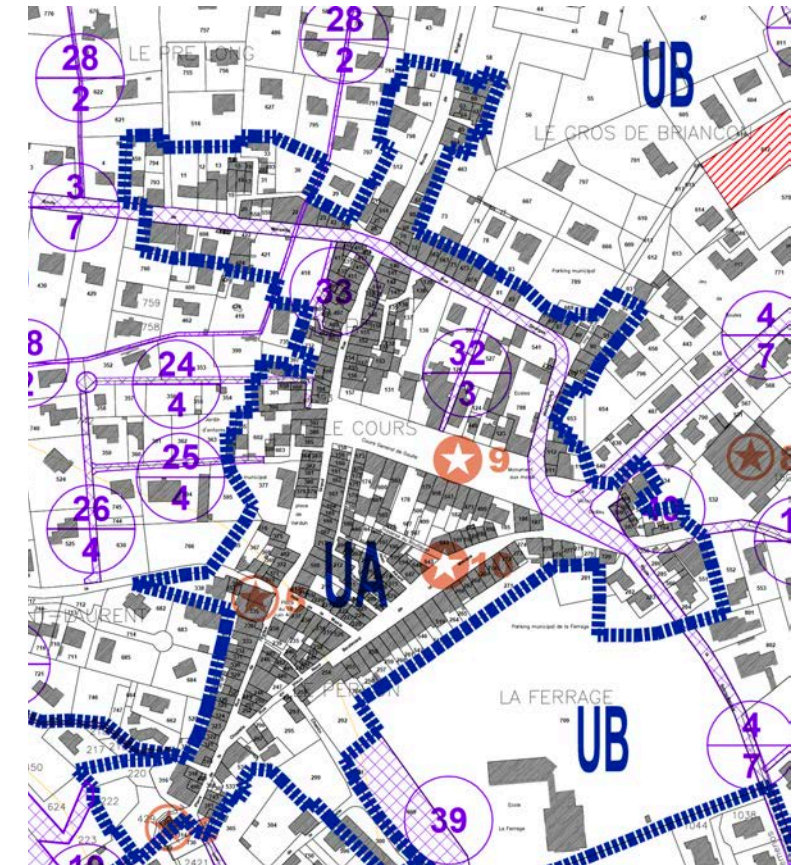
Sa forme urbaine est dense, compacte, avec un bâti implanté à l'alignement des voies et en ordre généralement continu, d'une limite séparative à l'autre. La trame parcellaire se compose principalement de parcelles étroites et en longueur, perpendiculaires à l'axe des voies et espaces publics structurants (cours, rue de la Mecque, etc...), avec le bâti implanté en alignement et les espaces de jardins en lanière implantés en arrière. Le bâti est très majoritairement en R+2 (9 mètres).

Les espaces non bâtis sont peu nombreux et se limitent pour l'essentiel aux espaces publics, parcs publics de stationnement, et petits jardins privatifs. On ne recense aucune emprise foncière libre véritablement significative.

Dès lors, les capacités de densification sont peu importantes et se limitent à une densification verticale par éventuelles surélévations des rares constructions en rez de chaussée ou en R+1. Pour des impératifs de préservation de la silhouette du village, ces surélévations éventuelles ne peuvent cependant être envisagées au dessus de l'actuelle limite de hauteur, fixée à 9 mètres par le règlement du PLU. Une hauteur frontale plus élevée comme par exemple sur l'opération de renouvellement urbain réalisée il y a quelques années en entrée de village Ouest et qui avait bénéficié d'une règle de hauteur possible de 12 mètres (cf photo ci-contre) n'est en effet pas en harmonie avec l'échelle du village et avait motivé la réduction de la règle de hauteur au travers de la modification approuvée n°1 en 2012

S'il ne présente une capacité de densification que très limitée, le village présente en revanche une certaine capacité de mutation par renouvellement urbain au travers de possibles transformations d'un bâti ancien dégradé ou sans usage (anciennes remises agricoles par exemple, qui peuvent faire l'objet d'opérations de démolition/reconstruction). Cette capacité reste toutefois limitée à quelques constructions éparses. Il dispose également d'une capacité de mutation par transformation du bâti existant avec quelques possibilités résiduelles de divisions verticales (transformation d'une construction d'habitation sur plusieurs niveaux en appartements). Cette capacité est également limitée, la plupart des divisions verticales ayant déjà été réalisées.

Les capacités de densification et de mutation du tissu urbain du centre villageois sont donc globalement limitées. Pour autant, le village bénéficiant de nombreuses aménités urbaines, ces capacités doivent être renforcées autant que faire se peut, au travers des dispositions du PLU et surtout au travers de dispositifs opérationnels (préemption, OPAH, etc...).



3. Analyses territoriales et spatiales

3.3.2. Capacité de densification et de mutation de la première couronne périphérique (zone UB)

La première couronne périphérique peut schématiquement être confondue avec la zone UB du PLU et correspond pour l'essentiel à des espaces d'habitat résidentiel pavillonnaire.

Elle couvre une emprise de 41,4 hectares, ramenée à 37,9 hectares si on exclut la zone d'équipements publics de la Ferrage.

Du fait de cette structure d'habitat pavillonnaire, l'analyse des capacités de densification et de mutation passe par une analyse foncière. A cet effet, la cartographie ci-contre fait apparaître les parcelles libres de toute construction ou de tout aménagement au sein de cette zone, cartographie réalisée sur matrice cadastrale et complétée d'observations de terrains pour exclure les terrains déjà occupés ou en cours d'occupation (permis accordés).

Si elle fait apparaître des parcelles libres (aplats rouges), il faut souligner :

- le caractère spatialement «éclaté» de ces éventuelles disponibilités foncières
- leur superficie limitée puisqu'elles couvrent en total cumulé 4,7 hectares soit à peine 12% de la superficie totale de la zone
- l'importance des disponibilités foncières sur des petits terrains isolés au sein d'un tissu pavillonnaire constitué, cette situation rendant difficile toute perspective de densification.



3. Analyses territoriales et spatiales

L'analyse des disponibilités foncières a été complétée par une analyse de la structure parcellaire de la zone, indépendamment de leur caractère bâti ou non. Il en ressort que :

- les très petites parcelles (inférieures à 500 m²) sont assez peu nombreuses (7% de la superficie de la zone) et correspondent principalement à des opérations d'aménagement récentes de lotissements ou de divisions foncières (notamment sur le quartier Saint Laurent, en bordure Ouest du village, et quartier la Plaine au Nord-Ouest du village)
- près d'un quart des parcelles ont une superficie comprise entre 500 et 1000 m²
- la grande majorité (40%) des parcelles ont des superficies comprises entre 1000 et 2000 m²
- plus de 30% des parcelles sont supérieures à 2000 m², dont 11,7% sont comprises entre 2000 et 3000 m² et 19,8% sont supérieures à 3000 m². Ces dernières correspondent toutefois très majoritairement à des terrains déjà bâtis ou à des équipements publics (mairie, stade, services techniques, etc...)
- la structure parcellaire est globalement homogène par quartiers



3. Analyses territoriales et spatiales



L'analyse croisée de la disponibilité foncière et de la structure parcellaire fait apparaître des potentialités de densification et de mutation sur trois principaux secteurs, identifiés ci-dessus :

- 1/ le secteur Cougourde, au Nord, qui présente la particularité d'une disponibilité foncière associée à un tènement foncier important. Il présente toutefois un certain éloignement par rapport au village et est enserré dans une nappe d'habitat pavillonnaire
- 2/ le secteur Cros de Briançon, au Nord immédiat du village avec quelques terrains libres résiduels mais avec une mosaïque foncière complexe (nombreux terrains, constructions préexistantes) et une forte sensibilité paysagère et patrimoniale
- 3/ le secteur Mèregrand, au Sud-Est du village, en bordure de la RD 80 et au contact immédiat du plateau d'équipements publics de la Ferrage

3. Analyses territoriales et spatiales

3.3.3. Capacité de densification et de mutation de la deuxième couronne périphérique (zone UC)

La deuxième couronne périphérique peut schématiquement être confondue avec la zone UC du PLU (hors secteur UCb) et correspond exclusivement à des espaces d'habitat résidentiel pavillonnaire, de plus faible densité que la zone UB.

Elle couvre une emprise de 165,4 hectares.

La cartographie ci-contre fait apparaître les parcelles libres de toute construction ou de tout aménagement au sein de cette zone, cartographie réalisée sur matrice cadastrale et complétée d'observations de terrains pour exclure les terrains déjà occupés ou en cours d'occupation (permis accordés).

Si comme en zone UB elle fait apparaître des parcelles libres (aplats rosés), il faut également souligner :

- le caractère spatialement «éclaté» de ces éventuelles disponibilités foncières
- leur superficie limitée puisqu'elles couvrent en total cumulé 16,1 hectares soit moins de 10% de la superficie totale de la zone



3. Analyses territoriales et spatiales

L'analyse des disponibilités foncières a été complétée par une analyse de la structure parcellaire de la zone, indépendamment de leur caractère bâti ou non. Il en ressort que :

- les très petites parcelles (inférieures à 500 m²) sont quantifiées de manière négligeable (2,1%)
- les parcelles ayant une superficie comprise entre 500 et 1000 m² sont également peu représentées (9,3%)
- comme en zone UB la grande majorité (35%) des parcelles ont des superficies comprises entre 1000 et 2000 m²
- les parcelles de 2000 à 3000 m² et supérieures à 3000 m² sont également très bien représentées puisqu'elles couvrent respectivement 27,2 et 26,4% de la superficie de la zone. Plus de la moitié des terrains bâtis couvrent donc plus de 2000 m², seuil classiquement retenu pour permettre une potentialité de division. Ils se situent en outre principalement sur les secteurs les plus excentrés par rapport au village.
- la structure parcellaire est globalement homogène par quartiers dans les secteurs de lotissements (plaine de Pierrefeu, Vandegale, Tosca...) et sensiblement plus hétérogène sur les secteurs d'habitat pavillonnaire non lié à des opérations d'aménagement, notamment au Nord de la route de la Transhumance et au Sud-Est sur les quartiers articulés autour de la route du Cauron



3. Analyses territoriales et spatiales



L'analyse croisée de la disponibilité foncière et de la structure parcellaire fait apparaître des potentialités de densification et de mutation sur cinq principaux secteurs, identifiés ci-dessus :

- 1/ L'ensemble des secteurs situés au Nord de la route de la Transhumance, qui présente peu de disponibilités foncières mais une très nette prédominance de vastes tènements fonciers présentant donc des potentialités de divisions importantes
- 2/ Le secteur Diou li Siégué, en bordure de la RD 280, avec une disponibilité foncière conséquente (2 ha) sur un seul et unique terrain
- 3/ Le secteur de Pierrefeu, enserré entre le chemin et le ruisseau éponymes, avec de la disponibilité foncière sur des terrains importants et correspondants à une ancienne ferme aujourd'hui «enfermée» dans le tissu résidentiel
- 4/ Le secteur des Fumades, au Sud du plateau d'équipements de la Ferrage avec importante disponibilité foncière
- 5/ Le secteur de la route du Cauron, avec des disponibilités foncières importantes et associées à des terrains de grande superficie.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.3.4. Capacité de densification et de mutation de la troisième couronne périphérique (zone UCb)

La troisième couronne périphérique identifiée correspond aux secteurs non raccordés à l'assainissement collectif des deux secteurs UCb, sur le quartier Jas de Rouquier en bordure de la route de Marseille, et le quartier de la Colle de Gauthier, en extrémité Nord de la nappe d'habitat individuel pavillonnaire.

Elle couvre une emprise de 57,4 hectares.

La cartographie ci-contre fait apparaître les parcelles libres de toute construction ou de tout aménagement au sein de cette zone, cartographie réalisée sur matrice cadastrale et complétée d'observations de terrains pour exclure les terrains déjà occupés ou en cours d'occupation (permis accordés).

On observera que comme dans les autres secteurs précédemment analysés, le foncier disponible est très limité. Il couvre un total cumulé de 3,2 ha, soit seulement 5,5% de la superficie totale cumulée des deux secteurs.



3. Analyses territoriales et spatiales

L'analyse de la structure parcellaire de la zone confirme et renforce les tendances observées sur la partie Nord de la zone UC, avec :

- 15% de parcelles comprises entre 1000 et 2000 m²
- 27% de parcelles comprises entre 2000 et 3000 m²
- et plus de la moitié (54%) de parcelles supérieures à 3000 m².

La quasi totalité des terrains de ces quartiers excentrés offre donc un potentiel de densification et de mutation par divisions foncières, potentiel à mettre en perspective avec la superficie totale des vastes tènements fonciers.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.3.5. Synthèse

En dépit de leur importante superficie (264,2 hectares) les espaces résidentiels pavillonnaires offrent un foncier «résiduel» finalement limité (24 hectares, soit 9%, toutes zones et tous secteurs confondus).

Avec plus de 90% de terrains déjà occupés ces secteurs n'offrent des potentialités de densification ou de mutation limitées qu'à un certain nombre de secteurs stratégiques.

Cette situation s'explique aisément par le remplissage progressif, au cours des dernières décennies, de ces secteurs ouverts à l'urbanisation dans un contexte territorial de forte attractivité résidentielle et touristique.

Si une part importante des capacités foncières résiduelles est inapte à une densification (dents creuses étroitement insérées dans un tissu pavillonnaire constitué, éloignement des lieux de centralité, insuffisante desserte, etc...), certains secteurs ou terrains offrent en revanche des possibilités localisées de densification et de diversification des typologies d'habitat.

La révision du PLU doit permettre d'y définir un nouveau corps réglementaire permettant d'encourager cette densification ciblée, tout en assurant leur insertion harmonieuse dans un cadre de vie largement dominé par les ambiances pavillonnaires.

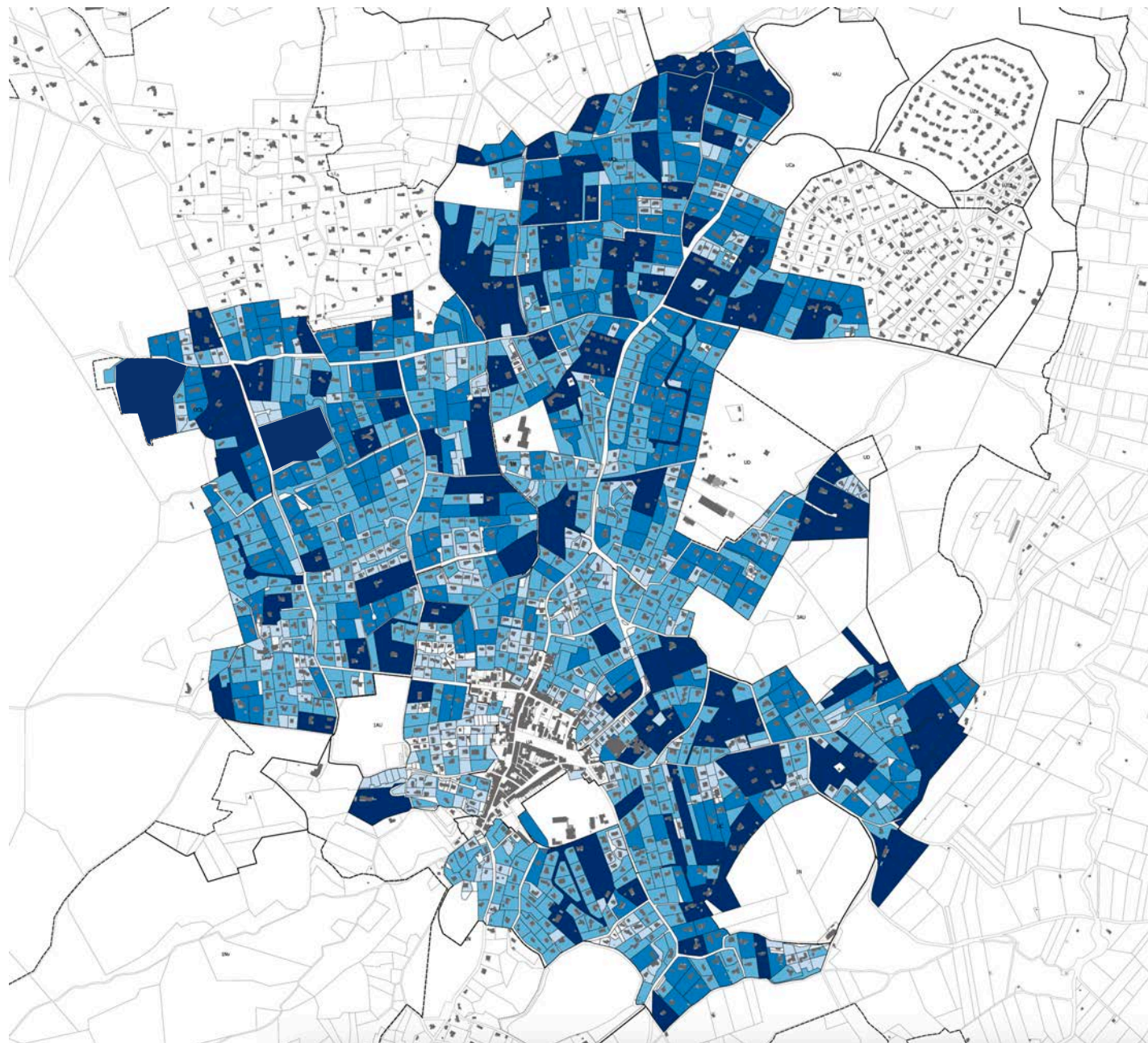
Outre ces possibilités ciblées de densification, les espaces résidentiels pavillonnaires présentent des capacités de mutation par densification pavillonnaire au travers d'opérations de divisions foncières de propriété déjà bâties. L'importante représentation de parcelles de grandes superficies (supérieures à



3. Analyses territoriales et spatiales

2000 m²), notamment dans les secteurs les plus excentrés (zone UCb, route du Cauron...) associée à la «tentation de la division» peuvent en effet conduire à une surdensification non maîtrisable, ni quantitativement, ni qualitativement.

Sur ces secteurs, la révision du PLU doit permettre la définition d'un corps de règle permettant de conserver les équilibres résidentiels et d'éviter une surdensification pavillonnaire qui aurait pour effet de poursuivre la dynamique d'étalement urbain et de conforter encore davantage la commune dans sa «spécialisation résidentielle».



4. Perspectives démographiques et estimation des besoins

Document de planification urbaine, le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune à un horizon de référence de 10 ou 15 ans.

L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'un territoire est toujours un exercice très théorique au regard des multiples et très divers facteurs en présence (attractivité du territoire, disponibilités foncières, coût des déplacements, effets de modes, etc...)

Il est toutefois nécessaire pour définir un projet de territoire et un projet urbain en adéquation avec un rythme de développement supportable.

Trois scénarios permettent d'apprécier les possibilités d'évolution de la commune :

- le premier scénario est calé sur un rythme de croissance très soutenu, à l'instar de celui enregistré au cours des années 1980-1990. Générant quasiment un doublement de la population à l'horizon 2030, ce scénario n'apparaît pas soutenable au regard de l'incapacité du territoire et de la commune à absorber une telle croissance.

- le deuxième scénario est calé sur un rythme de croissance soutenu, à l'instar de celui enregistré au cours des années 2000. Il ferait gagner plus de 2200 habitants à la commune à l'échéance 2030, ce qui interroge là aussi sur la capacité du territoire à absorber cette croissance démographique (capacité des équipements publics, multiplication des flux de déplacement, poursuite de la spécialisation résidentielle, etc...).

- le troisième scénario est calé sur la perspective démographique définie par le SCOT de la Provence Verte (revue légèrement à la baisse) qui vise notamment une croissance apaisée et maîtrisée. **C'est le scénario qui apparaît le plus approprié pour la commune dans une logique de bonne gouvernance territoriale et c'est le scénario choisi par la commune au travers de la présente révision du PLU.**

	Population en 2016	Taux de croissance annuel	Population à horizon 2030	Augmentation de la population 2017-2030
Scénario « de l'expansion » : Accélération non contrôlée du développement démographique	4453	4 %	7711	3258
Scénario « au fil de l'eau » : Maintien du rythme actuel	4453	3 %	6736	2283
Scénario de « l'identité villageoise » : Ralentissement de la croissance	4453	1,4 %	5410	957

4. Perspectives démographiques et estimation des besoins

A chaque scénario correspond des besoins quantitatifs en matière de production de logements, besoins liés à la nécessité de loger les nouveaux habitants et à satisfaire au besoin de renouvellement du parc de logement.

Avec le scénario 1 plus de 1600 logements seraient à produire à l'horizon 2030, soit un besoin annuel de 125 logements.

Avec le scénario 2, le besoin est de plus de 1100 logements, soit un besoin de production annuelle de 87 logements.

Enfin avec le scénario d'une croissance démographique apaisée, le besoin en logements se porte à 478 unités, soit une moyenne de production de 36 logements par an.

Cette appréciation des besoins en logements confirme le bien fondé d'une croissance maîtrisée et apaisée, le rythme d'une production annuelle moyenne d'environ 40 logements correspondant au rythme acceptable au regard des capacités de la commune à absorber la croissance démographique et urbaine.

	Augmentation de la population 2017-2030	Nombre de logements à construire sur 13 ans (2 pers./log.)	Nombre de logements à construire par an (2 pers./log.)
Scénario « de l'expansion » : Accélération non contrôlée du développement démographique	3258	1629	125
Scénario « au fil de l'eau » : Maintien du rythme actuel	2283	1141	87
Scénario de « l'identité villageoise » : Ralentissement de la croissance	957	478	36

Ces besoins en logement doivent être satisfaits au travers d'une offre plus diversifiée qu'aujourd'hui (la production urbaine des quarante dernières années s'est faite à plus de 80% au travers d'habitat individuel), avec une ambition de production de logement mixée avec un tiers d'habitat collectif (doublement de la proportion actuelle), un tiers d'habitat individuel groupé, et un tiers d'habitat individuel «classique».

Sur la base d'un besoin foncier moyen de 1500 m² pour l'habitat individuel, de 700 m² pour l'habitat individuel groupé et de 250 m² pour l'habitat collectif (chiffres moyens intégrant les besoins annexes comme la desserte, les emprises des équipements liés, etc...), les besoins en foncier pour satisfaire ces différents scénarios sont de :

- 131,6 hectares pour le scénario 1 (80,6 hectares pour la part de l'habitat individuel, 37,6 hectares pour la part de l'habitat individuel groupé et 13,4 hectares pour la part d'habitat collectif)
- 92,1 hectares pour le scénario 2 (56,4 hectares pour la part de l'habitat individuel, 26,3 hectares pour la part de l'habitat individuel groupé et 9,4 hectares pour la part d'habitat collectif)
- 38,5 hectares pour le scénario 3 (23,6 hectares pour la part de l'habitat individuel, 11 hectares pour la part de l'habitat individuel groupé et 3,9 hectares pour la part d'habitat collectif)

En optant pour le scénario 3, la commune souhaite rompre avec les logiques de consommation foncière des dernières décennies (scénario 1 & 2) pour privilégier un développement urbain raisonné, plus économe en consommation foncière, et plus diversifié.

5. Etat initial de l'environnement

5.1. Contexte topographique

Situé à 430m d'altitude, avec ses 4802 hectares situés au coeur de la basse Provence calcaire, le territoire de Nans les Pins est marqué par la présence de reliefs et de boisements typiques des régions karstiques. Petite enclave entre les barres rocheuses de la Sainte-Baume, au Sud, et des Monts Auréliens, au Nord, le territoire nansais, se développant à une altitude moyenne de 430 mètres, est relativement compartimenté et conditionné par les reliefs.

Dans ce cadre, le territoire communal est divisé en deux unités géomorphologiques distinctes qui expliquent les reliefs observés :

- au Nord, à l'Ouest et au Sud, des reliefs collinaires présentant des déclivités plus ou moins élevées, avec :

- le massif des Adrets qui forme la limite Nord du territoire nansais (altitude maximale de 606 mètres) et longe la RDN 560, principal axe de desserte communale.
- les collines traversées par le cours d'eau de l'Huveaune qui forment la limite Ouest du territoire nansais, et descendent jusqu'aux contreforts de la Sainte Baume.
- le massif de la Sainte-Baume, imposante barre rocheuse formant la limite Sud du territoire nansais, et dont le Roc de la Caire culmine à 772 m.

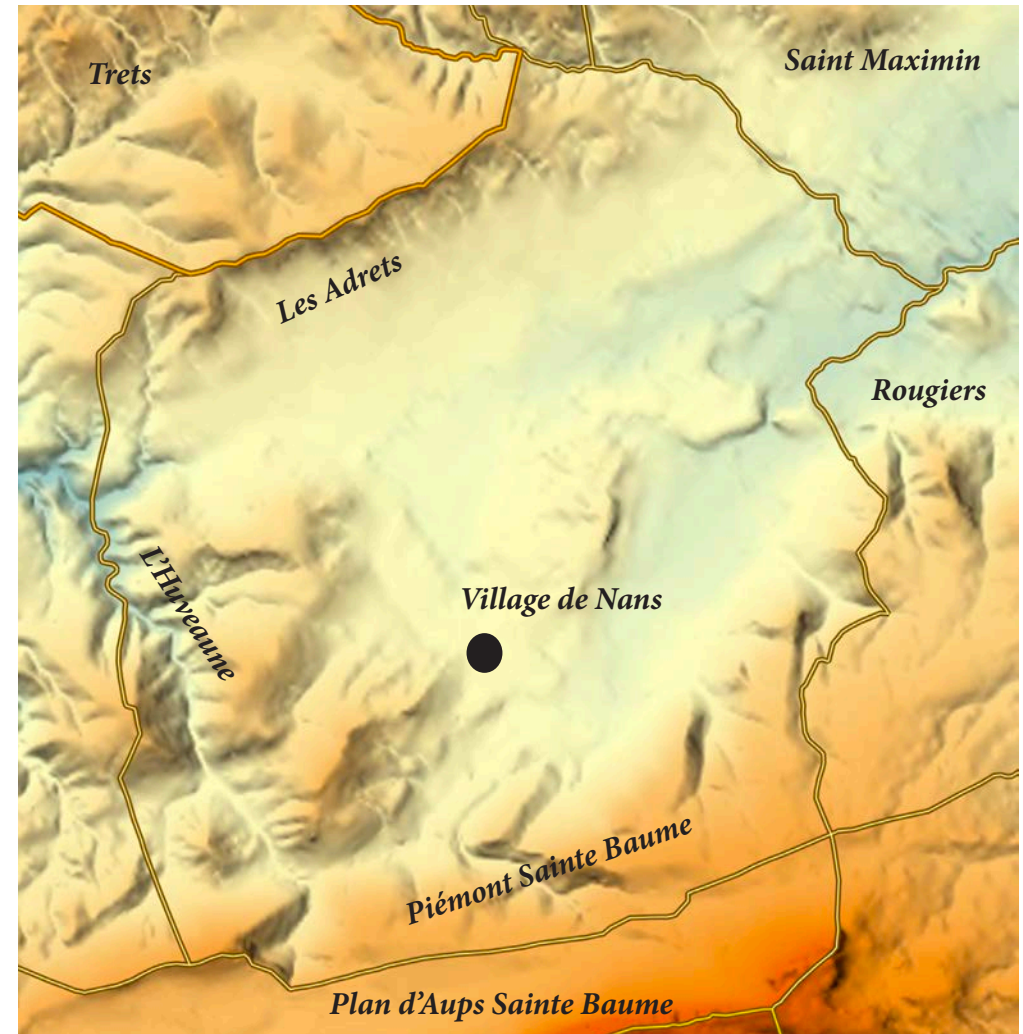
Ces différents reliefs ferment le territoire communal, notamment sur son flanc Ouest et Sud.

- au centre, une vaste plaine agricole, à l'intérieur de laquelle se développent les espaces urbanisés de la commune (centralité villageoise & tissus périphériques).

- à l'Est une ouverture vers des espaces de plaines et de collines (Saint Maximin, Rougiers)

5.2. Contexte géologique

Les reliefs laissent apparaître des formations principalement calcaires (plus ou moins marneux et dolomitiques). Ces terrains karstiques laissent également apparaître de nombreuses grottes, avens et gouffres.



Dans les secteurs de plaine, les terrains se composent de dépôts alluvionnaires récents (quaternaire), composés de cailloutis et de limons. Le calcaire a ainsi été exploité par le passé sous forme de carrières à ciel ouvert en plusieurs points de la commune. Le secteur de la Bastide Blanche a également abrité une exploitation de lignite entre 1866 et 1942.

5. Etat initial de l'environnement

5.3. Contexte climatique

La commune de Nans les Pins bénéficie d'un climat de l'étage supra méditerranéen frais qui caractérise le massif de la Saint-Baume : la pluviométrie totale est assez élevée (plus de 900 mm/an) et les températures sont généralement clémentes, avec une moyenne annuelle avoisinant 13 °C.

Les conditions climatiques représentent donc un atout pour la commune, tant pour la population que pour l'attractivité touristique, en contribuant à rendre le cadre de vie agréable. Toutefois, les facteurs climatiques représentent également des éléments pouvant participer au déclenchement ou à l'aggravation de catastrophes sur la commune (inondations, incendies, mouvements de terrain).

Les conditions climatiques locales sont les suivantes :

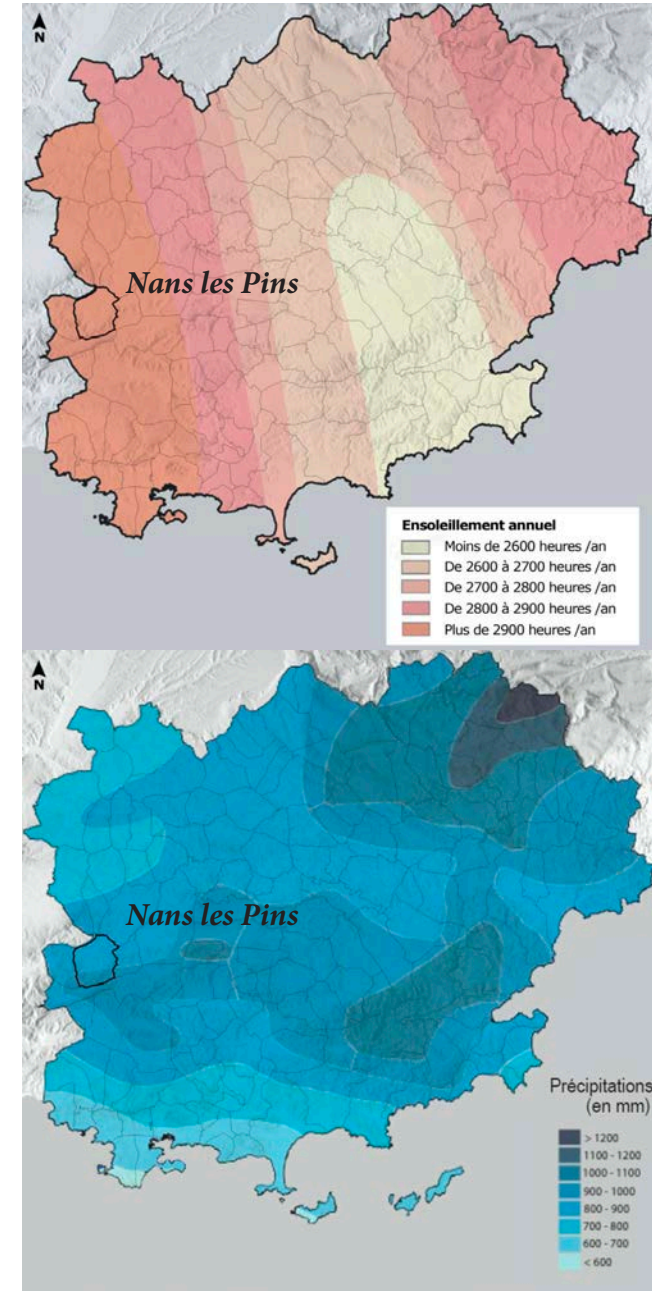
- des étés chauds et secs (pluviométrie moyenne de 100 millimètres entre juin et août, pouvant cependant présenter ponctuellement un fort caractère orageux), et des hivers où alternent périodes douces ou fraîches. L'ensoleillement annuel est remarquable (plus de 2900 heures / an) et contribue à fortement à l'attractivité touristique de la commune.

- des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes (surtout concentrées en automne) et parfois violentes, ce qui peut provoquer parfois des débordements de ruisseaux à l'origine d'inondations localisées. L'alternance de périodes sèches et humides associée aux caractéristiques géologiques des terrains sédimentaires rend certains secteurs particulièrement vulnérables aux gonflements puis tassements de sols.

- la présence du mistral, vent d'Ouest et Nord-Ouest dominant, froid et sec en hiver, participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé. Il favorise, par ailleurs, la propagation des incendies, essentiellement en période estivale.

- des écarts thermiques importants, tant saisonniers que journaliers.

Les caractéristiques climatiques locales offrent donc un cadre de vie agréable pour les habitants, ainsi que des potentialités touristiques intéressantes. Cependant, les étés chauds et secs associés au mistral ainsi que les précipitations violentes sont en partie à l'origine de l'existence sur le territoire communal de zones soumises aux risques de feux de forêts, d'inondations et de mouvements de terrain.



5. Etat initial de l'environnement

5.4. Contexte hydrologique et hydrogéologique

La commune de Nans les Pins dispose d'un réseau hydrographique peu développé, avec deux cours d'eau principaux issus de sources et résurgences spécifiques :

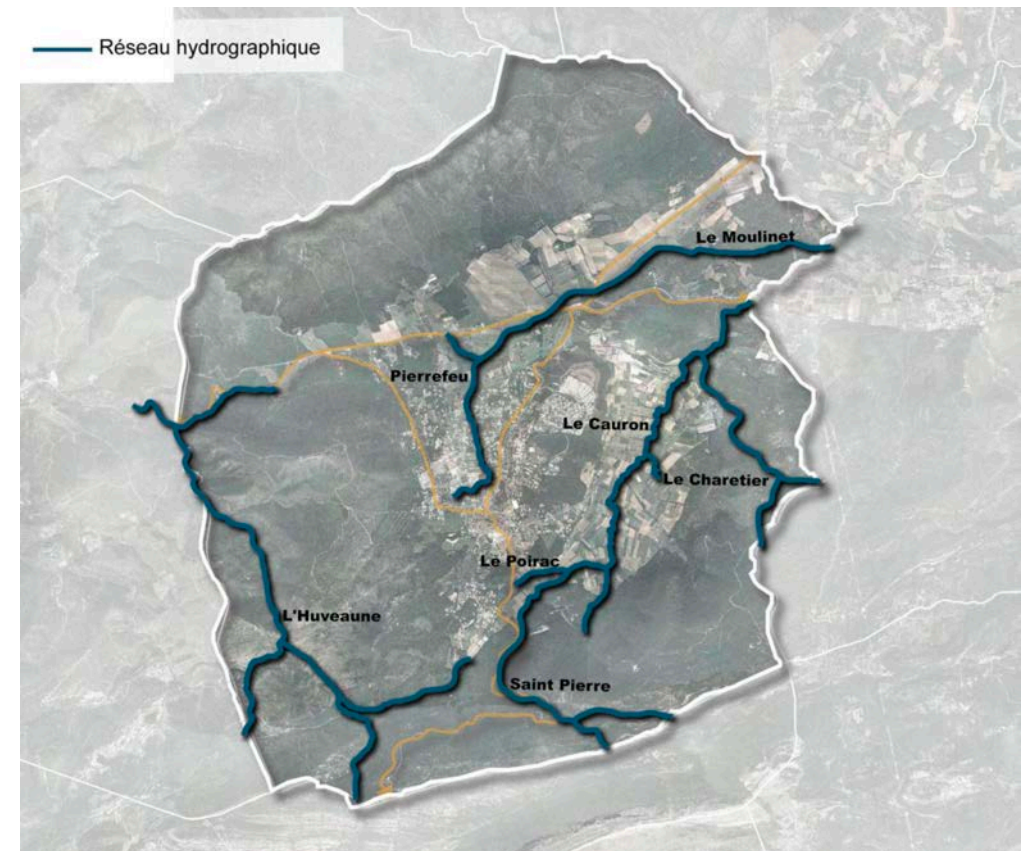
- le gouffre de la Foux donne naissance au Cauron qui, coulant vers le Nord, se jette in fine dans l'Argens, principal fleuve du Var, sur la commune de Bras.
- l'Huveaune, fleuve côtier qui prend sa source dans le vallon de La Castelette et s'écoule jusqu'à la mer à Marseille.
- plus au Nord, un cours d'eau de moindre importance, le ruisseau de Pierrefeu, draine la plaine agricole et rejoint le Cauron. Il est toutefois le seul à s'inscrire dans un contexte urbanisé.

L'ensemble de ces cours d'eau présente un régime hydrologique typiquement méditerranéen caractérisé par des étiages importants en été et des crues torrentielles lors de fortes pluies.

D'un point de vue hydrogéologique, le massif de la Sainte Baume, de par sa configuration et sa structuration géologique constitue l'un des principaux aquifère de Provence.

Au niveau des zones humides, la commune compte six sites recensés dans l'inventaire des zones humides du Var :

- le vallon de la Castelette (sources de l'Huveaune), d'une superficie de 4,96 ha, zone humide la plus emblématique de la commune qui correspond à un bas fond en tête de bassin versant
- la retenue collinaire de Lorges, d'une superficie de 0,4 hectares, correspondant à une zone humide artificielle
- la retenue collinaire de la Taurelle, d'une superficie de 0,2 hectare, également zone humide artificielle
- la retenue de l'affluent de l'Huveaune (0,03 hectare), la retenue de la Taurelle (0,2 hectare), et le suintement de la Taurelle (0,01 hectare), toutes trois zones humides ponctuelles



5. Etat initial de l'environnement

5.5. Le contexte paysager

5.5.1. La structure paysagère communale

Nans les Pins est situé à 430m d'altitude au coeur des plateaux calcaires de basse Provence, aux pieds du mythique et imposant massif de la Sainte Baume, situé entre les départements du Var et des Bouches du Rhône.

Avec une ligne de crête de 12 kilomètres de long et des sommets élevés comme le Pic de Bertagne (1042 mètres) à l'Ouest et le Signal des Béguines à l'Est (1147 mètres), ce dernier étant fortement perceptible à partir de la centralité villageoise nansaise, le massif de la Sainte-Baume se développe au Sud de la commune. Au-delà de sa présence physique particulièrement impressionnante, cette montagne a toujours eu, au cours de l'histoire, un caractère sacré pour les civilisations grecques, ligures, celtes et romaines.

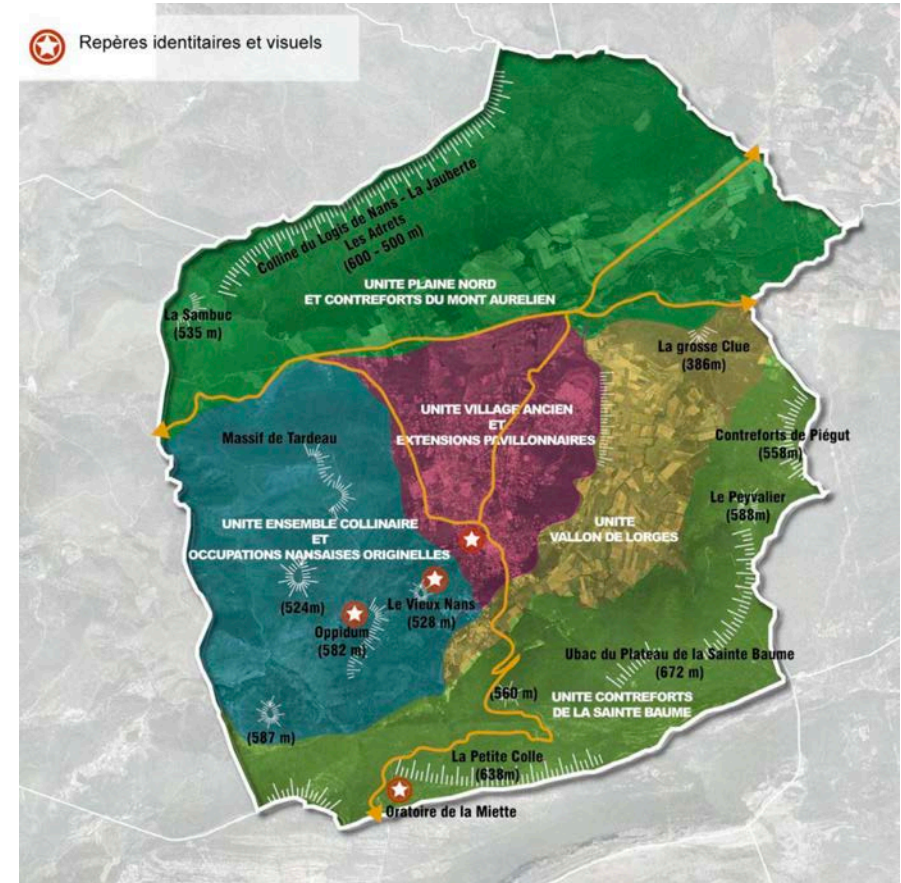
Notons, à titre indicatif, que Sainte Marie-Madeleine s'y serait retirée et aurait participé à l'évangélisation de la région. Avec le développement des pèlerinages, Nans les Pins devient, à partir du 15ème siècle, une étape incontournable de la civilisation chrétienne.

En terme de structure paysagère globale, Nans les Pins est fortement marquée par la présence de reliefs liés aux phénomènes karstiques (abrupts, grottes, avens...). La commune offre ainsi un paysage général très vallonné et fortement boisé, marqué par trois espaces dépressionnaires différenciés :

- une plaine viticole au Nord, au pied des contreforts du Mont Aurélien (chaîne du Logis de Nans-la Jauberte, et également nommée chaîne des Adrets),
- les espaces urbanisés nansais, implantés au centre de la commune.
- le vallon agricole de l'Orge, à l'Est des espaces urbanisés.

Nans les Pins bénéficie d'un cadre de vie préservé, fortement marqué par les paysages naturels. Les silhouettes montagneuses sont incontournables dans le champ de vision, la Sainte-Baume avec le signal des Béguines et les ruines du château médiéval dominant le vieux village et forment des repères identitaires omniprésents. De plus, les visions sur les sommets plus lointains renforcent l'impression d'un territoire communal protégé et enserré dans une couronne de reliefs.

Au regard de ces caractéristiques topographiques et spécificités spatiales, cinq unités paysagères sont identifiées sur la commune :



- la plaine agricole Nord et les contreforts du Mont Aurélien.
- l'ensemble collinaire Ouest des occupations nansaises originelles.
- le Vallon de l'Orge et la plaine du Cauron.
- les contreforts de la Sainte Baume.
- le vieux village et ses extensions pavillonnaires.

Ces cinq unités spatiales, qui fondent la structure paysagère du territoire communal, sont présentées sur la carte ci-dessus et décrites ci-après.

5. Etat initial de l'environnement

5.5.2. Les unités paysagères

UNE PREMIERE UNITE PAYSAGERE FORMEE PAR LA PLAINE AGRICOLE NORD ET LES CONTREFORTS DU MONT AURELIEN

Cette unité paysagère constitue l'extrémité Nord du territoire communal, située au dessus de la RDN 560 et de la RD 1. Cette position éminemment stratégique lui confère une vocation de « porte d'entrée » et de « vitrine » pour l'ensemble de la commune.

Cet ensemble est caractérisé par la présence de la vigne qui déroule son tapis uniforme le long des voies de circulation, avec pour arrière plan paysager la silhouette des reliefs du Mont Aurélien. (Logis de Nans et colline de la Jauberte culminant entre 470 et 503m d'altitude)

L'aspect de la plaine est relativement homogène avec ses parcelles de vigne au milieu desquelles émergent çà et là les silhouettes des domaines viticoles et leurs grandes bastides, pour la plupart bien entretenues. Ces dernières sont souvent agrémentées de boqueteaux d'arbres, de jardins et/ou d'alignements de platanes remarquables ou bien encore de quelques rangées de fruitiers. Une des grandes qualités spatiales de cette plaine réside dans le fait que les paysages agricoles ne sont pas mités par une urbanisation diffuse.



En outre, cette plaine agricole est largement ouverte vers le Sud, ce qui la met en forte relation de co-visibilité avec les paysages et les perspectives particulières qui animent cette partie du territoire communal à savoir :

- sur sa partie Ouest, entre la limite communale avec Saint Zacharie et la RD 280, une ambiance naturelle et boisée, relativement fermée et étroite, débouchant sur la route en lacets de la Sambuc.
- sur sa partie centrale, entre la RD 280 et la RD 80, une alternance d'espaces naturels boisés et de vastes étendues légèrement vallonnées du Golf international, formant un tapis vert uniforme le long de la RDN 560. Sur cette partie du site, sont également localisés des établissements médicaux ou para-médicaux dont les masses bâties et les

aménagements d'accès sont relativement bien intégrés dans le paysage global. On note également de constructions à forte valeur patrimoniale telles que le Château de Nans, et autres bastides agricoles. En fond de perspective, la découpe imposante du massif de la Sainte Baume vient compléter la magistrale qualité d'ensemble des espaces traversés.

- sur sa partie Est, le long de la RD 1 en direction de la commune de Rougiers, l'ambiance paysagère est celle d'une campagne provençale viticole calme et homogène, de grande qualité.

Cette unité paysagère, positionnée en entrée Nord du territoire communal est également le lieu d'intersection des principales voies de circulation irriguant la commune. A ce titre, les raccordements entre la RDN 560 et la RD 280, localisée en entrée Nord-Ouest, et cette même RDN 560 avec la RD 80 et la RD 1, en entrée Nord-Est, sont actuellement traités qualitativement, ce qui permet de ne pas nuire à la lisibilité d'ensemble des espaces traversés.

L'unité paysagère de la plaine agricole Nord et des contreforts du Mont Aurélien est un espace de qualité harmonieux, bien entretenu, mettant en valeur la richesse du patrimoine viticole et architectural nansais (bastides et châteaux). Cette diversité patrimoniale, utilisation des sols et qualité des constructions éparses, doit être pérennisée.

Cette unité paysagère caractérisant majestueusement la richesse et la diversité spatiale de la commune, bénéficie également d'une forte relation de co-visibilité avec le massif de la Sainte Baume qui termine la perspective, au Sud de cette unité paysagère. Cette « profondeur de champ » doit être préservée.

Les trames et éléments végétaux remarquables (zones boisées, alignements d'arbres, espaces engazonnés du golf, etc...) sont à protéger.

L'architecture rurale traditionnelle caractérisant les constructions existantes de grande valeur patrimoniale doit être préservée et mise en valeur, en fixant certaines contraintes lors de travaux d'aménagements, de restauration ou d'agrandissement (implantations dans le prolongement du bâti existant, hauteur, aspect extérieur des constructions, etc...).

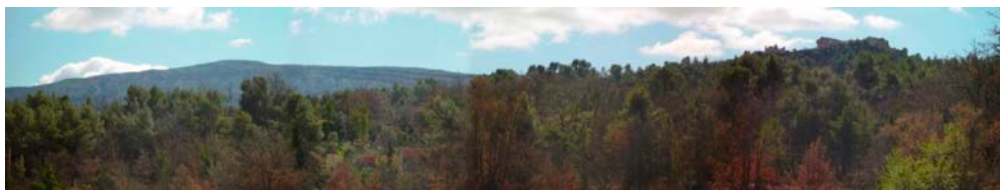
5. Etat initial de l'environnement

UNE DEUXIEME UNITE PAYSAGERE FORMEE PAR L'ENSEMBLE COLLINAIRE DES OCCUPATIONS NANSaises ORIGINElLES

Cette deuxième unité se situe en limite ouest avec Saint Zacharie et jouxte à l'ouest le village de Nans les Pins. Elle se compose d'un ensemble collinaire vallonné, compartimenté, naturel et boisé de hauteurs moyenne variant de 350 mètres à 524 mètres.

Difficilement pénétrable en dehors des cheminements pédestres et des itinéraires de grande randonnées (GR. 9), cette unité couvre les secteurs de l'Hubac de Mourre, de Tardeau, des Favouillères et se termine au Sud-Est par les collines du Vieux Nans et de Sainte Croix, anciens secteurs défensifs où l'on trouve de belles traces d'occupations humaines : l'Oppidum celto ligure, l'ancien Castrum médiéval et son château ruiné, le site archéologique de Taurelle.

Seules les collines de l'Oppidum (colline Sainte-Croix) et du Vieux Nans sont des repères paysagers et identitaires forts que l'on perçoit particulièrement bien depuis le coeur du village, à partir de l'esplanade de la Ferrage, mais également depuis le vallon de l'Orge et le long de la RD 80, en montant les flancs des contreforts de la Sainte-Baume, en direction de la commune du Plan d'Aups.



Cette unité paysagère propose des richesses patrimoniales particulièrement diversifiées, avec l'eau (présence de l'Huveaune), les trames végétales (forêts d'essences méditerranéennes), et le minéral (ruines du Castrum ; traces de l'Oppidum). Cette variété doit être préservée. On note enfin la présence d'une urbanisation diffuse localisée en piémont de la colline du Vieux Nans.

La valorisation du site du Vieux Nans a été prise en compte au travers du classement du site du Vieux Nans et de ses abords, classement effectif depuis août 2013.

UNE TROISIEME UNITE PAYSAGERE FORMEE PAR LE VALLON DE L'ORGE

Située au centre est de la commune, cette unité paysagère agricole s'étend à l'Est du territoire communal, aux pieds des contreforts du massif de la Sainte-Baume. L'unité est bordée au Nord par les collines du vieux Nans et de la Font de May et au Sud par les contreforts de la Sainte-Baume. Plutôt étroit au Sud-Ouest à une altitude de 396 mètres, le vallon de Lorges part en s'évasant en direction du Nord-Est, avec une altitude de 355 mètres en rejoignant le vallon Charretier. Les activités agricoles se partagent entre la vigne et le fourrage, on note également la présence de friches ou de jachères.

Ce vallon agricole calme présente un paysage de campagne typiquement provençal, avec des espaces ouverts et des perspectives particulièrement belles sur la barre rocheuse de la Sainte Baume. De plus, ce vallon permet des visions circulaires et panoramiques en recul sur les silhouettes des collines de la Font de May et du Vieux Nans. En outre, ce paysage général est très peu mité par l'urbanisation diffuse, mais dispose d'un patrimoine bâti intéressant, avec de belles représentations de l'habitat rural provençal traditionnel (bastides isolées ou regroupement de constructions formant un petit hameau).



Les principaux enjeux de cette unité paysagère sont :

- d'y assurer le maintien des activités agricoles dans cette entité paysagère, d'autant que le vallon de l'Orge est en quasi-totalité concerné par la délimitation d'A.O.C. « Coteaux Varois ». Cette mesure passe par la préservation de la totalité de la zone agricole concernée et par le refus de prévoir en son sein une quelconque extension de l'urbanisation nansaise. Cette conservation du caractère agricole permet, en outre, de préserver les perspectives magnifiques sur le massif de la Sainte Baume ou les collines de la Font de May et du Vieux Nans.
- d'y préserver le bâti rural traditionnel et le petit patrimoine (restanques, murets).
- de protéger la ripisylve du Cauron, en intégrant l'ensemble de son linéaire dans les Espaces Boisés Classés (EBC) du PLU.
- de veiller à la bonne insertion architecturale et paysagère des bâtiments agricoles notamment par rapport à la présence du massif de la Sainte-Baume en arrière plan paysager.

5. Etat initial de l'environnement

UNE QUATRIEME UNITE PAYSAGERE FORMEE PAR LES CONTREFORTS DE LA SAINTE BAUME

Cette unité paysagère marque la terminaison Sud de la commune de Nans les Pins. Elle forme un écrin de reliefs imposants et boisés qui identifie la limite physique et visuelle du paysage local et constitue un arrière plan paysager magnifique, fortement perceptible en de nombreux points de la commune.

Elle couvre d'Est en Ouest les secteurs de la Castelette (774 mètres), de la Petite Colle, de l'Ubac (680 mètres), de la Grosse Colle, et de Peyvalier (588 mètres).

De plus, ce site emblématique est chargé d'histoire et de spiritualité et héberge un patrimoine environnemental de première importance, à l'intérieur duquel on remarque, entre autres éléments essentiels :

- les formes tourmentées liées aux reliefs karstiques : vallons, gouffres (de la Foux), grottes (de la Castellette), avens, etc...
- la forêt calcaire méditerranéenne de la forêt domaniale de la Sainte-Baume (dont l'Espace Naturel Sensible de Saint Cassien).
- la présence de l'eau grâce à de nombreuses sources (l'Huveaune, la grand Foux, etc...).
- la présence de l'oratoire de la Miette, inscrit aux Monuments Historiques.



Les principaux enjeux de cette unité paysagère sont :

- de favoriser sa préservation environnementale et paysagère (pérennisation du couvert forestier, etc...).
- de protéger les perspectives sur le massif de la Sainte Baume, perceptible à partir de nombreux points de la commune et bien au delà.

UNE CINQUIEME UNITE PAYSAGERE FORMEE PAR LE VIEUX VILLAGE ET SES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

Les fortes contraintes liées à l'omniprésence des reliefs ont limité le développement de l'urbanisation au centre du territoire communal dans un petit espace dépressionnaire.

La partie la plus ancienne du village est un espace d'articulation entre :

- d'une part un développement urbain au Nord qui remonte jusqu'à la RDN560, sous la forme d'un habitat individuel plus ou moins organisé en lotissements selon les secteurs et ayant la particularité d'être le plus souvent sous couvert boisé. Dans ce « grand lotissement en sous-bois » subsistent encore quelques espaces agricoles résiduels et clairières en friches dans le prolongement du golf international de Nans, situé dans la fourche formée par la RDN 560 et la RD 80.

- d'autre part un village lotissement au Sud, au milieu plus ouvert et tourné vers la Sainte-Baume à partir du grand espace villageois central constitué par l'esplanade de la Ferrage.

Trois caractères majeurs des espaces urbanisés nansais doivent être conservés et mis en valeur :

- le coeur du village, son alternance d'alignements bâtis et d'espaces publics largement dimensionnés (Cours du Général De Gaulle, esplanade de la Ferrage) qui donne tout son caractère à Nans les Pins.



5. Etat initial de l'environnement

- l'ouverture vers le Sud et la perspective visuelle sur le massif de la Sainte-Baume, à partir de l'esplanade de la Ferrage.



- l'ouverture vers l'Ouest sur le site du Vieux Nans, juché au sommet de son relief collinaire, fortement perceptible à partir de l'esplanade de la Ferrage et de la partie Nord du coeur du village.



En complément de la nécessaire préservation de ces éléments majeurs de l'urbanisation nansaise, une attention particulière doit être apportée dans la valorisation paysagère de certains espaces publics (cours du Général De Gaulle ; esplanade de la Ferrage ; boulevard de la Mecque ; etc...), et la protection de certains bâtiments présentant un intérêt patrimonial certain (église ; chapelle ; etc...).

L'objectif de poursuite de la valorisation patrimoniale du coeur du village pourra être accompagné par la réalisation d'un jardin public stratégiquement localisé, ce type d'espace collectif n'existant pas actuellement.

Par ailleurs, la liaison entre les espaces publics fédérateurs que sont le Cours du Général De Gaulle et l'esplanade de la Ferrage doit être envisagée, ces deux entités « s'ignorant » mutuellement, alors que leur proximité immédiate impose leur mise en relation effective. Dans ce cadre, cette liaison devra s'organiser sur la base d'un développement des cheminements piétonniers et pourra donner lieu à des modifications ponctuelles d'emprises des voies de circulation.

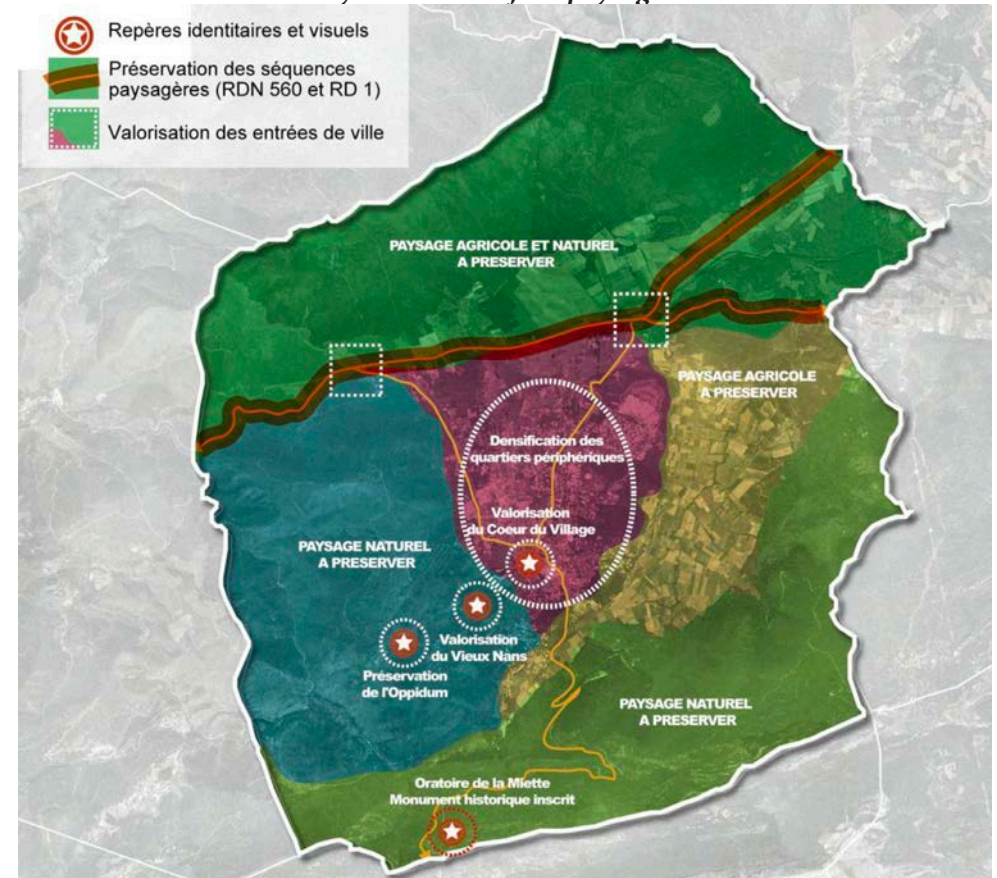
Les principaux enjeux de cette unité paysagère sont :

- de valoriser le coeur du village autour de ses deux espaces publics fédérateurs : le cours du Général de Gaulle et l'esplanade de la Ferrage.
- de préserver les perspectives visuelles liant l'esplanade et le coeur du village avec, au

Sud, le massif de la Sainte Baume et, à l'Ouest, le site du Vieux Nans.

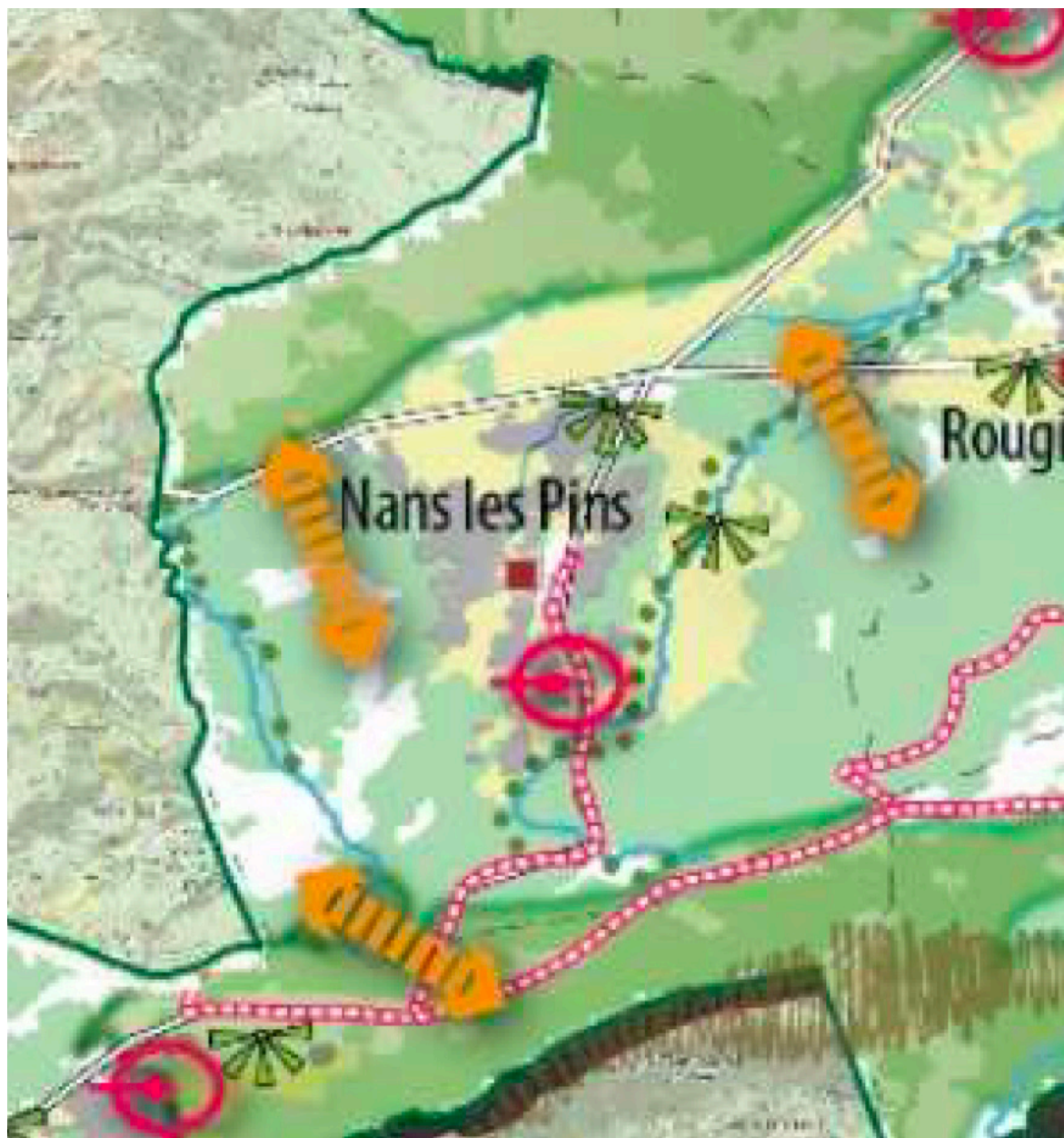
- protéger le patrimoine bâti et paysager existant dans le coeur du village et dans les tissus urbains périphériques (première et deuxième couronne).
- doter le coeur du village d'un nouvel espace public de référence, avec la création d'un jardin public stratégiquement localisé, ce type d'équipement structurant n'existant pas actuellement.
- d'assurer le devenir des tissus urbains périphériques en prévoyant leur évolution dans un double objectif de limitation de l'étalement urbain et de densification maîtrisée. Cet enjeu devant s'accompagner d'une préservation des caractéristiques boisées des espaces localisés en franges de la RD 280 et de la RD 80.

Synthèse des enjeux paysagers



5. Etat initial de l'environnement

Ces enjeux de paysage se retrouvent dans le SCOT de la Provence Verte qui impose un rapport de compatibilité au PLU.



Intégration du paysage urbain

- Centres-villes / villages remarquables, préservation de la qualité architecturale du tissu urbain
- ↻ Entrée de ville : amélioration qualitative des transitions entre paysages agricoles/naturels et urbains, mise en valeur paysagère et architecturale des villages et des aménagements urbains
- Préserver les routes paysagères (pittoresques) : aménagement des abords, gestion de la végétalisation, maintien /ouverture des cônes de vue sur le grand paysage, préservation des ambiances et transitions paysagères
- Espaces artificialisés
- ==== Routes structurantes : gestion des abords, aménagements qualitatifs, suppression des pollutions visuelles
- == Autoroute

Maintien et valorisation des paysages agricoles

- Valorisation des plaines agricoles
- ↻ Préservation des coupures d'urbanisation entre les communes et transcription dans les documents d'urbanisme

Affirmation et valorisation des paysages d'eau

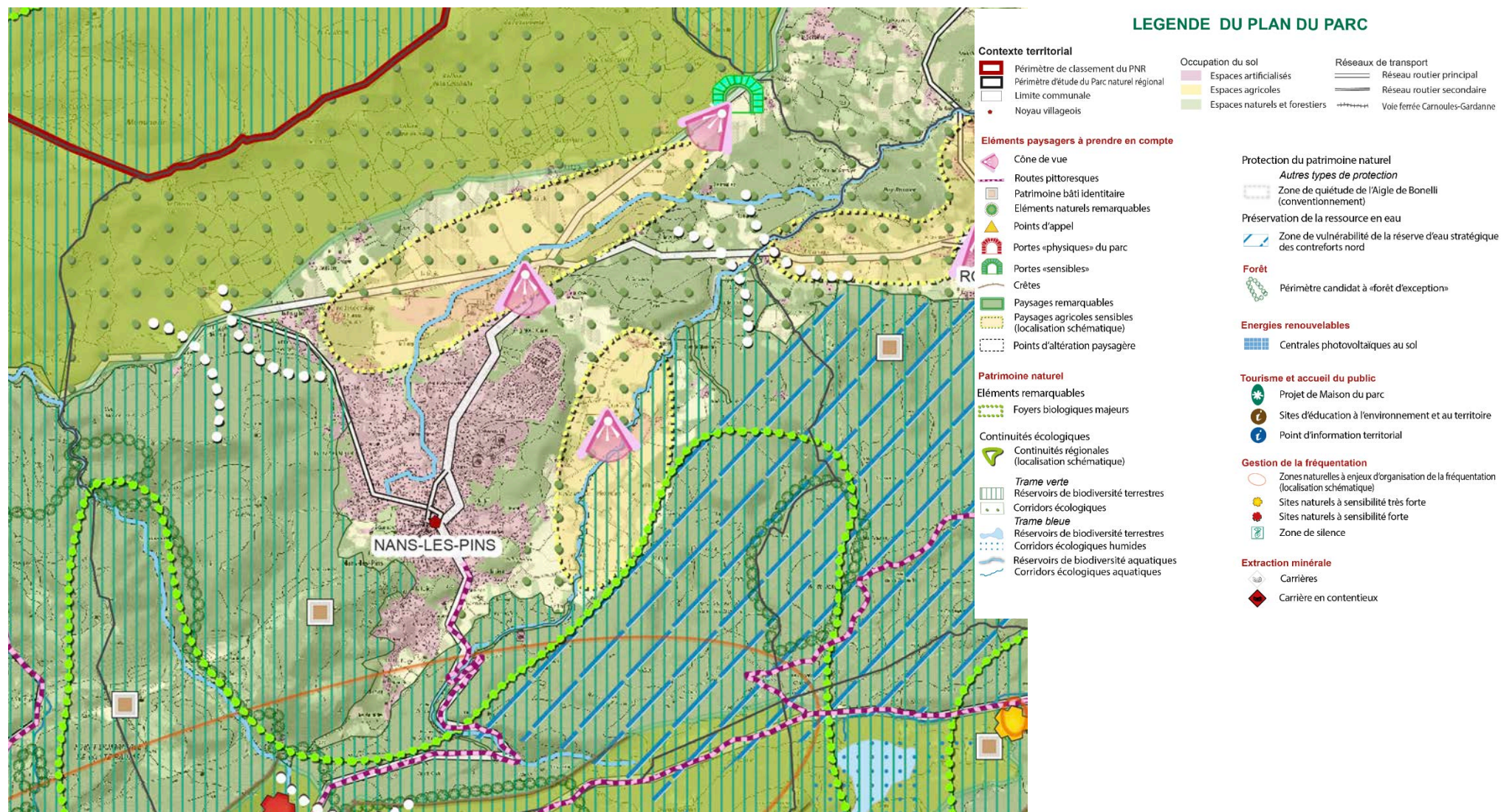
- ~ Valorisation des zones humides, cours d'eau et retenues d'eau
- ... Maintien et valorisation des ripisylves

Mise en valeur du grand paysage

- Barre rocheuse, montagnes et reliefs remarquables
- ↻ Maintien et valorisation des principaux points de vue, traitement des perspectives paysagères
- Maintien des versants boisés et massifs forestiers structurants pour le grand paysage
- Préservation des paysages remarquables du PNR Sainte-Baume

5. Etat initial de l'environnement

Ces enjeux de paysage se retrouvent également dans la charte du PNR de la Sainte Baume.



5. Etat initial de l'environnement

5.6. Le patrimoine

5.6.1. L'identité culturelle

L'occupation humaine à Nans les Pins est très ancienne puisqu'elle remonte à la préhistoire et à l'époque Chalcolithique de l'âge du cuivre (environ 1800 ans avant Jésus Christ). Le territoire communal est mentionné pour la première fois en 781 dans le cartulaire de l'abbaye de Saint Victor. En effet, la commune a été cédée à l'abbaye sous les Carolingiens.

Nans vient du celte « Nantu » signifiant Vallée. Le mot Nans remonte au XVI^{ème} siècle, la terminologie « les Pins » fut amenée en complément dans les premières années du XX^{ème} siècle.

La commune a pu se développer grâce à la présence de ses deux sources. Nans a longtemps connu l'agriculture traditionnelle : vigne olivier céréales et élevage ovins.

Après un épisode dans le village fortifié du XII^{ème} siècle, Nans a pu se développer dès le XV^{ème} siècle en raison de sa situation sur le passage du pèlerinage de la sainte Baume où se serait retirée Sainte Marie-Madeleine. Nans, dernier relais avant la Sainte-Baume, était en effet un passage obligé pour les pèlerins. Les souverains français mais aussi étrangers (papes) ont donné le nom de « Chemin des Rois » à l'ancien chemin partant du village et jalonné de sept oratoires retraçant des scènes de la vie de Sainte Marie-Madeleine. St Louis, Philippe VI de Valois, Jean II le bon, Charles VI le Fol, Charles VII, Louis XI, François 1^{er}, Charles IX, Louis XIII et Louis XIV sont donc passés à Nans.

Nans profite également des bienfaits de son environnement naturel par l'exploitation de la forêt, des carrières, et surtout de la glace de la Sainte-Baume du XVIII^{ème} au début du XX^{ème} siècles.

En terme d'héritage agricole, Nans les Pins se dote d'une coopérative en 1913 et reste à ce jour un territoire marqué par la délimitation d'A.O.C. « coteaux varois ».

Par ailleurs, grâce à son air vivifiant de moyenne altitude et à sa situation protégée entre deux barres rocheuses, Nans les Pins devient à partir de 1912 un lieu de repos pour les gazés de la grande guerre qui viennent à la maison de santé de l'Orge. La commune est classée station climatique en 1932 et s'enrichit peu à peu de maisons de repos spécialisées en gérontologie. Dans les années 1990 s'y installe un golf international et en 2019 la commune attire subitement des milliers de visiteurs suite à un signalement sur les réseaux sociaux....

5.6.2. Le patrimoine archéologique

La présence d'un patrimoine archéologique atteste d'une occupation humaine ancienne sur la commune. Pas moins de 19 sites sont répertoriés, dans lesquels on observe des traces d'occupation romaine.

Parmi ces sites, on citera notamment :

- l'oppidum celto-ligure du II^{ème} siècle sur la colline Sainte Croix, traces d'habitat néolithique, tumuli datés d'avant 650 av J.C. traces de plusieurs remparts et de tours quadrangulaires.
- un habitat perché fortifié avec remparts de l'âge de fer au lieu dit Peyvalier (588m)
- une villa gallo romaine de la Taurelle avec pressoir
- un tumulus du début de l'âge de fer presque entièrement détruit dont subsiste un cercle extérieur et où fut découvert un bassin de bronze au lieu dit les Béguines.

5.6.3. Le patrimoine religieux

Le patrimoine religieux est également bien représenté sur la commune, avec :

- la Chapelle des Pénitents Blancs (XVII^{ème}- 1623), dite Chapelle de la Miséricorde, implantée au Sud du vieux village.
- l'église Saint Laurent et son campanile émergents parmi les toitures en tuiles du vieux village.
- une croix qui domine le village à l'endroit où un berger aurait retrouvé une statue de la Vierge à l'enfant.
- des Oratoires : un premier localisé le long de la RDN 560, mais surtout l'Oratoire de la Miette, Monument Historique inscrit, situé au lieu dit la Petite Colle dans le secteur des sources de l'Huveaune, non loin du chemin des Roys.

5. Etat initial de l'environnement

5.6.4. Le patrimoine viticole

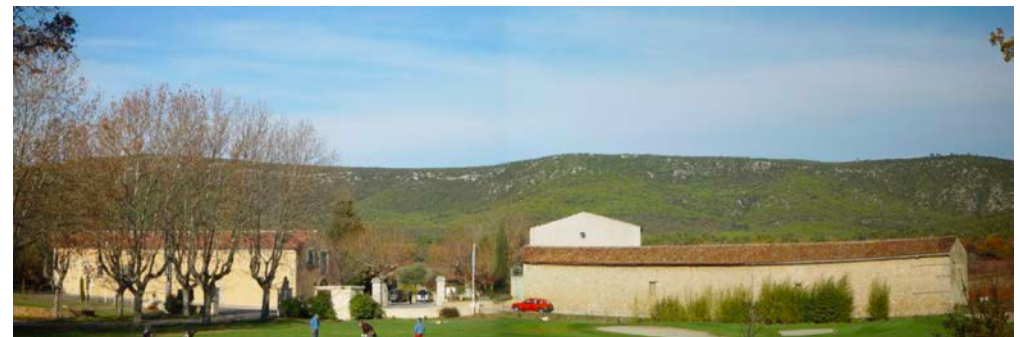
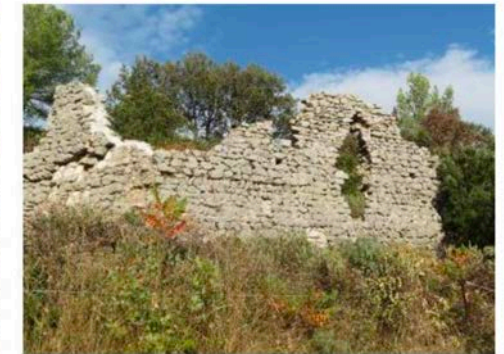
Le territoire communal est largement concerné par la délimitation d'A.O.C. «coteaux varois » et de vastes espaces sont exploités par la viticulture qui marque profondément certains paysages nansais, notamment sa vitrine en bordure de la RD 560.

Par ailleurs, trois domaines sont en activité: le Château la Martine, L'Espigoulier et le Domaine de Triennes. On note également de très beaux corps de bâtiments dans d'anciens domaines agricoles comme par exemple le domaine de Cantaillac.

5.6.5. Le patrimoine architectural et urbain

La richesse et la diversité du patrimoine architectural et urbain de Nans les Pins se retrouve dans de nombreuses localisations :

- le vieux village avec ses ruelles, ses façades et ses portes anciennes, ses espaces publics structurants (Cours du Général De Gaulle ; esplanade de la Ferrage ; etc...) et ses fontaines.
- les ruines du château et du castrum du Vieux Nans (XIIIème et XIVème siècles).
- le site du Vieux Nans dans sa globalité, qui se développe sur une superficie de 4 hectares et où se trouve encore une enceinte fortifiée, le faubourg avec ses maisons, une partie seigneuriale et une partie ecclésiastique.
- des constructions remarquables isolées, telles que le Domaine de Châteauneuf, demeure du XVIII ème siècle transformée en hôtel restaurant au sein du Golf de Nans les Pins.
- le parc de l'hôtel du domaine de Châteauneuf avec bassin, volière, vivier et pigeonnier qui figure au pré-inventaire des jardins (Ministère de la culture, direction de l'architecture et du patrimoine).
- le Château de Nans (restaurant gastronomique localisé le long de la RDN 560), avec ses tours rondes aux toits d'ardoises.
- un habitat rural provençal traditionnel, comme à la Martine et à la Tuilière.
- l'ancienne coopérative vinicole des Vignerons de Nans-les-Pins aujourd'hui transformée en gymnase mais ayant gardé l'architecture traditionnelle de l'édifice.
- etc...



5. Etat initial de l'environnement

5.6.6. Le patrimoine naturel

Le patrimoine naturel de Nans les Pins se décline sous le signe de l'eau et de la forêt. Par le développement du tourisme vert, la commune propose de nombreuses possibilités de randonnées et promenades, au coeur d'un paysage de qualité, avec une soixantaine de kilomètres de chemins et sentiers entretenus et balisés dont :

- le chemin des Roys célèbre pour avoir été fréquenté par de nombreux rois de France se rendant au pèlerinage de la Sainte-Baume.
- le chemin de la glace, utilisé au 19ème par des charettes chargées de glace fabriquée dans la Sainte-Baume.
- le sentier botanique (partant derrière la chapelle des pénitents Blancs) sur le sentier circulaire du Vieux nans au bois de Lorges.
- des circuits pédestres balisés par les excursionnistes toulonnais et les passages du GR9 et du GR9A.

En outre, beaucoup de ces sentiers offrent des liaisons avec les itinéraires de randonnées au sein du massif de la Sainte-Baume.

De plus, Nans les Pins dispose d'un milieu forestier particulièrement favorable à la biodiversité et à la chasse, avec des forêts communale et domaniale étendues

La richesse de ce patrimoine naturel est enfin complétée par la qualité des ressources hydrauliques ou hydrologiques, avec :

- les quatre sources de Fontvieille, la plus vieille, qui alimente la fontaine de la Place de Verdun, de Lorges, de la Fonts d'Alamans et de la Foux.
- un patrimoine lié aux phénomènes karstiques, parmi lequel on peut noter : la source de l'Huveaune, le vallon et la grotte de la Castelette (propice à la spéléologie), la grotte de la Foux, au fond d'un gouffre de 20m d'où jaillit l'eau de la source du Cauron.

Si ce patrimoine se caractérise par sa grande richesse, il est aussi très fragile et des phénomènes de surfréquentation touristique interrogent aujourd'hui quant à sa pérennisation, qui ne peut en tout état de cause n'être assurée que par une protection au travers d'un zonage spécifique du PLU...

5.6.7. La protection du patrimoine

En terme de protection réglementaire, « l'Oratoire de la Miette » du 16ème siècle situé sur le domaine des Béguines (1516), est un Monument Historique Inscrit par arrêté du 03 juin 1938.

Notons, à titre complémentaire, la contiguïté avec le site inscrit « falaise et crêtes de la Sainte-Baume », localisé sur la commune de Plan d'Aups (arrêté ministériel du 31 juillet 1945).

Le site du Vieux Nans et de ses abords bénéficie pour sa part d'une protection au titre des sites classés depuis 2013.

En terme de protections foncières, on recense que le Conseil Départemental du Var est propriétaire de deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

- au lieu dit Saint Cassien, au Sud-Est du territoire, en limite avec la commune de Plan d'Aups, se développant sur une superficie de 16,5 hectares.
- au lieu dit la Sambuc au Nord-Ouest du territoire, en limite communale avec Saint Zacharie, se développant sur une superficie de 228 hectares.
- au lieu dit Favouillères, se développant sur une superficie de 17 hectares.
- au lieu dit des Adrets, se développant sur une superficie de 16 hectares.

Par ailleurs, le département a instauré un droit de préemption au titre des ENS qui couvre une large part du territoire nansais et correspond à la couronne de reliefs entourant la commune, à l'exception du coeur du village et de la plaine agricole.

Enfin, la totalité du territoire communal est située dans le périmètre du Parc Naturel de la Sainte Baume depuis décembre 2017

5. Etat initial de l'environnement

5.7. Espaces naturels et biodiversité

5.7.1. Les continuités écologiques : la Trame Verte et Bleue

L'urbanisation s'effectue souvent sur les espaces agricoles et naturels conduisant ainsi à une dégradation de la biodiversité par la fragmentation des milieux et écosystèmes, une rupture des corridors écologiques, et enfin l'isolement et la disparition des réservoirs de biodiversité.

L'un des engagements majeurs du Grenelle I et II de l'environnement est de lutter contre ce phénomène afin de maintenir et de reconstituer un réseau écologique à l'échelle nationale.

Ces continuités écologiques appelées Trame Verte et Bleue (TVB) se structurent autour de différents types d'espaces qui forment un réseau d'échanges cohérents. Elles se composent essentiellement de réservoirs de biodiversité (ou zones nodales), représentés par des espaces où le biotope apparaît remarquable et où vivent les espèces «dites» patrimoniales (sélection des zonages déjà connus pour leurs intérêts écologiques : Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Ils sont reliés à des espaces de transition (zones de développement), espaces indispensables à la survie des espèces mais où les niches écologiques apparaissent plus pauvres. Ils sont aussi connectés par des corridors écologiques (liaisons) nécessaires à la biodiversité de part leurs multiples fonctions :

- Fonction de déplacement : ils peuvent servir de simple couloir de dissémination des espèces animales, végétales ou fongiques,
- Fonction d'habitat : le corridor peut être un habitat ou un refuge où les espèces effectuent l'ensemble de leurs cycles biologiques,
- Fonction de filtre : ce qui est favorable à une espèce ne le sera pas forcément pour d'autres. Un corridor peut conduire une espèce et en bloquer une autre (large cours d'eau par exemple),
- Fonction de ressource : le corridor peut lui-même constituer un réservoir d'individus colonisateurs...

Le réseau écologique

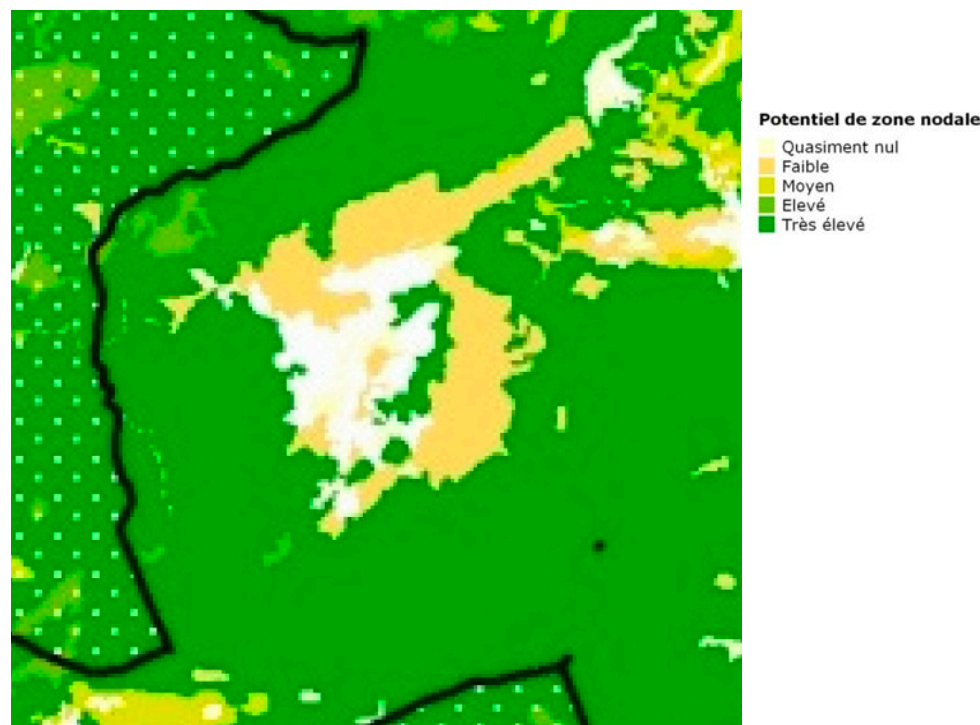


La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité intégrant l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, etc.)

La prise en compte des réseaux écologiques dans la révision du PLU devient alors une nécessité afin de préserver, voire de développer, la biodiversité du territoire. Il devra être compatible avec la trame verte et bleue identifiée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Provence Verte et prendre en compte celle du Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) de la région PACA.

5.7.1.a. La trame verte et bleue du SCoT de la Provence Verte

Le SCoT de la Provence Verte a analysé le réseau écologique de son territoire afin d'identifier les «potentiels de cœurs de nature». Les «cœurs de nature» sont un ensemble de réservoirs de biodiversité (ou zones nodales) où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée.



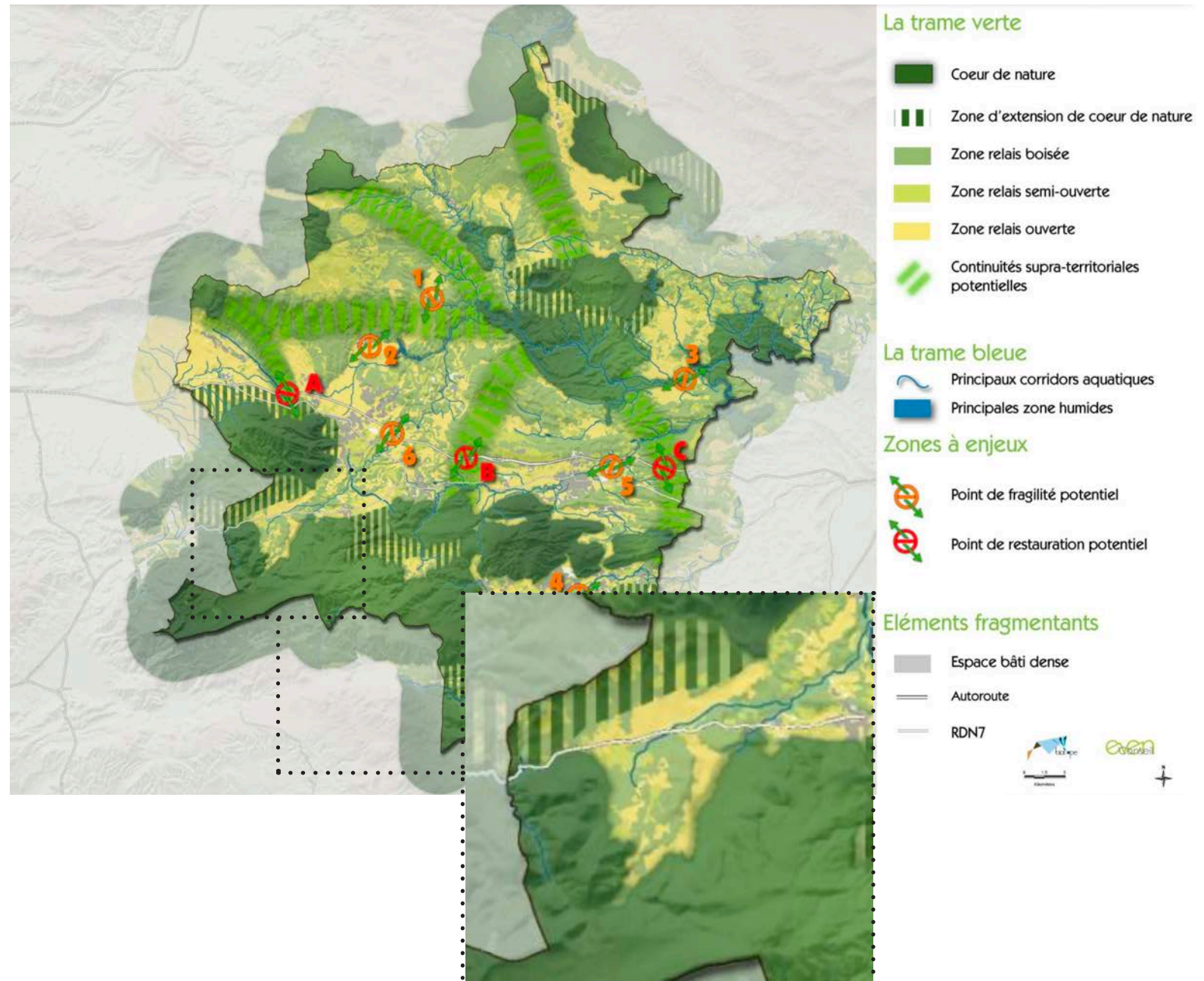
5. Etat initial de l'environnement

Les «cœurs de nature» identifiés dans le SCoT de la Provence Verte sont créés à partir de la carte des potentiels de cœur de nature ainsi que des secteurs déjà connus pour leur intérêt écologique (les zones Natura 2000 et les ZNIEFF).

Sur le territoire de Nans les Pins, le SCoT de la Provence Verte a identifié en tant que «cœurs de nature» les espaces collinaires Ouest et l'ensemble de la chaîne de la Sainte Baume. Le secteur des Adrets est pour sa part identifié comme une zone d'extension de cœur de nature.

Les trames vertes et bleues qui structurent le territoire vont aussi jouer le rôle d'axes de communications biologiques (corridors écologiques), plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore, qui vont relier les réservoirs de biodiversité.

Tout l'enjeu sera donc de chercher à maintenir et à préserver l'ensemble de ces «cœurs de nature» et de ces corridors écologiques, nécessaires au bon fonctionnement des écosystèmes.



5. Etat initial de l'environnement

5.7.1.b. La trame verte et bleue du SRCE

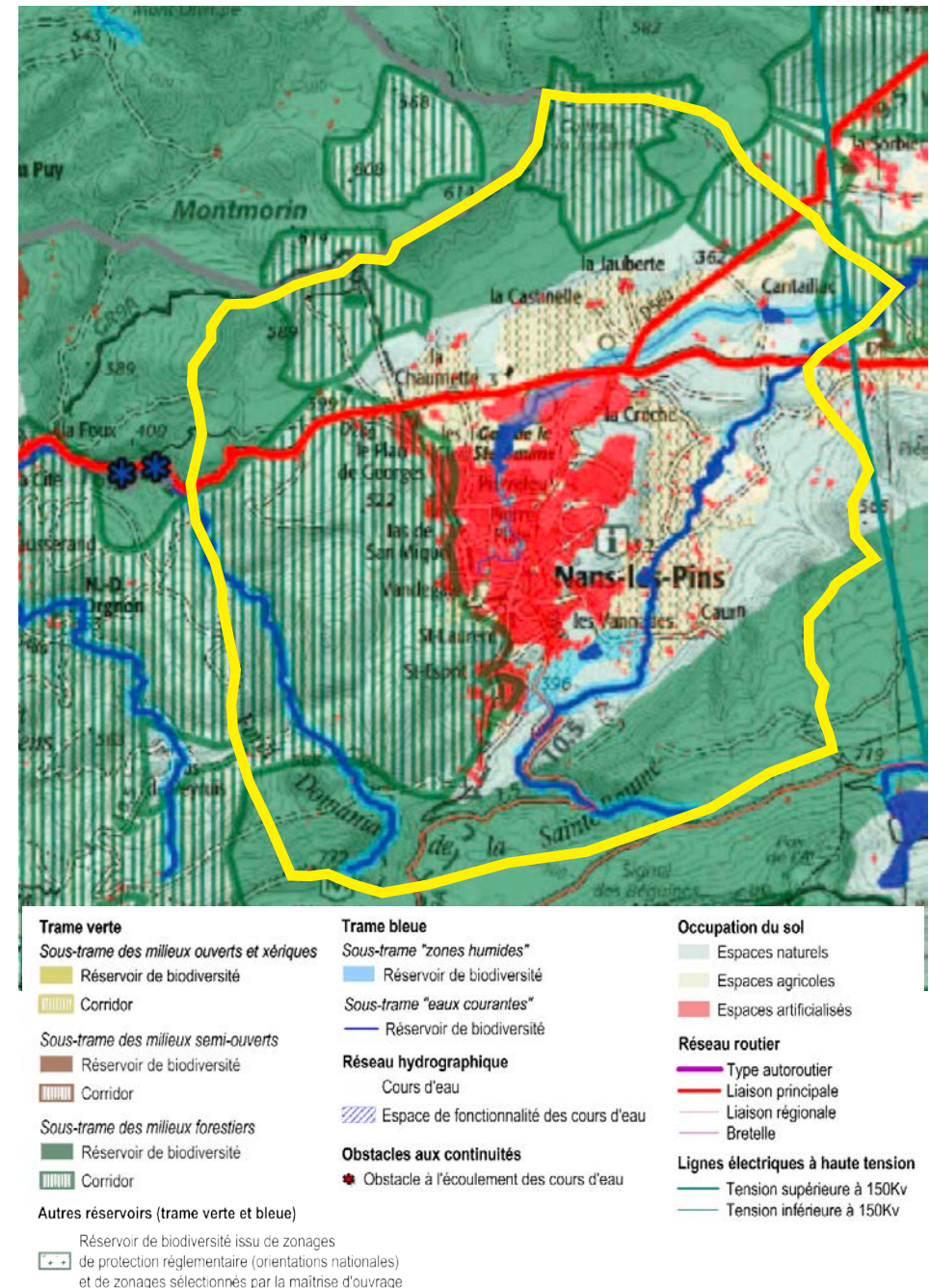
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité à l'échelle régionale. Il identifie, sous la forme d'une trame verte et bleue, les continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges vitaux entre populations (animales et végétales) et propose, sur son territoire, un plan d'action stratégique.

Le SRCE de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été adopté le 26 novembre 2014 par un arrêté du préfet de région. Les trois orientations stratégiques du plan d'action devront être pris en compte dans la révision du PLU de Nans les Pins :

- agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques,
- maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques,
- développer les solutions écologiques de demain en anticipant les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.

Sont notamment identifiés sur Nans les Pins :

- des réservoirs de biodiversité en milieu forestier (les Adrets, la Sainte Baume)
- des corridors en milieu forestiers (espaces collinaires Ouest traversé par le haut cours de l'Huveaune, les Adrets)



5. Etat initial de l'environnement

5.7.1.c. La charte du PNR Sainte Baume

Le parc naturel régional de la Sainte Baume s'étend sur un territoire de 81 028 hectares, aux portes de Toulon, Marseille et Aix en Provence, et concerne près de 58 500 habitants en 2014. La longue falaise de la Sainte Baume, culminant à 1 147 mètres d'altitude, représente l'axe central de ce projet, à cheval entre le Var et les Bouches du Rhône.

La localisation géographique de la Sainte Baume lui vaut un caractère exceptionnel, par la présence des Alpes au nord, et la mer méditerranée au sud. Ainsi, elle bénéficie d'une triple influence bioclimatique et biogéographique : méditerranéenne, steppique et montagnarde. L'eau est abondante ce, qui est rare en basse Provence Calcaire. Les flancs de la Sainte Baume sont sculptés par cette eau, qui s'offre à l'Homme à travers un réseau importante d'avernes ; de grottes et de rivières souterraines. Par ces conditions écologiques, la richesse naturelle est bien présente, offrant des conditions de vie exceptionnelles, parfois à l'échelle mondiale.

Dès lors, il n'est pas étonnant que cette richesse naturelle ait très tôt attiré les hommes qui se sont succédé depuis l'âge de fer jusqu'à nos jours. L'émblématique témoin de cette fascination est la forêt sacralisée du Plan d'Aups, au versant nord, dominée par l'église troglodyte de Sainte-Marie Madeleine. Du temps des ligures et des grecs, les mythes qu'elle évoquait suffisaient à la protéger. Par la suite, Papes, comtes de Provence et rois en ont réglementé l'usage, jusqu'à aujourd'hui où l'Office National des Forêts assume encore sa préservation. Aujourd'hui le massif de la Sainte-Baume est un lieu de pèlerinage spirituel (Basilique de Saint-Maximin : 3ème tombeau de la Chrétienté, grotte de Marie Madeleine, Chartreuse des Montrieux, Abbaye de Saint Pons etc.), d'amoureux en quête de Nature, de loisirs ou d'Histoire (Glacières, Musée, Castrums, Maison du terroir et du patrimoine etc.). C'est aussi le lieu de vie d'une société rurale qui se maintient, se réinvente, s'adapte aux enjeux actuels et futurs. Ici un développement agricole visant la performance environnementale, là un projet écotouristique ou encore de valorisation culturelle..., les initiatives locales sont nombreuses.

Le projet de Parc naturel régional vise à concilier la préservation de ce patrimoine exceptionnel et un développement harmonieux du territoire.

Le périmètre d'étude du projet de PNR de la Sainte-Baume fixé en 2009 par délibération du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur a fait l'objet d'un remaniement au regard des critères de classement des PNR et de l'avis d'opportunité adressé par le Préfet de Région. La mise en oeuvre d'une méthode rigoureuse de délimitation fondée sur l'analyse paysagère, naturelle et culturelle des caractéristiques et des qualités du

territoire a permis de redéfinir ses contours.

Le PNR de la Sainte Baume est effectif depuis décembre 2017.

Le parc naturel régional n'a pas de pouvoir réglementaire en matière de protection. L'engagement des communes, repose sur la signature d'une charte d'engagement. Elle vise à promouvoir le développement du territoire, en harmonie avec le respect environnemental à travers la labellisation des produits régionaux issus des communes engagées. L'écotourisme est ainsi le mode de fonctionnement d'un PNR. Aussi sa vocation pédagogique, lui permet de sensibiliser les populations locales et les touristes au patrimoine naturel qui entoure et fait l'identité du territoire.

Les objectifs spatialisés de la charte du PNR sur la commune de Nans les Pins sont représentés sur l'extrait de cartographie page ci-après.

- 74 -

5. Etat initial de l'environnement

5.7.2. Le patrimoine naturel reconnu et inventorié

La commune rurale de Nans les Pins détient un riche patrimoine naturel et paysager qui témoigne d'une abondance d'espèces floristiques et faunistique.

La richesse de ces milieux est reconnue par des périmètres d'inventaires et de protections qui quadrillent la commune :

- 4 périmètres de ZNIEFF terrestre de type II
- 1 SIC (Site d'Intérêt Communautaire - Site Natura 2000)

5.7.2.a. Les ZNIEFF

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est « un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional », qu'il convient de préserver. Ces inventaires n'ont pas de portée réglementaire directe.

La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux PLU de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées.

Les ZNIEFF terrestre de type II sont en général de grands ensembles naturels. Des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés sous réserve d'un diagnostic préalable et d'études d'impacts.

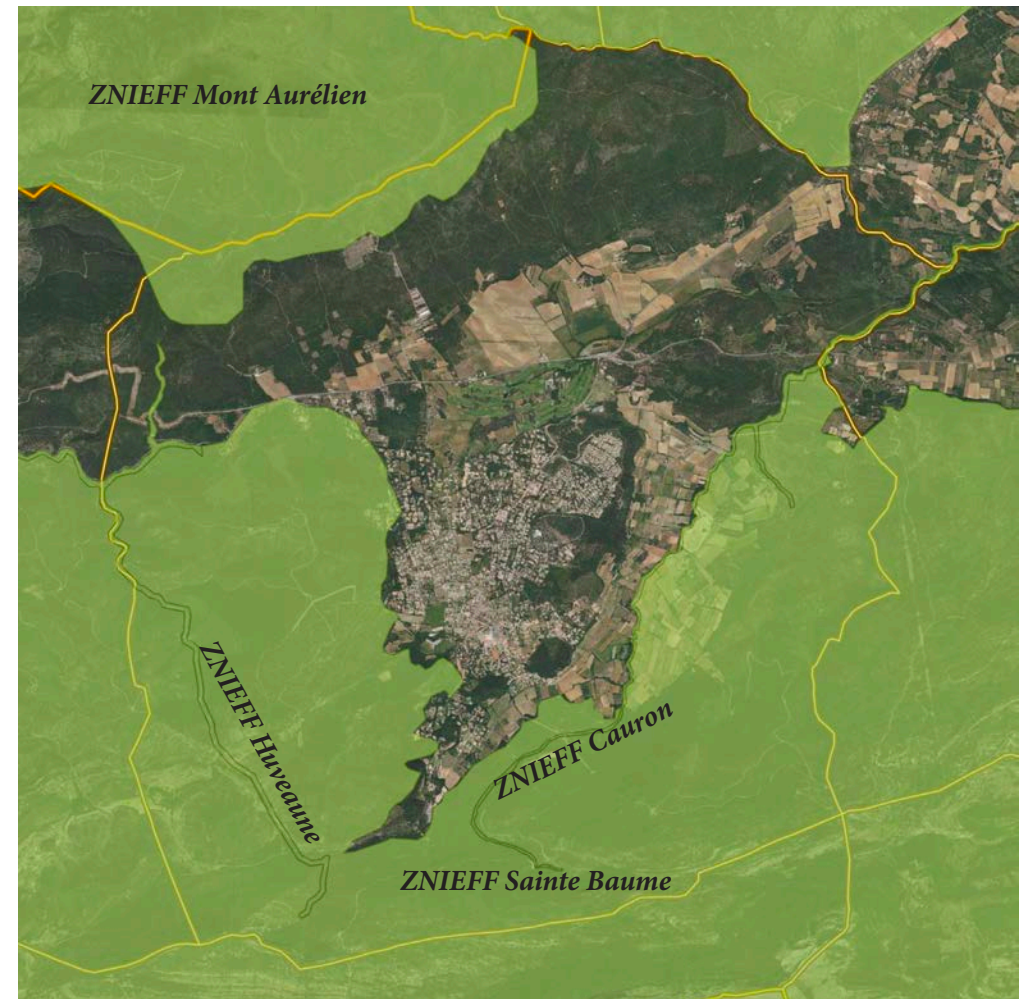
On recense sur la commune :

- La ZNIEFF du Mont Aurélien (83-179-100)

Se développant sur une superficie de 3348,35 hectares et localisée au Nord de la commune, cette ZNIEFF est décrite comme un « bel ensemble boisé dominant le village de Pourcieux et la ville de Saint Maximin ». La partie Sud de cette ZNIEFF touche la limite Nord du territoire nansais. L'ensemble de cette zone présentant un intérêt en terme de flore, d'habitats naturels et de faune (pour ce dernier critère, 11 espèces animales ont été recensées, dont 3 sont considérées comme déterminantes).

- La ZNIEFF de l'Huveaune et ses affluents (83-207-100)

Se développant sur une superficie de 63,24 hectares et localisée à l'Ouest de la commune, cette ZNIEFF porte sur le cours d'eau principal, l'Huveaune et deux de ses affluents. Ces cours d'eau sont « sinueux et encaissés mais jamais bordés de falaises. Les ripisylves sont donc très limitées en largeur et souvent peu ou pas marquées ». Cette zone présente un intérêt faunistique certain, avec 7 espèces patrimoniales dont 1 est considérée comme déterminante.



5. Etat initial de l'environnement

-La ZNIEFF de la Chaîne de la Sainte Baume (83-208-100)

Se développant sur une superficie de 11950,51 hectares et couvrant les parties Sud, Ouest et Est de la commune, jusqu'à la RDN 560, cette ZNIEFF d'une très grande ampleur a « une grande valeur historique, botanique et phytosociologique dont les éléments les plus prestigieux se trouvent situés dans le département du Var. En terme de flore et d'habitats naturels, la végétation des crêtes « est riche et présente de nombreuses espèces rares ou localisées en Provence ». En terme faunistique, cette zone héberge un patrimoine « d'une qualité et d'une richesse véritablement exceptionnelles », avec 107 espèces animales présentant un intérêt patrimonial, dont 47 sont considérées comme déterminantes.

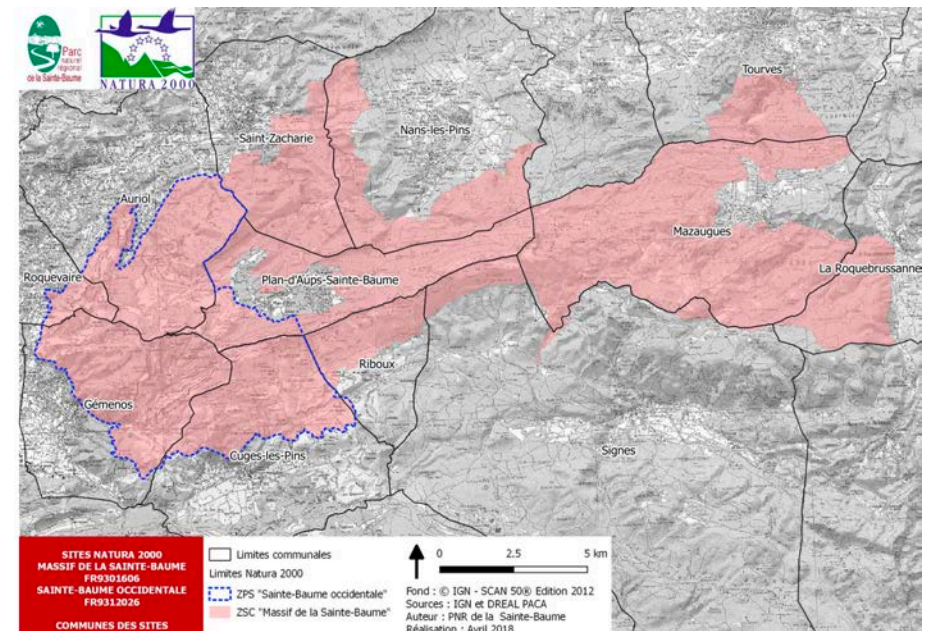
-La ZNIEFF du Cauron et ses affluents (83-209-100)

Se développant sur une superficie totale de 93,85 hectares et localisée à l'Est de la commune, cette ZNIEFF porte sur le cours d'eau du Cauron, bordé de ripisylves et de parcelles agricoles. Son intérêt écologique réside dans la flore et certains habitats naturels qu'elle abrite ; On note également, au niveau faunistique, la présence de trois espèces patrimoniales, toutes qualifiées de remarquables.

5.7.2.b. Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen qui s'appuie sur les Zones de Protection Spéciale (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), découlant respectivement de l'application de la Directive « Oiseaux » (1979) et la Directive « Habitats » (1992). Ces secteurs correspondent à des milieux naturels remarquables qui abritent une faune et une flore sauvages protégées et menacées. Les Etats membres doivent assurer les exigences écologiques (le maintien ou, le cas échéant, le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des types d'habitats naturels et des habitats d'espèces concernés dans leur aire de répartition naturelle) tout en les conciliant avec les activités économiques, sociales et culturelles.

La chaîne de la Sainte-Baume est concernée par les deux sites Natura 2000 « Massif de la Sainte-Baume » et « Sainte-Baume occidentale » qui couvrent environ 17 000 hectares et dont l'animation a été confiée au Syndicat mixte de préfiguration du PNR de la Sainte-Baume. Un premier site Natura 2000 avait été désigné en 2006 et couvrait une partie de la forêt domaniale de la Sainte-Baume sur 2 164 hectares. Afin de mieux prendre en compte le patrimoine naturel de ce territoire, le site a été étendu en 2016 sur 12 communes et 17 232 hectares au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore » dont



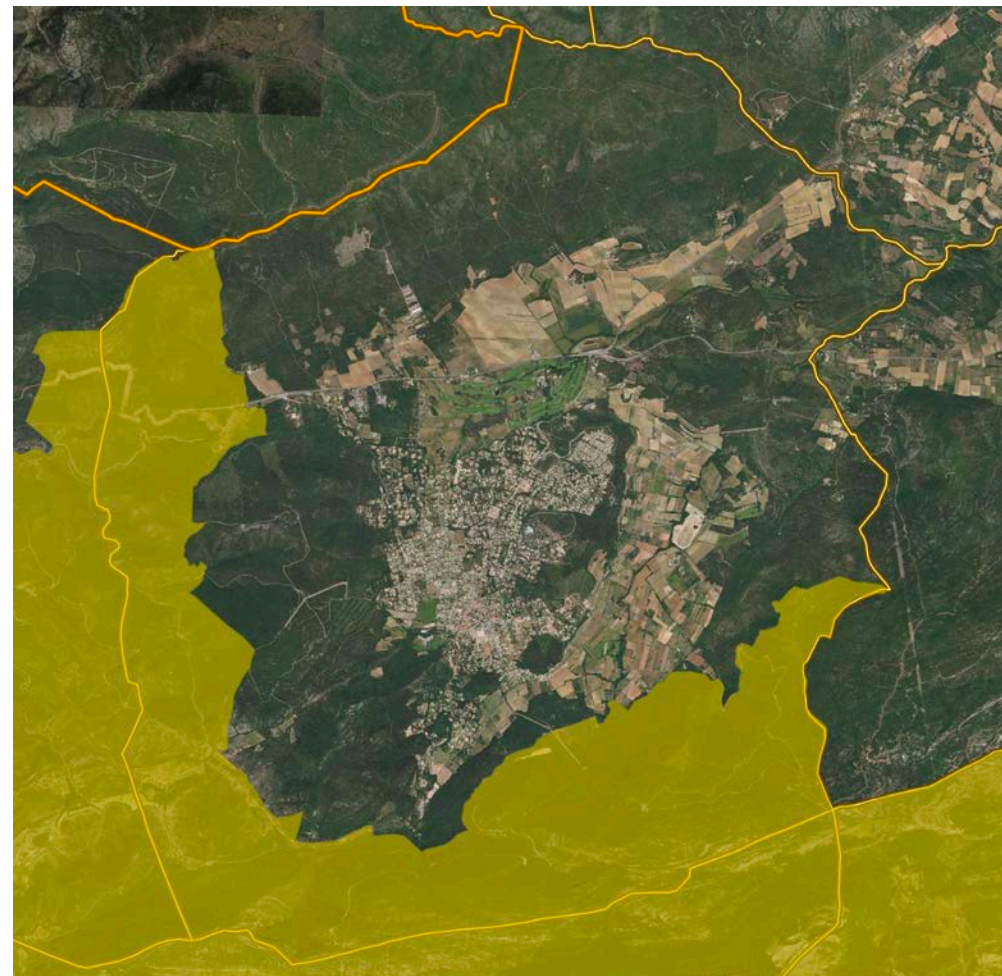
5. Etat initial de l'environnement

5 872 hectares désignés aussi au titre de la Directive « Oiseaux ».

Le secteur géographique concerné s'étend des falaises de Bassan et du Vallon de Saint-Pons à l'Ouest jusqu'au Plateau d'Agnis et aux Gorges du Caramy à l'Est. Il prend en écharpe toute la partie Ouest et Sud du territoire communal nansais (cf ci-contre)

Au total, 18 habitats d'intérêt communautaire ont été identifiés à ce jour. Les plus remarquables sont la hêtraie pluriséculaire, les boisements à If et à Houx, les pelouses et landes, les crêtes à Genêt de Lobel ou encore les sources pétrifiantes avec formation de travertins (source de l'Huveaune, sur la commune de Nans les Pins).

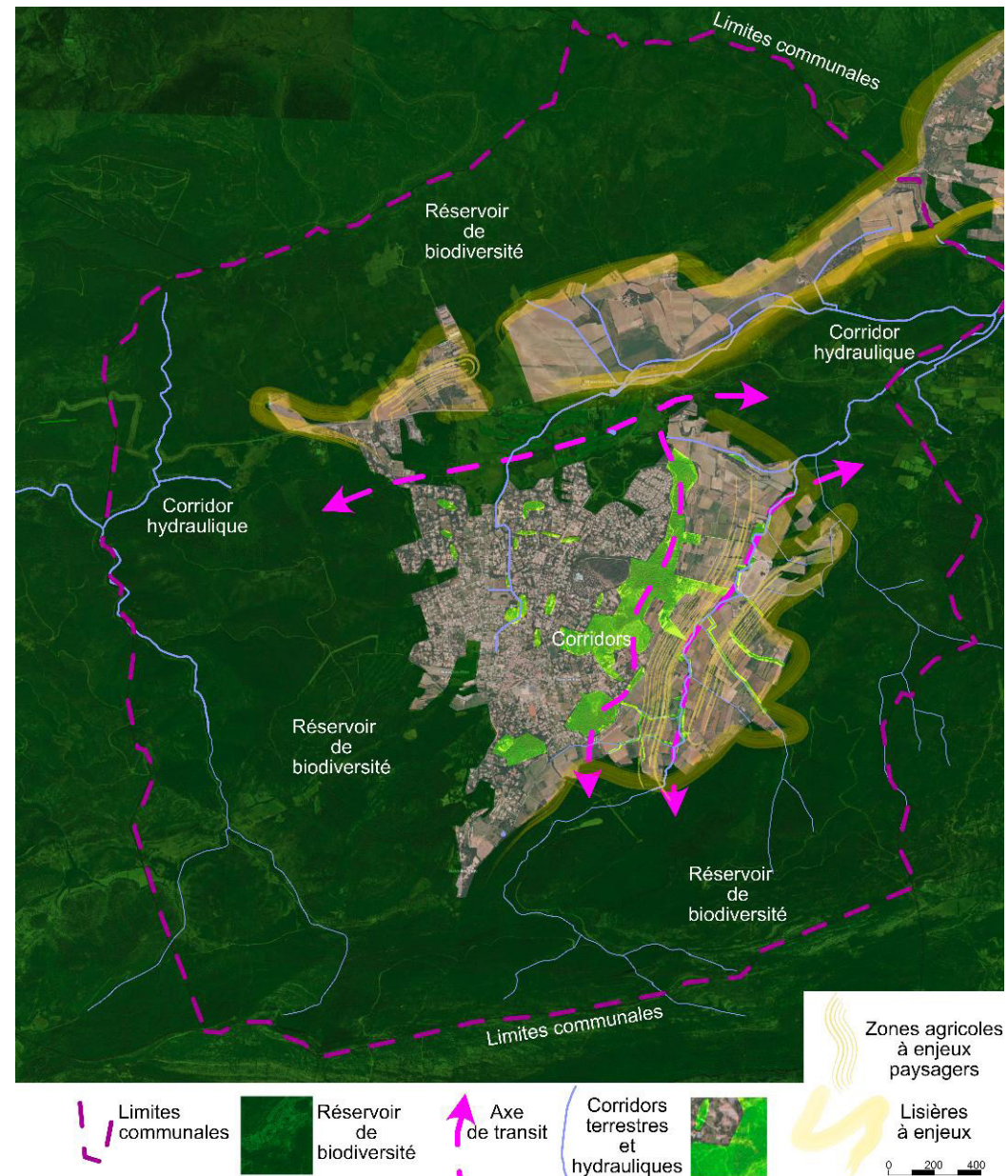
Par ailleurs 19 espèces d'intérêt communautaire ont été inventoriées à ce jour : chauves-souris, insectes rares liés aux vieux bois ou aux bois morts, Aigle de Bonelli, Ecrevisse à pattes blanches pour les espèces animales ainsi que la Sabline de Provence, plante endémique à la basse Provence.



Périmètre Natura 2000

5. Etat initial de l'environnement

5.7.3. Synthèse cartographique et mise en évidence de la Trame Verte et Bleue communale



5. Etat initial de l'environnement

5.8. L'occupation du sol et la consommation d'espace.

L'occupation du sol sur la commune de Nans les Pins (cf cartographie ci-contre) est très largement dominée par les espaces naturels boisés qui couvrent près des trois quarts du territoire communal, avec des situations de boisements très contrastés (très riche forêt domaniale, en situation d'ubac sur la Sainte Baume, forêt méditerranéenne plus classique sur le secteur des Adrets, etc...). Ils forment des ensemble très homogènes.

Le deuxième principal mode d'occupation des sols est l'occupation agricole, principalement sur les espaces plans des vallées (du Cauron, du ruisseau de Pierrefeu) et les versants les mieux exposés. A noter que les espaces à dominante boisée peuvent également faire l'objet d'une utilisation agricole au travers du sylvo-pastoralisme, utile dans la prévention du risque incendie de forêt.

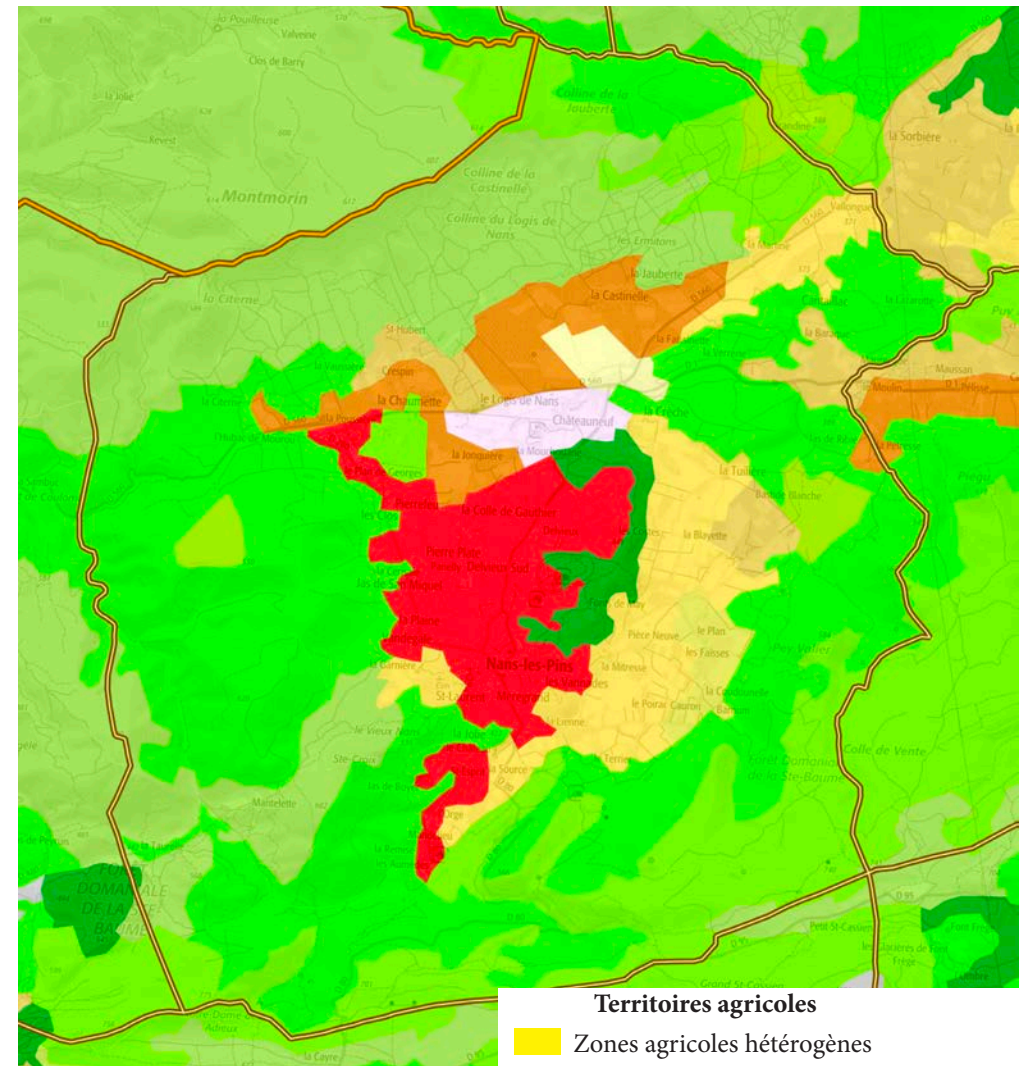
Le troisième mode d'occupation des sols est l'urbanisation, avec une superficie de zones urbanisées ou artificialisées qui recouvre environ 400 hectares, soit 8% du territoire communal.

On notera que la commune se situe avec ces chiffres dans la moyenne de l'ensemble des commune du SCOT Provence Verte Verdon (cf ci-dessous)

		Surface en 2003		Surface en 2014		Evolutions	
Occupation du sol		Ha	%	Ha	%	Ha	%
SCOT	Espace artificialisé	8967,0	5,6%	10675	6,66%	1708	19,0%
	Espace agricole	29947,7	18,7%	29394	18,33%	-554	-1,9%
	Espace naturel et forestier	120255	75,0%	119084	74,28%	-1171	-1,0%
	Zones humides	849,5	0,5%	860	0,54%	11	1,2%
	Surfaces en eau	301	0,2%	308	0,19%	7	2,1%
	TOTAL	160320	100,0%	160320	100,0%	0	0,0%

En dépit d'une nappe urbaine spatialement importante, la commune de Nans les Pins reste donc très largement une commune à dominante naturelle et agricole, dominante qui :

- est à l'origine de l'attractivité résidentielle et touristique de la commune
- crée les conditions d'une urbanisation dans un environnement de grande qualité, synonyme de qualité de vie et de bien être sociétal. L'attractivité résidentielle de la commune, jamais démentie au cours des cinquante dernières, témoigne de ce cadre de



Zones urbanisées

- Tissu urbain continu
- Tissu urbain discontinu

Territoires agricoles

- Zones agricoles hétérogènes
- Espaces anciennement agricole occupés partiellement par de la végétation naturelle
- Vignobles

Forêts et milieux semi-naturels

- Forêt de feuillus
- Forêt de conifères
- Forêt mélangées

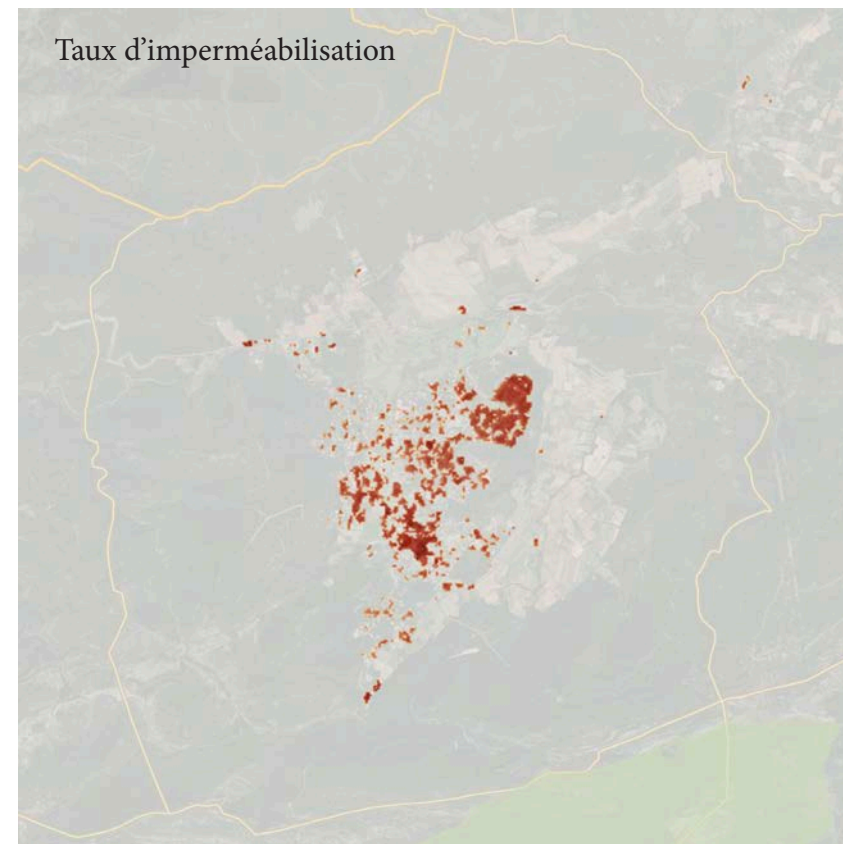
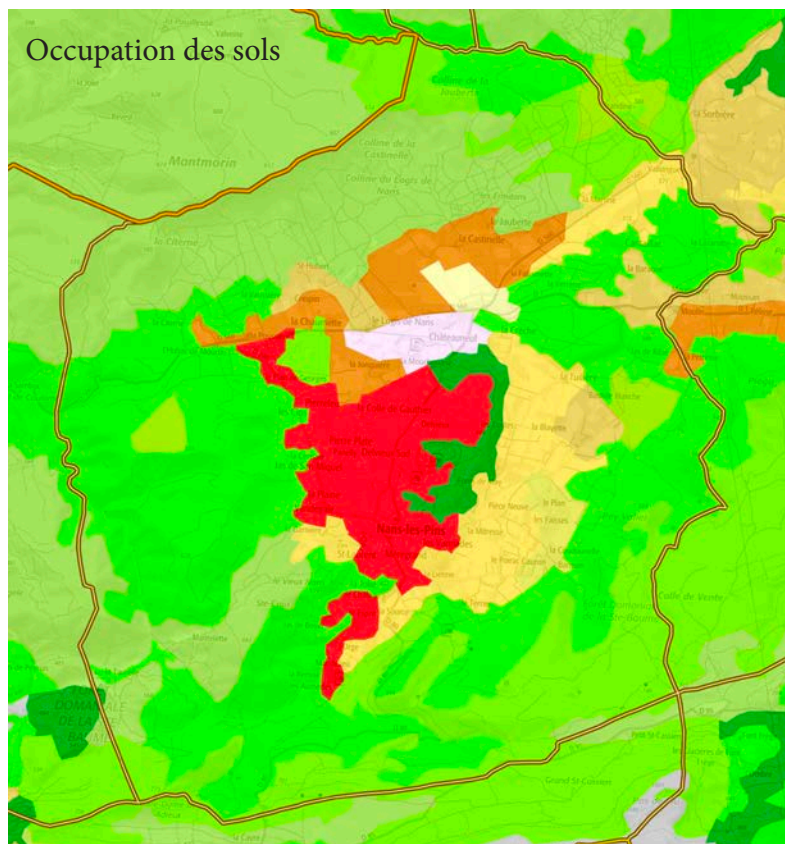
5. Etat initial de l'environnement

vie qualitatif qu'il convient de préserver

- forme un cadre paysager reconnu et préservé

- peut générer des pressions excessives du fait de son attractivité auprès de populations urbaines en mal de nature et d'authenticité comme en témoigne la soudaine et «spontanée» surfréquentation touristique du printemps 2019 après une simple publication sur les réseaux sociaux.

Il faut en outre minimiser l'importance de la diffusion spatiale de l'urbanisation au regard notamment des spécificités des formes urbaines présentes sur la commune. Ainsi, l'analyse comparative présentée ci-dessous des bases de données Corine Land Cover «Occupation du sol» et «Imperméabilisation du sol» (cf ci-dessous) met clairement en exergue des différences importantes entre les différents quartiers. Ainsi, si le centre village et ses abords ainsi que des opérations dense comme par exemple la ZAC de la Mouchouane apparaissent comme des espaces avec des taux d'imperméabilisation élevés (supérieurs à 50%), ces derniers se diluent dans bon nombre de quartiers résidentiels au sein desquels l'artificialisation des sols (et donc leur imperméabilisation) reste très largement minoritaire par rapport aux espaces qui restent non imperméabilisés et qui correspondent pour l'essentiel à des jardins d'agrément.



5. Etat initial de l'environnement

En matière de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au cours des dix dernières années, il est difficile de procéder à une analyse fine, faute de disposer d'outils précis en la matière (outils statistiques ou cartographiques).

Plusieurs analyses ont toutefois été menées :

- analyse comparative des fonds de plans cadastraux successifs (PLU 2011, réalisé sur un fonds de plan datant du milieu des années 2000 & cadastre actualisé 2018) et de photos aériennes
- analyse de données statistiques (INSEE, Sitadel)
- analyse des permis de construire

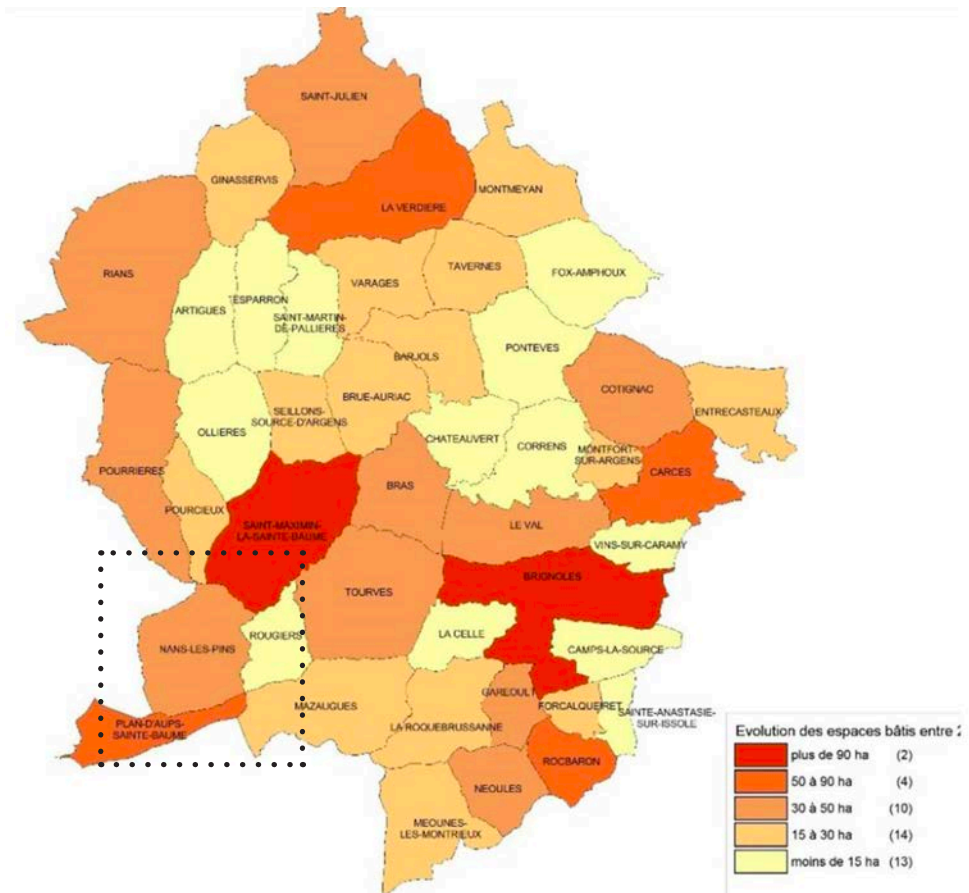
Au regard de ces diverses données, il apparaît :

- que depuis 2009, ont été produits 455 logements sur la commune (données SITADEL)
- que l'essentiel de ces nouveaux logements ont été réalisées sous forme de maisons individuelles, soit sous forme de logements individuels purs (311 unités), soit sous forme de logements individuels réalisés dans le cadre d'une opération groupée (78 unités). Sur la période 2009-2018, on ne recense en effet que 66 logements accordés dans un cadre d'habitat collectif, dont au moins 38 en renouvellement urbain dans des constructions existantes (requalification du site de l'ancien centre respiratoire de l'Orge)
- que la superficie moyenne des terrains liés aux constructions individuelles peut être estimée à 1200 m². Pour rappel, cette superficie moyenne est de 950 m² à l'échelle de la région PACA mais doit dans le cas présent être majorée au regard des typologies d'habitat recensées sur la commune et des diverses règles du PLU (emprise au sol, espaces libres, prospects, etc...).
- que la superficie moyenne des terrains liés aux constructions individuelles groupées peut être estimée à 900 m² au regard des différents permis d'aménager délivrés ces dernières années.
- qu'en conséquence la «consommation d'espace» liée à cette urbanisation des dix dernières années peut être mathématiquement estimée à 44,34 hectares ($311 \times 1200 \text{ m}^2 + 78 \times 900 \text{ m}^2$).

Ce chiffre peut être confirmé par la révision du SCOT Provence Verte Verdon arrêté en juillet 2019 qui fait état sur la commune de Nans les Pins d'une évolution des espaces bâtis comprise entre 30 et 50 hectares sur la période 2003-2014.

Pour autant ce chiffre doit être relativisé car :

1/ Les terrains «consommés» n'avaient pas obligatoirement une vocation agricole, naturelle ou forestière avant d'accueillir une nouvelle construction. Ils pouvaient



5. Etat initial de l'environnement

être des terrains en friches ou des espaces de jardins de vastes terrains avant division foncière.

2/ L'urbanisation pavillonnaire sur la commune de Nans les Pins se développe très majoritairement sous forme d'habitat agrémenté d'espaces de jardins (ces derniers correspondent à au moins 60% ou 70% de la superficie totale des terrains) qui ne relèvent pas à proprement parler d'une «consommation d'espace» mais plutôt d'une utilisation de l'espace par l'aménagement de jardins extérieurs contribuant à un cadre de vie qualitatif.

Il y a par ailleurs lieu de souligner que cette «consommation d'espace» sur les dix dernières années est en très sensible recul par rapport à la consommation d'espaces des décennies antérieures.

L'urbanisation résidentielle sur la commune a en effet comme cela a été rappelé pour origine le POS approuvé par arrêté préfectoral en 1975 qui avait ouvert à l'urbanisation environ 400 hectares, alors que la commune comptait moins de 1000 habitants.

Ces 400 hectares ont été «consommés», pour tout ou partie dans un laps de temps très court (1980-2000), soit une consommation moyenne sur ces décennies de près de 200 hectares.

Le rythme de consommation des dix dernières années apparaît ainsi en diminution d'au moins 70% par rapport au rythme des décennies précédentes.

Cette réduction du rythme de la consommation d'espace enregistrée sur la commune de Nans les Pins suit une tendance plus générale qui peut par exemple être observée à l'échelle de l'ensemble du territoire SCOT Provence Verte Verdon. Elle confirme la prise de conscience progressive des limites de l'étalement urbain et de la nécessité de modes de développement moins monotypés.

5. Etat initial de l'environnement

5.9. Les risques majeurs

Cinq types de risques sont recensés sur la commune de Nans les Pins : les séismes, les inondations, les feux de forêt, le transport de matières dangereuses et le risque minier. Le risque mouvement de terrain doit être également abordé. En effet, la commune a déjà fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle à la suite de déformations de sols.

5.9.1. Le risque feu de forêt : un risque très présent

Du fait de son importante couverture forestière, la commune de Nans les Pins est particulièrement vulnérable au risque incendie. Ainsi, au cours des vingt dernières années, la commune a été particulièrement touchée par les sinistres, notamment en 1989, où près de 1350 hectares d'espaces boisés sont partis en fumée.

Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF), approuvé en 1998, relève les secteurs bâtis vulnérables de la commune. Il s'agit principalement :

- de l'habitat isolé localisé au Jas de Rouquier, au Nord-Ouest des espaces urbanisés de la commune, à proximité de la RD 280.
 - de la frange du massif boisé localisée entre le carrefour RDN560-RD280, jusqu'aux Aumèdes.
 - des franges Ouest de certains quartiers Plan de Georges, Vandegale (au Nord et à l'Ouest des espaces urbanisés), le Barry, le Jas de Boyer (au Sud du vieux village).
- Il est toutefois à préciser qu'un PIDAF est insuffisant pour écarter tout risque de retour d'incendies portant atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

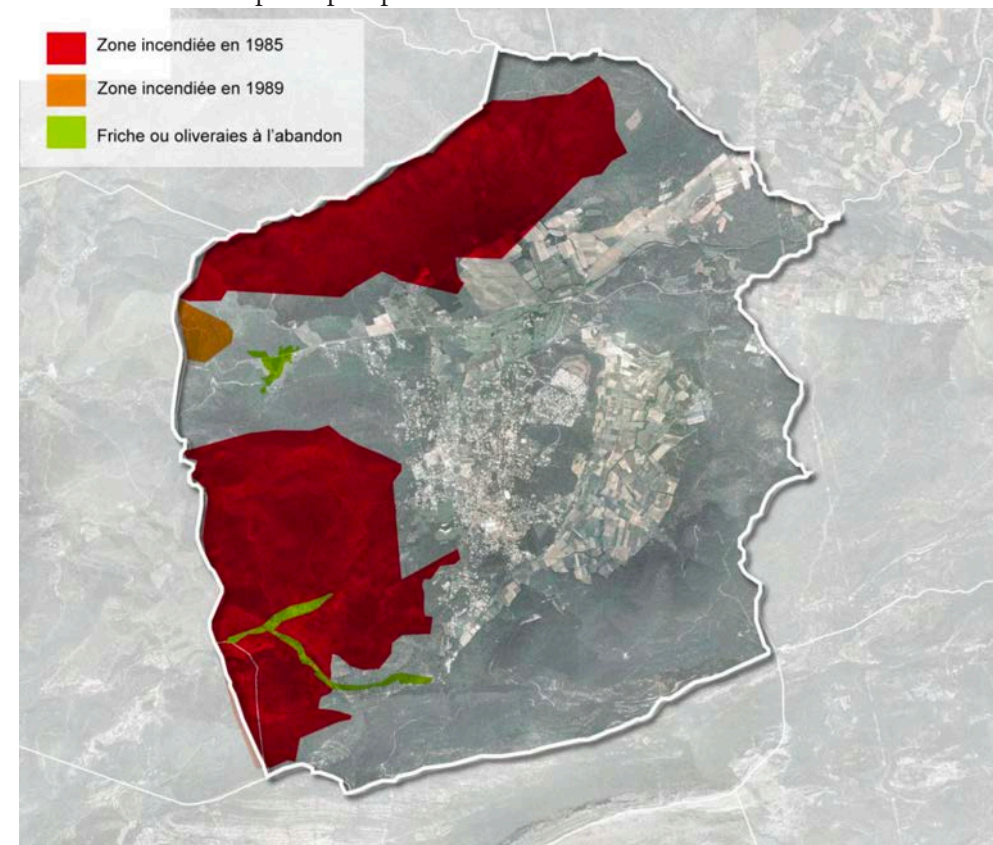
A un degré moindre, le risque existe également aux franges de la Mouchouane (au Nord-Est des espaces urbanisés de la commune), même si la surface menacée est peu importante, les voies d'accès suffisantes et la présence de zones agricoles à l'Est contribuent à la défendabilité de ce quartier.

Le maintien de la zone agricole du Vallon de Lorges, localisée à l'Est et au Sud des espaces urbanisés, apparaît ainsi important dans le cadre de la protection du risque incendie. Les orientations du PIDAF encouragent même la recherche d'une continuité agricole entre les communes de Nans les Pins et de Rougiers.

D'autres mesures sont également envisagées par le PIDAF : le prolongement et la création de pistes de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI), la mise en place de nouveaux réservoirs et de poteaux incendies.

Enfin, la création de pare-feux agricoles est également encouragée, notamment dans le vallon de la Castelette. En effet, de nombreuses restanques anciennement plantées d'oliviers ont aujourd'hui été reprises par la pinède. Aussi, leur réhabilitation dans un cadre DFCI peut représenter un point d'appui intéressant pour préserver les espaces bâtis.

Pour conclure, notons que la commune a engagé des mesures de prévention et de protection : sensibilisation de la population, surveillance régulière des secteurs sensibles, mise en place de plans de secours... La présence d'un corps de sapeurs pompiers est un élément également essentiel dans la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque d'incendies ; A ce titre, un projet de relocalisation de la caserne, actuellement implantée au Sud du vieux village sur une unité foncière réduite, mal desservie et présentant des bâtiments vétustes, paraît nécessaire afin d'optimiser les conditions d'intervention des sapeurs pompiers sur l'ensemble du territoire communal.



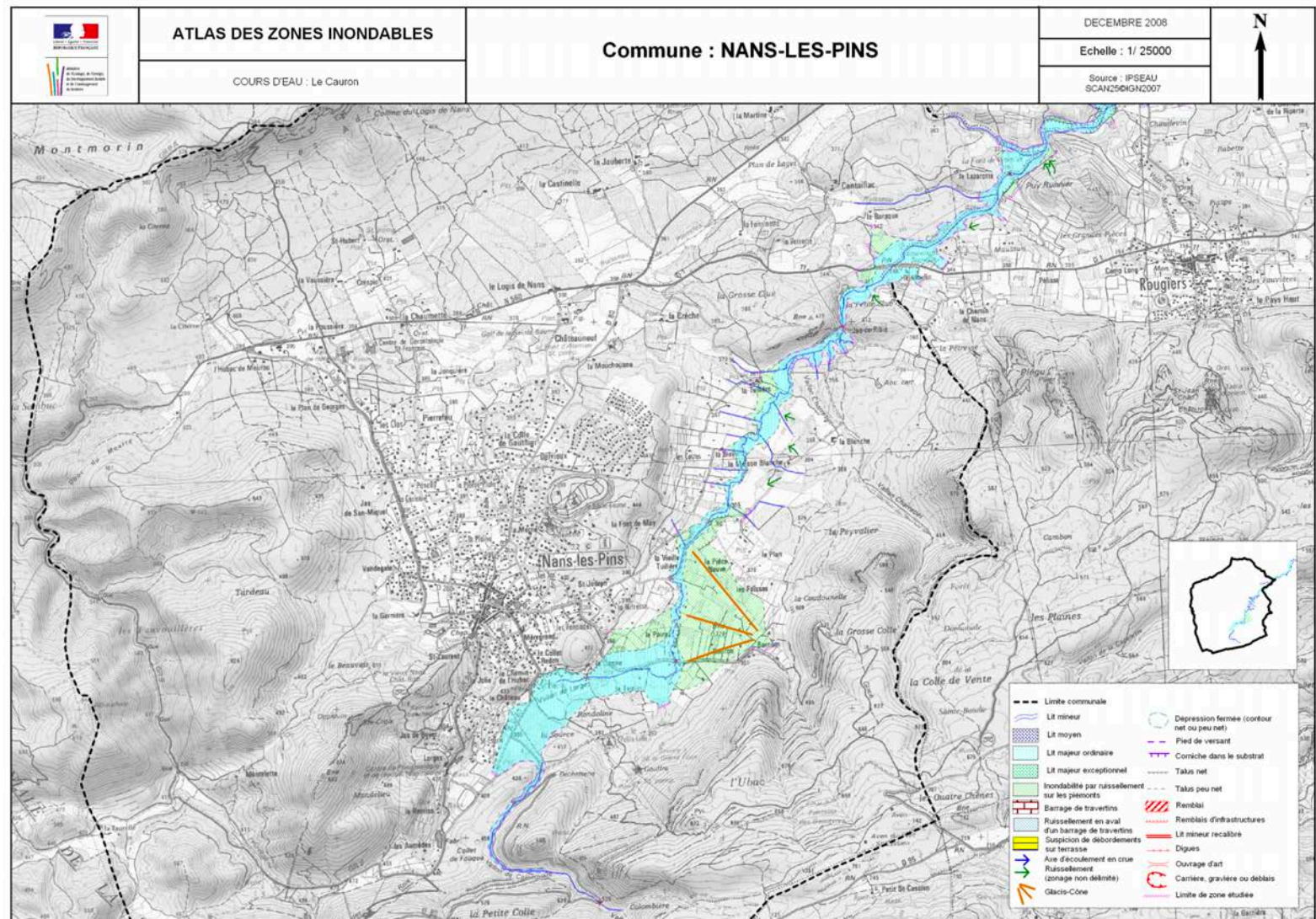
5. Etat initial de l'environnement

5.9.2. Le risque inondation : un risque limité

Le réseau hydrographique local, le climat Méditerranéen ainsi que les caractéristiques géologiques expliquent le fait que certaines zones de la commune sont particulièrement sensibles aux inondations. A ce titre, Nans les Pins est soumise à un risque de crues de type torrentiel et au ruissellement urbain. Ce risque est jugé faible et moyen. Il concerne principalement les ruisseaux du Cauron (risque faible), de Pierrefeu et du Poirac (risque moyen).

Seul le ruisseau de Pierrefeu traverse certains quartiers, au Nord du vieux village. A ce titre, d'importants travaux de re-calibrage et de réaménagements ont été effectués et ont permis de mieux maîtriser le risque. En novembre 2011, suite à de fortes pluies, le ruisseau de Pierrefeu a débordé et causé des dégâts matériels. Suite à cet événement, la commune avait délibéré pour que soit élaboré par les services de l'Etat un Plan de Prévention du Risque Inondation. Cette délibération n'a toutefois pas été suivie d'effets.

Au titre de l'Atlas des Zones Inondables, seul le Cauron fait l'objet d'une cartographie présentée ci-contre. On notera toutefois que cette cartographie ne concerne pas des espaces urbanisés.



La commune fait par ailleurs partie du périmètre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de l'Argens et de la Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) Est Var qui définissent des objectifs, des orientations et des actions visant à gérer au mieux le risque inondation.

5. Etat initial de l'environnement

5.9.3. Le risque minier : un risque réduit

Le risque minier sur la commune correspond à la présence de 3,2 kilomètres de galeries minières à La Bastide qui renvoient à une ancienne exploitation de lignite entre 1866 et 1942. Aucun désordre géologique n'a été recensé sur le secteur et le caractère naturel des terrains doit être conservé. Un Porter à la Connaissance (PAC) sur la nature de ce risque a été établi en septembre 2018 et un principe de précaution (R111-2) doit s'appliquer sur ces secteurs.

A titre complémentaire, en terme de risque de mouvements de terrain, le caractère karstique des reliefs, d'une part, et la présence d'alluvions récents dans les secteurs de plaine, d'autre part, sont parfois à l'origine de l'instabilité de certains terrains. Toutefois, le fait que la commune n'ait fait l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques notifié par les services de l'Etat peut laisser présager que l'enjeu sur la commune est réduit.

En effet, la commune n'a pas connu de sinistre notable relatif à des mouvements de terrain.

5.9.4. Le risque lié au retrait/gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des aléas de rétractions et de gonflements des sols argileux, notamment dans les secteurs de plaine.

Ces mouvements, qui se produisent lentement, sur des périodes allant de quelques mois à des années, entraînent une fragilisation des constructions existantes. Deux arrêtés de catastrophe naturelle ont ainsi été proclamés en août 1995 et décembre 2000. La cartographie d'aléa est annexé au dossier PLU.

5.9.5. Un risque localisé de transport de matières dangereuses

Il s'agit du risque consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne ou d'eau.

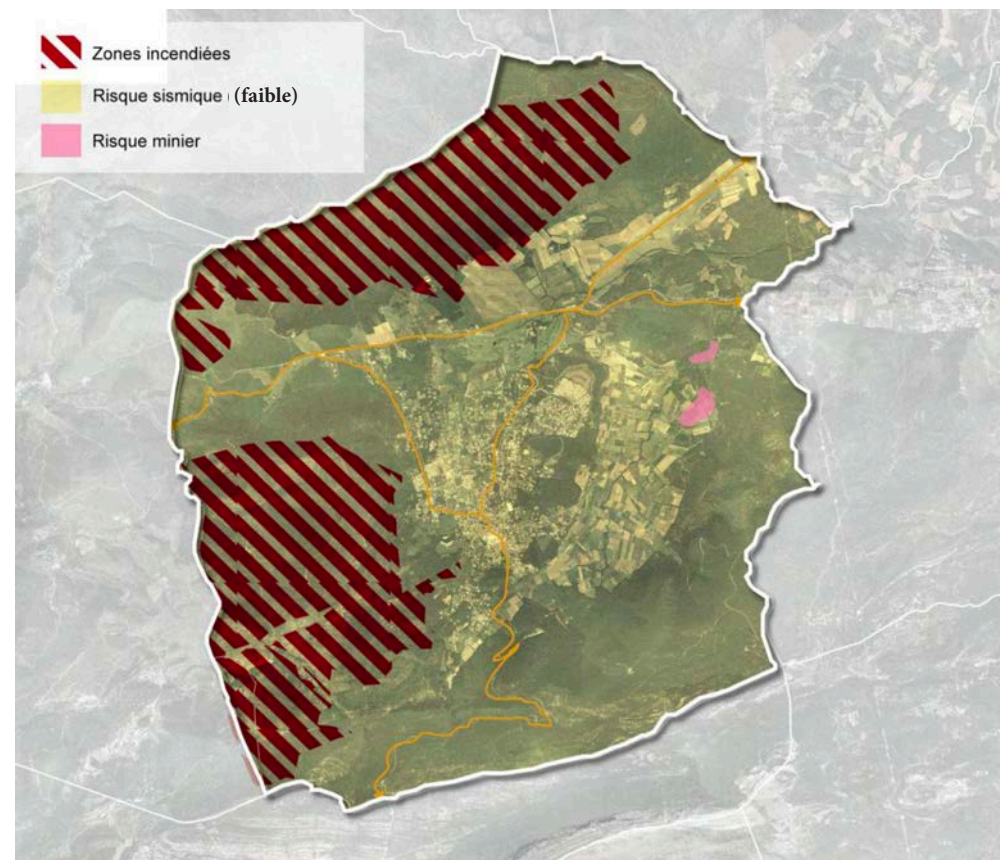
Sur le territoire de Nans les Pins, ce risque est essentiellement lié à la traversée de la commune par la RDN 560, localisée au Nord de la commune et classée à grande circulation. En effet, cette voie est susceptible d'accueillir un trafic de produits dangereux.

Aucun incident de ce type n'a toutefois affecté la commune jusqu'à présent, les différents secteurs entourant la RDN 560 étant très peu urbanisés et principalement caractérisés par une alternance d'occupations agricoles (viticulture), naturelles (boisements),

touristiques (hôtellerie), ou sportives (golf international).

5.9.6. Un risque sismique faible

Nans les Pins est identifiée dans le PAC du 5 septembre 2013 relatif à la prévention des risques sismiques. L'ensemble du territoire communal est situé dans une zone de faible sismicité. A noter qu'aucun séisme n'a jusqu'à présent touché la commune. Un document relatif au risque sismique est annexé au PLU.



Cartographie de synthèse des risques

5. Etat initial de l'environnement

5.10. La gestion de l'eau

5.10.1. La ressource en eau potable

C'est le Syndicat Intercommunal de la Sainte-Baume, qui regroupe Nans les Pins et le Plan d'Aups, qui gère la distribution d'eau potable.

Le réservoir calcaire et dolomitique constitué par le massif de la Sainte-Baume fournit une grande partie des ressources en eau de la commune. Ainsi, de nombreuses sources et puits sont présents mais une grande partie sert uniquement pour l'alimentation des fontaines et l'arrosage (par exemple la source de Fontvieille).

Deux points de captage fournissent l'essentiel (plus des 2/3) des ressources en eau potable :

- la Font d'Alaman, localisée au nord du village
- le forage de la Foux, localisé au sud de la commune.

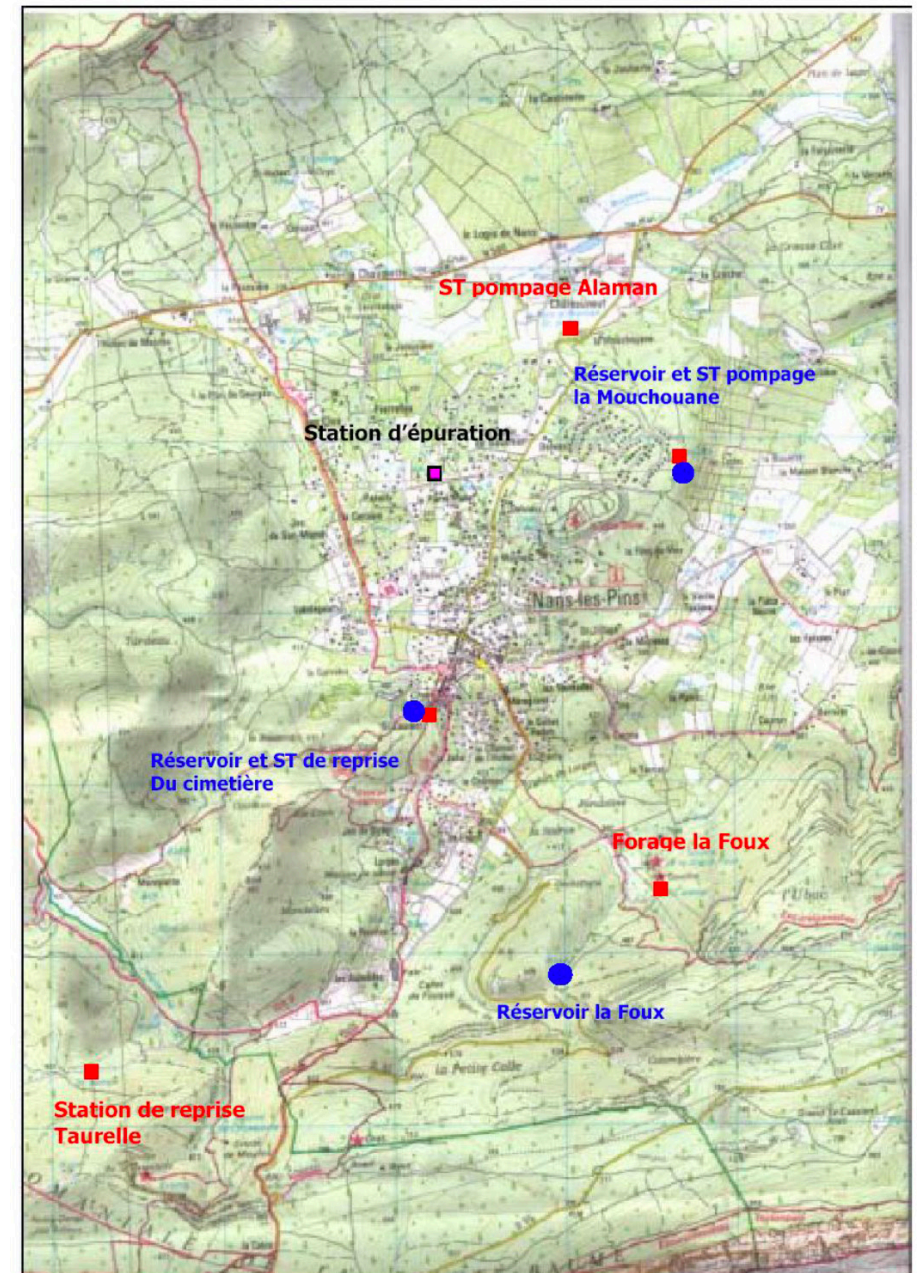
Ces captages d'eau potable font l'objet de périmètres de protection.

Un périmètre de protection d'un nouveau captage (la Rondoline) est en cours d'instruction. Ce nouveau captage va permettre de compléter la ressource en eau et satisfaire aux besoins futurs.

L'alimentation en eau est complétée par les ressources du Canal de Provence qui dessert la commune à la station de la Mouchouane, où l'eau est filtrée.

Les équipements de stockage sont constitués de quatre réservoirs localisés à la Foux (500 m³), à la Mouchouane (500 m³), au Cimetière (120 m³) et le dernier sur la commune du Plan d'Aups (500m³).

L'eau distribuée est de bonne qualité avec des taux de conformité des prélèvements microbiologiques et de conformité des prélèvements physico-chimiques de 100%.



5. Etat initial de l'environnement

5.10.2. Les eaux usées

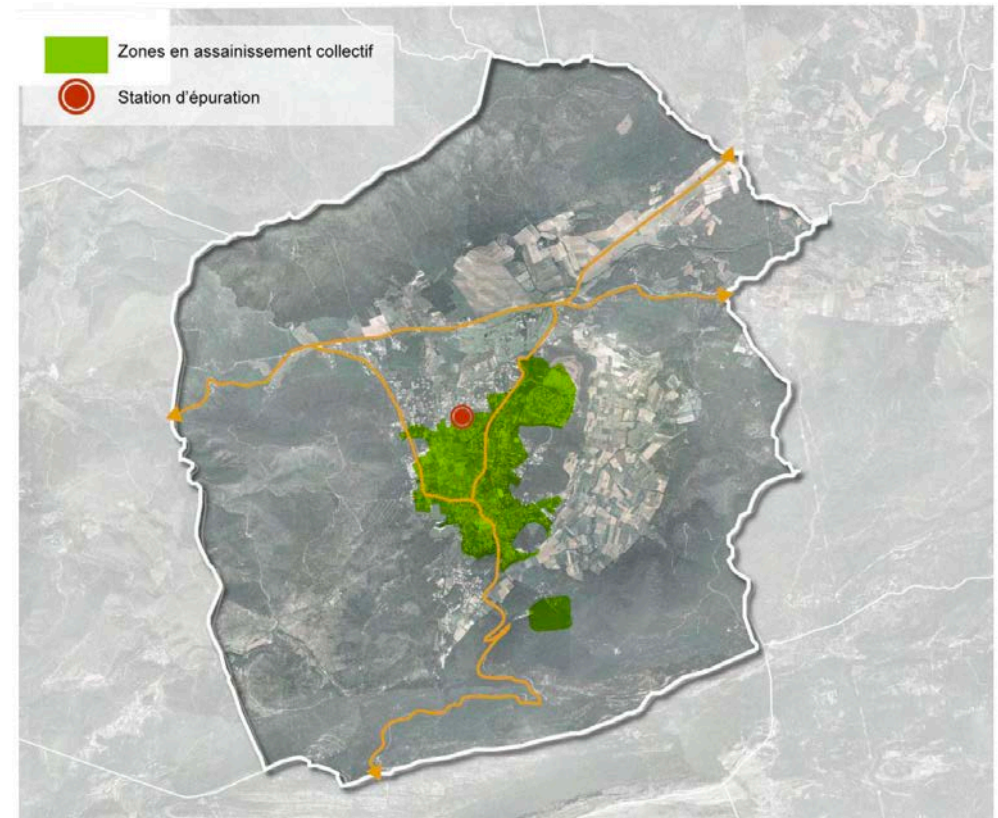
Dans les secteurs reliés à l'assainissement collectif, les eaux usées collectées par le réseau sont dirigées vers la station d'épuration communale qui est localisée au Nord du village et rejette les eaux épurées dans le ruisseau de Pierrefeu.

La station d'épuration a été rénovée et sa capacité de traitement a été renforcée en 2013. Elle dispose d'une capacité de 6000 Equivalent-Habitants (EqH).

La cartographie présentée ci-contre illustre le zonage d'assainissement collectif des eaux usées, tel qu'approuvé en octobre 2004. Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées est actuellement en cours de révision.

La conformité réglementaire des rejets de la station d'épuration est de 100%.

Les secteurs d'habitat plus excentrés fonctionnent pour leur part sur des dispositifs d'assainissement individuel ou des micro-stations pour certaines activités économiques.



5. Etat initial de l'environnement

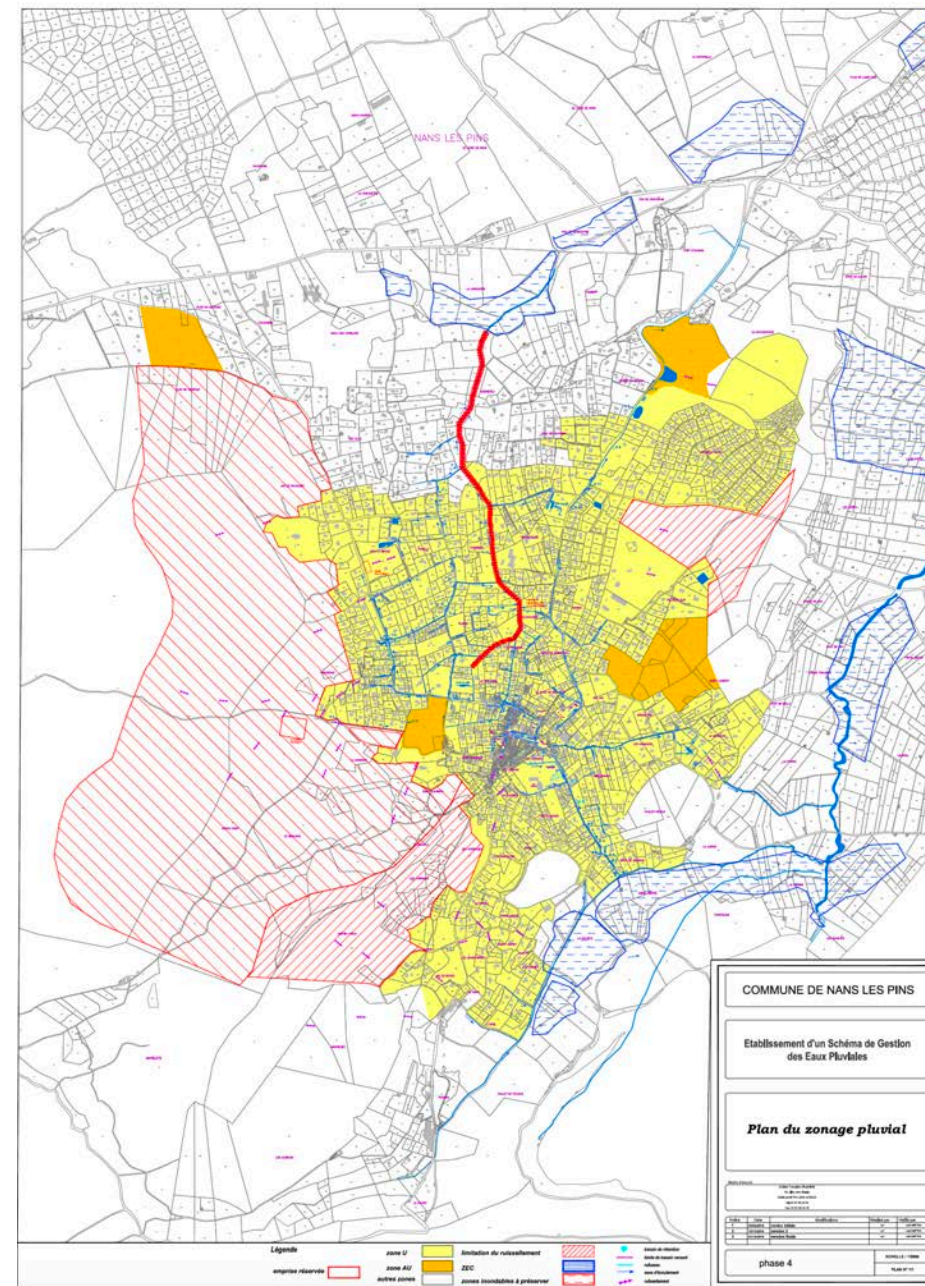
5.10.3. Les eaux pluviales

Du fait de sa situation en piémont de Sainte Baume à l'importance de l'imperméabilisation des sols au cours des dernières décennies, la commune est régulièrement confrontée à des problématiques de gestion et d'évacuation des eaux pluviales de ruissellement.

A cet effet, un Schéma Directeur des Eaux Pluviales a été réalisé. Il définit :

- un zonage pluvial (annexé au dossier de PLU)
- des prescriptions règlementaires en matière de rétention et de gestion des eaux pluviales (intégrées et annexées au règlement)

Ce Schéma Directeur s'impose aux dispositions du PLU suite à un arrêté municipal de décembre 2015.



5. Etat initial de l'environnement

5.11. Les déchets.

La loi du 13 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux a été complétée par la loi du 13 juillet 1992. Cette dernière insiste sur la valorisation des déchets ménagers et assimilés, ainsi que sur l'interdiction de mise en décharge, à partir de 2002, de déchets bruts n'ayant pas fait l'objet de valorisation.

La Région est désormais compétente en matière de planification de la prévention et gestion des déchets. A cet effet, un Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) a été inclus dans le SRADDET approuvé en octobre 2019.

Si le territoire de la Provence Verte est assez bien structuré en matière de collecte sélective, un certain nombre de problématiques subsistent en matière de déchets : un taux de valorisation des déchets relativement faible, une augmentation de la production des déchets attendue avec l'accueil de nouvelles populations, une collecte insuffisante de biodéchets, un nombre insuffisant d'installations de prise en charge des déchets, une capacité insuffisante des installations de stockage actuelles.

En Provence Verte, le gisement global de déchets ménagers et assimilés s'élève à environ 66 000 tonnes dont moins de 30 % sont valorisés, le reste étant stocké. Depuis la fermeture du site du Balançon, les déchets ménagers sont exportés vers les Bouches du Rhône et les Alpes de Haute Provence mais cette situation pose différents problèmes et ne saurait être pérenne.

5.11.1. L'organisme de gestion des déchets

La gestion et le traitement des ordures ménagères de Nans les Pins relèvent d'une compétence communautaire et sont assurés par le Syndicat Intercommunal de Valorisation et d'Élimination des Déchets (SIVED) Nouvelle Génération.

Ce syndicat, à vocation unique, a pour compétence la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers. Cette gestion ne s'effectue pas en régie mais en délégation de service public avec différentes entreprises.

5.11.2. Le ramassage des déchets

La collecte des ordures ménagères a lieu tous les jours dans le village, et trois fois par semaine dans les quartiers résidentiels. Les emballages ménagers se collectent dans des

bacs de regroupement et ils sont ramassés uniquement le mercredi matin, tout comme les encombrants.

Les autres collectes sélectives sont organisées autour de Points d'Apport Volontaire (PAV) réparties sur la commune. Cela concerne les JMR (Journaux, Magasins et Revues), le verre et les textiles.

la commune dispose en outre d'une déchetterie ouverte aux particuliers et installée au carrefour RD560/RD80 : déchets verts, encombrants, déchets du BTP, etc.... Cette déchetterie est venue remplacer l'ancienne déchetterie communale qui avait été historiquement installée sur le secteur de la Foux, dans un site sensible sur le plan paysager et environnemental, site qui a été réhabilité depuis lors.

5.11.3. La production de déchets

Le SIVED ne fournit pas de données par commune mais des données globalisées pour l'ensemble des communes membres. On notera, en 2017 :

- une production moyenne de 805 kg/an/habitant de déchets ménagers et assimilés. Cette production moyenne a une tendance à la baisse.
- une production moyenne de 317 kg/an/habitant d'ordures ménagères résiduelles. Cette production moyenne a également une tendance à la baisse.
- une production moyenne de 456 kg/an/habitant de déchets valorisés.

5. Etat initial de l'environnement

5.12. Les nuisances.

5.12.1. Les nuisances sonores

La principale source de nuisances sonore identifiée sur la commune est représentée par la circulation routière. La commune de Nans les Pins est en effet traversée par deux axes routiers classés à grande circulation, la RDN 560 et la RD 1, qui traversent la commune d'Est en Ouest, au Nord du village, sans le traverser.

Un arrêté préfectoral détermine, pour les tronçons d'infrastructures concernées, un classement en catégories de 1 à 5 (de la plus bruyante à la moins bruyante) et la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie. Toutefois, ce classement ne définit pas des secteurs inconstructibles, mais vise à fixer les prescriptions d'isolement phonique qui s'imposent à toute construction nouvelle située dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée.

Les dispositions applicables sur Nans les Pins sont synthétisées ci-dessous :

VOIES	TRONCONS	CATEGORIES	LARGEURS AFFECTEES
RD 560	Limite communale avec Saint-Zacharie / lieu dit Vallongue	3	100 m
	Lieu dit Vallongue / limite communale avec Saint Maximin	4	30 m
RD1	Intersection RD 560-RD 80 / limite communale avec Rougiers	3	100 m

A noter que les secteurs traversés par ces voies sont relativement peu urbanisés. Les nuisances sonores occasionnées affectent ainsi peu la population de la commune.

5.12.2. La pollution

Le développement de la législation européenne et nationale relative à la qualité de l'air (directives, loi sur l'air de 1996) a largement contribué à l'amélioration des connaissances sur ce thème et à leur diffusion. En Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la surveillance et l'information sur la qualité de l'air sont assurées principalement par ATMO PACA, association du réseau national ATMO, agréée par le ministère de l'Environnement. A l'échelle régionale, l'air est globalement de bonne qualité.

La commune de Nans les Pins ne dispose pas de site de mesure mais nous pouvons supposer qu'au regard de son urbanisation et de sa localisation en milieu rural que le risque de pollution de l'air sur la commune est mineur. En effet, en règle générale, les sources d'émissions polluantes dans le Haut Pays et le Coeur de Var sont beaucoup moins nombreuses que sur la bande côtière très urbanisée.

La pollution atmosphérique présente sur la commune est principalement liée, d'une part, à la circulation automobile (impliquant des pollutions au CO₂ et à l'azote) et d'autre part, à la formation d'ozone. Les concentrations en ozone les plus élevées ne sont pas mesurées en centre-ville, mais au sein des secteurs ruraux et périurbains des grandes agglomérations. En effet, en centre urbain, l'ozone est consommée par le monoxyde d'azote. La commune est donc potentiellement soumise à ce type de pollution et particulièrement lors d'un fort ensoleillement, en l'absence de vents, durant la période estivale.

5. Etat initial de l'environnement

5.13. Les énergies renouvelables.

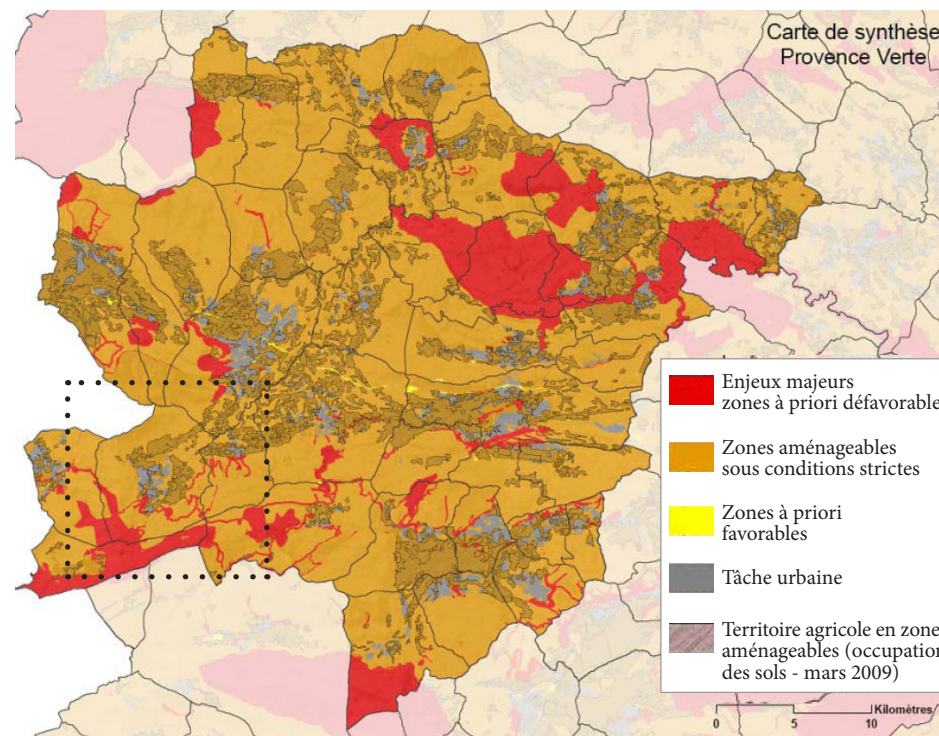
Depuis plus d'un siècle, la concentration des gaz à effets de serre ne cesse d'augmenter au point que la communauté scientifique prévoit des hausses de température sans précédent, aux conséquences dramatiques pour nos sociétés. Suite à la conférence de Kyoto de 1997, la France s'est dotée, en juillet 2004, d'un Plan Climat. Son objectif est de stabiliser nos émissions de gaz à effet de serre, et de les diviser par quatre d'ici 2050 par rapport à 1990.

La loi de Programmation fixant les Orientations de la Politique énergétique (POPE) du 13 juillet 2005 poursuit la lutte contre l'émission des gaz à effets de serre tout en traitant des enjeux de maîtrise de l'énergie et du développement des énergies renouvelables. Cette loi fixe les orientations de la politique énergétique de la France en proposant une stratégie énergétique sur 4 axes majeurs :

- maîtriser la demande d'énergie ;
- diversifier le «bouquet énergétique» ;
- promouvoir la recherche dans le domaine de l'énergie ;
- assurer des moyens de transport et de stockage de l'énergie, adaptés aux besoins.

La région PACA compte parmi les régions plus consommatrices d'énergies en France. Seuls 10% de la consommation totale d'énergie régionale proviennent de la production d'énergie renouvelable régionale. Deux-tiers de cette production sont issus de la production hydroélectrique, et 95% du tiers restants proviennent de la biomasse sous forme de chaleur. La loi Grenelle de 2009 fixe l'objectif d'atteindre une part de 23 % d'énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie finale à l'horizon 2020. La Provence Verte inscrit dans une région aux potentiels de développement d'énergies renouvelables importants apparaît comme un territoire particulièrement remarquable. Le SCoT de la Provence Verte a fait le choix de tendre à un objectif de 40% d'énergie consommée issues d'énergies renouvelables, ce qui permettra de répondre aux objectifs départementaux, régionaux et nationaux.

Afin de répondre à l'objectif de production d'énergies renouvelables, le Conseil Départemental du Var a souhaité élaborer un cadre départemental de référence pour le développement des énergies renouvelables sur son territoire qui permet de définir les filières à soutenir et développer prioritairement (bois-énergie, solaire et éolien pour le territoire de la Provence Verte) ainsi que leurs conditions d'implantation. Il en a résulté une carte de synthèse présentée ci-contre, carte qui constitue un document de réflexion.

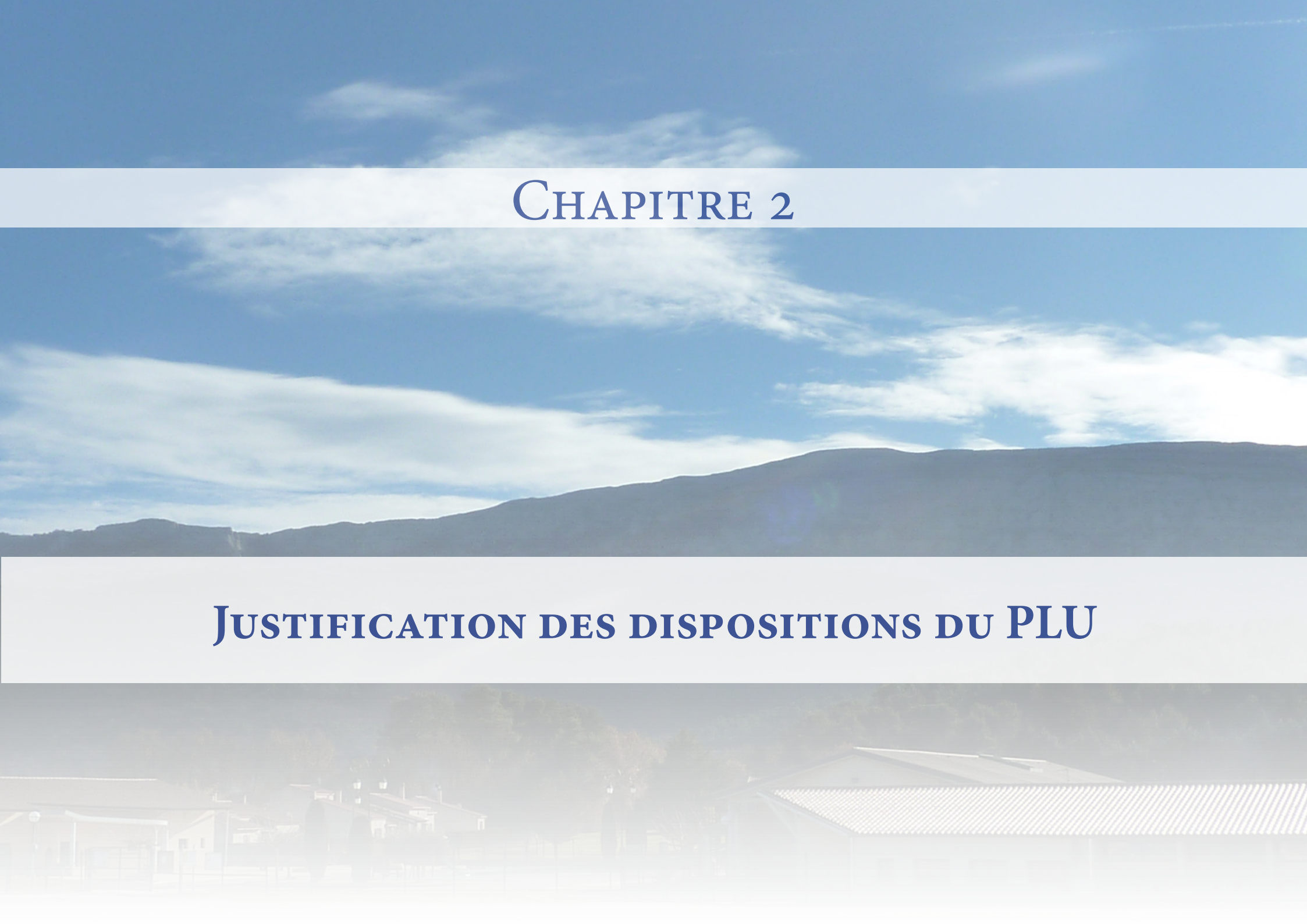


Source : CG 83, octobre 2010

Cette cartographie fait apparaître sur Nans les Pins un certain nombre de zones a priori défavorables à l'implantation de production d'énergies renouvelables du fait de leur sensibilité environnementale ou paysagère. Il s'agit notamment de toute la frange Sud et Sud-Ouest du territoire communal (Sainte Baume, Vieux Nans, Natura 2000, etc...). Les implantations sont par ailleurs prosrites en zones agricoles.

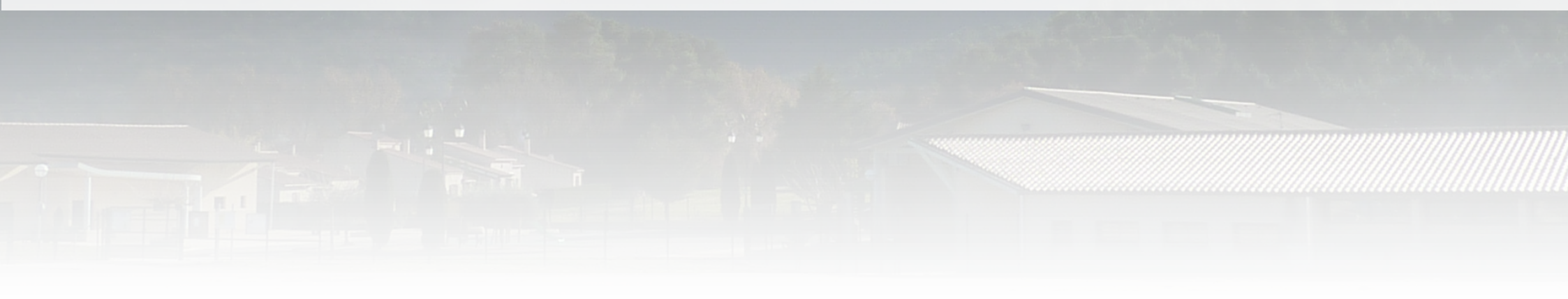
Elle ne fait en revanche pas apparaître de zones a priori favorables, ni sur la commune de Nans les Pins, ni du reste sur la totalité du territoire Provence Verte étudié à l'exception de micro secteurs qui semblent correspondre à des délaissés routiers ou à des périmètres de carrières.

L'essentiel du territoire nansais, est ainsi identifié comme «aménageable sous conditions strictes» (intégration paysagère, évitement des enjeux environnementaux et/ou forestiers, etc...).



CHAPITRE 2

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU



1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans un contexte territorial de forte attractivité résidentielle et de gestion d'un héritage de quarante ans de forte croissance démographique et urbaine, les différents objectifs assignés à la révision du PLU prescrite en 2011 étaient :

- d'autoriser un développement mesuré et harmonieux de la commune
- de maîtriser le rythme de croissance démographique et urbain
- d'engager une réflexion sur le logement et l'habitat
- de protéger et valoriser l'environnement naturel
- de programmer des équipements structurants en accompagnement du développement territorial

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a notamment été élaboré sur la base :

- du diagnostic de territoire et de son fonctionnement, passé et présent
- d'une définition et d'une hiérarchisation des enjeux en présence
- des conséquences de l'application des dispositions règlementaires issues du PLU approuvé en 2011 et de leurs modification
- des incidences des évolutions législatives et règlementaires survenues depuis 2011
- de réunion de travail internes permettant au travers d'un processus itératif l'émergence et la concrétisation thématique et spatiale du projet communal

- de mise en perspective avec les documents de planification de rang supérieurs, notamment le SCOT approuvé en 2014 et de la charte du PNR de la Sainte Baume créé en décembre 2017

- de la prise en compte de projets thématiques

Le PADD a été finalisé à l'automne 2016 et a fait l'objet d'un débat du Conseil Municipal sur ses orientations générales en date du 24 octobre 2016.

Il propose différents scénarios prospectifs :

- le scénario dit de l'expansion, reposant sur la forte attractivité résidentielle «naturelle» de la commune (situation géographique par rapport aux pôles d'emplois métropolitain, cadre de vie, etc...). Ce scénario revient à la dynamique de croissance des années 1980-1990, avant que la commune ne commence à maîtriser son rythme de développement.

- le scénario dit du fil de l'eau, reposant sur le rythme de développement tel qu'observé avec l'application des dispositions règlementaires du PLU de 2011, avec entre 80 et 100 permis de construire par an (observation 2012-2013)

- le scénario dit de l'identité villageoise, reposant sur un ralentissement très sensible du rythme de développement, avec un objectif de croissance annuelle de 1,4%, légèrement inférieure au scénario du SCOT Provence Verte approuvé en 2014 (1,6%).

Ces scénarios et leurs incidences en terme de nécessaire production de logement pour satisfaire aux besoins sont synthétisés ci-dessous.

	Population en 2016	Taux de croissance annuel	Population à horizon 2030	Augmentation de la population 2017-2030	Nb de logements à construire sur 13 ans (2 pers./log.)	Nb de logements à construire par an (2 pers./log.)
Scénario « de l'expansion » : Accélération non contrôlée du développement démographique	4453	4 %	7711	3258	1629	125
Scénario «au fil de l'eau » : Maintien du rythme actuel	4453	3 %	6736	2283	1141	87
Scénario de « l'identité villageoise » : Ralentissement de la croissance	4453	1,4 %	5410	957	478	36

1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En totale cohérence avec les objectifs assignés à la révision du PLU et avec les enseignements du diagnostic territorial et de l'analyse des dynamiques, la commune a opté pour le scénario 3, reposant sur un rythme de croissance de 1,4%.

Ce choix d'un rythme en deçà de celui retenu à l'échelle de l'ensemble du SCOT repose notamment :

- sur la situation de la commune, au contact direct de la Métropole marseillaise, avec donc une forte attractivité naturelle qu'il convient de maîtriser au mieux
- sur la nécessaire gestion de l'héritage d'un rythme de croissance très élevé pendant quatre décennies
- sur une volonté communale très forte de protection et de valorisation des atouts paysagers et environnementaux du territoire et de préservation du cadre de vie nansais.

Ce scénario implique pour satisfaire les besoins futurs en matière d'habitat une production de 478 logements à l'horizon 2030, soit une production annuelle moyenne de 36 logements.

Ce scénario se traduit par trois grandes orientations d'aménagement :

1. LE RECENTRAGE DE L'URBANISATION

Où comment concentrer l'urbanisation dans les zones centrales ?

2. LE SOUTIEN À L'ÉCONOMIE LOCALE

Où comment participer au rayonnement de la commune et à l'attractivité économique ?

3. LA PRISE EN COMPTE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Où comment préserver l'environnement et la qualité de vie communale ?

Ces trois orientations générales sont déclinées en douze objectifs, eux-mêmes traduits au travers de trente quatre actions. Les trois planches présentées pages ci-après présentent la synthèse de l'architecture du PADD.

Les trois orientations traduisent concrètement les objectifs poursuivis par la commune au travers de la révision du PLU :

- maîtriser le rythme de développement urbain et le réorienter vers des secteurs stratégiques afin notamment d'assurer sa diversification
- conforter l'économie locale, notamment au travers de la valorisation des atouts communaux
- protéger des paysages et un environnement très qualitatifs dans une logique de préservation durable du cadre de vie

On notera le caractère très transversal de ces orientations et objectifs les différentes thématiques du PADD pouvant être traitées ou déclinées au travers de plusieurs orientations (tableau ci-dessous)

Thématiques listées à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme Contenu du PADD	Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3
Politiques d'aménagement	X	X	X
Politiques d'équipement	X	X	X
Politiques d'urbanisme	X	X	X
Politiques de paysage	X		X
Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	X	X	X
Politiques de préservation ou de remise en état des continuités écologiques			X
Orientations générales habitat	X		
Orientations générales transports & déplacements	X	X	
Orientations générales réseaux d'énergie & développement des communications numériques	X	X	
Orientations générales équipement commercial	X	X	
Orientations générales développement économique & loisirs		X	X

1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

II. ORIENTATION 2 : LE SOUTIEN À L'ÉCONOMIE LOCALE

Ou comment participer au rayonnement de la commune et à l'attractivité économique ?

1. Contribuer au dynamisme agricole

- > Préserver les espaces agricoles
- > Diversifier le potentiel agricole
- > Étendre le terroir

2. Conforter le bassin d'emploi et l'attractivité liée au tourisme

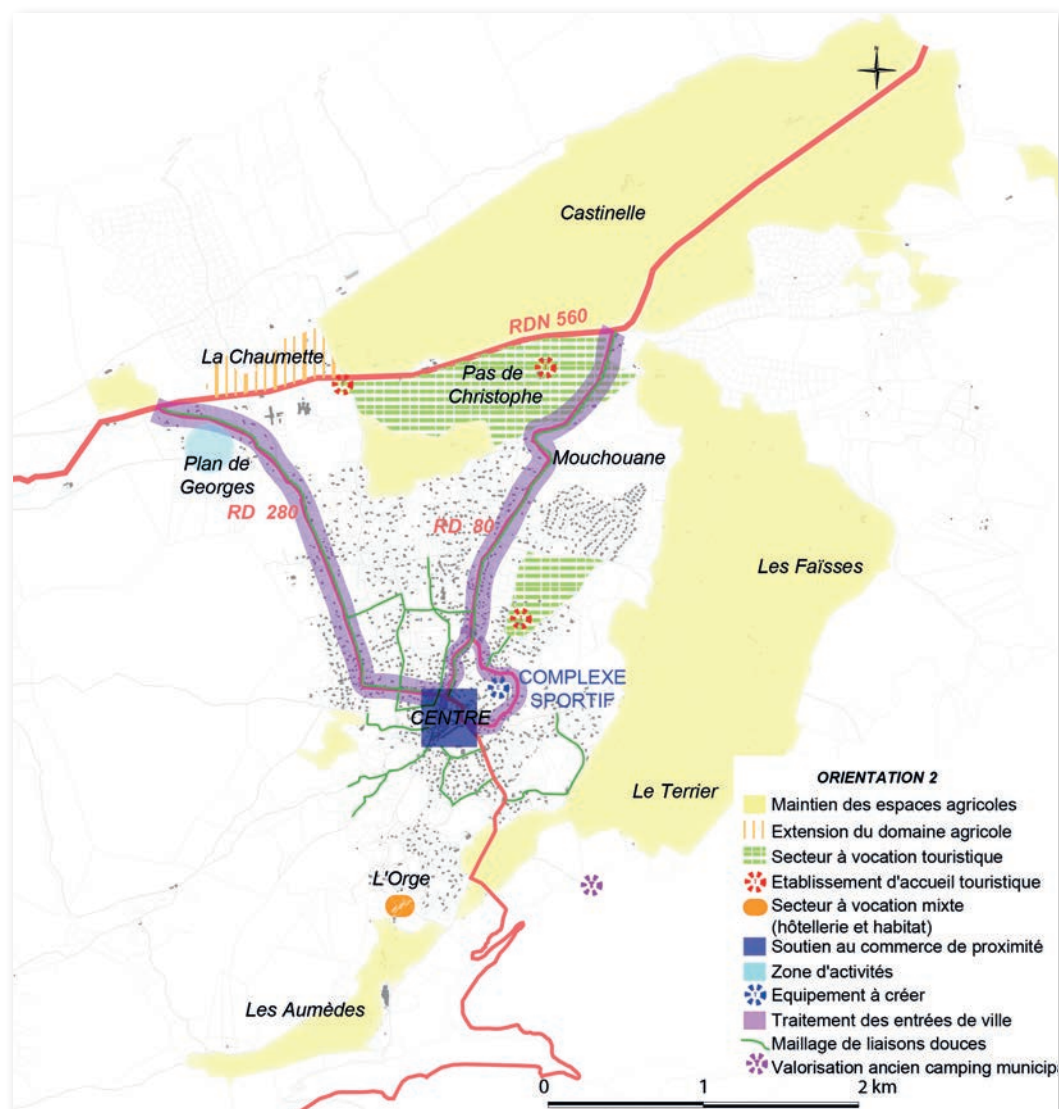
- > Consolider l'offre en équipements et en produits touristiques
- > Préserver et qualifier les atouts patrimoniaux
- > Revaloriser l'ancien Camping Municipal
- > Requalifier les entrées de ville

3. Diversifier le secteur économique

- > Garantir la réalisation d'une zone d'activités
- > Élargir le champ d'actions
- > Soutenir l'activité du village

4. Renforcer l'offre en équipements et proposer un réseau de déplacements qualitatifs

- > Assurer de bonnes conditions sanitaires
- > Développer les services pour les nansais
- > Offrir un maillage de transports doux



2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Aux termes de l'article R151-3 Code l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan »

2.1. Choix du scénario en matière de transport/déplacement et émissions de pollutions associées

Le scénario choisi va induire une augmentation de la population résidente et touristique donc une augmentation du besoin en déplacement. En terme quantitatif, ce sont potentiellement autant de véhicules motorisés qui seront mis en circulation.

Toutefois,

Au fil de l'eau :

En l'absence de la révision du PLU, l'urbanisation peut se poursuivre et même s'intensifier dans certaines zones constructibles et éloignées des centralités villageoises (équipements, commerces, services, etc...). Le recours à la voiture est donc systématique et est donc quantitativement renforcé du fait des importantes potentialités de densification/mutation

Scénario choisi par le PLU :

Le scénario choisi par le PLU permet une maîtrise de la croissance démographique et la limitation de l'urbanisation dans les secteurs les plus excentrés et les moins desservis. Il vise à conforter les centralités villageoises et à densifier des secteurs d'enjeux fonciers stratégiques. Il s'inscrit donc dans les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.

2.2. Choix du scénario en matière de gestion de l'eau

2.2.1. Alimentation en eau potable

Au fil de l'eau :

Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en eau potable par l'accueil de nombreux nouveaux habitants.

Scénario choisi par le PLU :

La maîtrise de la croissance démographique va dans le sens de la maîtrise des besoins en matière d'eau potable. En outre, le recentrage de l'urbanisation encourage également une limitation de l'étalement urbain, qui est le plus consommateur en eau (arrosage des jardins, remplissage des piscines, etc...)

2.2.b. Assainissement des eaux usées

Scénario au fil de l'eau :

Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en assainissement par l'accueil de nouveaux habitants. Il autorise également une importante poursuite d'une urbanisation dans des secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

Scénario choisi par le PLU :

Le PLU privilégie une urbanisation dans des secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif. Le PLU permet de limiter la densification sur les zones non raccordées.

2.3. Choix du scénario en matière de biodiversité

Scénario au fil de l'eau :

La commune étant couverte par de nombreux espaces de protections et d'inventaires écologiques, le scénario au fil de l'eau tend à une prise de conscience de la valeur écologique du territoire. Par ailleurs les réglementations nationales sur l'environnement (étude, d'impact, espèces protégées...) permettent de garantir le maintien de la biodiversité (ou sa compensation). Néanmoins, le PLU actuel autorise des types d'urbanisation consommateur d'espace et potentiellement sources de dégradation de l'environnement.

2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Scénario choisi par le PLU :

Le PLU s'engage dans la préservation de la trame verte et bleue. La fermeture de zones destinées à l'urbanisation dans des espaces sensibles permet de garantir les continuités écologiques (secteur du Plan de Georges). Le PLU identifie des zones de reconquête agricole afin de garantir une diversité des milieux (fermés/ouverts) et de protéger les grands espaces naturels des risques et notamment du risque incendie.

2.4. Choix du scénario en matière d'énergie

Scénario au fil de l'eau :

Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en énergie pour le résidentiel et les déplacements. Il n'envisage pas de production locale d'énergie et le territoire reste largement dépendant de l'extérieur (taux de couverture actuel en Provence Verte de seulement 9%).

Scénario choisi par le PLU :

Le PLU encourage la densité dans les secteurs centraux afin de limiter les consommations énergétiques liées aux déplacements vers des quartiers trop excentrés. Il encourage les actions en faveur de la production d'énergie renouvelable par le classement d'un secteur spécifiquement dévolu à la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque).

2.5. Choix du scénario en matière de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Scénario au fil de l'eau :

L'urbanisation se poursuit et peut s'accélérer dans certains quartiers présentant des potentialités de densification/mutation importantes. Il en résulte une consommation de l'espace et un étalement urbain important.

Scénario choisi par le PLU :

Le PLU fixe au travers de sa révision un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace de 15% et un objectif chiffré de lutte contre l'étalement urbain de 20%. Au travers de ces objectifs, la commune entend poursuivre et renforcer des dynamiques déjà mises en oeuvre par le passé.

2.6. Synthèse

Au travers de la révision de son PLU, la commune affiche sa volonté de rompre avec un développement périurbain non maîtrisé quantitativement et qualitativement. Elle souhaite notamment maîtriser son rythme de développement et recentrer son urbanisation à proximité des centralités villageoises sur des secteurs d'enjeux fonciers stratégiques permettant une diversification typologique de l'habitat..

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

La révision du PLU offre à la commune de Nans les Pins l'occasion d'une refonte globale du zonage et du règlement, refonte motivée par :

- la nécessaire évolution d'un document maintenant ancien (approuvé en 2011 mais élaboré au début des années 2000) afin de répondre aux nouveaux objectifs communaux
- une importante évolution législative et réglementaire intervenue depuis 2011 (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, réforme de l'urbanisme de septembre 2015, loi ELAN, etc...)
- l'évolution du contexte territorial et institutionnel, avec notamment l'approbation du Programme Local de l'Habitat en 2012, l'approbation du SCOT de la Provence Verte en janvier 2014, la disparition de l'ancienne Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien à laquelle appartenait la commune de Nans les Pins et la création de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte en janvier 2017, la création du Parc Naturel de la Sainte Baume en décembre 2017.

Une partie de cette refonte a déjà pu être introduite au travers de modifications du PLU de 2011, notamment une nouvelle gestion de la densité urbaine au travers de l'application combinée des coefficients d'emprise au sol et d'espaces libres. Ces éléments sont confirmés au travers de la présente révision.

3.1. Les fondements du zonage et du règlement

3.1.2. Une restructuration typologique du zonage

Dans le cadre de la révision du PLU, un nouveau zonage est proposé, calé sur les dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Ainsi :

- en application des dispositions de *l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme sont classés en zones urbaines U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*
- en application des dispositions de *l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone à urbaniser AU les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
- en application des dispositions de *l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme sont*

classés en zone agricole A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- en application des dispositions de l'article **R151-24 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :**

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment

du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone naturelle sont en outre identifiés en application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sur des secteurs bien particuliers.

Il résulte de cette restructuration des différences importantes entre le PLU approuvé et le PLU révisé. Il faut toutefois préciser que ces différences sont d'abord et avant tout la résultante d'une nouvelle nomenclature en termes de zonage, sans obligatoirement une redéfinition de la vocation des zones ou des possibilités d'occupation et d'utilisation des sols fortement différenciées par rapport au PLU approuvé (à l'exception bien sûr des modifications réglementaires propres à chacune des zones et déclinées ci-après).

Ces différences rendent toutefois impossible la classique comparaison zone par zone entre le zonage du PLU approuvé et du PLU révisé (changement de nomenclature, création de nouvelles typologies de zones non existantes dans le PLU approuvé, etc...)

Seule une comparaison par typologies (zones à vocation d'habitat, zones AU, zones à vocation touristique, zones à vocation agricole, zones à vocation naturelle, zones à vocation photovoltaïque, STECAL, etc...) est possible et est représentée sous forme de tableau synthétique ci-après.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Les principales évolutions structurelles entre le PLU approuvé et le PLU révisé sont les suivantes :

- la création d'une nouvelle zone urbaine «achevée» UP3 correspondant à des espaces pavillonnaires existants, de densité faible et au niveau d'équipement insuffisant (assainissement autonome, insuffisance des voiries et de la desserte incendie, etc...). Bien que représentant une typologie urbaine (en opposition à une typologie agricole ou naturelle), ces espaces n'ont pas vocation à être densifiés et seul un régime d'extension des constructions existantes est désormais autorisé par le PLU révisé. **Cette évolution réduit de 30% la superficie des zones constructibles à vocation d'habitat, en cohérence avec les objectifs de la révision du PLU de maîtrise du rythme de développement et avec les orientations du PADD, notamment son orientation n°1.**

- la création d'une nouvelle typologie de zone spécifiquement dévolue aux équipements publics.

PLU APPROUVE		PLU REVISE		EVOLUTION
Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UZ)	296,8 ha	Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UC, UP1, UP2, UZ)	206,7 ha	- 30,3%
		Zone urbaine «achevée» (UP3)	82,9 ha	+100 %
Zones à urbaniser (1AU, 2AU, 3AU, 4AU)	23,6 ha	Zones à urbaniser (1AUa, 1AUb, 2AU, 3AU)	24,9 ha	+5,5%
Zone à vocation touristique (UD)	10,7 ha	Zone à vocation touristique (UT)	10,7 ha	/
Zone agricole (A)	961,5 ha	Zone agricole (A, Av)	911,3 ha	- 5,2%
Zone naturelle (1N, 1Nv, 2Na, 2Nz)	3584,3 ha	Zone naturelle (N, Na, Ne, Ng, Nh, Nv)	3643,1 ha	+1,6%
STECAL (2Nc, 2Nd, 2Nh, 2Ni)	25 ha	STECAL (Ni, Nl, Ns, Nt, Nth)	20 ha	-20%
		Equipements publics (UB)	3,2 ha	+100%
Total	4902 ha		4902 ha	

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.1.2. Une restructuration du règlement

La commune de Nans les Pins a, par délibération en date du 9 juillet 2018, fait le choix de respecter le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU : le règlement du PLU révisé est donc structuré comme le prévoient les nouvelles dispositions de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, entrées en vigueur au 1er janvier 2016.

Chaque zone est soumise à des règles propres définies en fonction des objectifs d'aménagement poursuivis au travers du PLU. A chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles applicables.

Au préalable sont énoncées les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

Ces dernières sont sensiblement renforcées au travers de la présente révision avec des rajouts généraux et des rajouts thématiques. On retiendra notamment les évolutions suivantes :

1/ Le renforcement des dispositions générales relatives à la prise en compte des risques (disposition générale 6). Sont notamment intégrées des dispositions relatives à la prise en compte de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Var qui est reporté au document graphique du PLU, des prescriptions réglementaires imposant des reculs par rapport aux ruisseaux, des prescriptions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales, les prescriptions réglementaires relatives à la défense incendie par l'intégration de l'arrêté préfectoral du 8 février 2017.

2/ Le rajout d'une disposition générale relative à la mixité sociale (disposition générale 9). Elle précise les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat et désigne les emplacements réservés pour mixité sociale.

3/ Le rajout d'une disposition générale relative à la diversité commerciale (disposition générale 10). Elle précise les dispositions réglementaires en faveur de la préservation des commerces de proximité.

4/ Le renforcement des dispositions générales relatives à la protection du patrimoine et de l'archéologie (disposition générale 13). Elle précise notamment les dispositions législatives et réglementaires relatives aux monuments inscrits et aux sites classés.

5/ Le rajout d'une disposition générale relative aux modalités d'application des normes de stationnement (disposition générale 14). Cette disposition générale vise à préciser et à clarifier l'application de la règle du stationnement, d'interprétation parfois

problématique dans le cadre de l'ADS.

6/ Le rajout d'une disposition générale relative à la destination des constructions (disposition générale 16). Cette disposition générale décline les destinations et sous destinations des différentes typologies de constructions telles que définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

7/ Le rajout d'une disposition générale relative aux canaux d'irrigation (disposition générale 17). Cette nouvelle disposition générale vient préciser que les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques, que toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation et que sur l'ensemble des zones du PLU, la continuité du réseau d'irrigation doit être assurée pour toute opération de divisions parcellaires, ou valant division parcellaire.

8/ Le rajout d'une disposition générale relative à l'aspect extérieur des constructions (disposition générale 18). Cette nouvelle disposition générale vient définir, pour l'ensemble de la commune, des prescriptions réglementaires relatives aux volumes et aux implantations des constructions, à leurs couleurs, à l'intégration architecturale et paysagère des éléments techniques et des piscines, aux murs de soutènement, aux clôtures, aux restanques, etc... L'ensemble de ce corps de règles est destiné à préserver l'identité architecturale et paysagère de la commune.

9/ Le rajout d'une disposition générale relative à la protection du patrimoine (disposition générale 19). Cette nouvelle disposition générale vient définir les prescriptions réglementaires applicables aux éléments de patrimoine qui ont été inventoriés et repérés aux documents graphiques.

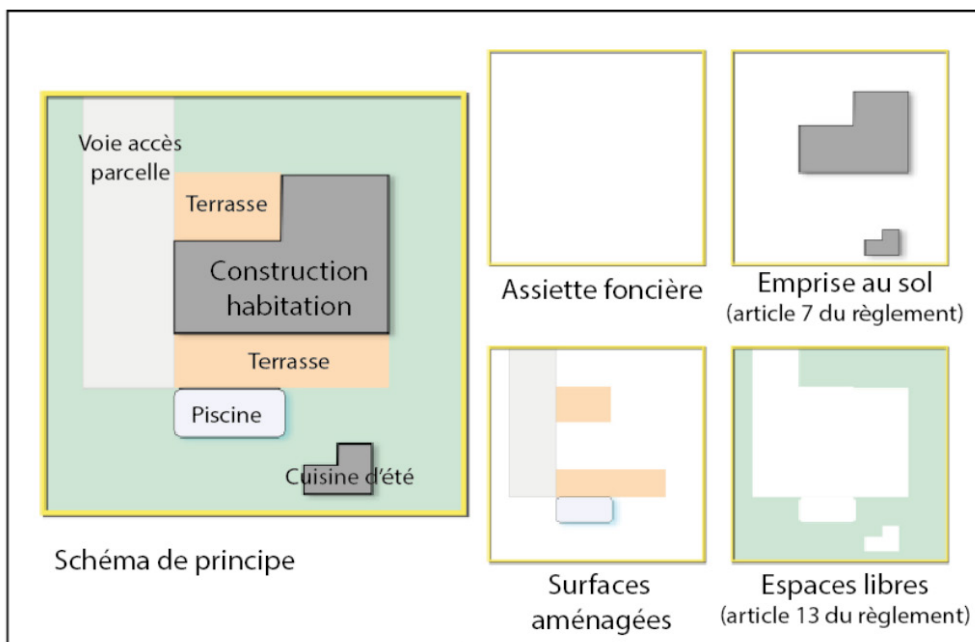
10/ Le rajout d'une disposition générale relative aux emplacements réservés (disposition générale 20). Cette nouvelle disposition générale vient préciser la condition de mise en oeuvre des éventuels travaux liés à ces emplacements réservés et la nécessaire prise en compte et préservation des éléments de paysage de la commune.

11/ Le rajout d'une disposition générale proposant un lexique des différents termes clés utilisés dans le règlement du PLU (disposition générale 21). Ce lexique reprend de nombreuses définitions proposées dans le lexique national de l'urbanisme prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU. Il définit notamment les notions d'emprise au sol des constructions et de coefficient d'espaces libres, principaux outils de gestion de la densité urbaine, et propose un schéma de principe reproduit ci-après permettant d'apprécier l'application de ces notions, schéma

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

déjà en application sur la commune depuis la modification 2 approuvée en 2015.

Le règlement de chacune des zones définies par la révision du PLU s'articule autour de trois sections :



SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

La section I définit principalement les vocations de chacune des zones et comprend trois articles :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 indique les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées sous conditions particulières. Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est réputée admise dans la zone.

L'article 3 rappelle les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale dans les secteurs concernés.

La section II définit la forme et la densités urbaines, l'aspect extérieur des constructions, le traitement des espaces libres, etc et comprend onze articles :

Les articles 4, 5 et 6 définissent les règles dites de prospects : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 4), implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 5), implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

L'article 7 fixe l'emprise au sol des constructions autorisée dans chacune des zones.

L'article 8 fixe la hauteur des constructions autorisée dans chacune des zones.

L'article 9 définit les prescriptions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions.

L'article 10 définit les prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager.

Les articles 11 et 12 fixent les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales et les éventuelles majorations de volume liées à ces performances.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

L'article 13 définit les obligations imposées en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.

L'article 14 fixe les obligations imposées en matière de stationnement.

La section III définit les obligations en matière d'équipements et de réseaux et comprend trois articles :

L'article 15 est relatif aux règles imposées en matière d'accès et de voirie.

L'article 16 précise les obligations en matière de desserte par les réseaux divers (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux divers et collecte des déchets)

L'article 17 précise les conditions de desserte par les réseaux de communications électroniques.

3.2. Justifications des choix en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sont classés en zones urbaines U l'ensemble des secteurs constituant l'enveloppe urbaine de la commune. En fonction de la desserte par les réseaux (voirie, eau potable, assainissement), de la situation du secteur dans le fonctionnement urbain communal, de l'intérêt paysager de chacun des secteurs, du potentiel et de l'opportunité de mutabilité, etc..., des règles d'implantation et de densités spécifiques sont définies.

Les choix en matière de coefficients d'emprise au sol, de prospects, de coefficients d'espaces libres, de hauteur, etc... résultent de l'objectif visant à concilier accueil résidentiel et impératifs de protection des paysages et des équilibres (fonctionnels, environnementaux, sociologiques, etc...) des différents quartiers de l'enveloppe urbaine communale.

Sont identifiées comme zones urbaines :

- une zone UA correspondant au centre villageois
- une zone UB correspondant au site de la Ferrage, très important dans la structuration urbaine et le fonctionnement communal, et qui est strictement réservé à des équipements publics
- une zone UC correspondant à des espaces d'enjeux fonciers stratégiques et réservés pour le développement de la mixité sociale de l'habitat
- une zone UP1 correspondant aux espaces d'extensions pavillonnaires de première périphérie autour du village
- une zone UP3 correspondant aux espaces d'extensions pavillonnaires de deuxième périphérie et de moindre densité
- une zone UT correspondant à des secteurs spécifiquement dévolus à l'activité touristique et de loisirs
- une zone UZ correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Mouchouane.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.2.1. La zone UA

La zone UA correspond au village stricto sensu, dont la forme urbaine est caractéristique des formes villageoises provençales traditionnelles avec une urbanisation dense et compacte, implantée en alignement sur voirie, avec un bâti généralement constitué de deux ou trois étages, des espaces publics très qualitatifs et principalement dévolus à des fonctions piétonnes.

Elle se distingue aussi par sa qualité architecturale et patrimoniale qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

A vocation principale d'habitat, elle accueille également une mixité de fonctions avec des équipements, des commerces, des services, et des espaces publics.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

La délimitation de la zone UA du PLU révisé diffère très peu de celle du PLU approuvé (cf ci-contre), seules des adaptations à la marge pour coller à la réalité de la morphologie urbaine et parcellaire ayant été apportées.

En revanche, le règlement du PLU est modifié sur plusieurs de ses dispositions, dans une logique de cohérence avec les orientations du PADD qui affirme la volonté de conforter les fonctions urbaines du centre villageois et à renforcer son attractivité.

Ainsi :

- au sein de la zone UA, le règlement du PLU interdit en application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme tout changement de destination des rez de chaussée à vocation commerciale.

Cette disposition a pour but d'éviter les effets concurrentiels entre habitat et commerce et les possibles transformations de rez de chaussée commerciaux en logement. Elle vise ainsi à maintenir le tissu commercial de proximité du centre villageois, tissu qui participe activement au fonctionnement du village et au lien social entre ses habitants, y compris de nombreux habitants des quartiers résidentiels périphériques.

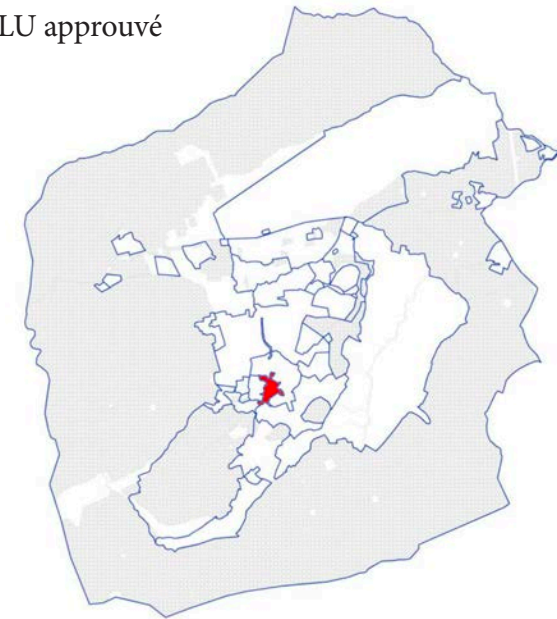
- la révision du PLU supprime les obligations imposées en matière de stationnement qui étaient jusqu'à présent très strictes (1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher) pour tout changement de destination.

Cette disposition vise à encourager le renouvellement urbain sur le village en vue notamment d'y développer de l'habitat locatif dans d'anciennes maisons de village aujourd'hui dégradées.

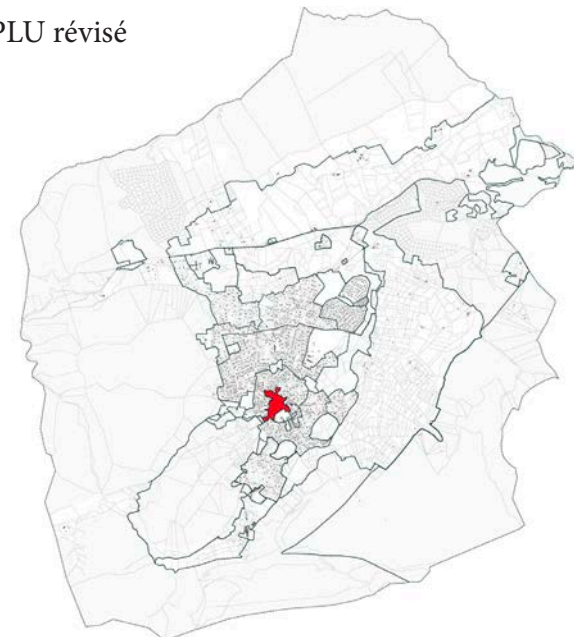
Les autres principales règles applicables à la zone UA sont globalement inchangées par rapport au PLU approuvé, avec notamment :

- l'obligation de construire à l'alignement et en ordre continu d'une limite séparative à l'autre afin de préserver le bon ordonnancement architectural et urbain
- une limite de hauteur fixée à 9 mètres et une obligation de respecter un alignement de hauteur par rapport aux constructions voisines afin de respecter la morphologie bâtie du village
- un corps de règles spécifiques et renforcées en matière d'aspect extérieur des constructions afin de respecter l'identité architecturale et patrimoniale caractéristique du village de Nans les Pins.

PLU approuvé



PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Le PLU révisé maintient en outre les dispositions relatives à la protection du paysage et du patrimoine urbains avec notamment :

- l'identification de l'Eglise Saint Laurent et de la chapelle de la Miséricorde au titre du patrimoine bâti urbain
- l'identification du double alignement de platanes du cours et de l'alignement de platanes du boulevard de la Mecque



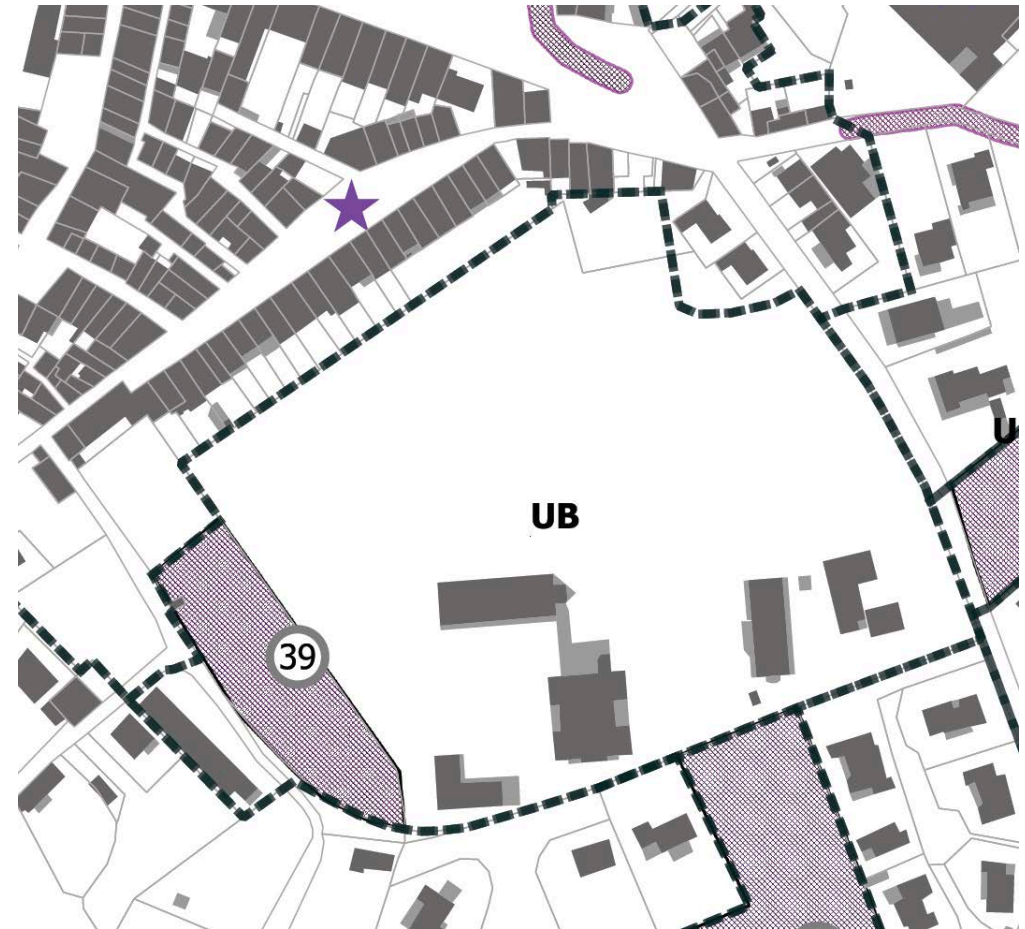
La zone UA offre d'une manière générale peu de possibilités d'évolutions puisqu'elle est déjà densément bâtie et étroitement structurée par ses espaces publics et les axes de circulation qui la traversent.

Les principaux enjeux relèvent des éventuelles opérations de renouvellement urbain susceptibles de s'y développer. La révision du PLU vient compléter le corps réglementaire afin que ces dernières soient réalisées en harmonie avec l'identité architecturale, patrimoniale et paysagère du village existant.

3.2.2. La zone UB

Dans le PLU approuvé, la zone UB correspondait à la zone pavillonnaire de première périphérie autour du village. Dans le PLU révisé, elle recouvre une emprise foncière de 3,2 hectares correspondant au secteur de la Ferrage, au Sud immédiat du village. Cette vaste « esplanade », pour l'essentiel propriété foncière communale, regroupe de multiples équipements structurants et participe très activement aux fonctionnements urbains communaux. On y recense en effet :

- au Nord, un vaste parc public de stationnement qui offre une capacité importante en lien direct avec le village et ses commerces et services et avec une perspective



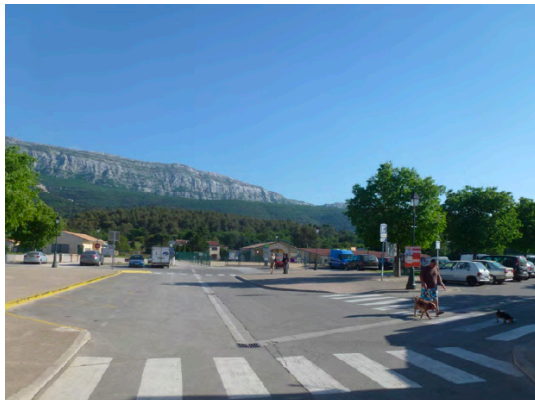
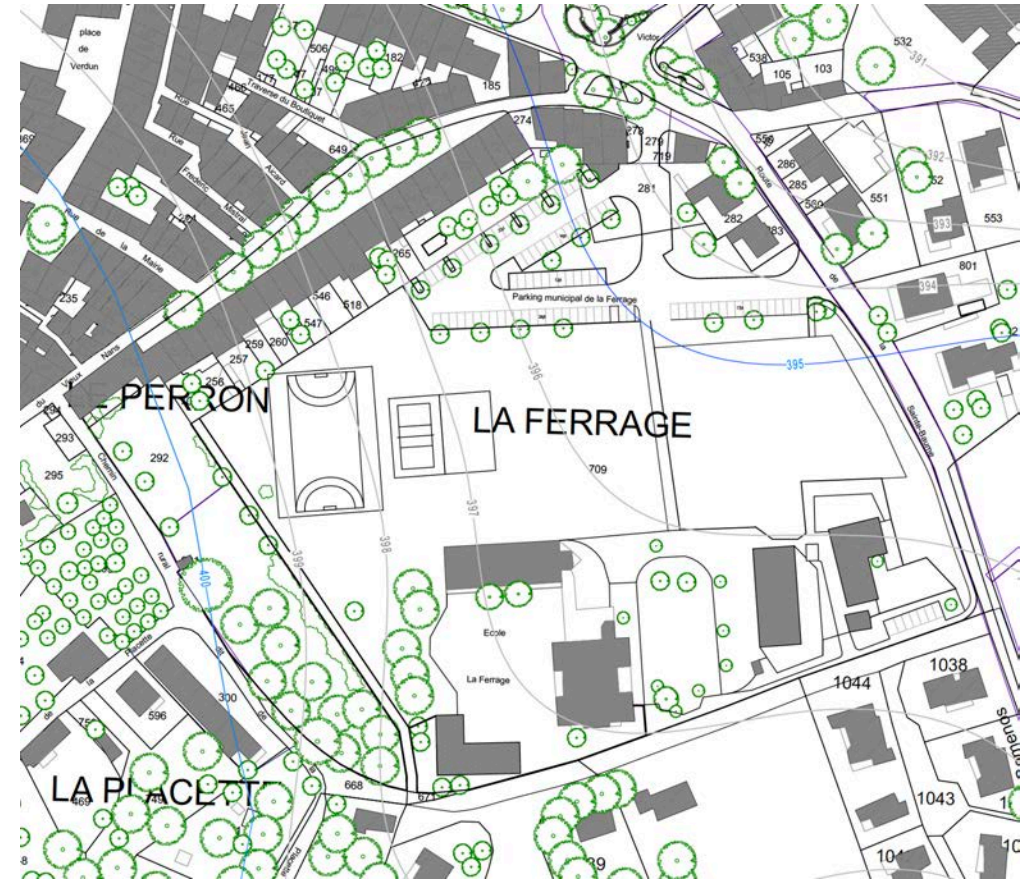
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

paysagère majestueuse sur la chaîne de la Sainte Baume. Outre sa fonction de parc de stationnement de proximité pour les habitants du village et pour son fonctionnement (commerces, services, etc...), le parking de la Ferrage remplit également une fonction de parking touristique avec notamment un stationnement de randonneurs (piétons & cyclistes) qui peuvent de ce point de départ se déployer vers les sites du Vieux Nans, de la Sainte Baume, de la plaine du Cauron, etc...

- au Sud, les équipements scolaires et périscolaires (école & crèche), qui bénéficient d'une accessibilité aisée
- à l'Ouest, en léger surplomb et dans un cadre plus arboré, la caserne des pompiers et un espace vert récréatif
- au centre, en arrière de la façade Sud du front bâti bordant le boulevard de la Mecque, des plateaux sportifs.

Grâce à sa superficie, sa structuration et sa modularité, ce secteur joue un rôle essentiel dans le fonctionnement villageois tout au long de l'année comme en pic estival (installation régulière de la foire). Il offre des possibilités d'évolution mais doit être réservé à l'implantation d'équipements publics pour conforter cette polarité.

Le PLU révisé traduit cet objectif avec l'identification de cette nouvelle zone UB qui est désormais une zone spécifiquement et exclusivement réservée aux équipements publics.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.2.3. La zone UC

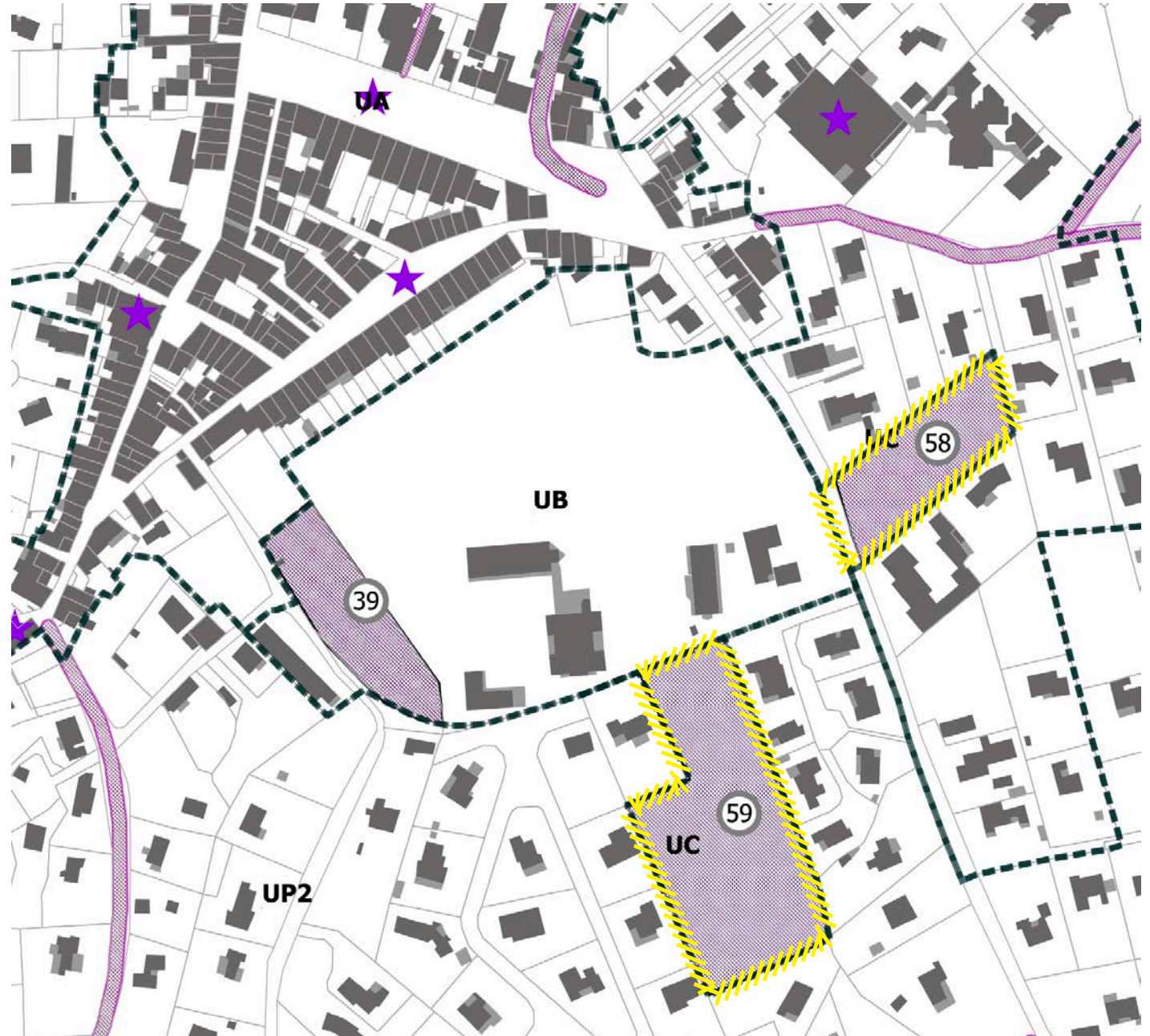
Dans le PLU approuvé, la zone UC correspondait à la zone pavillonnaire de deuxième périphérie. Dans le PLU révisé, elle recouvre deux emprises foncières stratégiques, d'une emprise totale de 1,5 hectare (en jaune ci-contre), situées au contact de la polarité d'équipements de la Ferrage et à proximité du centre villageois.

Ces deux terrains non bâtis, à vocation initiale d'habitat pavillonnaire dans le PLU approuvé (classé pour l'un en zone UB et pour l'autre en zone UC), apparaissent en effet comme bénéficiant d'un important potentiel de densification (terrains plats, sans contraintes particulières, avec une importante capacité de stationnement à proximité, au contact des équipements collectifs et du transport public, etc...).

En cohérence avec les objectifs du PADD de confortement de la centralité villageoise et de diversification des typologies d'habitat, et afin de répondre aux obligations de la commune en matière de nécessaire production d'habitat social, ces deux terrains font donc l'objet d'un nouveau classement spécifique UC et d'emplacements réservés (numérotés 58 et 59) pour la réalisation de programmes de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Le corps réglementaire de cette nouvelle zone UC repose sur :

- un coefficient d'emprise au sol de 40% qui permet d'envisager une densité importante tout en préservant des espaces libres nécessaires pour assurer l'intégration des opérations dans leur environnement pavillonnaire déjà constitué
- une hauteur limitée à 7 mètres pour respecter les



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

typologies de hauteur des constructions de l'environnement pavillonnaire et pour préserver les perspectives majestueuses vers le massif de la Sainte Baume.

- la possibilité du «bonus de densité» pour mixité sociale prévu par les dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

Le corps de règle défini vient donc sensiblement renforcer les possibilités de densification de ces secteurs stratégiques (emprise au sol potentielle multipliée par 5 sur l'emplacement réservé n°58 et par 6 sur l'emplacement réservé n°59), en compatibilité avec les objectifs du SCOT de la Provence Verte qui fixe un objectif de densité sur les sites stratégiques en continuité de l'enveloppe urbaine dense de 25 à 50 logements par hectare.

L'emplacement réservé n°58 offre en effet un potentiel de surface de plancher de plus de 3907 m² et l'emplacement réservé n°59 offre pour sa part un potentiel de surface de plancher de plus de 8853 m², et la moitié au moins de ces surfaces de plancher doit être affectée à du logement locatif social.

La mise en oeuvre de ces programmes pour lesquels est défini un corps de règles spécifiques permettra :

- de conforter la centralité du village
- de rompre avec les logiques d'étalement urbain pavillonnaire en priorisant des actions ponctuelles sur des secteurs d'enjeux fonciers stratégiques
- de diversifier le parc d'habitat en proposant des programmes de logement dans des petits collectifs (à destination des jeunes, des personnes âgées, etc...) et en répondant ainsi mieux aux divers besoins du parcours résidentiel, aujourd'hui bloqué sur la commune du fait de la monotypie du parc de logements.
- de développer l'habitat locatif social sur des secteurs connectés aux aménités urbaines (équipements, commerces, services, transports, etc...)



L'assiette foncière de l'emplacement réservé n°58 (3256 m²)

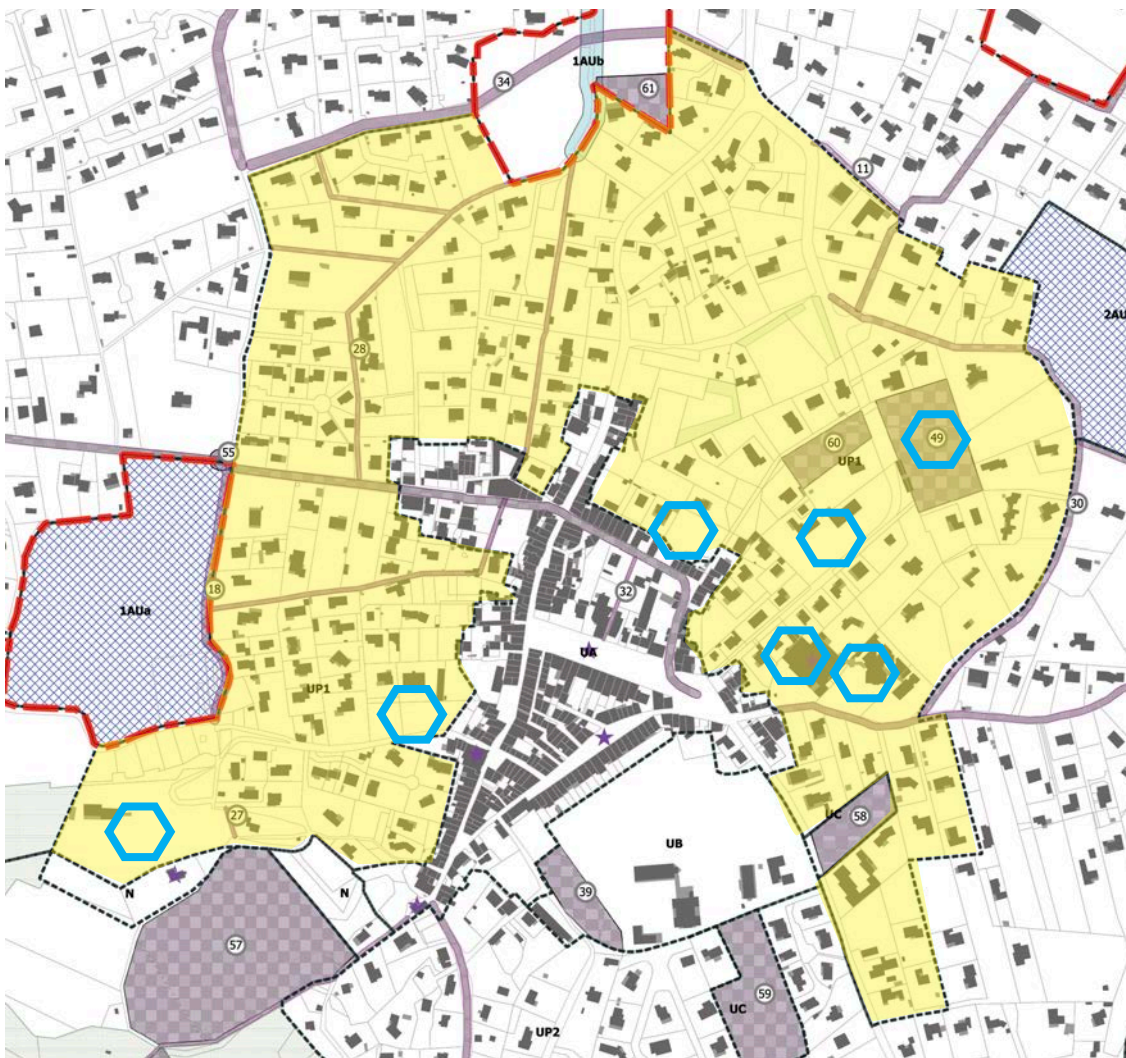


L'assiette foncière de l'emplacement réservé n°59 (7378 m²)

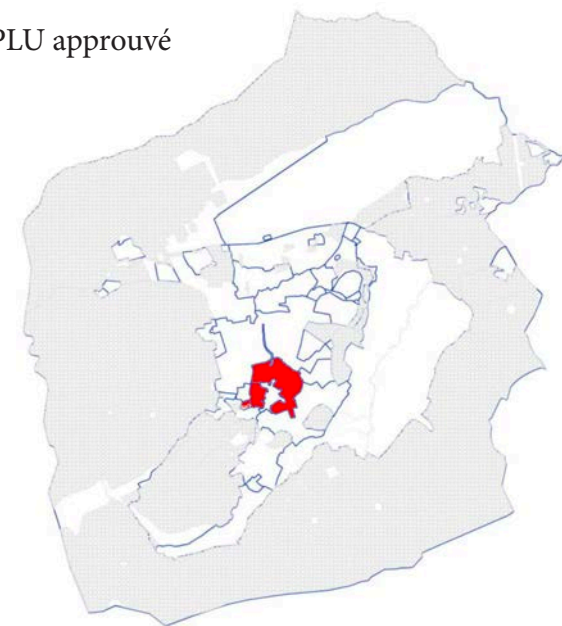
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.2.4. La zone UP1

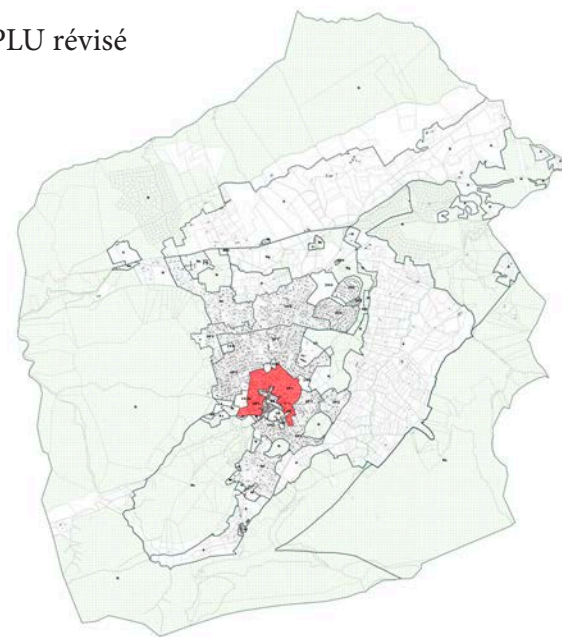
La zone UP1 (zone urbaine pavillonnaire de type 1) correspond à la première couronne d'habitat pavillonnaire autour du village, qui était pour l'essentiel classée en zone UB dans le PLU approuvé. Elle couvre un total de 37,4 hectares figurés en aplat de couleur jaune ci-dessous (41,4 hectares pour la zone UB du PLU approuvé qui incluait notamment le secteur de la Ferrage, cf ci-contre), dont d'importantes emprises foncières pour des équipements (polygones bleus ci-dessous : stades, parkings, mairie&poste&boulodrome, services techniques, école, gymnase & salle des fêtes, etc...).



PLU approuvé



PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Si elle compte quelques emprises d'équipements publics et donc une mixité des fonctions, la zone UP1 a essentiellement une vocation d'habitat résidentiel pavillonnaire.

Les typologies rencontrées recouvrent toutefois des réalités assez diversifiées, en corrélation directe avec les périodes de construction :

- opérations de lotissements assez anciens (années 1980-1990) avec des terrains de superficie moyenne (800-1200 m²) et des constructions d'une surface de plancher aux alentours de 120-150 m² en moyenne
- opérations de lotissements plus contemporains, avec des terrains sensiblement plus petits (400-500 m²) et des habitations à la surface de plancher plus limitée (70-90 m²).

- des petites constructions, de superficie très réduite (60-80 m²) implantées récemment sur des petits terrains aux formes parfois aléatoires et issus de divisions foncières de terrains déjà construits. C'est cette dynamique de construction qui est aujourd'hui la plus active sur la commune de Nans les Pins.

Le point commun à l'ensemble de ces constructions reste la recherche d'un habitat individuel avec espace extérieur privatif (généralement agrémenté d'une piscine, de jeux d'enfants, etc...).



Diversité des typologies d'habitat pavillonnaire en zone UP 1 : lotissements organisés, habitat individuel épars, surdensifications localisées avec des petites maisons sur de petits terrains issus de divisions foncières récentes, etc...



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Comme cela a été vu dans l'analyse du potentiel de densification/mutation des espaces bâtis, cette zone résidentielle de première couronne n'offre que peu de capacité foncière résiduelle (4,7 hectares au total, figurant en aplat orangé ci-dessous). Cette dernière se caractérise en outre par son caractère très éclaté, en peau d'harlequin (terrains isolés, souvent enclavés, etc..). Les ténements fonciers les plus stratégiques font toutefois l'objet d'un traitement spécifique dans le cadre de la révision du PLU. Ainsi :

- le secteur de Cougourde, au Nord, qui est le ténement foncier le plus significatif (2,1 hectares) est sorti de la zone UP1 et fait l'objet d'un nouveau zonage 1AU assorti d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ER n°61)
- le terrain situé face au stade municipal est maintenu en zone UP1 mais fait l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ER n°60)
- le terrain situé face à la Ferrage est reclassé dans la nouvelle zone UC précédemment décrite et fait l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ER n°58)

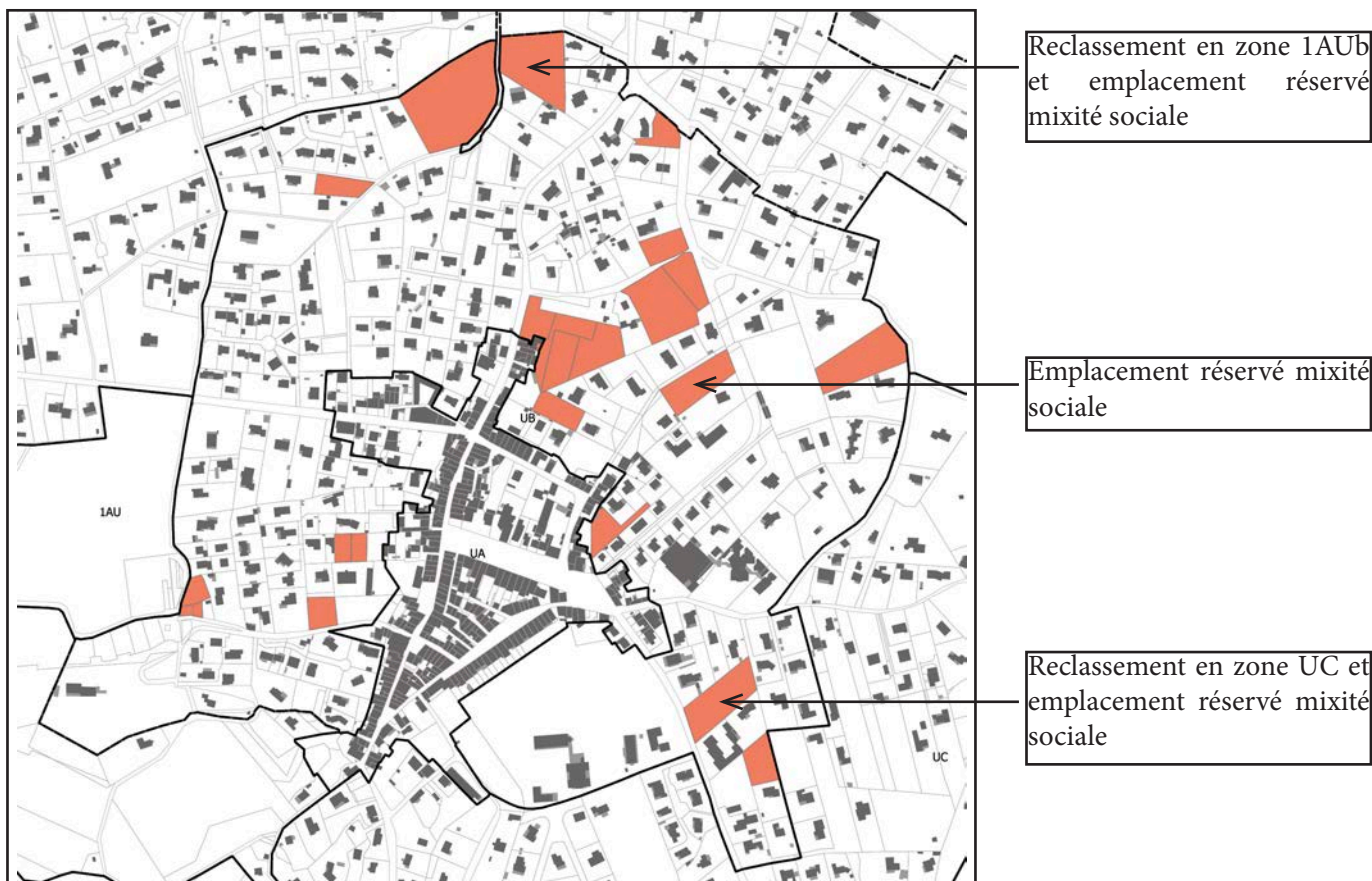
Ces dispositions ont pour objectif de promouvoir une densification maîtrisée sur les terrains stratégiques, en fonction de leurs capacités respectives, tout en préservant les équilibres résidentiels des espaces pavillonnaires dans lesquels ces projets s'inscrivent.

Dans le PLU de 2011, la zone UB était encadrée par un COS de 0,20. Ce corps de règle initial a disparu avec la loi ALUR de 2014 (suppression du COS) et y a été substitué, par modification du PLU approuvé en 2015, un nouveau corps de règle articulé sur un coefficient d'emprise au sol de 0,20 et un coefficient d'espace libre de 0,60.

Ce nouveau corps de règle ayant maintenu la règle de hauteur à 7m, il assure déjà des possibilités de densification significatives, les «droits à construire» issus du règlement ayant doublé par rapport au PLU de 2011.

Ils sont toutefois également «contenus» par l'application d'un coefficient d'espace libre élevé (60%) mais justifié par :

- la nécessaire préservation du caractère aéré de ce tissu urbain pavillonnaire, qui répond à une demande sociale forte (protection du cadre de vie)
- la nécessaire limitation de l'imperméabilisation des sols qui impose de conserver des espaces de «pleine terre» importants
- la volonté communale de limiter les divisions foncières excessives et l'émergence progressive d'un habitat pavillonnaire «low cost» (très petites maisons sur très petits terrains issus de divisions «sauvages») et non durable (socialement, paysagement, fonctionnellement, etc...)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Ce corps de règle est reconduit dans le cadre de la révision du PLU et vient désormais encadrer la nouvelle zone UP1.

Il est en outre complété par des dispositions édictées spécifiquement en faveur de la mixité sociale.

Ainsi :

- dans l'ensemble de la zone UP1 est imposée une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) prévoyant que pour toute réalisation d'un programme de logements d'au moins 650 m² de surface de plancher et/ou 10 logements, 25% au moins de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux
- en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50%
- en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30%.

Cette servitude de mixité sociale et ces dispositifs de bonus de densité visent à encourager la mixité sociale de l'habitat et à contribuer à sa diversification typologique en promouvant notamment l'habitat individuel groupé, plus adapté à une insertion dans un tissu pavillonnaire que des formes d'habitat collectif.

Le règlement du PLU révisé introduit également dans cette zone UP1 le bonus de constructibilité pour haute performance énergétique ou exemplarité environnementale. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30%.

Le règlement défini sur cette nouvelle zone UP1 vise à répondre aux objectifs définis au travers du PADD et notamment :

- à l'objectif d'une densification des espaces résidentiels de première périphérie, mais d'une densification maîtrisée et garantissant la pérennité du cadre de vie de ces quartiers
- à l'objectif d'optimisation des opportunités foncières permettant d'envisager un

processus de densification au sein d'un tissu pavillonnaire déjà très largement constitué

- à l'objectif de diversification des typologies de l'habitat présentes sur la commune

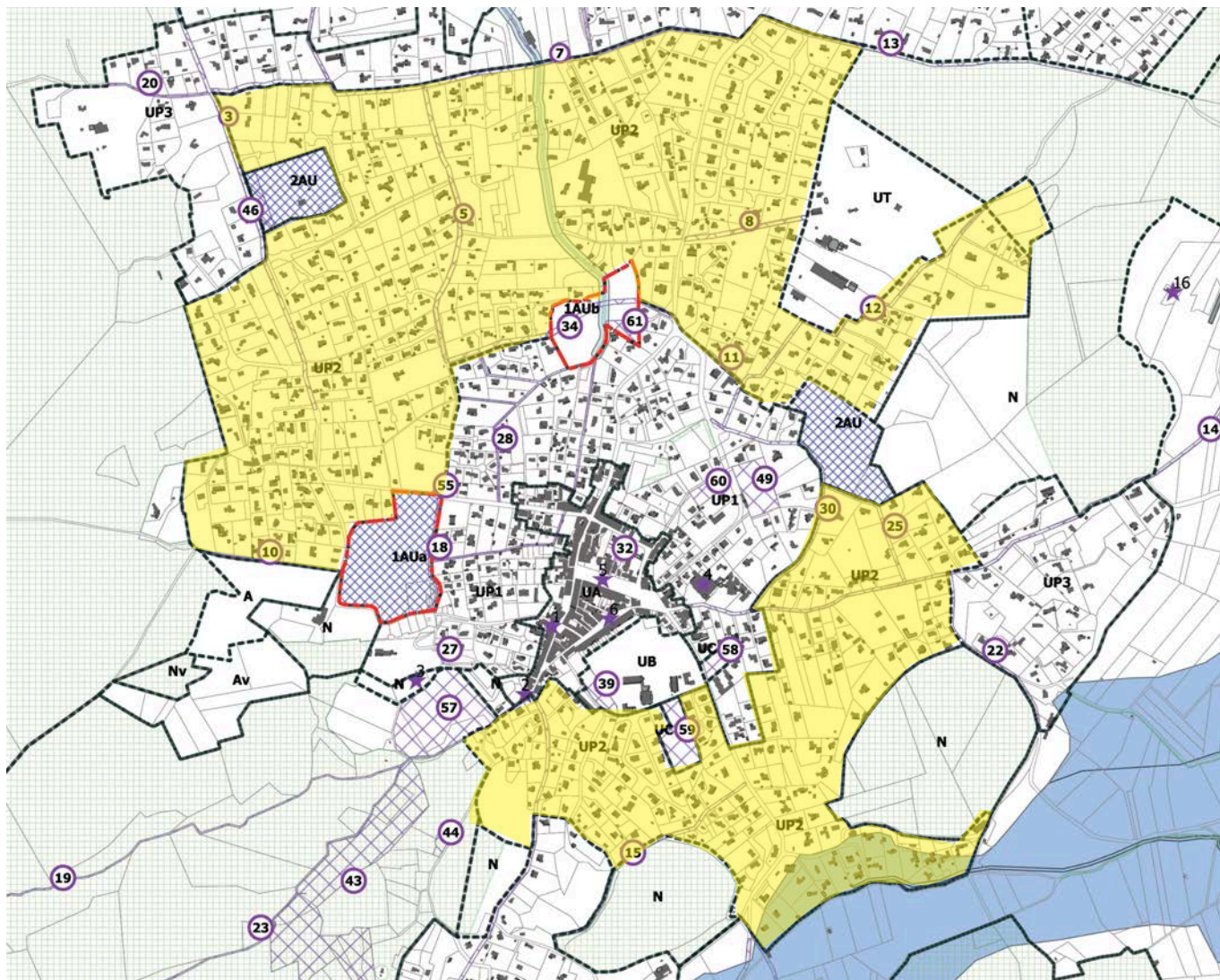
Il participe en outre au nécessaire développement sur la commune de l'habitat social avec l'institution de servitudes, d'incitations règlementaires, et de réservations pré-opérationnelles.

On notera enfin que ce corps de règle est parfaitement compatible avec les objectifs de densité définis par le SCOT de la Provence Verte qui fixe sur les espaces résidentiels de première couronne un objectif de densité de 25 à 50 logements par hectare. Avec une emprise au sol à 0,2, une hauteur possible de R+1 et une hypothèse d'une surface moyenne de 100 m² par logement, le potentiel théorique autorisé par le règlement est de 40 logements par hectare. Ce potentiel est en outre accru par les bonus de densité (pour mixité sociale ou performance environnementale) définis.

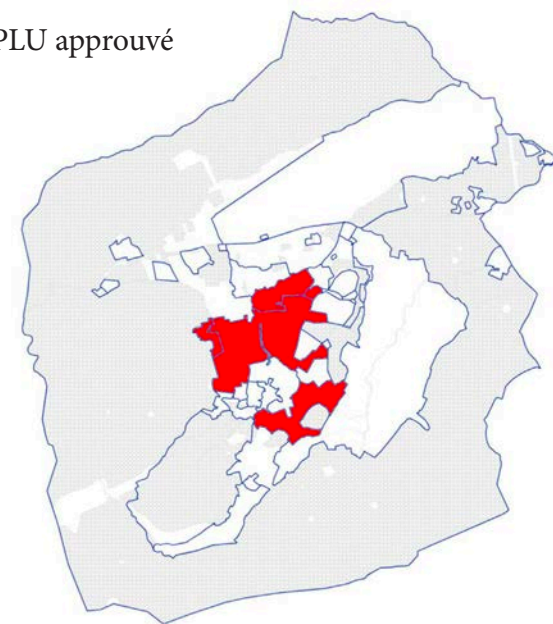
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.2.5. La zone UP2

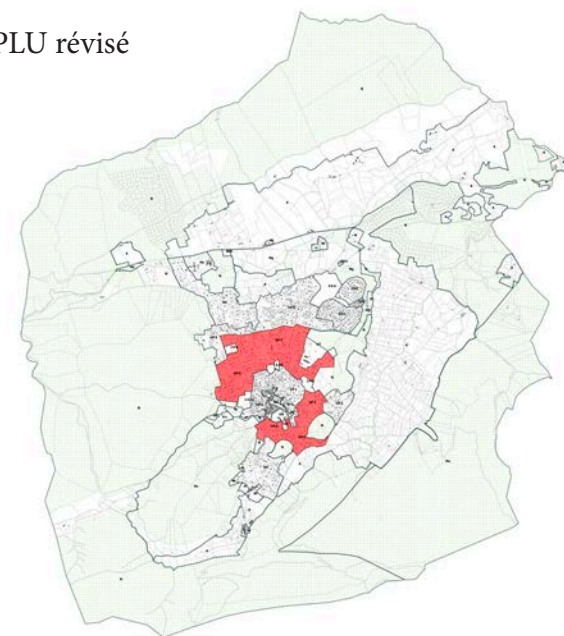
La zone UP2 (zone urbaine pavillonnaire de type 2) correspond à la deuxième couronne d'habitat pavillonnaire. Elle était classée en zone UC dans le PLU approuvé. Elle couvre un total de 127,9 hectares figurés en aplat de couleur jaune ci-dessous, avec deux poches, une poche Nord (89,6 ha) et une poche Sud (38,3 ha).



PLU approuvé



PLU révisé

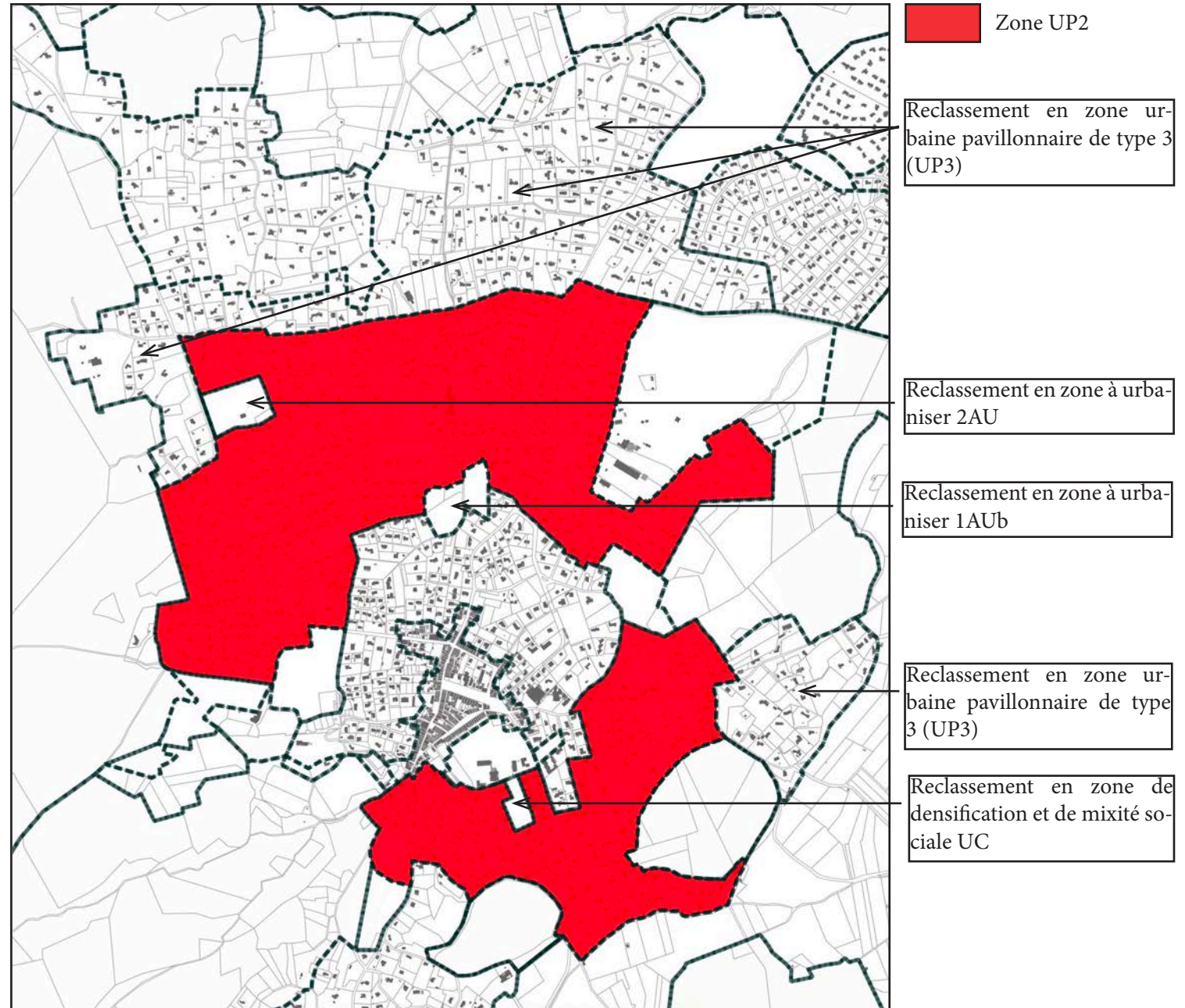


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Cette nouvelle zone UP2 est spatialement très sensiblement réduite par rapport à l'ancienne zone UC qui couvrait un total de 214,9 hectares, soit une réduction de 87 hectares (40%).

Cette réduction s'explique par :

- le reclassement de toute la frange Nord (au Nord de la route de la Transhumance) et Nord-Ouest en zone urbaine pavillonnaire de type 3 (pour un total de 69,8 hectares)
- le reclassement de la frange Sud-Est en zone urbaine pavillonnaire de type 3 (pour un total de 13,1 hectares)
- la création d'une nouvelle zone 1AUb sur le secteur Cougourde (2,1 ha)
- la création d'une nouvelle zone à urbaniser 2AU sur une vaste (2 ha) emprise foncière stratégique sur le secteur Diou Li Siégué, en bordure de la route de Marseille
- le reclassement d'un secteur d'enjeu foncier stratégique en zone UC de densification et de mixité sociale

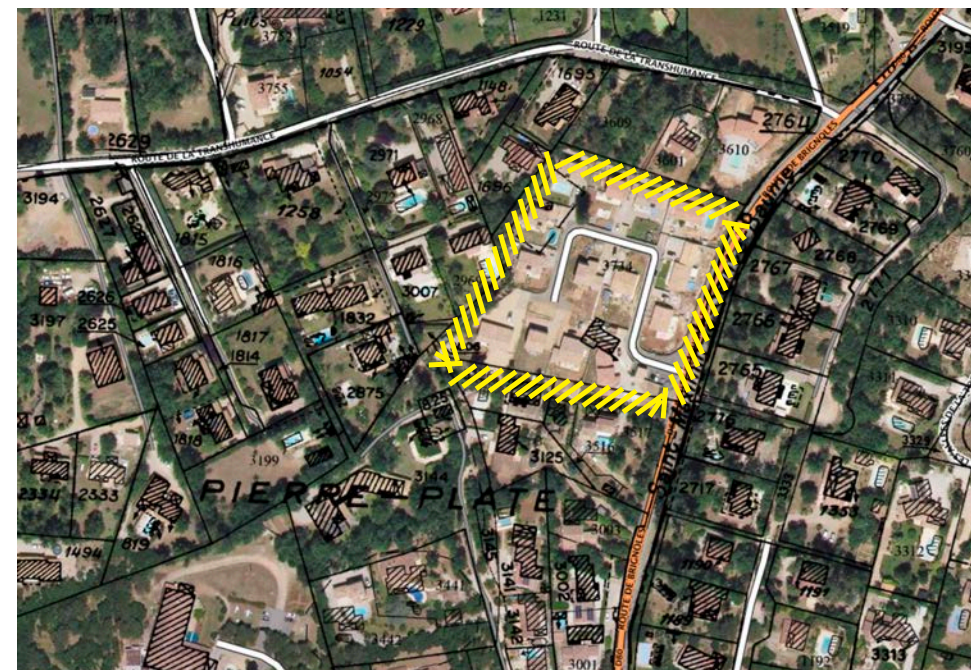


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

La nouvelle zone UP2 est une zone à vocation presque exclusive d'habitat pavillonnaire (à l'exception des tennis municipaux et d'une maison de retraite) et correspond pour l'essentiel aux secteurs de fort développement urbain des années 1980 à 2000.

L'habitat y est de densité plutôt faible avec une large majorité de terrains compris entre 1500 et 2500 m². Réalisé sous forme d'opération d'ensemble (lotissements) ou dans le cadre d'initiatives individuelles, il se caractérise par de beaux volumes de constructions (généralement compris entre 140 et 220 m² de surface de plancher) implantés au sein de jardins d'agrément et très souvent dotés d'importantes annexes liées à l'utilisation et à la gestion des espaces extérieurs (piscine, cuisine extérieure, garage, établi, etc...).

Si l'urbanisation est dans cette zone globalement homogène dans sa forme pavillonnaire, on note toutefois, comme en zone UP1 de nouvelles dynamiques avec des opérations de densification localisées (hachurés jaunes ci-contre) produisant de nouvelles typologies d'habitat (surdensifications ponctuelles, opérations privatisées, etc...)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

L'ancienne zone UC était encadrée dans le PLU approuvé en 2011 par un COS de 0,15. Ce COS ayant été abrogé par la loi ALUR de mars 2014, y avait été substitué au travers d'une procédure de modification un corps de règles articulé sur :

- un coefficient d'emprise au sol de 0,10
- un coefficient d'espace libre de 0,75
- une règle de hauteur ramenée à un régime de plain pied agrémenté d'un R+1 partiel sur 40% de l'emprise de la construction.

Ce corps de règle garantissait la pérennité des «droits à construire» tels que définis par le PLU mais avait également pour but :

- de maîtriser le rythme de développement communal, le potentiel de mutabilité étant important au regard de la superficie de ces zones résidentielles.
- d'éviter les divisions sauvages et opportunistes qui ont suivi la promulgation de la loi ALUR, générant des surdensifications incontrôlables et préjudiciables
- de maintenir le caractère aéré de ces quartiers pavillonnaires et de préserver la qualité du cadre de vie
- d'éviter une multiplication des maisons cubes encouragées par une gestion de la densité sur la seule règle de l'emprise au sol (consommation verticale des droits à construire)

L'objectif premier de la révision du PLU étant de maîtriser le rythme de développement et de limiter la surdensification des espaces résidentiels pavillonnaires en préservant la qualité de leur cadre de vie, ce corps de règle est reconduit au travers de la présente révision et définit les principes de constructibilité désormais applicables au sein de la nouvelle zone UP2.

Le règlement du PLU révisé introduit également dans cette zone UP2 le bonus de constructibilité pour haute performance énergétique ou exemplarité environnementale. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30%.

Le règlement défini sur cette nouvelle zone UP2 répond également aux objectifs définis au travers du PADD et notamment :

- à l'objectif de limitation de l'étalement urbain et d'évitement d'une surdensification

pavillonnaire

- à l'objectif de préservation du cadre de vie
- à l'objectif d'optimisation des opportunités foncières qui ont été sorties de la zone UP2 pour faire l'objet de zones spécifiques.

On notera enfin que ce corps de règle est parfaitement compatible avec les objectifs de densité définis par le SCOT de la Provence Verte qui fixe sur les espaces résidentiels de deuxième couronne un objectif de densité de 12 à 25 logements par hectare. Avec une emprise au sol à 0,1, une hauteur possible de R+1 sur 40% de l'emprise et une hypothèse d'une surface moyenne de 100 m² par logement, le potentiel théorique autorisé par le règlement est de 14 logements par hectare. Ce potentiel est en outre accru par le bonus de densité pour performance environnementale.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

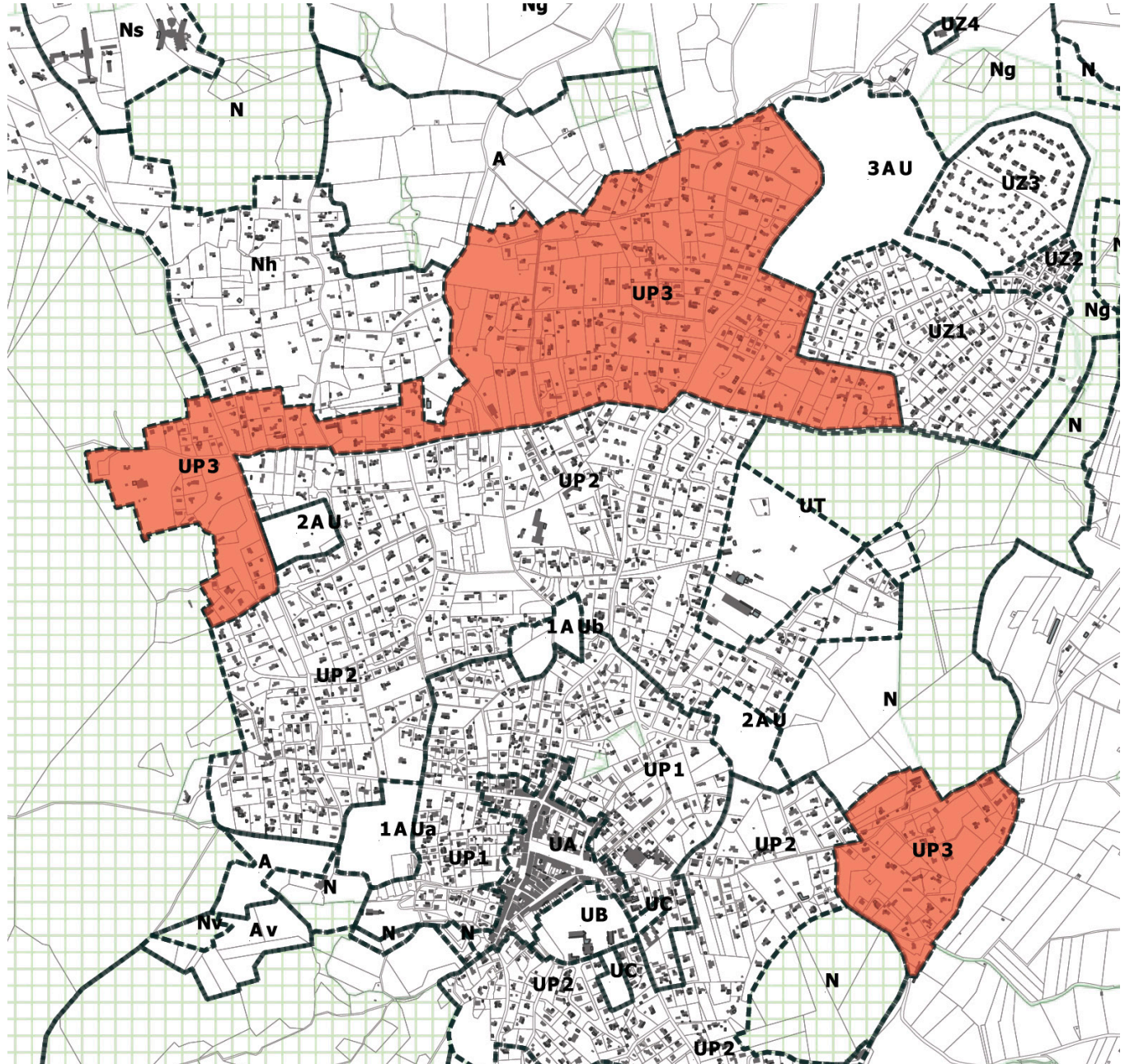
3.2.6. La zone UP3

La zone UP3 (zone urbaine pavillonnaire de type 3) correspond à la troisième couronne d'habitat pavillonnaire. Elle était classée en zone UCa dans le PLU approuvé. Elle couvre un total de 82,9 hectares figurés en aplat de couleur rouge ci-contre, avec deux poches, une poche Nord (69,8 ha) et une poche Sud (13,1 ha).

Egalement à dominante d'habitat pavillonnaire résidentiel, elle se distingue de la zone UP2 par :

- une densité plus faible, avec une large majorité de terrains supérieurs à 2000 ou 3000 m², localement plus
- un environnement localement sensiblement plus boisé (qui s'explique par l'occupation du sol préalable à l'urbanisation et par les vastes jardins d'agrément)
- une moindre structuration urbaine, avec notamment une desserte viaire insuffisante et de nombreuses servitudes de passage
- un non raccordement à l'assainissement collectif
- une situation plus excentrée par rapport au centre villageois et à ses polarités
- un potentiel de mutation plus important, soit par mobilisation de terrains non bâtis, soit surtout par de potentielles divisions foncières, encouragées par les grandes superficies des terrains d'assiette initiaux.

Cette situation s'explique notamment par l'héritage du POS et du PLU qui avaient toujours maintenu sur ces secteurs une règle de superficie minimale (4000 m² avec le POS, puis 2000 m² avec le PLU), règle qui a au fil du temps façonné la morphologie urbaine de ces secteurs (habitat dispersé) et qui a eu des incidences sur sa structuration parcellaire.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage



Quelques illustrations des espaces pavillonnaires de la zone UP3 :

- insuffisance manifeste des voies de desserte, localement en tout venant, et de largeur parfois très réduite (ci-contre à gauche)

- étalement pavillonnaire qui vient au contact d'espaces agricoles (conflits d'usages), ci-contre à droite, route du Cauron), pastiches d'architecture néo-provençale très impactants dans le grand paysage



- possibilités localisées de surdensification et d'émergence *ex nihilo* de formes urbaines compactes dans un tissu aux dominantes naturelles ou agraires marquées (ci-contre à droite, secteur de la Mitresse)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Les caractéristiques de ces quartiers excentrés d'habitat pavillonnaire diffus amènent à la nécessaire gestion d'un paradoxe : ils disposent de par leur superficie et leurs capacités foncières résiduelles d'importantes potentialités théoriques de mutation/densification mais cette mutation/densification n'apparaît pas opportune pour de multiples raisons (insuffisante structuration urbaine, éloignement du centre, renforcement de l'étalement urbain, capacité d'accueil non maîtrisable, conflits de voisinage, incidences paysagères et environnementales, etc...).

En outre, du fait de la suppression des outils permettant la gestion de l'évolution de ces secteurs (règle de superficie minimale, COS, gestion du COS résiduel en cas de division foncière, etc...), cette dernière est aujourd'hui «hors contrôle» tant pour la puissance publique que pour les résidents qui subissent des mutations importantes de leur cadre de vie.

La solution de facilité pour gérer ce paradoxe préconisé par exemple par le SCOT de la Provence Verte consiste à reclasser ces secteurs en zone naturelle inconstructible. Toutefois, cette solution relève d'une erreur manifeste d'appréciation. En effet, aux termes de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme *«peuvent être classés en zone naturelle et forestière (zone N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Ces cinq critères qui sont limitatifs ne précisent donc pas la possibilité d'un classement en zone naturelle au seul motif d'une volonté (même partagée) de limitation ou d'arrêt de l'urbanisation.

En outre, même s'ils présentent une faible densité et une structure d'habitat diffus aujourd'hui honni, ces secteurs sont de fait des secteurs urbanisés, en opposition à de véritables secteurs naturels. Certes mal urbanisés, mais néanmoins urbanisés.

Dès lors, ils relèvent des critères de l'article R.151-18 qui précise que peuvent être classés en zone urbaine U les secteurs déjà urbanisés de la commune.

Au regard de cette situation factuelle et réglementaire, la commune fait le choix au travers de la présente révision de considérer ces espaces les plus excentrés comme des zones urbaines «achevées» inaptes à connaître une densification qui ne peut être ni encadrée ni maîtrisée.

Le règlement de la nouvelle zone UP3 interdit donc expressément dans cette zone toute nouvelle construction d'habitation.

Il autorise en revanche à son article 2 les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, et leurs annexes, dans une limite de 60m². Pour les constructions à usage d'habitation dépassant le plafond de 250 m², sont autorisées les extensions dans une limite de 30% de l'emprise au sol préexistante.

Ce régime d'extension reste encadré par les règles de prospects et la règle de hauteur qui précise que les éventuelles extensions ne doivent pas avoir pour effet de surélever les constructions initiales.

Il a pour but de ne pas pénaliser les résidents en permettant des évolutions de l'urbanisme «du quotidien» (une extension à l'occasion d'une naissance, une extension pour accueillir dans de bonnes conditions une personne âgée dépendante, une extension pour un bureau dans le cadre du télétravail, une extension dans le cadre d'une activité de chambre d'hôtes...) tout en garantissant la pérennité de leur cadre de vie et la maîtrise du rythme de développement de la commune et de ses finances.

Ces nouvelles dispositions règlementaires sont en parfaite cohérence avec les orientations du PADD et notamment :

- avec l'orientation de limitation du développement urbain aux objectifs démographiques et à la capacité urbaine de la commune
- avec l'orientation de l'évitement de la poursuite du développement pavillonnaire, de la limitation de la densification des zones pavillonnaires, et de la détermination d'outils de gestion de ces quartiers.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

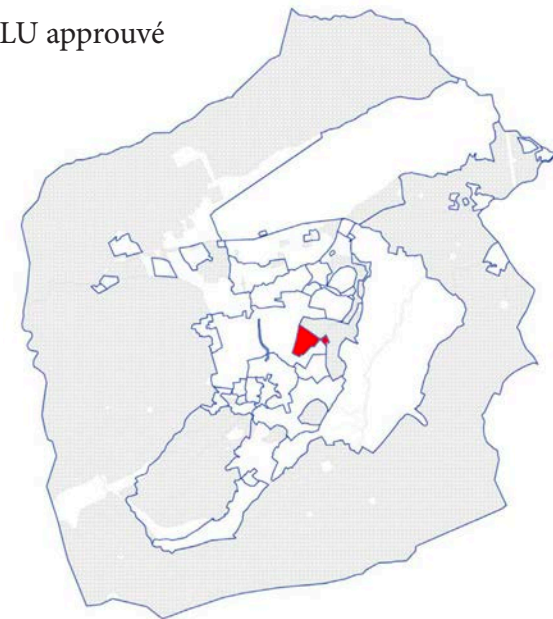
3.2.7. La zone UT

La zone UT (zone urbaine à destination touristique) correspond au secteur Delvieux et à un zonage à vocation touristique. Elle était classée en zone UD dans le PLU approuvé et couvrait un total de 10,7 hectares. Elle est maintenue dans son enveloppe spatiale au travers de la présente révision.

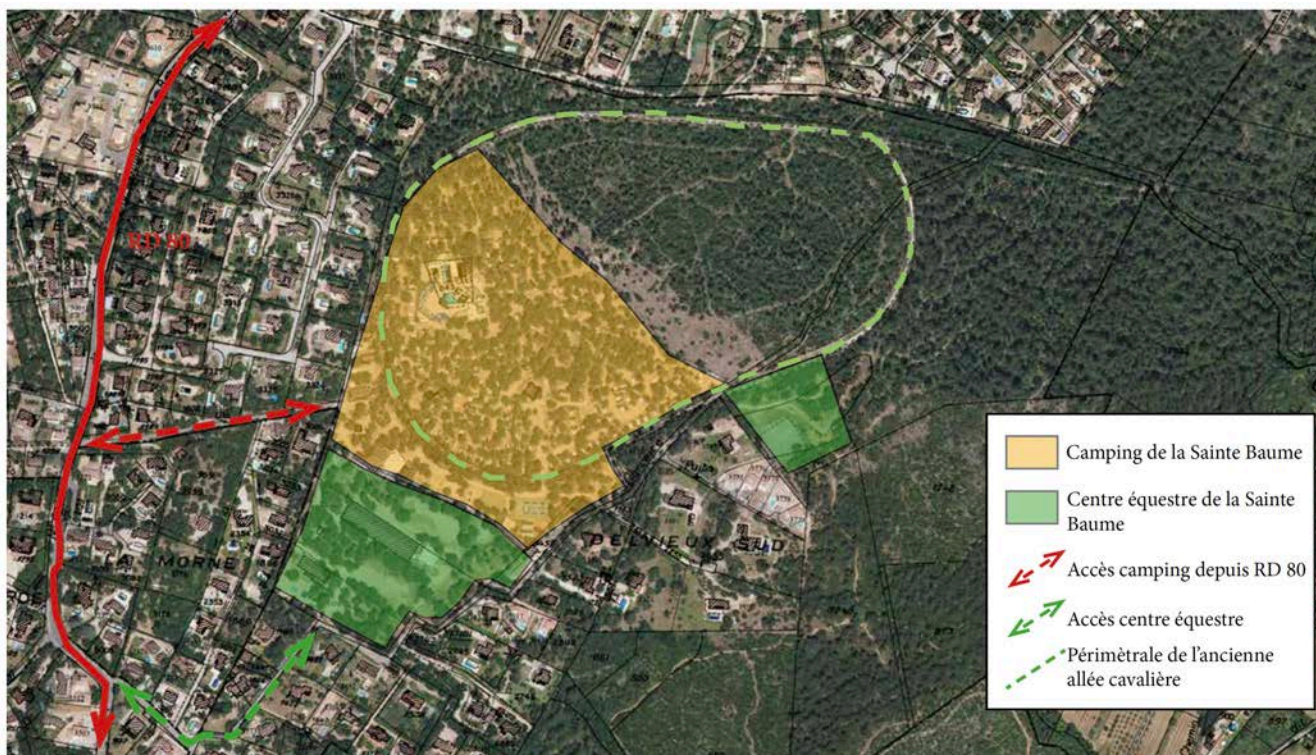
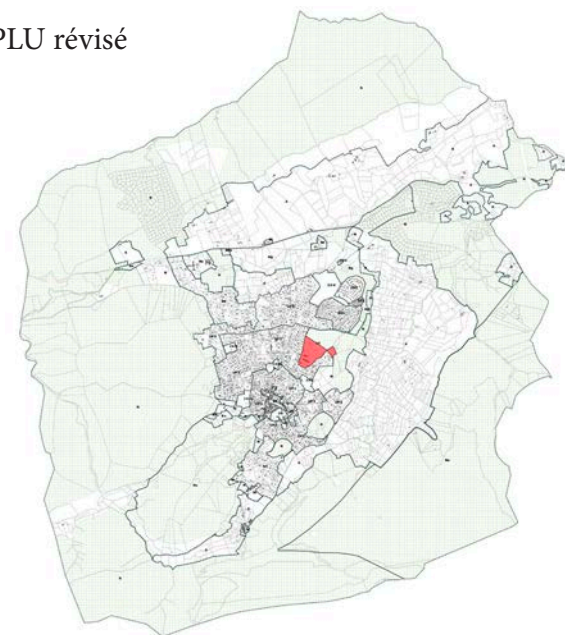
Le secteur est aujourd'hui occupé par le camping de la Sainte Baume en partie centrale, le centre équestre de la Sainte Baume au Sud et plus secondairement à l'Est. Les deux activités de camping et de centre équestre sont desservies depuis la RD 80 (route de Brignoles), par une voie dédiée pour le camping et par le chemin de Delvieux Sud pour le centre équestre. Il est bordé sur ses franges Nord, Ouest et Sud par des quartiers d'habitat pavillonnaire, et sur sa frange Est par des espaces à dominante naturelle de colline puis par la plaine agricole du Cauron. Il correspond à un ancien très vaste domaine équestre, équipé notamment d'une piste périmétrale (allée cavalière) de 1,5 km, qui ceinture la majeure partie du site.

Les dispositions règlementaires applicables à cette zone UT reconduisent celles de l'ancienne zone UD du PLU approuvé.

PLU approuvé



PLU révisé

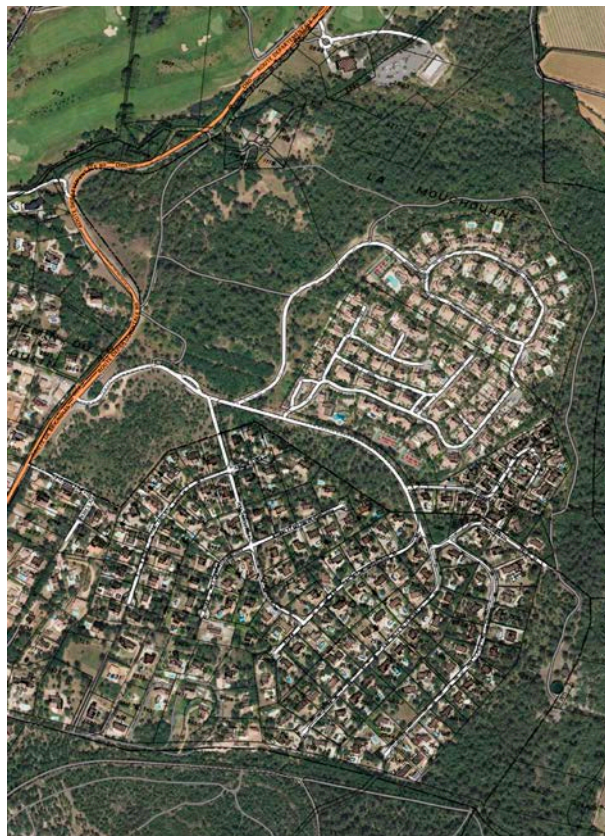
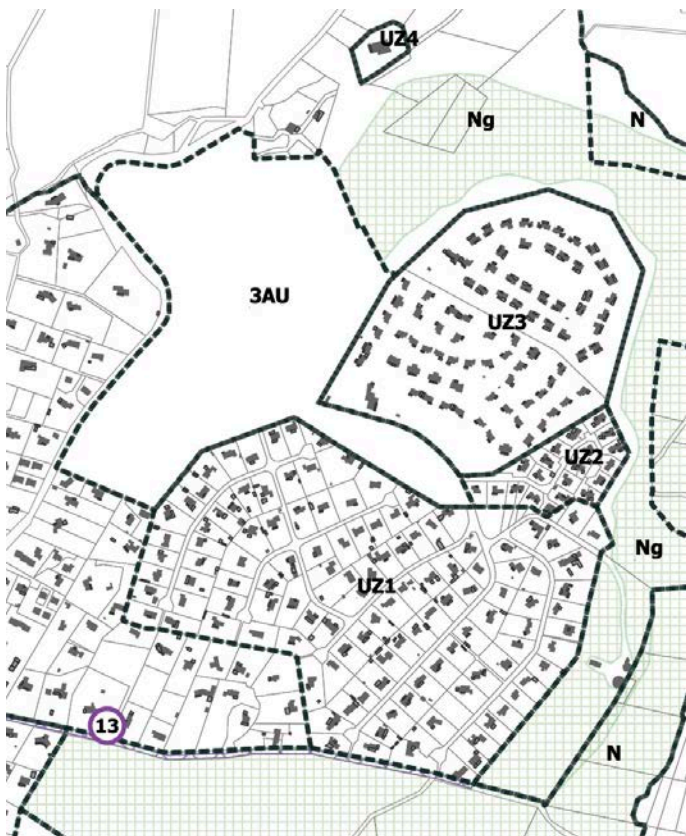


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

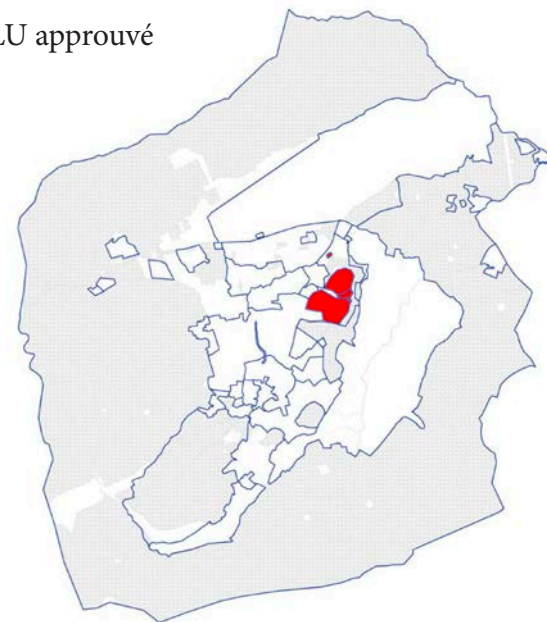
3.2.8. La zone UZ

La zone UZ correspond à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Mouchouane, réalisée dans les années 1990 et aujourd'hui achevée. Elle couvre, comme dans le PLU approuvé, un total de 32,4 hectares et n'est concernée par aucune évolution de périmètre ou de dispositions règlementaires, le règlement du PLU entérinant l'existence de cette ZAC et de ses différents secteurs :

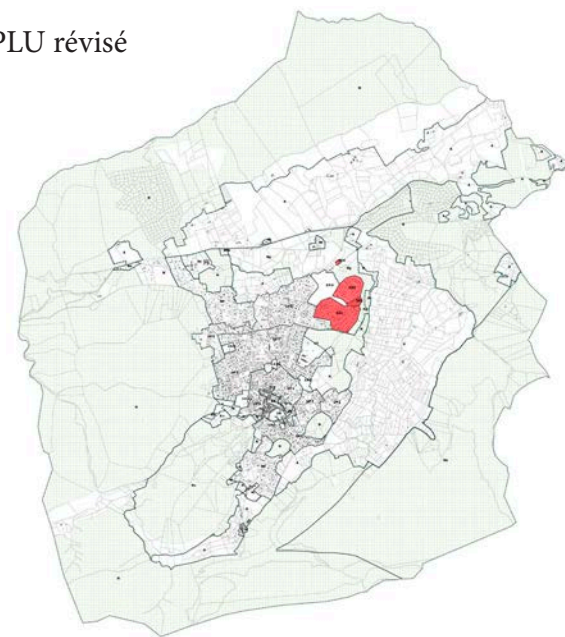
- UZ1 à destination d'habitat résidentiel pour un programme de 122 logements, tous réalisés
- UZ2 à destination d'habitat individuel groupé, avec un programme également achevé
- UZ3 à destination d'équipements et d'hébergement touristique
- UZ4 à destination de club-house du golf de la Sainte Baume



PLU approuvé



PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.3. Justifications des choix en matière de zones à urbaniser

Rappel de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

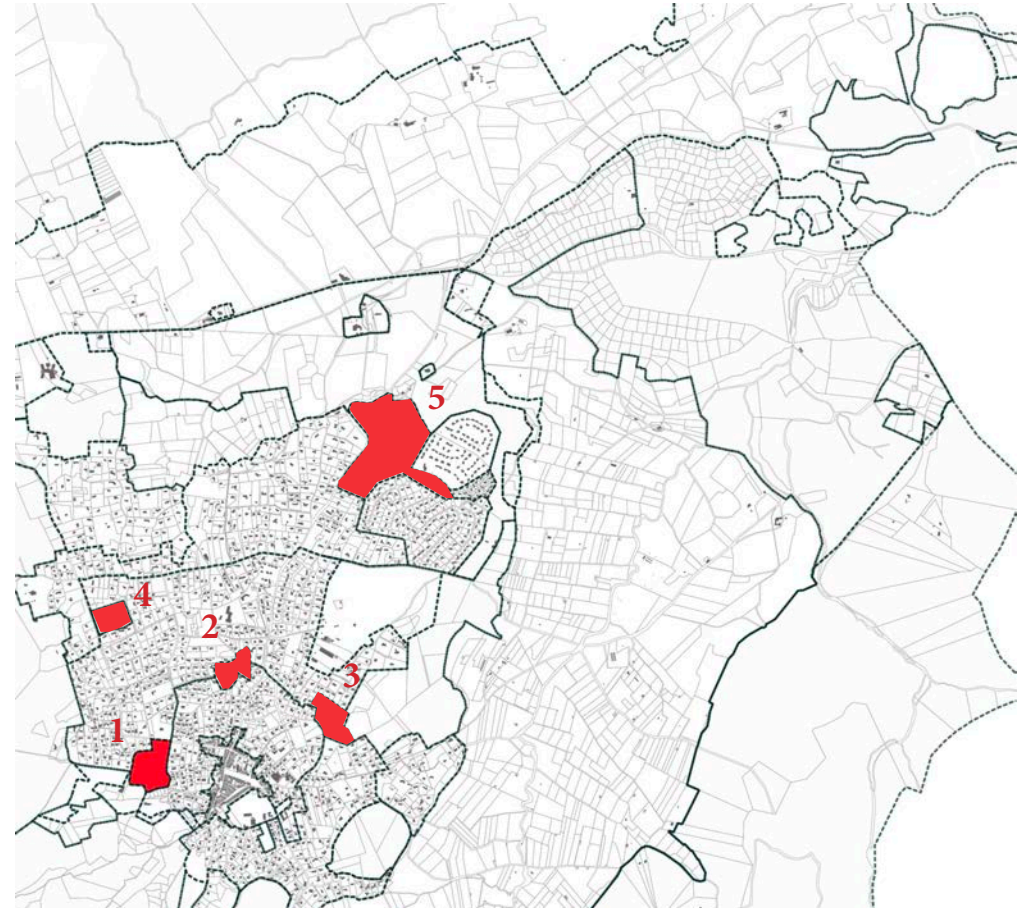
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Sont classés en zones à urbaniser AU les secteurs de la commune destinés à être urbanisés ou aménagés, à court terme (zones 1AU) ou à plus long terme (zones 2AU & 3AU) après définition des programmes et des modalités de mise en oeuvre traduite au travers d'une modification du PLU.

La zone AU comprend :

- une zone 1AUa correspondant au secteur de la Garnière, ancien domaine agricole en friche depuis plusieurs décennies et situé en position stratégique en entrée de village Ouest (1 ci-contre)
- une zone 1AUB correspondant au secteur de Cougourde, identifié comme stratégique au travers de l'étude du potentiel de densification/mutation (2 ci-contre)
- deux zones 2AU correspondant au secteur du Jas (3) et de Diou Li Siégué (4)
- une zone 3AU correspondant à des terrains communaux de réserve foncière (5).



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.3.1. La zone 1AUa

La zone 1AUa correspond au secteur de la Garnière. Elle recouvre, sans modification de périmètre (3,7 hectares), la zone 1AU identifiée par le PLU approuvé mais une Orientation d'Aménagement et de Programmation y est désormais définie.

Le secteur de la Garnière se situe en entrée de village Ouest, en bordure Sud de la RD 280 (route de Marseille), en situation d'interface entre les extensions pavillonnaires semi-denses bordant le village à l'Est et les secteurs d'habitat résidentiel de plus faible densité à l'Ouest et au Nord.

Il correspond à un ancien espace agricole, en friche depuis de très nombreuses années.

Bénéficiant d'un accès direct sur la RD 280, le secteur est également desservi par le chemin de la Mantelette et le chemin de Fontvieille, chemins aux tracés Nord-Sud piqués sur la RD 280 et bordant le secteur sur ses franges Ouest et Est.

Le secteur bénéficie également d'une connexion viaire avec le village via la traverse de Fontvieille (barreau Ouest-Est prolongeant le chemin de Fontvieille au Sud-Est du secteur).

Il présente une topographie peu accidentée (structure de glacis), avec toutefois une légère déclivité du Sud vers le Nord (piémont Nord de la Sainte Baume).

Bien qu'inséré dans un environnement urbain dominant, le secteur s'inscrit également dans les grands paysages caractéristiques de Nans les Pins, avec notamment des échappées visuelles sur le massif des Adrets / Mont Aurélien au Nord et surtout l'emblématique Sainte Baume au Sud.

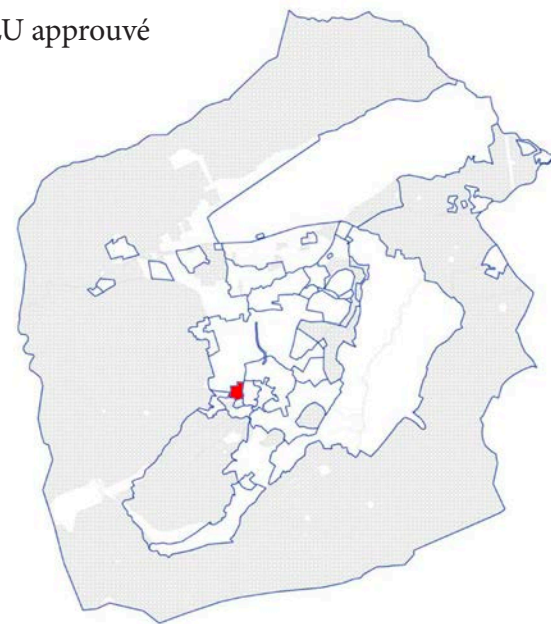


Vue depuis le Sud du secteur d'étude vers le Nord et le massif des Adrets en arrière-plan

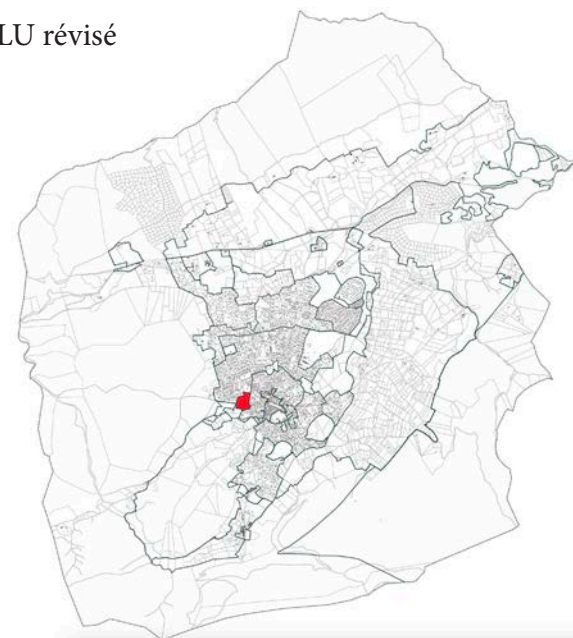


Vue depuis la RD280 au Nord du secteur d'étude vers le Sud et le massif de la Sainte Baume en arrière-plan

PLU approuvé



PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

De par sa situation en «dent creuse» au sein d'un tissu urbain constitué, le secteur de la Garnière a été identifié depuis longtemps comme un secteur d'enjeux fonciers stratégiques.

Ainsi, les terrains étaient déjà classés en zone d'urbanisation future NA dans les anciens POS de la commune, classement confirmé par le PLU approuvé en 2011 qui avait identifié la zone en zone à urbaniser 1AU, avec en outre :

- un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la totalité du périmètre pour constitution d'une réserve foncière,
- une servitude de mixité sociale imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Il est toutefois à noter que cette zone 1AU était dans le PLU approuvé de 2011 une zone AU dite stricte, c'est à dire non règlementée, la définition des dispositions règlementaires (densité, hauteur, etc....) étant renvoyée à une évolution ultérieure du PLU.

Cette zone 1AU est bordée dans le PLU approuvé :

- par une zone UB à l'Est et au Sud-Est, zone résidentielle pavillonnaire de moyenne densité et sur laquelle plusieurs petites opérations d'aménagement se sont développées ces dernières années. Au sein de cette zone devenue UP1 dans le PLU révisé, le règlement limite l'emprise au sol des constructions à 20% et la hauteur à 7 mètres, et impose un minimum de 60% d'espaces libres de toute construction et de tout aménagement.
- par une zone UC à l'Est et au Nord, zone résidentielle de plus faible densité. Au sein de cette zone devenue UP2 dans le PLU révisé, le règlement limite l'emprise au sol des constructions à 10% et la hauteur à 5 mètres (possibilité à 7 m sur 30% de l'emprise), et impose un minimum de 75% d'espaces libres de toute construction et de tout aménagement.

Au regard de ses caractéristiques et de sa situation, le secteur de la Garnière pose donc des enjeux de première importance :

- enjeux d'aménagement et d'urbanisme : quel projet pour ce secteur qui couvre près de la moitié de la superficie du village de Nans mais qui en est spatialement dissocié ?
- enjeux d'équilibre : quel projet pour ce secteur de dent creuse enserrée dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire ?
- enjeux programmatiques : quel projet pour ce secteur au regard des objectifs communaux de développement et de la capacité des équipements publics ?



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Pour répondre à ces enjeux, des invariants d'aménagement ont été définis et sont déclinés ci-contre.

Ils ont ensuite été mis en perspective avec les différents objectifs et besoins de la commune :

- objectif d'optimisation des sites d'enjeux fonciers stratégiques et de recentralisation de l'urbanisation
- objectif de diversification des typologies d'habitat présentes sur la commune
- objectif de préservation des richesses paysagères et du cadre de vie communal
- besoin de réservation d'emprises foncières pour le développement futur de la commune ou la réorganisation de ses équipements

Les invariants et les objectifs d'aménagement ont été synthétisés sous forme d'un schéma global définissant des principes d'organisation urbaine et des principes d'organisation paysagère et environnementale.

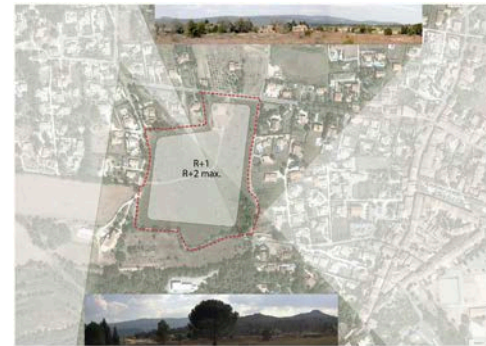
Ce schéma, présenté page ci-après, a valeur réglementaire et s'impose aux futurs projets dans un rapport de compatibilité.

Outre les principes d'organisation viaire, il fixe des vocations différenciées des différents secteurs composant le périmètre de l'OAP.

Le secteur le plus important (1,7 ha) et le plus proche du centre villageois est destiné à de l'habitat collectif organisé autour d'un espace public de centralité.

Les contraintes urbaines (proximité d'habitat individuel pavillonnaire) et le nécessaire ordonnancement urbain (préservation des vues sur la Sainte Baume et sur la silhouette du centre villageois) imposent d'y limiter la hauteur à R+1 avec la possibilité d'édifier en R+2 sur 40% de l'emprise des constructions et dans le cadre d'un ordonnancement d'ensemble. Ce secteur est destiné, en cohérence avec les orientations du PADD, à diversifier les typologies d'habitat présentes sur la commune en développant une offre en habitat collectif, chaînon manquant du parcours résidentiel sur la commune. L'OAP y impose une densité minimale de 30 logements par hectare.

Le deuxième secteur, spatialement plus réduit (1,2 ha) est destiné à de l'habitat individuel groupé, implanté en ordre continu mais disposant d'espaces privatifs extérieurs. Il assurera une fonction de «tampon» entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire situé en frange. Il participera également à une diversification du parc d'habitat de la commune. L'OAP y impose une densité minimale de 15 logements par



Principe n°1 : Préserver les vues sur le grand paysage

- Préserver les perspectives visuelles
- Aménagement d'un bâti peu élevé, de type R+1 ou R+2 afin de préserver les perspectives visuelles vers le massif des Adrets au Nord et le massif de la Sainte Baume au Sud



Principe n°2 : Structurer la trame viaire

- Sécuriser l'accès principal au secteur
- Aménager un giratoire à l'intersection de la RD280, du chemin de Pierrefeu et du chemin de Fontvieille
- Structurer la trame viaire
- Aménager une voirie primaire et une voirie secondaire de desserte interne
- Rendre perméable le secteur
- Renforcer l'accès existant au niveau du chemin de Mantelette
- Prévoir un stationnement cohérent avec la programmation



Principe n°3 : Créer un espace public central et une circulation douce

- Créer une centralité
- Aménager une placette centrale (traitement minéral ou végétal, espace vert, fontaine, mobilier urbain,...)
- Rendre perméable le secteur aux circulations douces
- Aménager des circulations accessibles aux piétons, cycles, PMR,...



Principe n°4 : Favoriser l'intégration architecturale et urbaine

- Trouver un compromis entre une certaine densité imposée par les principes du recentrage de l'urbanisation et le contexte d'habitat individuel alentour
- Aménager des logements de type petits collectifs, accompagnés de stationnements et d'espaces verts
- Aménager des logements de types individuels jumelés ou groupés, avec stationnements et espaces verts en frange du secteur et en lien direct avec l'habitat individuel existant
- Réserver des espaces nécessaires au renforcement des équipements publics

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

hectare.

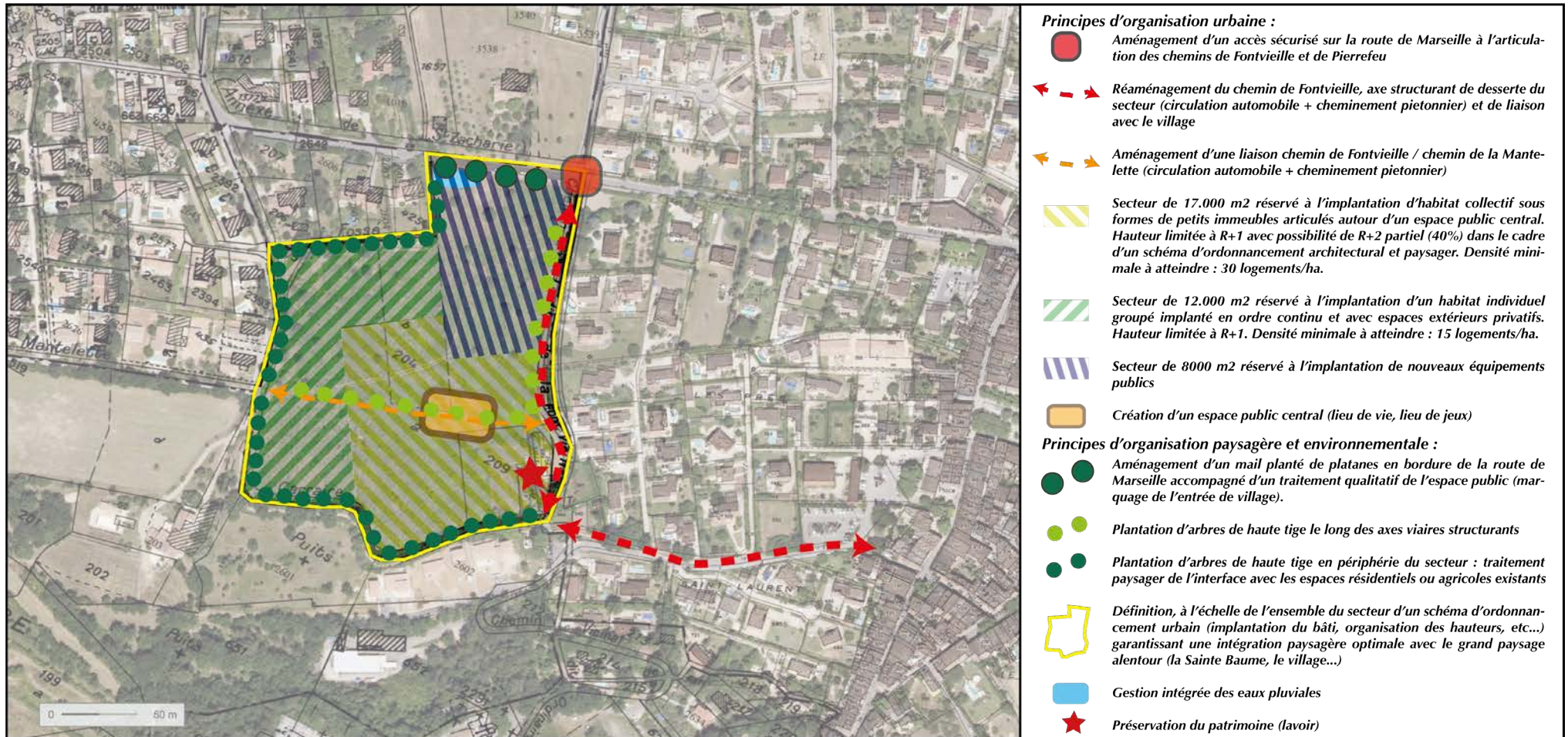
Un troisième secteur de 8000 m² est réservé à l'implantation de nouveaux équipements publics, qui seront à terme rendus nécessaires par le développement communal ou par une réorganisation des équipements existants.

L'ensemble du périmètre fait l'objet, en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, d'une servitude de mixité sociale imposant un minimum de 25% d'habitat social à tout programme de logements.

Ces principes d'organisation urbaine sont complétés par des prescriptions paysagères

visant notamment :

- à qualifier l'entrée de village
- à préserver le grand paysage, très qualitatif (préservation des vues sur la Sainte Baume et sur la silhouette du village)
- à garantir une intégration paysagère optimale avec les quartiers résidentiels périphériques
- à préserver le patrimoine



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Au travers de l'OAP spécifique définie sur cette zone à urbaniser de la Garnière, la commune confirme, en cohérence avec le PADD :

- le caractère stratégique de ces terrains (superficie, situation, etc...) et la nécessité d'y définir un projet urbain global, leurs enjeux spécifiques faisant qu'ils ne peuvent être considérés comme de simples «terrains à bâtir»
- le classement en zone à urbaniser, déjà défini dans le PLU approuvé
- sa volonté au travers de ce programme d'aménagement de rompre avec les logiques d'étalement urbain et d'exclusivité de la maison individuelle pour privilégier une opération d'ensemble et une mixité des programmes
- sa volonté de réponse aux objectifs de mixité sociale de l'habitat dans une logique de recentrage de l'urbanisation et d'optimisation des opportunités foncières stratégiques
- ses objectifs d'aménagement d'entrées de village qualitatives et d'intégration urbaine respectueuse des impératifs paysagers, environnementaux et sociaux.

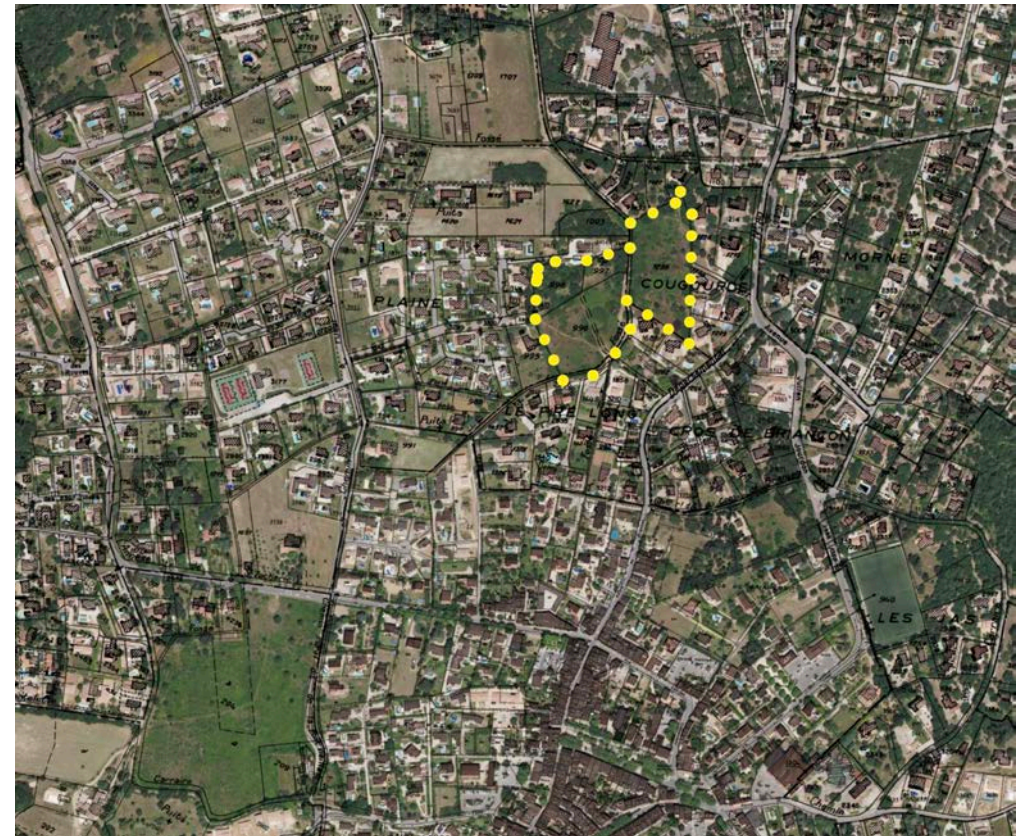
3.3.2. La zone 1AUb

La zone 1AUb correspond au secteur de Cougourde, située à environ 450 mètres au Nord du centre villageois.

Il recouvre une emprise foncière de 2,2 hectares de terrains en friche, enserrée au sein du tissu pavillonnaire de première et de seconde couronne résidentielle et a été identifié comme présentant des potentialités intéressantes au travers de l'analyse des capacités de mutation/densification.

Il ne bénéficie en l'état d'aucune desserte viaire direct, son accès se limitant à d'étroits passages via des servitudes.

Malgré cette insuffisance de desserte et sa situation enclavée, le secteur avait été classé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

dans le PLU approuvé en zone UB, zone à vocation d'habitat résidentiel (emprise au sol de 20%, hauteur 7 m). Il faisait également l'objet de deux emplacements réservés, l'emplacement réservé n°28' destiné à l'aménagement paysager le long du ruisseau de Pierrefeu, et l'emplacement réservé n°34, d'une emprise de 9 mètres et destiné à l'aménagement d'une voie et d'un cheminement piétonnier entre la RD 80 (route de Brignoles) et le chemin de Pierrefeu.

Si ces emplacements réservés avaient pour but de désenclaver ce secteur et de le structurer, leur réalisation ne conditionnait pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur, ce dernier bénéficiant d'un classement en zone urbaine et pouvant donc être directement urbanisé, indépendamment de l'avancement des équipements publics. **Pour éviter une urbanisation sauvage «à la découpe» de ce secteur, la révision du PLU le reclasse en zone à urbaniser 1Aub, zonage plus conforme à la réalité de la desserte en équipements publics, et y définit une orientation d'aménagement et de programmation.**

Cette OAP repose sur une analyse du site qui présente une topographie globalement plane (plaine de Pierrefeu) et une occupation du sol très largement dominée par les espaces enfrichés (vue A). Seule la frange Nord-Ouest, au contact du lotissement adjacent présente quelques boisements intéressants mêlant pins et chênes et un ancien cabanon agricole (vue B). Le ruisseau de Pierrefeu le borde et le traverse du Sud vers le Nord, dans une logique de colonne vertébrale du site, qui se prolonge au-delà vers la Nord (vue C). Son tracé est toutefois peu valorisé et se limite à un fossé localement busé.

Au delà de ces caractéristiques physiques, le secteur est surtout dominé par son caractère très enclavé au sein du tissu résidentiel adjacent et répond donc aujourd'hui à une logique de terrain vague intra-pavillonnaire.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

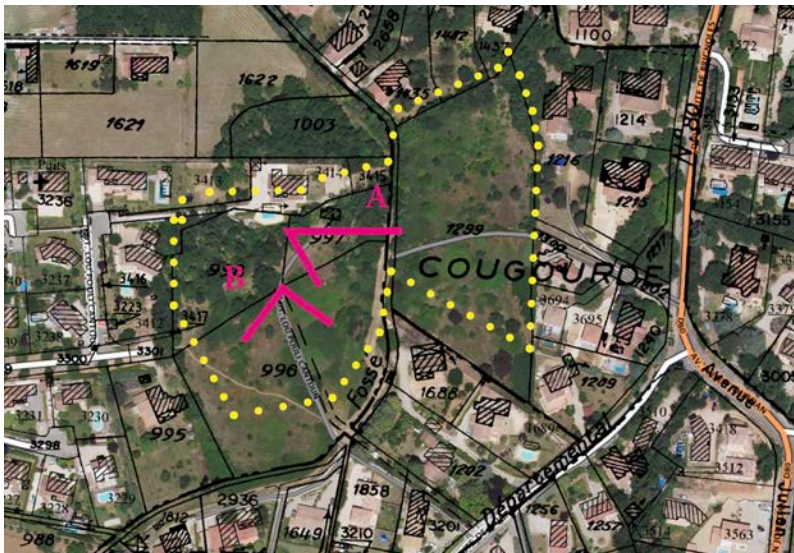
Malgré cet état de terrain vague, le secteur s'inscrit dans un grand paysage majestueux, avec en toile de fond Sud :

- la linéarité dominante et minérale de la silhouette de la Sainte Baume, arrière plan paysager
- la forêt de la Sainte Baume dont les masses végétales contrastent singulièrement avec les barres minérales et le grand horizon.

L'ensemble du secteur offre des échappées visuelles vers ce grand paysage, le tout composant un cadre d'une grande harmonie.

Cette harmonie apparaît toutefois aujourd'hui localement perturbée par les dynamiques contemporaines de densification pavillonnaire sous forme de «maisons cubes» dont l'architecture et l'ordonnancement urbain contrastent négativement avec les qualités intrinsèques du site (zoom vue B).

L'appréciation de ces impacts négatifs interroge sur les potentialités de densification de ce secteur qui, bien que représentant un ténement foncier conséquent, apparaît *in fine* comme peu apte à toute surdensification (enclavement, environnement pavillonnaire, contraintes paysagères, etc...)



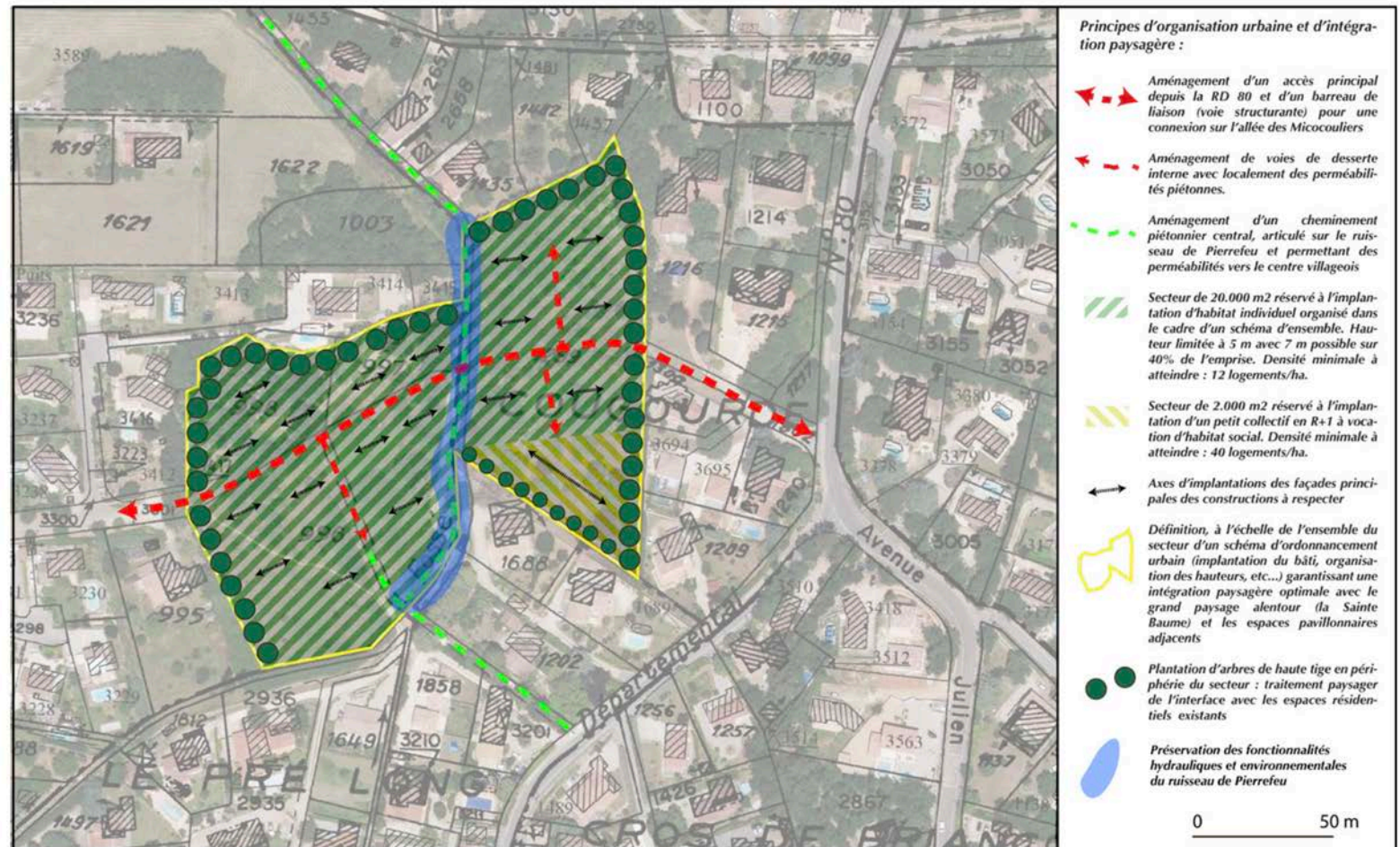
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Au regard de ces caractéristiques de site et des enjeux de composition urbaine et paysagère, les principes d'aménagement suivants ont été retenus :

- envisager une urbanisation semi-dense, évitant toute surdensification (cf exemple ci-contre) en termes d'implantation (caractère nécessairement aéré) ou de volumes, surdensification qui viendrait flotter au sein d'un tissu de dominante pavillonnaire dans un environnement paysager particulièrement sensible.
- organiser l'urbanisation en respectant des lignes de force paysagère, notamment dans l'implantation des constructions et dans les jeux de hauteur du bâti, en évitant tout effet de masse totalement incompatible avec le grand paysage dominant.
- desservir le site par la réalisation d'un véritable accès connecté à la RD 80 et permettant une desserte principale par l'Est.
- prolonger cet accès par un barreau permettant de liaisonner avec l'allée des Micocouliers.
- permettre localement une densification maîtrisée et hiérarchisée par rapport aux enjeux de voisinage et de paysage.
- préserver les masses végétales significatives et traiter les interfaces avec les espaces résidentiels préexistants.
- aménager un véritable cheminement piétonnier de promenade sur l'axe du ruisseau de Pierrefeu.
- préserver les fonctionnalités hydrauliques et environnementales du ruisseau de Pierrefeu

Ces principes d'aménagement sont synthétisés sous forme d'un schéma global définissant des principes d'organisation urbaine et d'intégration paysagère.

Ce schéma, présenté ci-contre, a valeur réglementaire et s'impose aux futurs projets dans un rapport de compatibilité.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Le schéma d'aménagement retenu sur le périmètre Cougourde impose donc la réalisation d'un programme d'ensemble mêlant :

- une primauté d'habitat individuel, qui sera implanté dans le cadre d'un schéma global et qui respectera les principes d'implantation et de distribution définis par l'OAP. De par son enclavement, sa déconnection avec le centre villageois, son environnement pavillonnaire et sa sensibilité paysagère, ce secteur n'apparaît pas propice à une densification importante, ce qui explique ce choix de la primauté d'un habitat individuel. L'OAP y fixe toutefois une densité minimale de 12 logements hectare, soit un doublement par rapport à la densité pavillonnaire moyenne des quartiers alentours. Pour des questions d'intégration paysagère et l'évitement du préjudiciable effet «maison cube), ce secteur n'autorise que du R+1 partiel, sur 40 % de l'emprise au sol des constructions.

- un petit immeuble d'habitat collectif en R+1 sur un emplacement réservé pour mixité sociale de 2000 m2 dans la partie du site la moins paysagèrement sensible. L'OAP fixe sur ce secteur une densité minimale de 40 logements hectare et l'emplacement réservé pour mixité sociale impose un minimum de 50% d'habitat locatif social au sein de l'opération.

L'OAP impose également la définition, à l'échelle de l'ensemble du secteur (habitat pavillonnaire individuel + habitat collectif), d'un schéma d'ordonnancement urbain (implantation du bâti, organisation des hauteurs, etc...) garantissant une intégration paysagère optimale avec le grand paysage alentour (la Sainte Baume) et les espaces pavillonnaires adjacents.

Au travers de l'OAP spécifique définie sur cette zone à urbaniser de Cougourde, la commune traduit, en cohérence avec le PADD :

- sa volonté au travers de ce programme d'aménagement de rompre avec les logiques d'étalement urbain et d'exclusivité de la maison individuelle pour privilégier une opération d'ensemble et une mixité des programmes
- le caractère stratégique de ces terrains et l'opportunité d'y redéfinir au travers d'un projet d'ensemble des circulations de couture urbaine
- sa volonté de réponse aux objectifs de mixité sociale de l'habitat
- la définition d'objectifs de densification, tout en respectant les impératifs d'intégration urbaine avec les espaces pavillonnaires alentours et les logiques de préservation et

valorisation du grand paysage

Cette OAP répond également à la compatibilité avec le SCOT de la Provence Verte qui impose la réalisation d'une OAP pour tout programme sur un périmètre supérieur à 1 hectare et qui fixe des objectifs de densité qui ont été traduits au travers de seuils de densité à atteindre en fonction des potentialités du site.

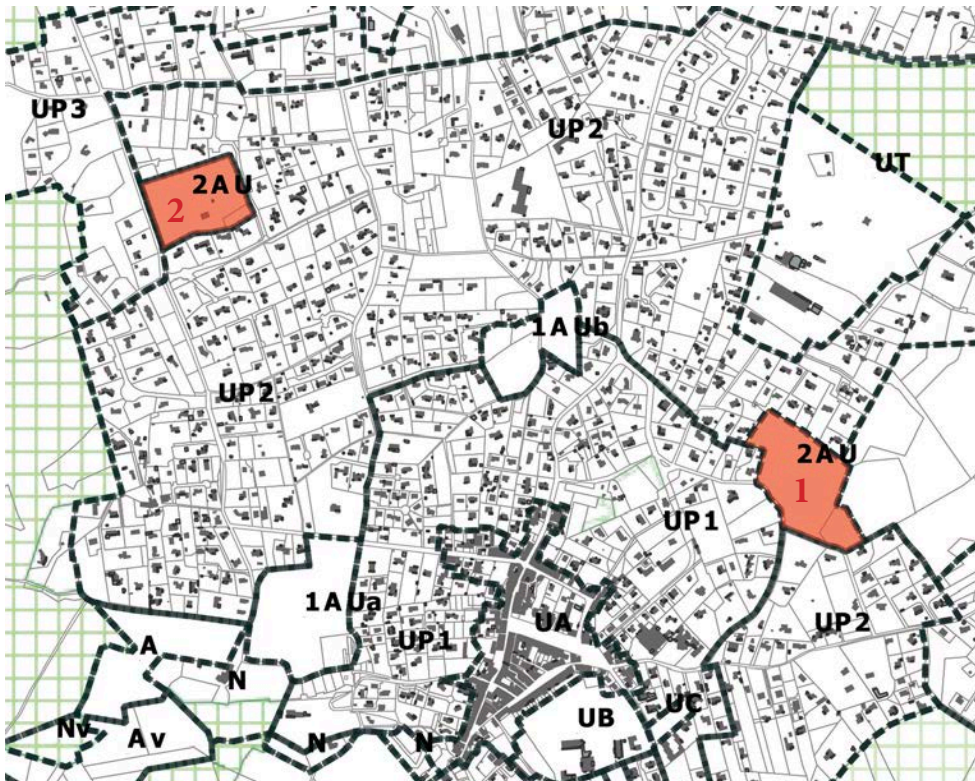
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.3.3. La zone 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs présentant des enjeux fonciers importants mais sur lesquels aucun projet n'a été défini à ce jour.

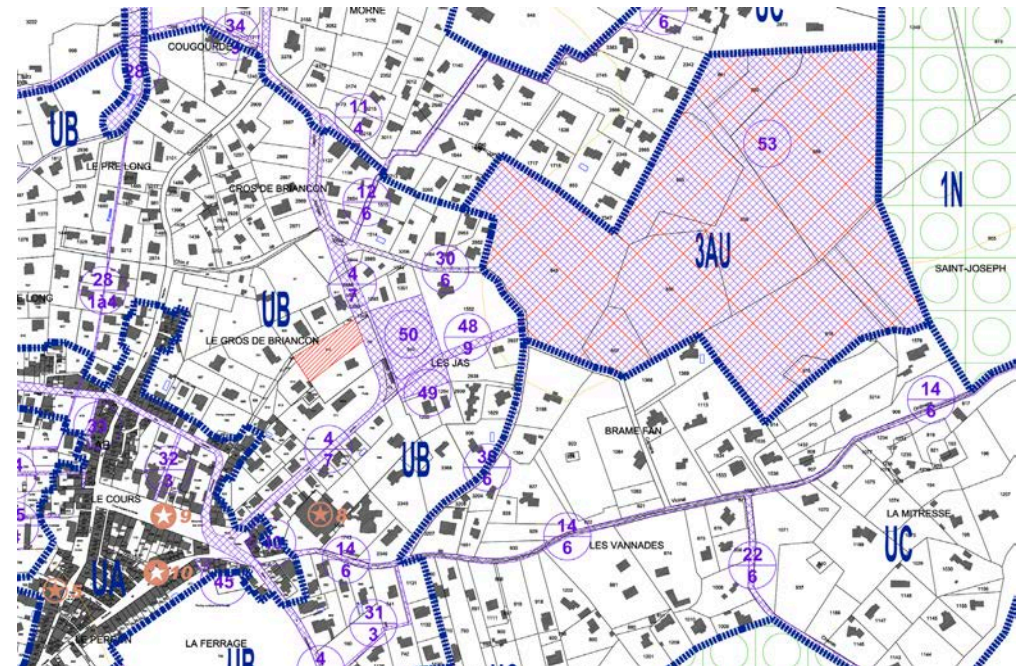
Elle couvre un total cumulé de 4,8 hectares et compte deux secteurs distincts, le secteur du Jas (identifié 1 ci-dessous) recouvrant 2,8 hectares assez proches du centre villageois et le secteur Diou Li Siégue (identifié 2 ci-dessous), d'une superficie de 2 hectares, plus excentré mais bénéficiant d'une situation en bordure de la RD 280 (route de Marseille), au sein du tissu pavillonnaire de deuxième périphérie.

Ces deux secteurs sont destinés à une urbanisation future organisée et définie au travers d'une évolution du PLU (définition des programmes, des modalités de participation financière aux équipements publics, des orientations d'aménagement et de programmation).



Le secteur du Jas était déjà identifié comme une zone à urbaniser par le PLU de 2011 qui l'avait classé en zone 3AU destiné à un programme combinant de l'habitat (avec une servitude de mixité sociale de 30%) et des équipements à vocation sportive. Aucun programme précis n'avait toutefois été défini et la zone 3AU était une zone AU stricte (c'est à dire non ouverte à l'urbanisation indépendamment de la définition d'un projet et de sa traduction réglementaire au travers d'une évolution du PLU.

Le PLU de 2011 avait toutefois très largement surdimensionné cette zone puisqu'elle couvrait un total de 12,8 hectares, soit 1,5 fois le périmètre total du village de Nans les Pins (cf extrait ci-dessous).

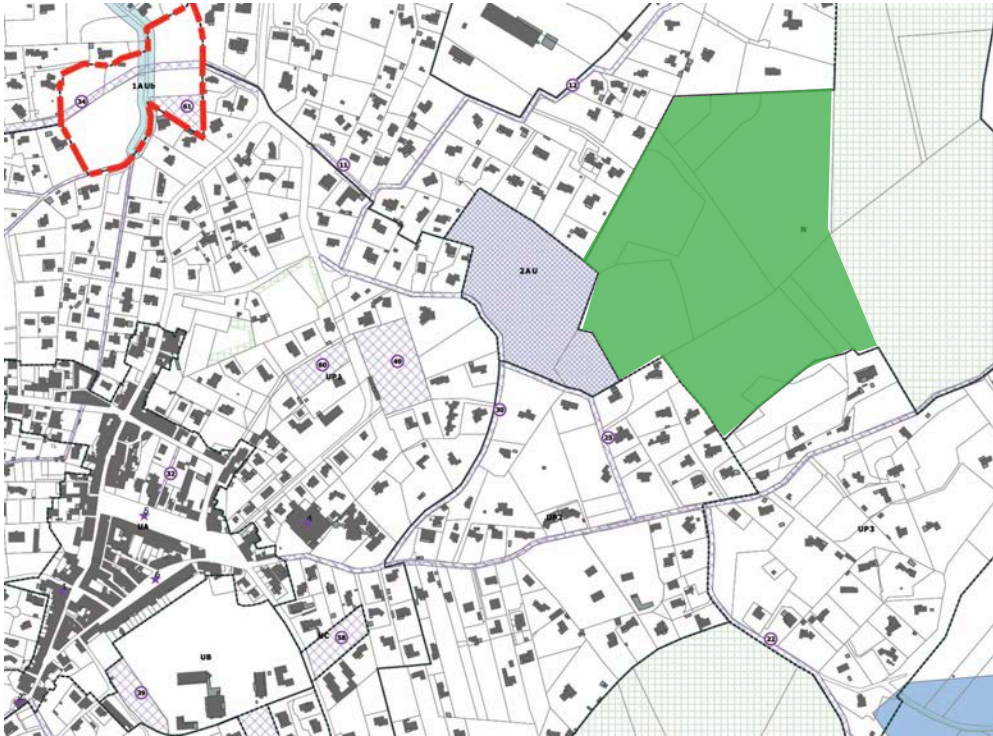


En outre, ce secteur souffre d'une insuffisante desserte, puisqu'il n'est desservi que par le petit chemin communal du Jas, qui relie la RD 80 à la route du Cauron mais qui présente un gabarit très largement insuffisant pour envisager la desserte d'une urbanisation conséquente.

Au travers de la présente révision du PLU, si le principe d'une urbanisation future sur ce secteur n'est pas remis en cause, la zone est spatialement très sensiblement réduite

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

puisque'elle est désormais limitée à 2,8 hectares, les dix hectares de différentiel étant reclassés en zone naturelle (en vert ci-dessous).



Par ailleurs, un emplacement réservé (numéroté ER 25) est positionné au PLU afin de permettre l'aménagement d'un nouveau barreau de liaison entre le chemin du Jas et la route du Cauron, une nécessaire amélioration des conditions de desserte étant la condition *sine qua non* à la définition de tout projet.

Enfin, une servitude de mixité sociale de 25% est maintenue sur ce secteur et imposera à terme, la réalisation d'une opération présentant une nécessaire mixité de l'habitat.

Le secteur Diou li Siégué correspond pour sa part à une vaste unité foncière de 2 hectares située en bordure de la route de Marseille et enserrée au sein d'un tissu pavillonnaire de lotissements. Occupé uniquement par une ancienne construction d'habitation et un parc paysager et arboré, ce secteur a été identifié pour son potentiel de mutabilité dans l'analyse des possibilités de densification/mutation. Bien qu'excentré par rapport au village et «noyé» dans un environnement pavillonnaire, ce tènement



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

foncier présente de par sa superficie et sa situation des enjeux d'aménagement importants auxquels les dispositions règlementaires de la zone UC (devenue UP2) ne permettent pas de répondre.

Dans l'attente d'un projet d'aménagement de ce secteur, le PLU le reclasse donc en zone 2AU d'urbanisation future. Le projet appelant à une future densification, il est en outre institué sur ce secteur une servitude de mixité sociale de 25%. L'emplacement réservé pour réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, déjà inscrit dans le PLU approuvé est maintenu.

3.3.4. La zone 3AU

La zone 3AU correspond à des terrains communaux situés en entrée d'agglomération, route de Saint-Maximin, à l'articulation des pratiques de golf au Nord, des espaces résidentiels du quartier du Chemin du Moulin à l'Ouest et de la ZAC de la Mouchouane à l'Est.

Elle couvre 14,3 hectares à dominante boisée, avec un couvert (parfois clairsemé) de pinède. Bordé par la RD 80, ils bénéficient d'une bonne desserte mais se trouvent dans



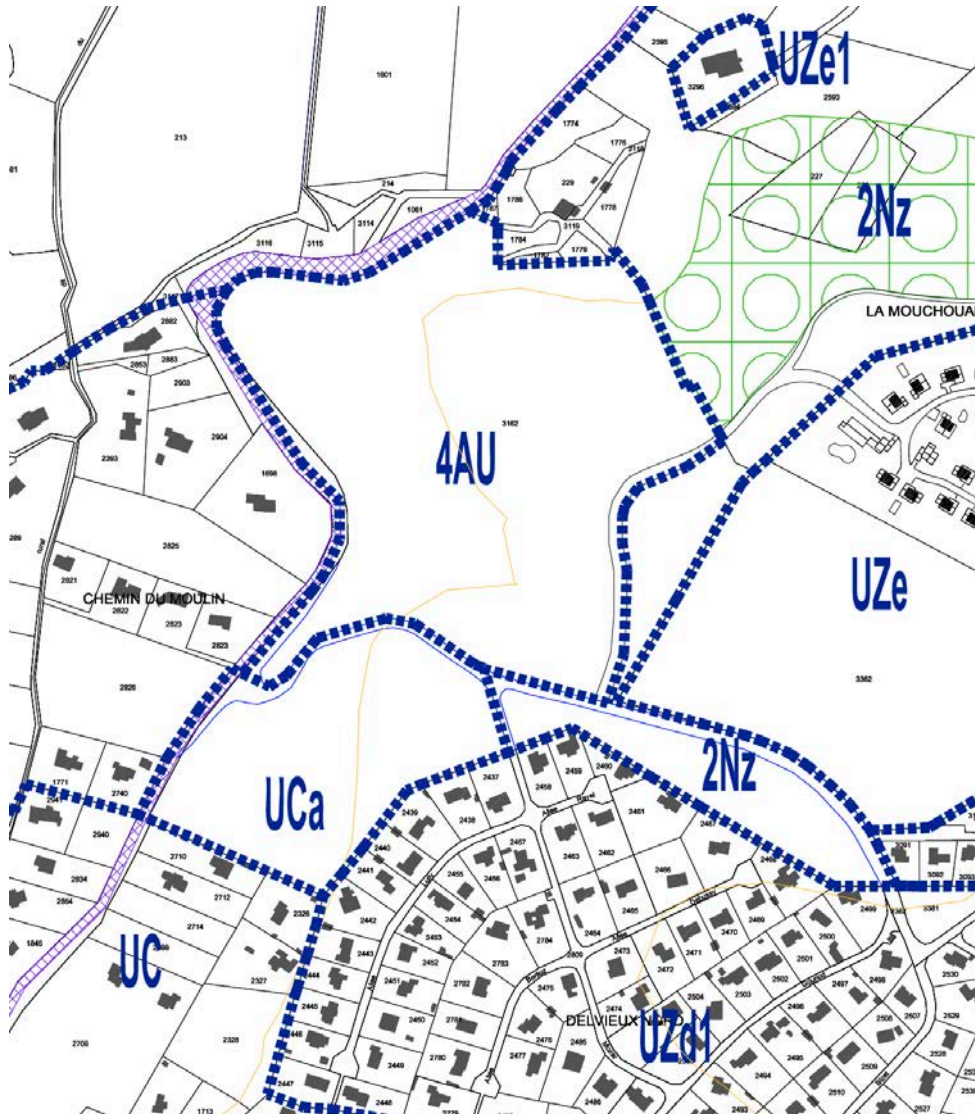
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

une situation excentrée par rapport au village.

Dans le PLU approuvé (cf extrait ci-dessous), ce vaste secteur était classé en zone UCa destinée à l'aménagement d'une résidence senior dans sa partie Sud, et en zone d'urbanisation future 4AU destinée à recevoir de nouvelles activités économiques liées

aux services (pôle tertiaire et technologique), au tourisme (hôtelier et para-hôtelier) et aux loisirs dans sa partie Nord.

Le projet de résidence seniors a aujourd'hui été abandonné et aucune destination précise n'est définie sur ce secteur. Pour autant, ces terrains de maîtrise foncière communale constituant une réserve foncière importante, la commune fait le choix d'un maintien en zone 3AU.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.4. Justifications des choix en matière de zones agricoles.

Rappel de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Rappel de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme :

«Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Les zones agricoles couvraient dans le PLU approuvé un total de 961,5 hectares.

Leur superficie est ramenée à la baisse dans le PLU révisé avec un total de 911,3 hectares. Cette diminution n'est toutefois aucunement liée à une remise en cause de l'agriculture ou à des ouvertures à l'urbanisation, mais uniquement liée à une meilleure définition du zonage agricole, d'importants espaces naturels et sans potentialités agricoles avérées ayant été classés à tort en zone agricole dans le PLU approuvé.

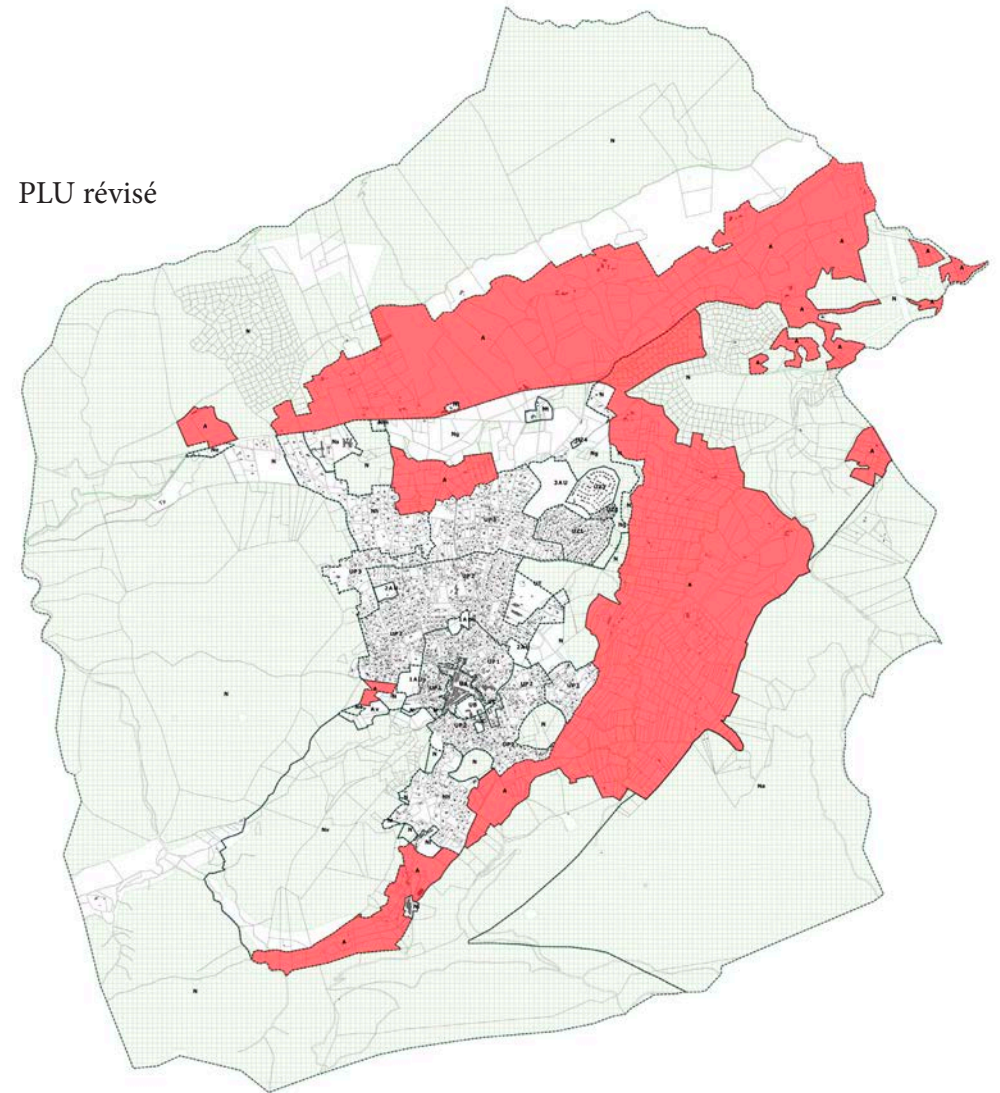
La cartographie ci-contre fait apparaître le zonage agricole du PLU révisé.

Les planches ci-après font apparaître et justifient des corrections apportées.

Certaines évolutions sont des évolutions «négatives» par déclassement de zone agricole (mais uniquement pour des reclassements en zone naturelle), d'autres sont des évolutions «positives» par reclassement d'anciennes zones naturelles en zones agricoles.

A noter également qu'au travers de la révision du PLU est créé un nouveau secteur Av désignant des terrains agricoles situés dans le périmètre du site classé du Vieux Nans et de ses abords.

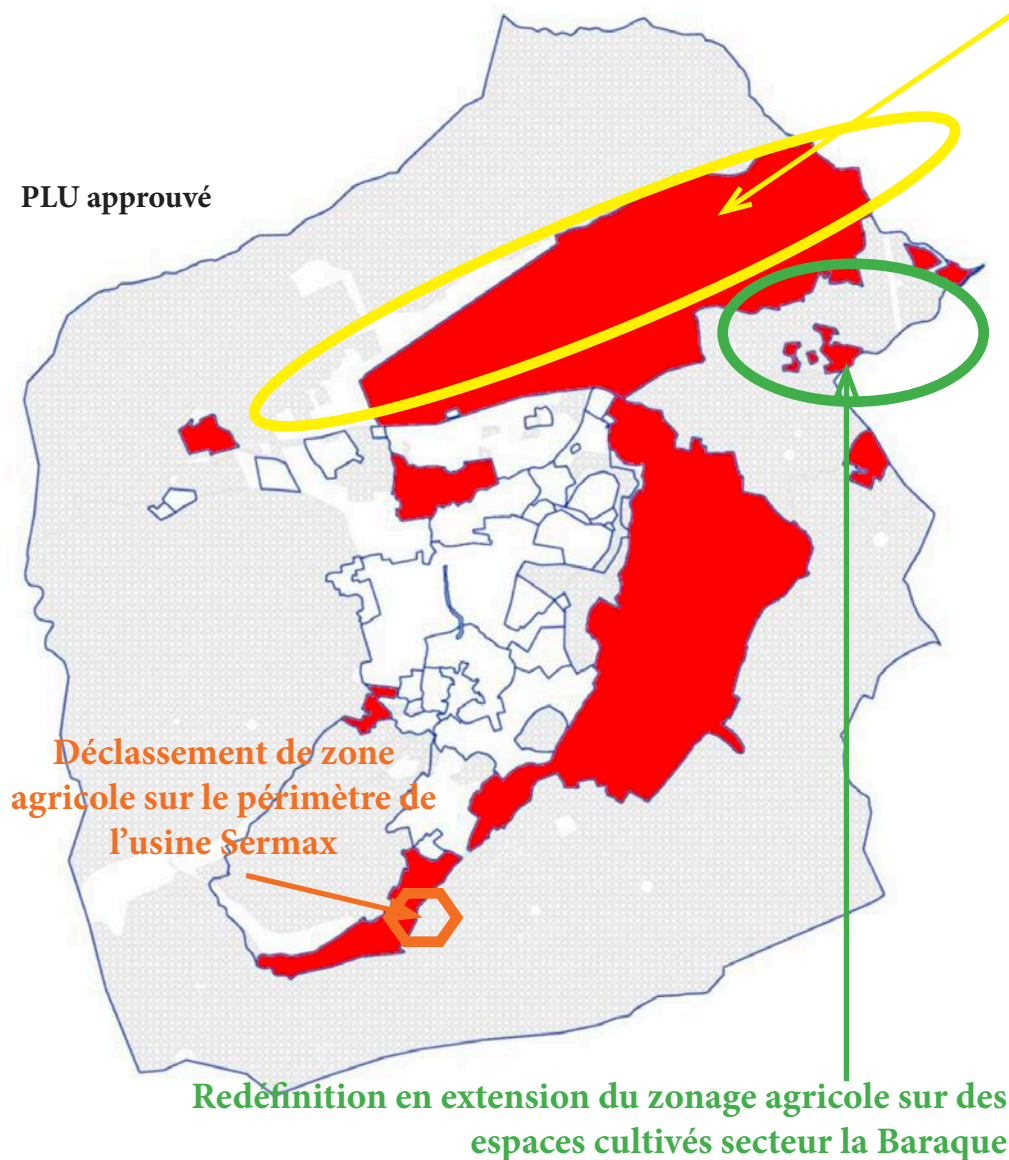
PLU révisé



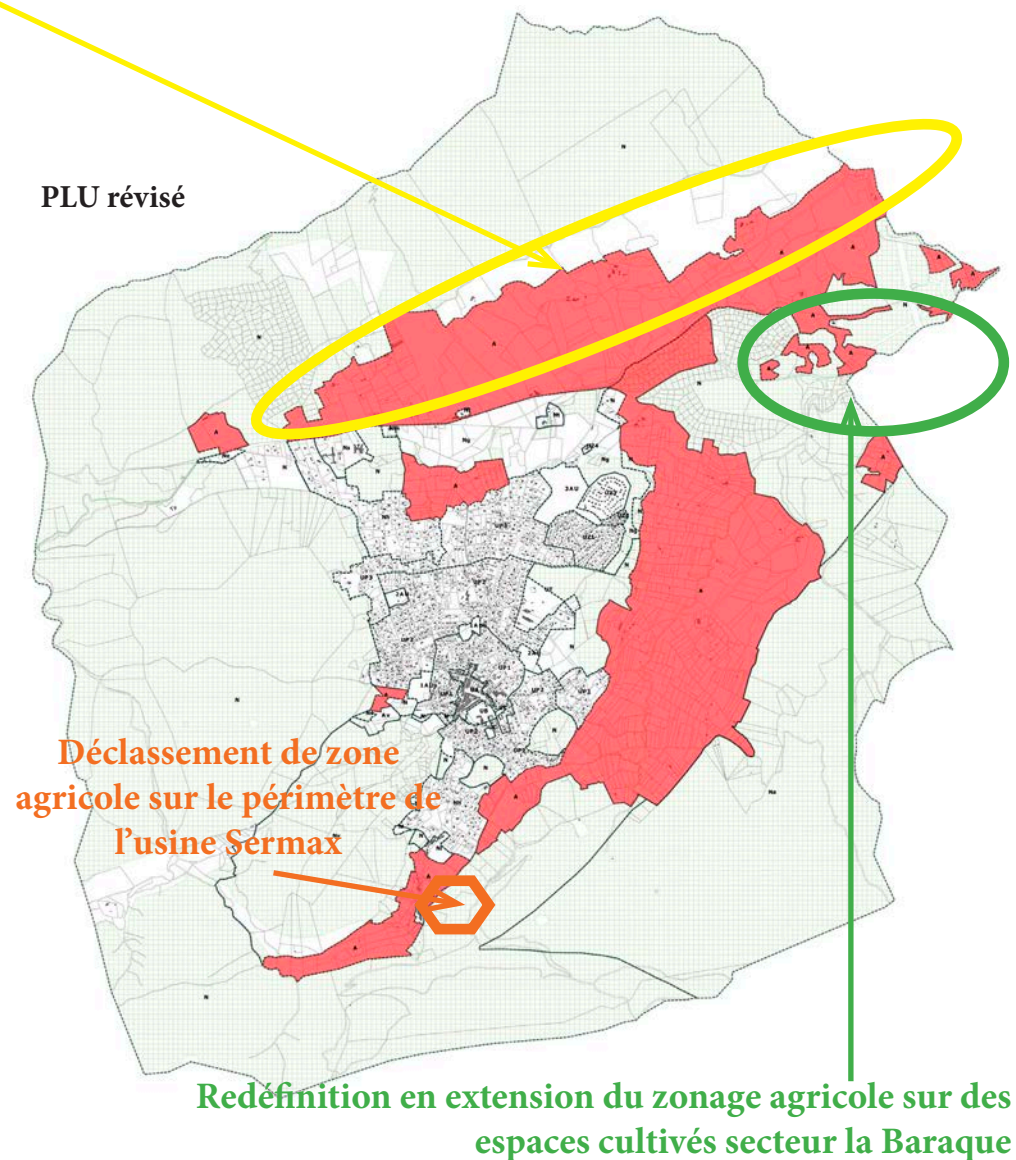
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Redéfinition de la limite zone agricole & zone naturelle sur le secteur des Adrets

PLU approuvé



PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

La redéfinition du zonage agricole sur le secteur des Adrets a été motivée par le constat d'importantes erreurs d'appréciation du PLU approuvé. En effet, sur la vaste zone agricole située en plaine et en piémont des Adrets, au Nord de la plateforme de la RD 560, le PLU avait «surdimensionné» la zone agricole sur des terrains de collines boisées et ne présentant pas de potentialités avérées au travers par exemple d'une AOP (cf extrait photo aérienne ci-contre) ou d'une identification au titre des espaces «agricolables» du SCOT révisé, notamment au Nord-Est.

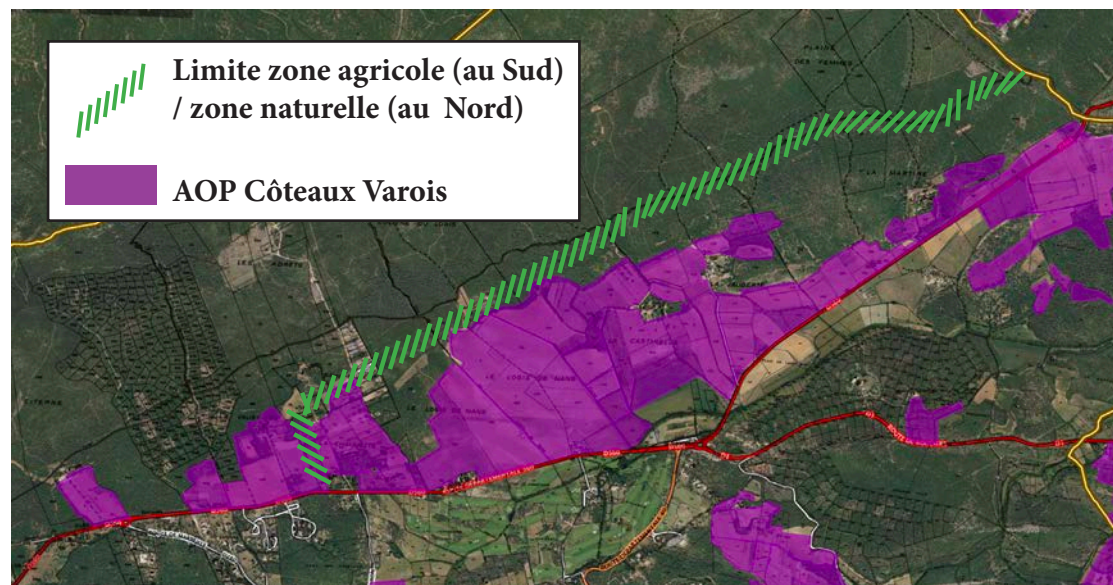
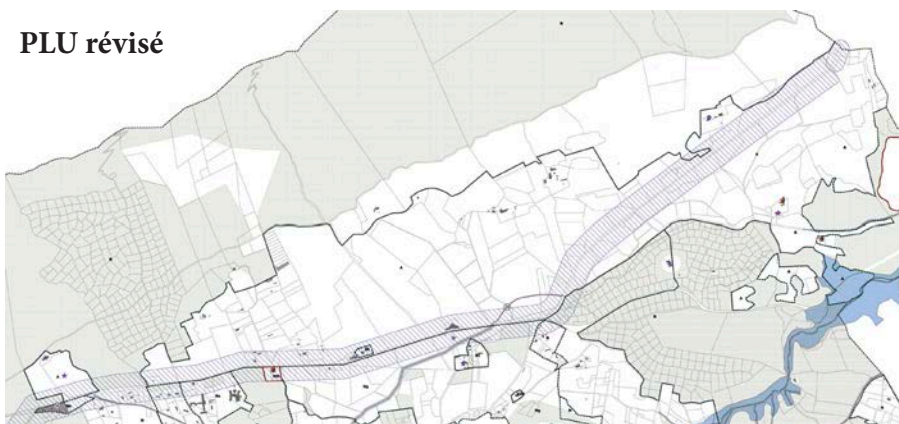
A l'inverse, des terrains exploités par l'agriculture et bénéficiant en outre d'une AOP «Côteaux Varois» à l'Ouest avait été classés en zone naturelle.

Afin de corriger ces erreurs et de mettre en adéquation le zonage agricole PLU avec les réalités agricoles, toute la limite Nord de cette zone a été redéfinie avec localement des reclassements au profit de la zone naturelle N (au Nord-Est) et localement des reclassements de zone naturelle en zone agricole (au Sud-Ouest).

PLU approuvé



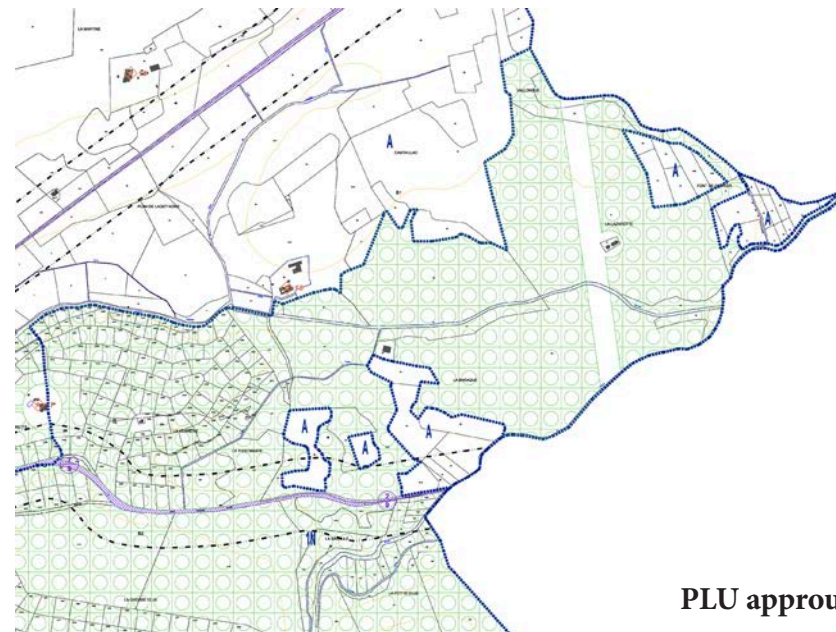
PLU révisé



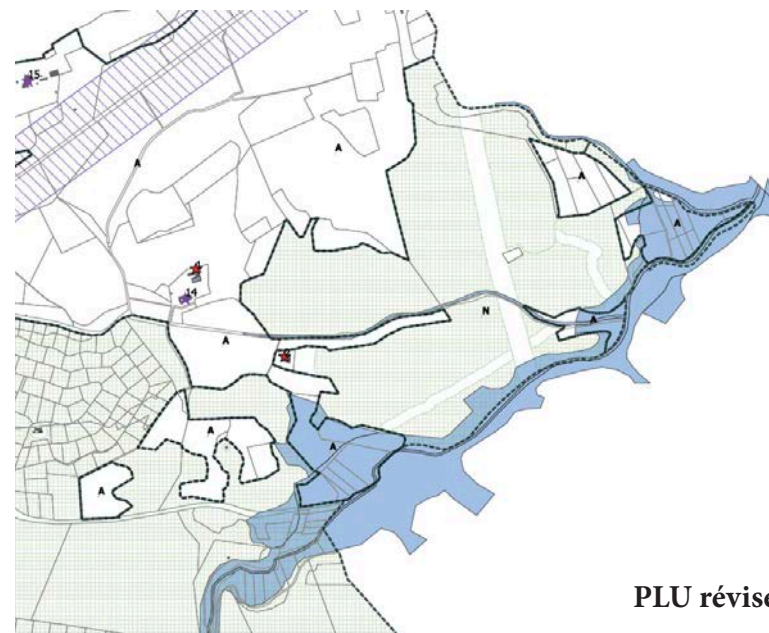
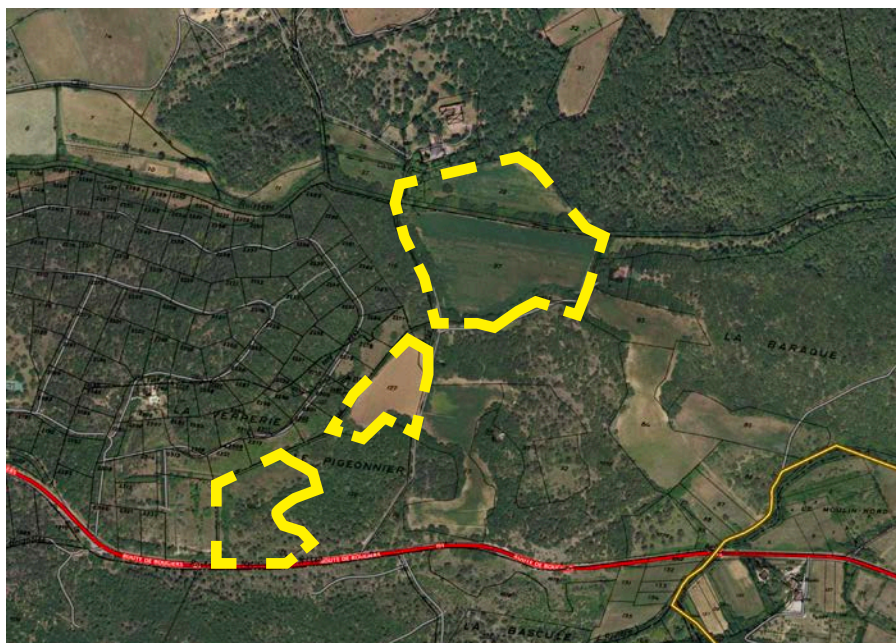
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Le secteur dit de la Baraque présente une physionomie différente avec un mélange de terrains agricoles sur les espaces plans et les fonds de vallons et des terrains boisés sur les pentes. Si le PLU approuvé identifiait bien une partie des terrains agricoles avec un zonage A, de nombreux terrains pourtant cultivés avaient été classés en zone naturelle avec en outre une servitude d'espace boisé classé (exemple des terrains identifiés en contours jaunes sur l'extrait de photographie aérienne ci-dessous) .

Afin de corriger ces erreurs d'appréciation, le PLU révisé redéfinit plus finement l'articulation entre zonage agricole et zonage naturel (+EBC) sur l'ensemble de ce secteur de la commune, avec une évolution surfacique positive au profit de la zone agricole.



PLU approuvé



PLU révisé

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Sur le secteur du vallon de l'Orge enfin, le déclassement de l'emprise de l'usine Sermax qui avait été classée en zone agricole dans le PLU approuvé a déjà été opéré au travers d'une procédure de révision simplifiée du PLU approuvée en 2013 et qui avait permis sur ce secteur de définir un nouveau zonage (Ni) et un corps règlementaire adapté aux spécificités de cette activité industrielle. Ce zonage Ni est étendu au travers de la présente révision mais pas au détriment de terrains identifiés en zone agricole.

Les évolutions apportées au zonage agricole au travers de la présente révision sont donc limitées et correspondent uniquement à une redéfinition spatiale pour coller aux réalités de l'activité et des potentialités agricoles.

Ces évolutions de zonage sont accompagnées d'évolutions règlementaires avec une actualisation du règlement de la zone A intégrant l'ensemble des évolutions législatives et règlementaires survenues depuis 2011.

Ainsi le règlement du PLU définit en application des lois LAAF et Macron un régime d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes, régime qui précise que l'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

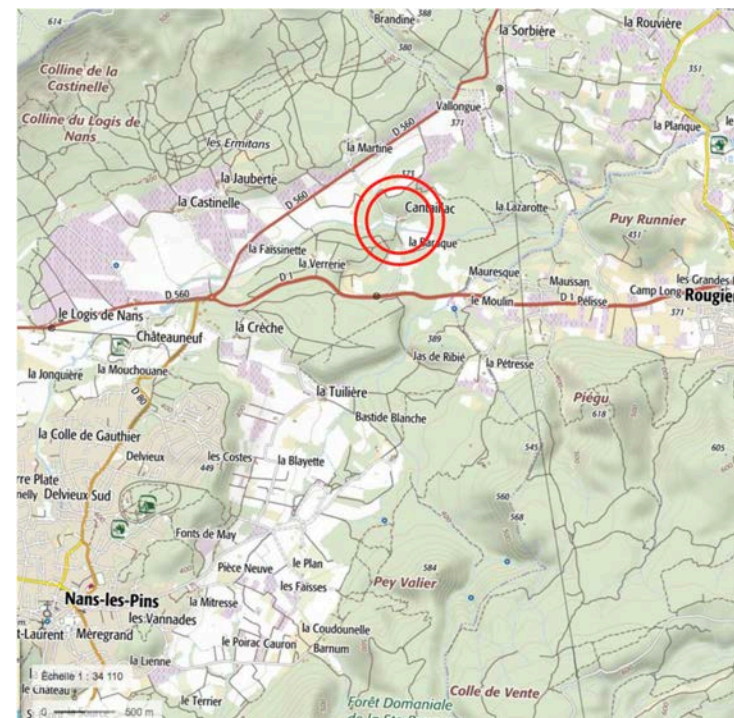
- la surface de plancher préexistante soit supérieure ou égale à 50 m², que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise
- les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.
- pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

Le règlement intègre également les nouvelles dispositions issues de la loi ELAN de novembre 2018 en autorisant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,

lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme pour ces constructions est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLU révisé reconduit l'identification au titre du patrimoine protégé d'un certain nombre de bâtiments situés en zone agricole et présentant un grand intérêt architectural et patrimonial (domaine de la Martine, secteur de la Citerne, domaine de Cantaillac...) ainsi que pour des éléments de paysage structurants tels des alignements de platanes ou des restanques.

Sur le secteur de Cantaillac, le PLU révisé introduit en outre la possibilité de changement de destination en application des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sur l'un des deux bâtiments du domaine.



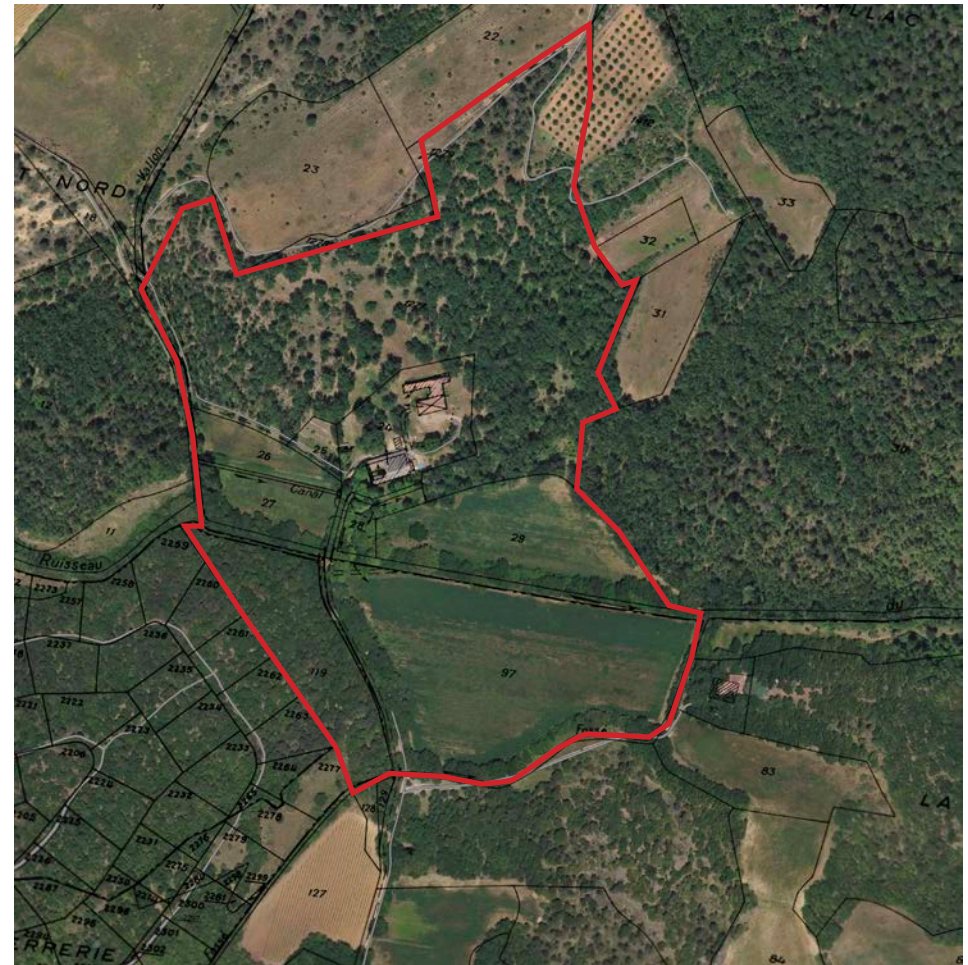
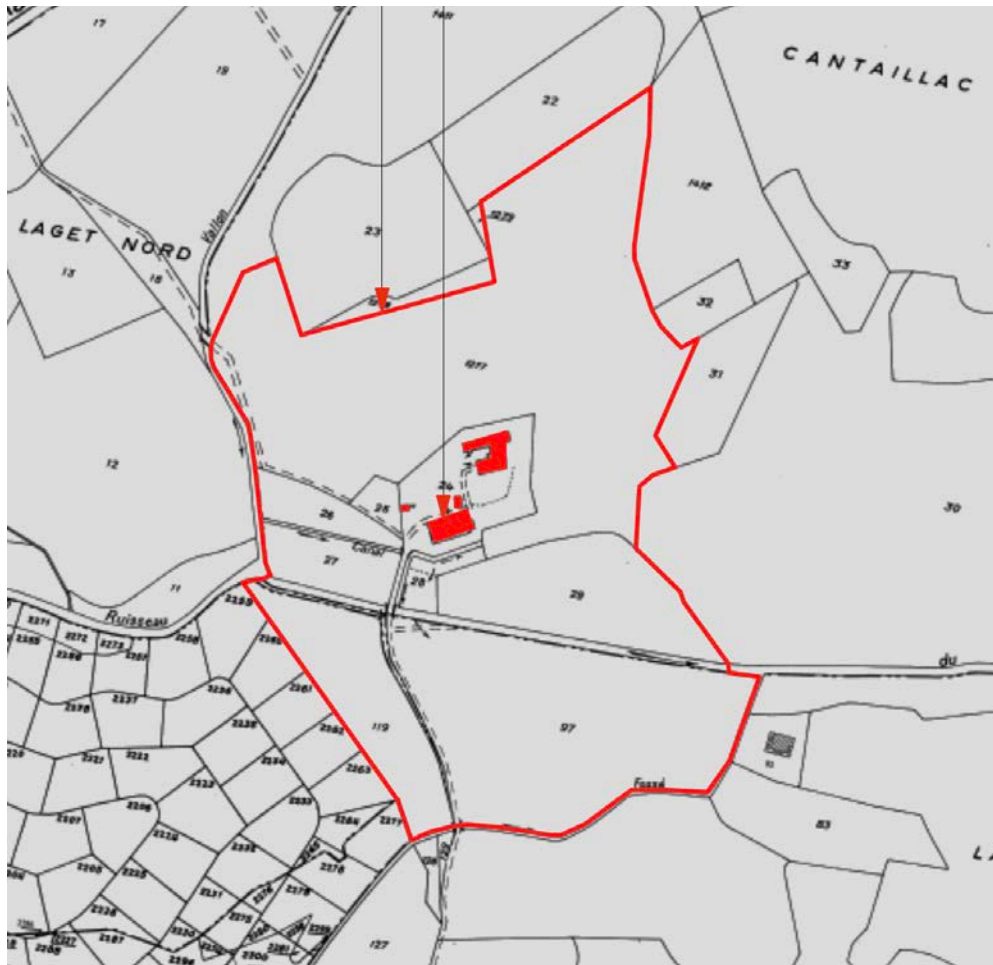
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Situé dans un secteur de campagne vallonnée au Nord-Est du village de Nans, le domaine de Cantailiac couvre une superficie de 17 hectares de terres agricoles et naturelles traversées par le ruisseau du Moulinet.

Il correspond à un ancien domaine agricole et a aujourd'hui une fonction principale d'habitat, même si une exploitation agricole des terres se poursuit.

Il se compose de deux corps de bâtiments regroupés au centre du domaine, avec une bastide principale de très grande qualité architecturale et patrimoniale, dans un cadre paysager également de très grande qualité, et un bâtiment secondaire en arrière (la grange) correspondant à d'anciens bâtiments à destination exclusivement agricole.

L'ensemble du domaine fait l'objet d'un projet de requalification et de rénovation, dans une logique globale de redéfinition de la magnificence des lieux.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Le projet de rénovation consiste :

- en des réaménagements des surfaces intérieures dans le bâtiment principal de la Bastide, accompagnés par la création d'un jardin à la Française sur son flanc Sud.
- en des réaménagements des surfaces intérieures dans les anciens bâtiments agricoles de la Grange accompagnés d'un changement de destination vers une vocation d'habitat et d'hébergement.

L'ensemble du projet ne vise donc pas à étendre les bâtiments existants mais à les réhabiliter, dans l'enveloppe des murs existants et dans une préservation des caractéristiques architecturales des bâtiments.

Afin d'autoriser ce projet qui vise à réhabiliter un élément important du patrimoine nansais, le PLU révisé identifie le bâtiment de la Grange au titre des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

En accompagnement, le règlement du PLU autorise le changement de destination, après avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :

- pour des constructions à destination de logement ou d'hébergement
- sous condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



La Bastide



La Grange

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5. Justifications des choix en matière de zones naturelles.

Rappel de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Rappel de l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

«Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Les zones naturelles N couvrent un total cumulé de 3636,5 hectares, soit presque 75% de la superficie totale de la commune. Elles correspondent aux espaces à dominante naturelle de la commune (en comparaison avec les dominantes urbanisées ou agricoles), et aux grands ensembles à protéger pour des considérations écologiques et/ou paysagères.

De par leur étendue spatiale, les zones naturelles ne forment pas un tout homogène et uniforme. Y sont définis ou reconduits par la révision du PLU de nombreux secteurs, en fonction de leurs caractéristiques spécifiques et de certains projets. On distingue ainsi :

- la zone N stricto sensu, la plus vaste (2612 hectares) et qui correspond à la majeure partie des espaces de collines et de forêts
- le secteur Na (607,6 hectares) qui présente les mêmes caractéristiques que la zone N

mais qui se trouve à l'aplomb de l'aquifère stratégique de la Sainte Baume

- le secteur Ne (1,9 hectare), réservé à l'aménagement d'une deuxième aire de covoiturage et à la construction d'une nouvelle caserne de pompiers, au lieu-dit Plan de Georges, en bordure de la RD 560

- un secteur Ng (95 hectares) correspondant aux parcours (practices) du golf de la Sainte Baume

- un secteur Nh (77,5 hectares) correspondant à des anciennes zones naturelles au sein desquelles s'est implanté par le passé un habitat pavillonnaire diffus

- un secteur Ni (2,4 hectares) correspondant à l'emprise d'une activité industrielle (Sermax) et à son projet d'extension

- un secteur Nl (3,5 hectares) correspondant à un secteur de renouvellement urbain (ancien centre de convalescence respiratoire)

- un secteur Ns (10,6 hectares) correspondant à des équipements de santé (centre gériatrique)

- un secteur Nt (3,5 hectares) correspondant à des secteurs à vocation touristique

- un secteur Nth (1 hectare) correspondant à un secteur à vocation touristique et d'hébergement

- un secteur Nv (221,5 hectares) correspondant au site classé du Vieux Nans et de ses abords

Certains de ces secteurs autorisant des constructions autres que celles limitativement visées à l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, ils constituent de fait des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des secteurs Ni, Nl, Ns, Nt et Nth.

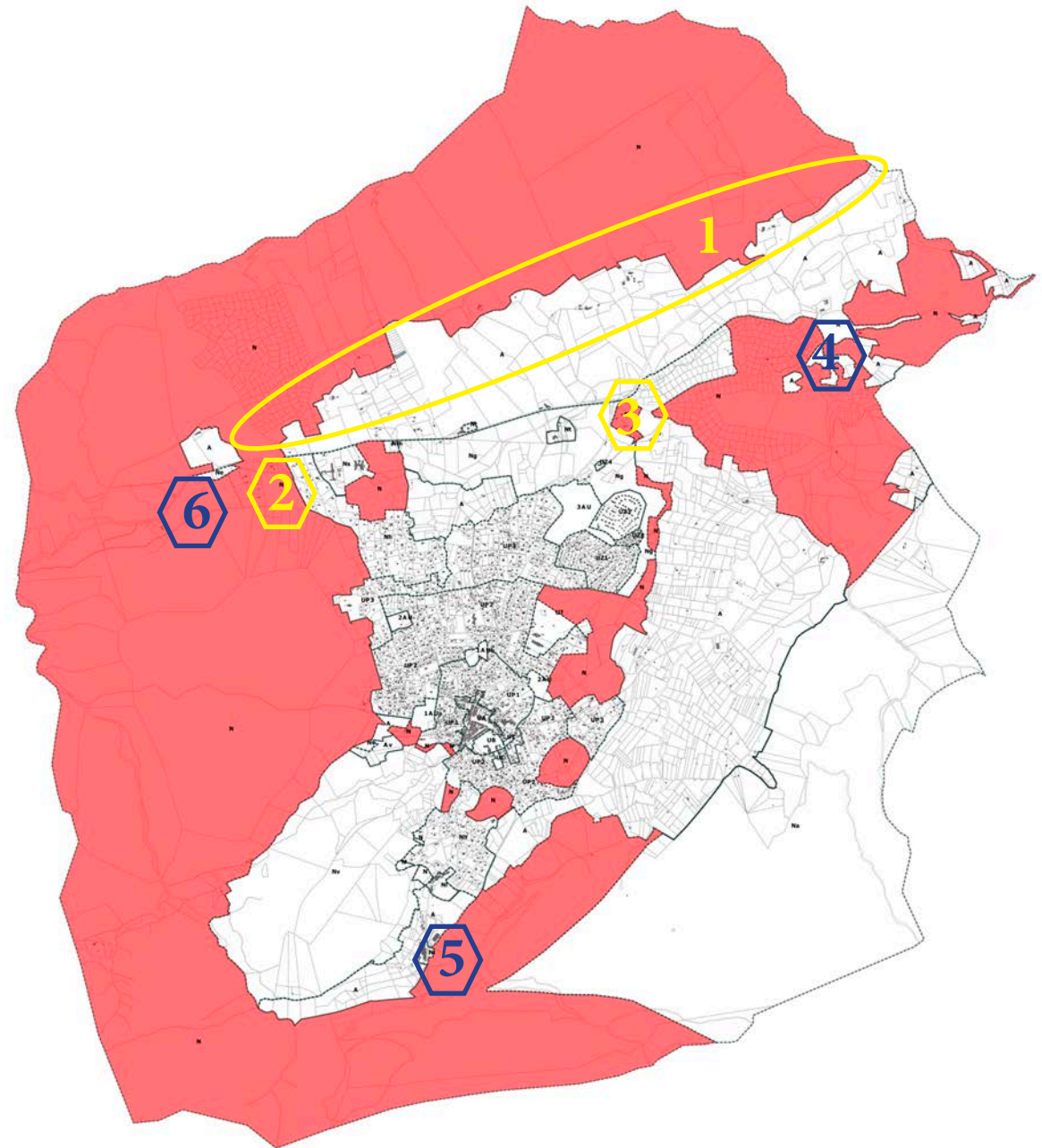
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5.1. La zone N

La zone naturelle N est la plus vaste de toutes les zones du PLU et recouvre la majeure partie des espaces de collines boisées ceinturant le territoire communal au Nord, à l'Ouest et au Sud.

Les principales évolutions qui y sont apportées au travers de la révision du PLU sont :

- une extension sur le secteur des Adrets (1 ci-contre) du fait du reclassement en zone naturelle de terrains auparavant classés en zone agricole mais ne correspondant pas à des réalités ou des potentialités agricoles (cf 3.4 ci-avant)
- une extension (2 ci-contre) sur le secteur du Plan de Georges par reclassement en zone naturelle des 7 hectares de la zone 2AU à vocation d'activités économiques. Ce secteur est en effet identifié par la charte du PNR de la Sainte Baume comme correspondant à un réservoir de biodiversité interdisant le développement des activités économiques.
- une extension (3 ci-contre) au niveau du carrefour RD 560 / RD 80) par le reclassement en zone naturelle d'un ancien secteur touristique Nt du PLU approuvé mais sur lequel il n'y a plus d'activité touristique.
- une réduction (4 ci-contre) sur le secteur de la Baraque par le reclassement en zone agricole de terrains cultivés mais auparavant classés en zone naturelle (cf 3.4 ci-avant)
- une réduction (5 ci-contre) pour le projet d'extension de l'usine Sermax (cf 3.5.6 ci-après)
- une réduction (6 ci-contre) pour la création d'un secteur destiné à l'accueil d'une nouvelle aire de covoiturage et à la délocalisation de la caserne des pompiers (cf 3.5.3 ci-après)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Outre ces évolutions surfaciques (qui restent très limitées), la zone N fait également l'objet d'évolutions règlementaires avec notamment l'intégration de l'ensemble des évolutions législatives et règlementaires survenues depuis 2011.

Ainsi le règlement du PLU définit en application des lois LAAF et Macron un régime d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes, régime qui précise que l'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- la surface de plancher préexistante soit supérieure ou égale à 50m², l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise
- les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.
- pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

Enfin, en application des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme le PLU révisé identifie sur le secteur de la Baraque, au Nord-Est du territoire communal à proximité immédiate du domaine de Cantaillac, une construction d'habitation existante pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Cette construction isolée au sein d'un jardin d'agrément de grande qualité avec notamment de très beaux cèdres séculaires présente une architecture originale et de très beaux volumes (cf ci-contre). Dans le cadre d'un projet de développement d'hébergement touristique, son propriétaire a manifesté son projet de transformer cette construction pour lui donner une fonction d'hébergement. Ce projet s'inscrivant dans le cadre des orientations définies par la commune en matière de valorisation des atouts touristiques de la commune, la possibilité du changement de destination est inscrite au travers de la révision du PLU.



Secteur La Baraque : identification d'une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une fonction d'hébergement

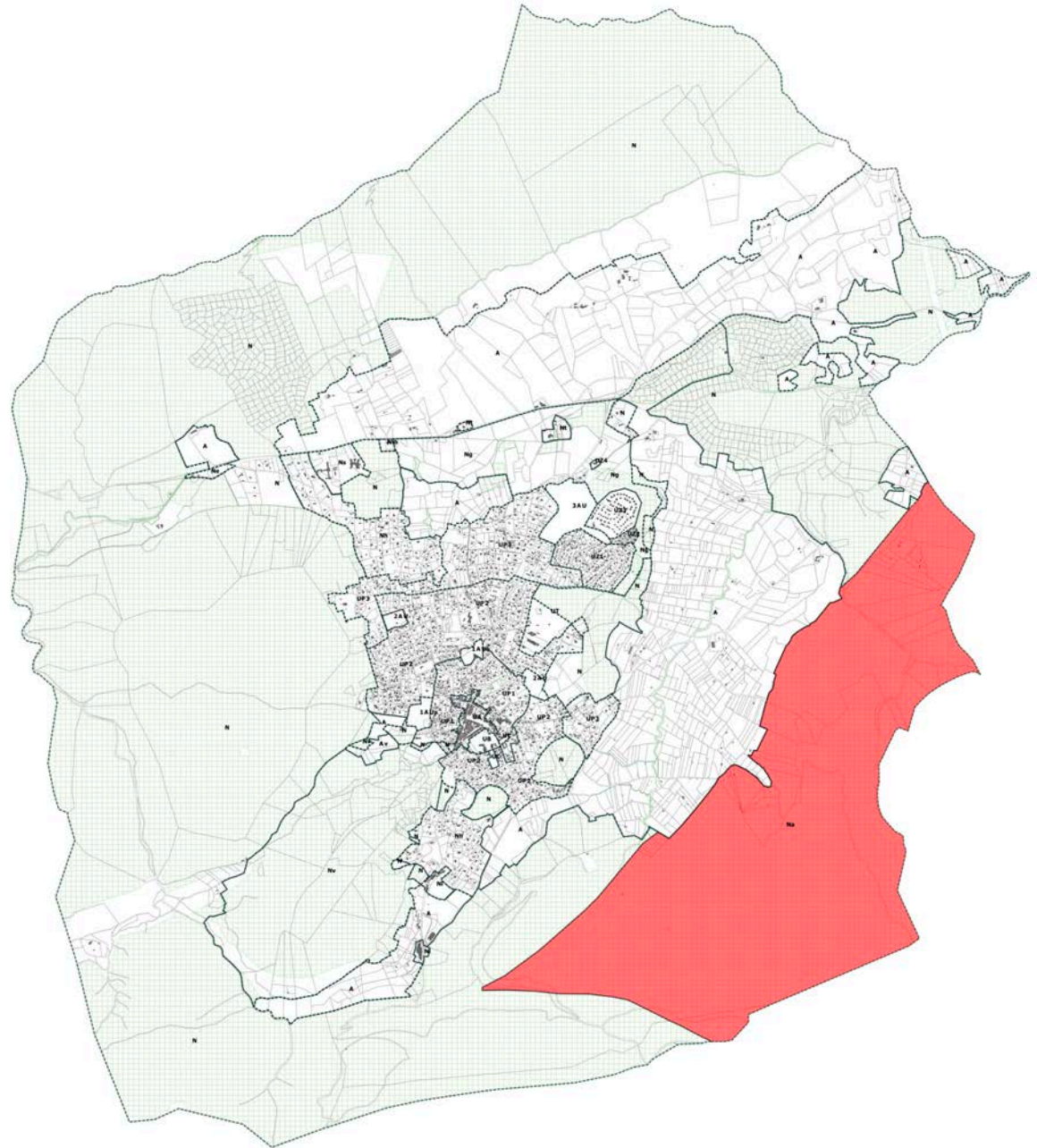


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5.2. Le secteur Na

Le secteur Na se situe sur le flanc Sud_est du territoire communal et correspond aux contreforts Nord du massif de la Sainte Baume. Composé d'espaces collinaires boisés, ce secteur fait l'objet d'une identification spécifique car il correspond au périmètre de l'aquifère stratégique de la Sainte Baume, identifié notamment par la charte du PNR de la Sainte Baume.

Afin de protéger cette ressource stratégique, le classement en secteur Na a pour effet de subordonner les éventuelles occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle (installations et aménagements destinés à l'accueil et à la gestion du public en milieu naturel, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, aménagements, installations et constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs) à leur non impact ou incidence sur la préservation de la ressource en eau.



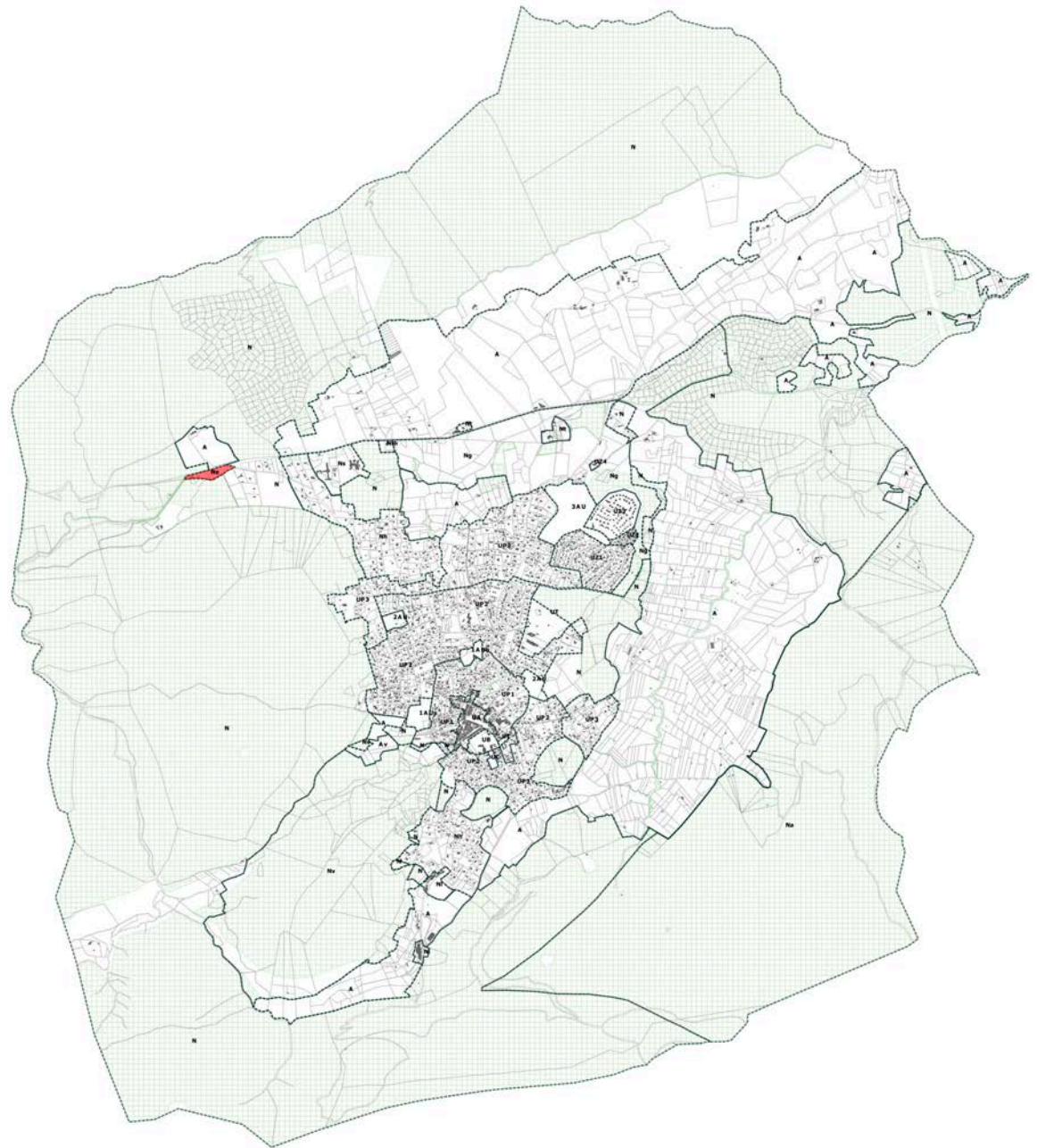
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5.3. Le secteur Ne

Le secteur Ne se situe en bordure de la RD 560 (route de Marseille), en entrée d'agglomération Ouest (au droit du giratoire entre la RD 560 et la RD 280), sur le secteur du Plan de Georges.

Cette zone est spécifiquement réservée :

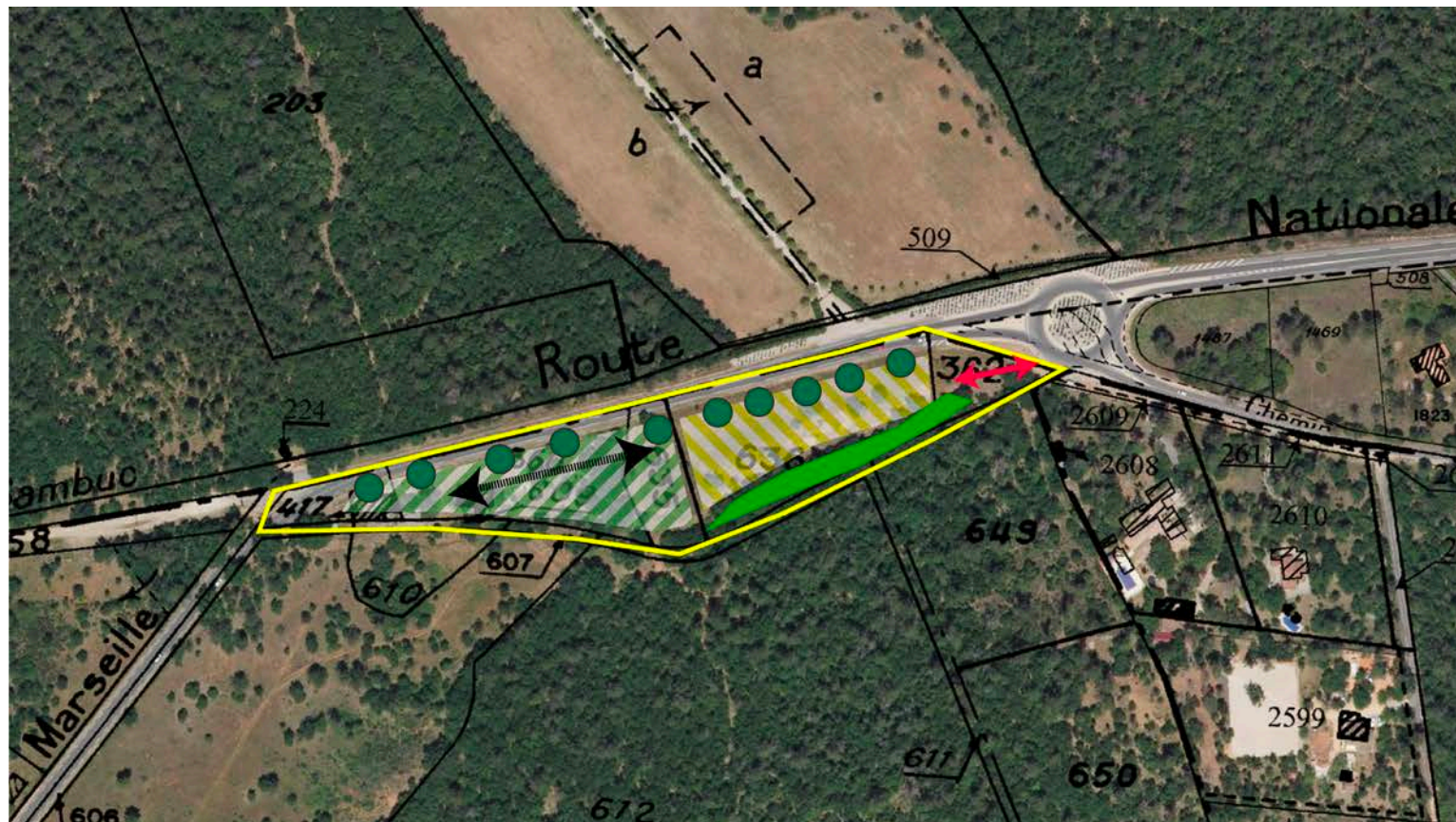
- à l'aménagement d'une nouvelle aire de covoiturage qui viendra compléter celle existante au carrefour RD 560 et RD 80. A l'entrée de la route dite de la Sambuc qui permet de relier directement les agglomérations d'Aubagne et de Marseille, cette nouvelle aire de covoiturage profitera d'une situation stratégique et permettra d'améliorer la mutualisation des déplacements automobiles.
- à l'implantation d'une nouvelle caserne de pompiers, la caserne actuelle du village ne répondant plus aux impératifs de fonctionnement et ne bénéficiant pas d'une bonne implantation



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Ce secteur Ne se situant en entrée d'agglomération, dans un environnement sensible, et au contact de l'unité paysagère de la plaine de Nans, le PLU y propose une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'OAP définie sur ce secteur vise à répondre aux besoins programmatiques de la commune tout en assurant une requalification paysagère de ce secteur. A cet effet, le schéma présenté ci-dessous :

- précise le secteur dévolu à l'implantation de la nouvelle caserne de pompiers, en partie Ouest du périmètre. Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions, l'OAP impose un axe d'implantation des façades parallèle à la RD 560.
- précise le secteur dévolu à l'implantation de la nouvelle aire de covoiturage, en partie Est du périmètre.
- impose une desserte du secteur par un piquage sur le carrefour giratoire existant.
- propose un accompagnement paysager et environnemental avec la plantation d'arbres de haute tige en bordure de la RD 560, la poursuite des aménagements paysagers déjà réalisés aux abords du giratoire, et la préservation des boisements en frange Sud du périmètre.



Principes d'organisation urbaine et d'intégration paysagère :

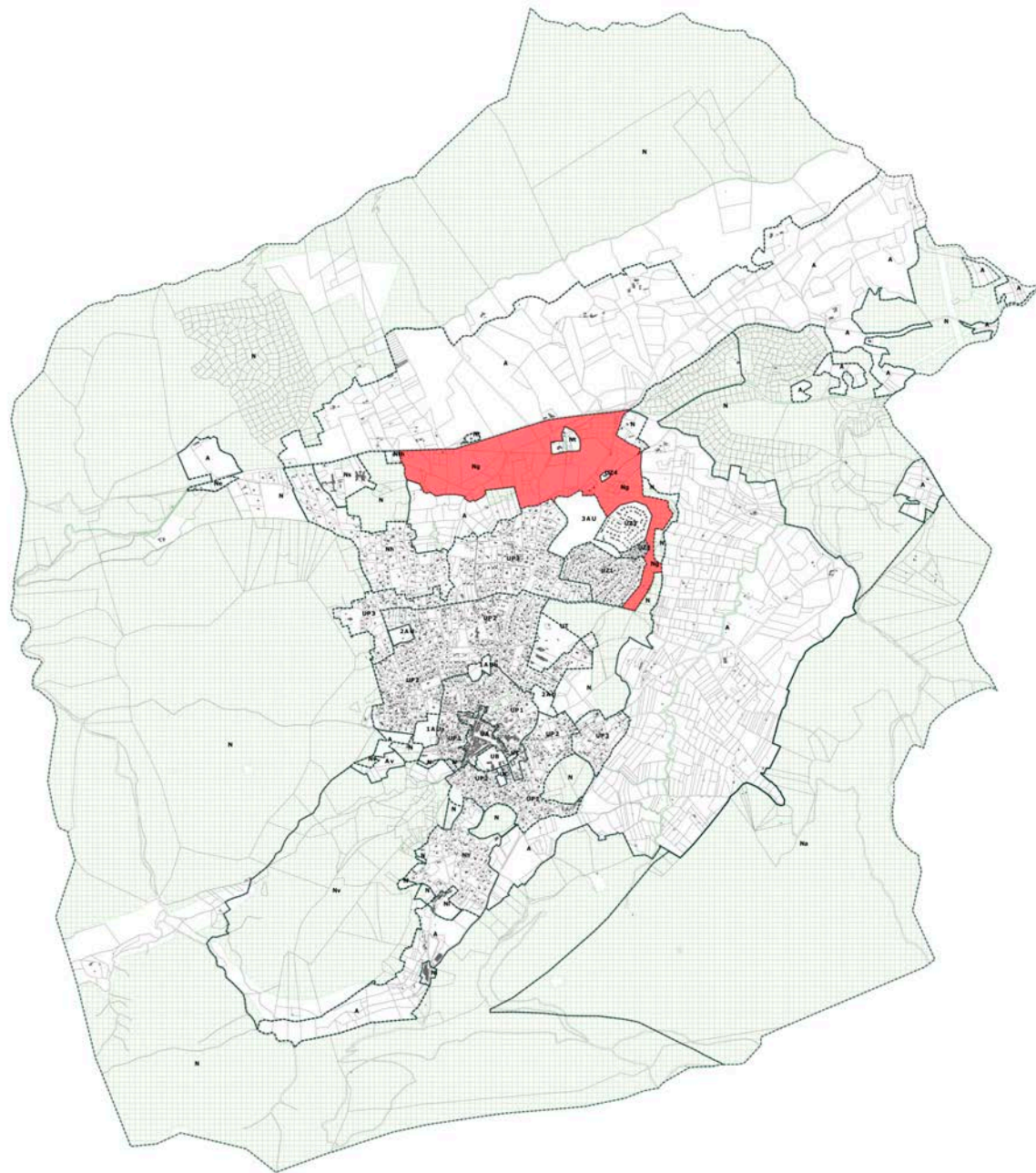
-  Desserte du secteur par un piquage sur le carrefour giratoire existant
-  Secteur réservé à l'implantation d'une nouvelle caserne pompiers
-  Secteur réservé à l'implantation d'une nouvelle aire de covoiturage
-  Implantation des axes principaux des façades
-  Plantation d'arbres de haute tige en bordure de la RD 560 & poursuite des traitements paysagers
-  Préservation des boisements en frange Sud du périmètre

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5.4. Le secteur Ng

Le secteur Ng correspond aux pratiques du golf de la Sainte Baume et à leurs abords. Il s'agit d'espaces engazonnés pour l'essentiel et séparés les uns des autres par des bosquets arborés. Ils faisaient déjà l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU approuvé, zonage qui est reconduit au travers de la présente révision.

Les dispositions règlementaires sont également inchangées puisque ne sont autorisés dans cette zone Ng que les équipements sportifs sans superstructures, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le site et l'environnement.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5.5. Le secteur Nh

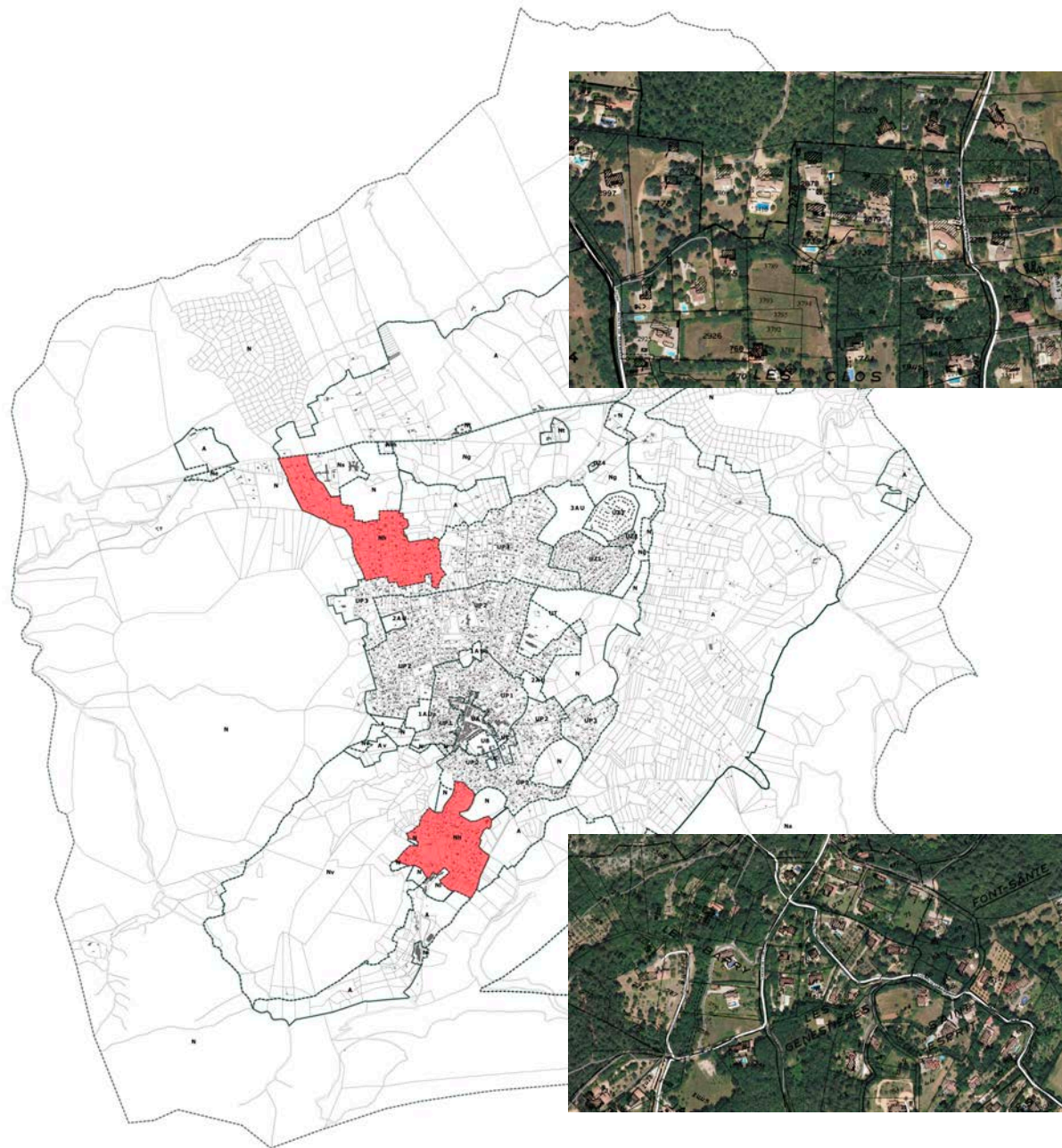
Le secteur Nh correspond à des secteurs d'habitat individuel très diffus, de faible densité et non raccordés à l'urbanisation. Il compte deux poches distinctes, une poche Nord (secteur Plan de Georges / Le Clos) et une poche Sud (Jas de Boyer / Le Barry).

Il correspond à des secteurs qui avaient été ouverts à l'urbanisation par les premiers documents d'urbanisme, sous forme de zone NB d'habitat diffus.

A la différence des espaces résidentiels de troisième périphérie faisant l'objet du zonage UP3, ces quartiers présentent un caractère plus naturel qu'urbanisé (cf extraits photos aériennes) du fait de la généralement très grande superficie des terrains bâtis qui «noie» les quelques habitations dans leur environnement, de l'importance des terrains non bâtis qui créent des vides, de la forte prégnance du végétal, etc...

Ils avaient déjà été classés en zone naturelle dans le PLU approuvé avec un classement en zone 1N et un règlement qui interdisait toute nouvelle construction d'habitation mais autorisait un régime d'extension des habitations existantes et de constructions d'annexes (30% d'extension avec un plafond de 250 m² de surface de plancher, 70 m² d'annexes).

Ce régime réglementaire est reconduit au travers de la révision du PLU.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

L'entreprise existante dispose d'un parc de plus de 160 machines traditionnelles ou à commande numérique. Nécessitant un savoir-faire pointu, elle a développé un panel important de disciplines : Fonderie alliage, Tribo-finition, Injection plastique, Découpage, Forge, Emboutissage découpage, Soudage TIG, MIG, étincelage, électrique, Traitement de surface Epoxy/Polyester, Coupe, Usinage, Assemblage, Prototypage, etc....

Pour assurer sa production, l'entreprise compte près d'une quarantaine de salariés, dont une partie habite le territoire communal, et est une des rares activités industrielles de la Provence Verte.

L'usine est installée en bordure du chemin de la Taurelle juste avant la fin du tracé carrossable de ce dernier et sa transformation en cheminement piétonnier vers les sources de l'Huveaune.

Ce secteur a été mis sous les feux de l'actualité au printemps 2019 suite à une surfréquentation touristique du site des sources de l'Huveaune, surfréquentation massive, spontanée, et dégradante générée par un message et des photos sur un réseau social et ayant fait le «buzz»... Depuis lors, la commune a limité l'accès au chemin de la Taurelle aux seuls ayants-droits.

Un village varois envahi de touristes après un post sur Facebook, les autorités s'alarment



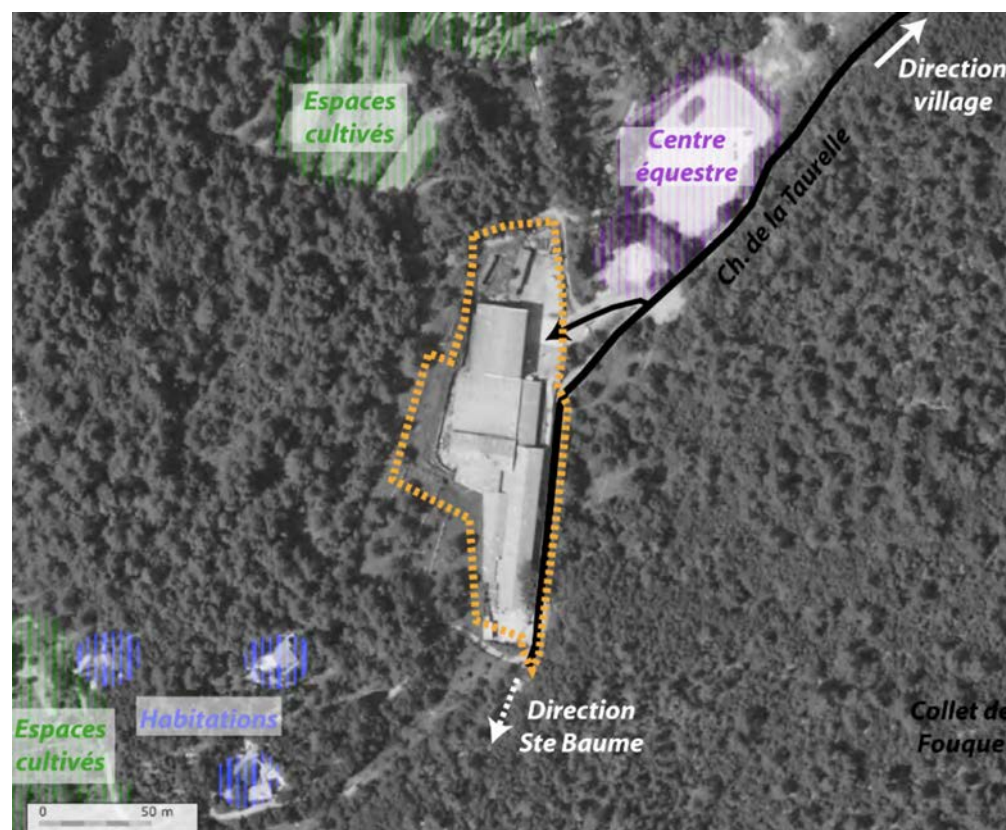
Implantée dans un environnement à dominante boisée, l'usine Sermax couvre un site de 7285 m². Les constructions, d'un seul tenant mais aux diversités des fonctions (usine stricto sensu + bureaux), recouvrent une emprise de 3134 m², le reste de l'emprise étant occupé par les espaces de stationnement et de stockage extérieur. Peu

élevées et implantées en fond de vallon, ces constructions sont très peu perceptibles dans le paysage alentour et ne sont visibles qu'en perception immédiate, in situ.

Il est également à noter que cette activité industrielle ne génère pas de nuisances particulières (bruit, odeur, pollution...). Les seules «nuisances» recensées sont liées aux nécessaires circulations routières des salariés et des livraisons/expéditions mais restent extrêmement limitées.

Le classement en zone Ni introduit par la révision simplifiée de 2013 permettait de reconnaître l'activité industrielle existante, mais son enveloppe foncière réduite à la seule emprise actuelle de l'usine ne permet pas des extensions et des réaménagements aujourd'hui rendus nécessaires par son fonctionnement.

Dans le cadre de la concertation publique sur la révision du PLU, la société Sermax a



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

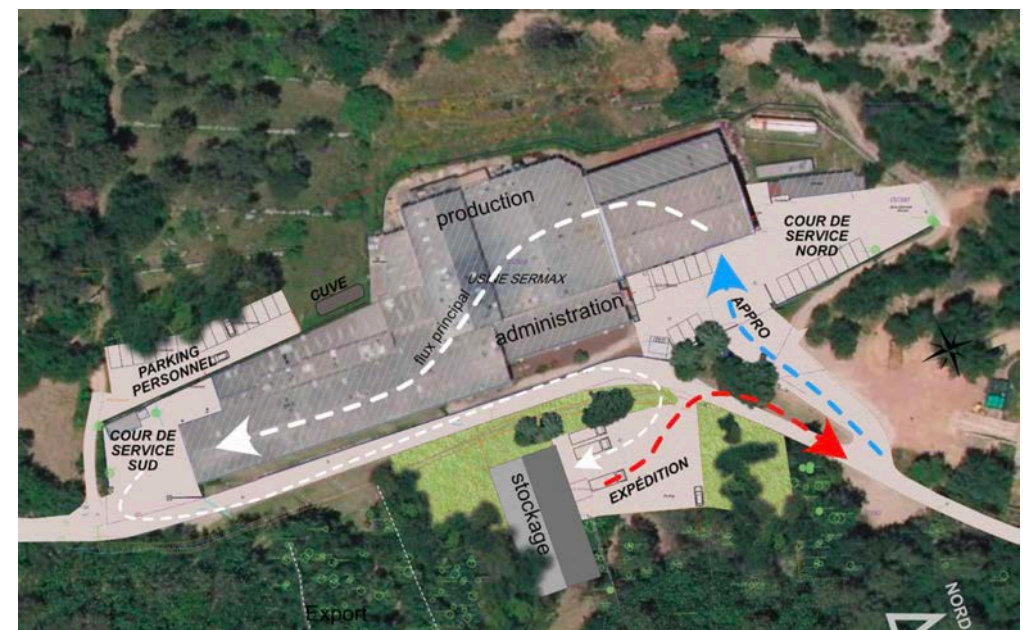
fait part de ses projets d'extension et de réaménagement et a notamment fait part des besoins suivants :

- besoin d'aménagement d'un véritable parc de stationnement destiné aux salariés de l'usine, la capacité actuelle de stationnement n'étant pas suffisante et obligeant à un stationnement anarchique en dehors de l'emprise de l'usine.
- besoin d'installation d'une citerne de gaz nécessaire au fonctionnement de l'usine et devant être pour d'évidentes questions de sécurité spatialement dissociée de l'activité industrielle
- besoin d'un nouveau bâtiment pour une fonction de stockage des produits finis avant leur expédition auprès de la clientèle de l'usine. Ce bâtiment doit être aisément accessible aux poids lourds et impose donc des contraintes d'implantation bien spécifiques.

Ces besoins ont été mis en perspective avec un état initial de l'environnement sur l'ensemble du secteur et avec les besoins de réhabilitation fonctionnelle et paysagère de cet espace dégradé par une surfréquentation touristique liée à une recherche de découverte d'espaces naturels et d'environnement spécifique (travertins de tufs des sources de la Sainte Baume).

En accompagnement de l'extension limitée du secteur Ni, un schéma d'aménagement décliné au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation a été établi.

Ce schéma a valeur règlementaire et s'impose aux futurs projets dans un rapport de compatibilité.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5.7. Le secteur NI

Le secteur NI correspond au secteur de renouvellement urbain de l'ancien centre de cure respiratoire de l'Orge.

Le secteur de L'Orge se situe à 1,2 km au Sud du village de Nans les Pins, en continuité des quartiers résidentiels de Jas de Boyer et de Saint-Esprit. Ce site s'appuie sur les piémonts de la butte de Mandelieu. Au sommet de la butte, dominant les ruines du château de Nans-les-Pins, datant de l'époque médiévale. Chargées d'histoire, ces ruines constituent une trace du passé et une partie du patrimoine nansais. Le périmètre du site classé du Vieux Nans borde le secteur de l'Orge.

Le domaine est orienté vers le Sud-Est, en direction du massif de la Sainte-Baume et bénéficie d'une perspective privilégiée sur le massif, dans un environnement paysager très qualitatif. Il est desservi par le chemin de la Taurelle qui prolonge la RD 80 vers le fonds du vallon de l'Orge, en direction des sources de l'Huveaune et est situé sur le tracé de l'ancien chemin des Roys, cheminement historique de montée vers la Sainte Baume et de ses lieux de culte.

Cette situation privilégiée et cet environnement paysager très qualitatif expliquent l'ancienneté de la fréquentation touristique du site. Dès le début du XX^{ème} siècle le «Grand Hôtel de Lorges» est édifié sous forme d'un vaste bâtiment à l'architecture bien caractéristique et à vocation d'accueil et d'hébergement touristique. Cette fonction touristique perdurera durant toute la première moitié du XX^{ème} siècle.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, la fonction touristique disparaît au profit d'une destination sanitaire avec l'installation d'un centre de cure respiratoire. Le bâtiment initial est complété sur son flanc Est par un bâtiment d'architecture contemporaine et très caractéristique des établissements de santé (photos ci-contre).

Le tout forme aujourd'hui un ensemble important de 3200 m² d'emprise bâtie, en R+2 (bâtiment initial) et R+4 (extension contemporaine).

Cette emprise bâtie s'inscrit dans un parc paysager dominé par les ruines du Vieux Nans et ouvert vers le Sud sur le massif de la Sainte Baume, le tout formant un ensemble paysager de très grande qualité.



Ruines du Vieux Nans

Bâtiment Belle Époque
(Grand Hôtel de Lorges)

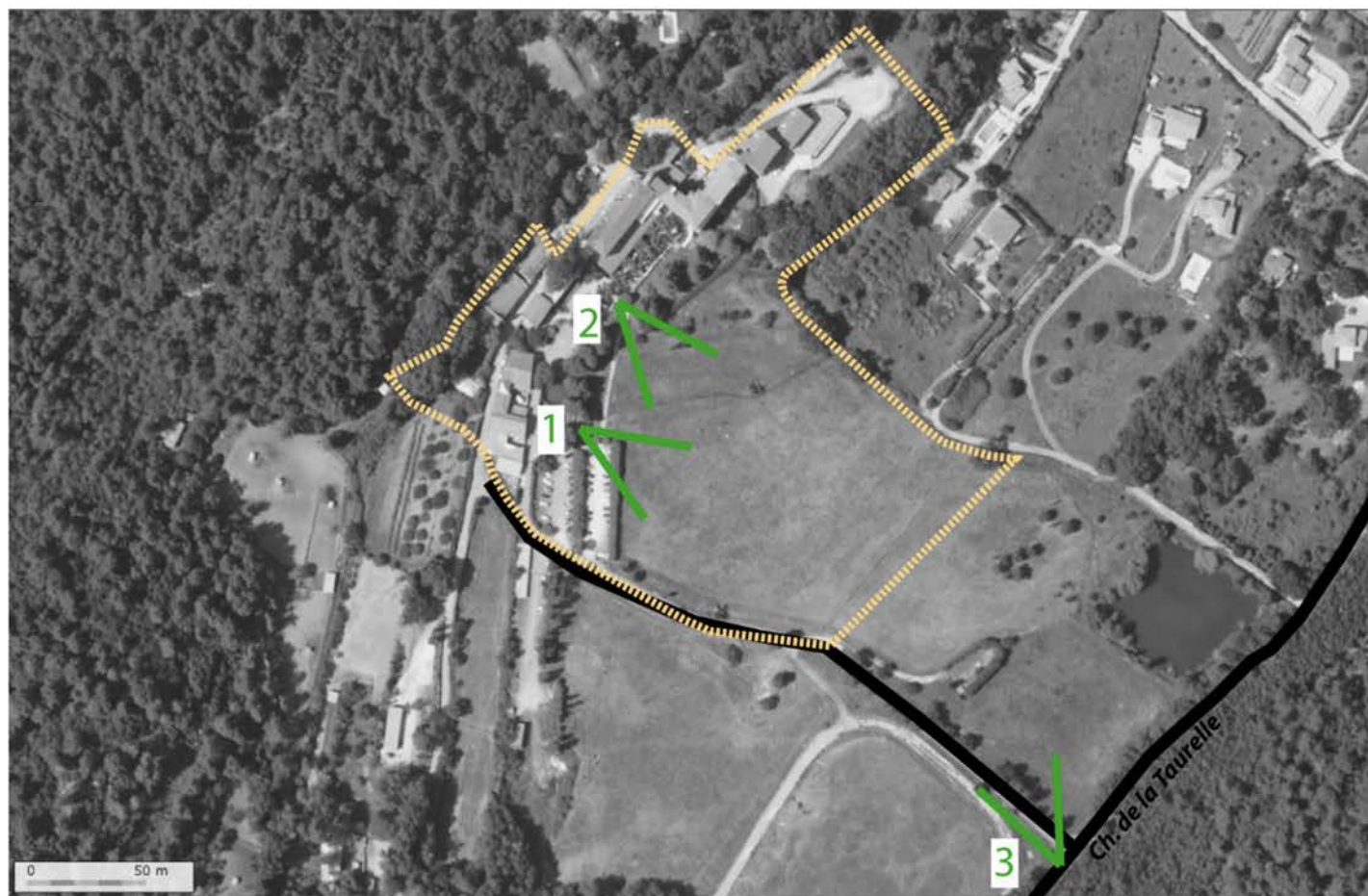
Extension contemporaine
(centre de cure respiratoire)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Le site de L'Orge bénéficie d'un cadre paysager d'une grande qualité, le rendant davantage attractif pour ses percées visuelles, que pour ses qualités bâties. Circonscrit au Nord par la butte de Mandelieu et les ruines du château, et au Sud par le massif de la Sainte Baume, le site profite d'une ambiance de calme et de sérénité.

Le corps bâti étant implanté sur les piémonts de la butte, il surplombe plusieurs plans paysagers : des espaces dégagés, ponctuellement rythmés par des allées arbustives, un fond de vallée densément arboré, les pentes de la Sainte Baume et leurs chênaies et la roche calcaire de la Sainte Baume en arrière plan.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Avec la fermeture annoncée au début des années 2010 du centre respiratoire, a été soulevée la question du devenir de ce site, de propriété privée.

A la fin de l'année 2011 la commune a initié une procédure de révision simplifiée du PLU afin de permettre une reconversion du site et de ses emprises bâties.

Dans le cadre de cette révision simplifiée est alors défini un programme de renouvellement prévoyant :

- la reconversion d'une partie des emprises bâties (ancien hôtel) dans une destination hôtelière, le projet prévoyant un programme de 30 chambres et huit appartements meublés pour des locations de moyenne durée
- la reconversion des emprises bâties hospitalières dans une destination d'habitat, avec un réaménagement interne global pour la création en lieu et places des anciennes chambres de 35 appartements
- le maintien en l'état du parc paysager, avec divers aménagements (piscine, stationnement) en lien avec la nouvelle vocation du site et de son bâti.
- le maintien des anciens bâtiments annexes en locaux techniques divers.

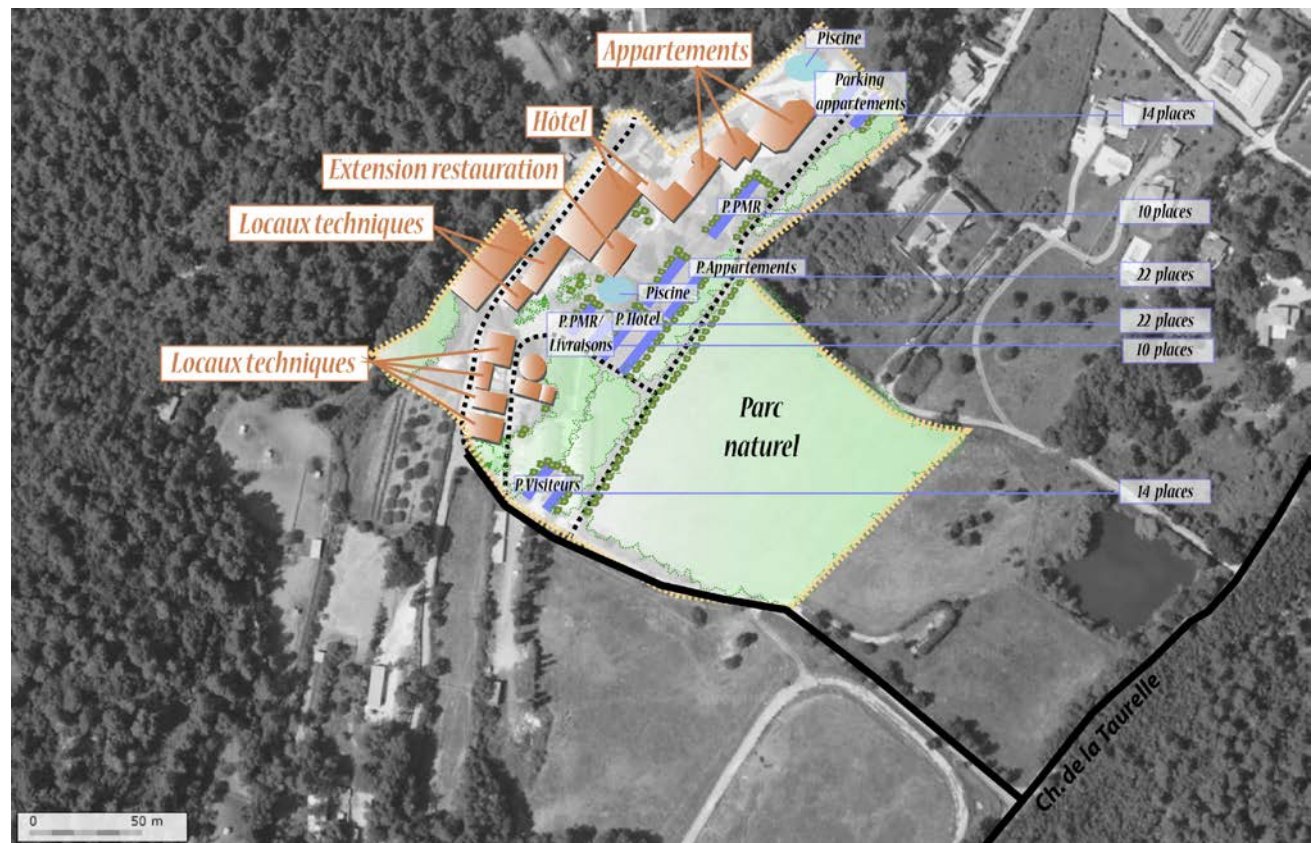
Ce programme ne prévoyait pas de nouvelles créations de surfaces de plancher à l'exception d'une extension très limitée pour une fonction de restauration en lien avec l'hôtel, l'objectif étant concentré sur une réaffectation des surfaces existantes.

Il sera traduit au travers de la révision simplifiée du PLU dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont le schéma d'aménagement synthétique est reproduit ci-contre.

La révision simplifiée sera approuvée le 10 avril 2013.

Elle fera l'objet d'une modification mineure au travers d'une modification du PLU approuvée en avril 2017 (modification n°4). Dans le cadre de cette modification les locaux techniques situés en entrée de site devenaient destinés à une fonction d'habitat.

Bien qu'ayant fait l'objet d'importants engagements de la part de la commune comme des porteurs de projet (dépôt et obtention des PC), et malgré une pré-commercialisation encourageante, ce programme s'est toutefois avéré au fil du temps difficile à mettre en oeuvre du fait notamment des importants engagements financiers qu'il suppose. Il a notamment achoppé sur sa composante hôtelière, les évolutions touristiques récentes (Air B&B, etc...) rendant ces projets de plus en plus difficiles à mettre en oeuvre.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

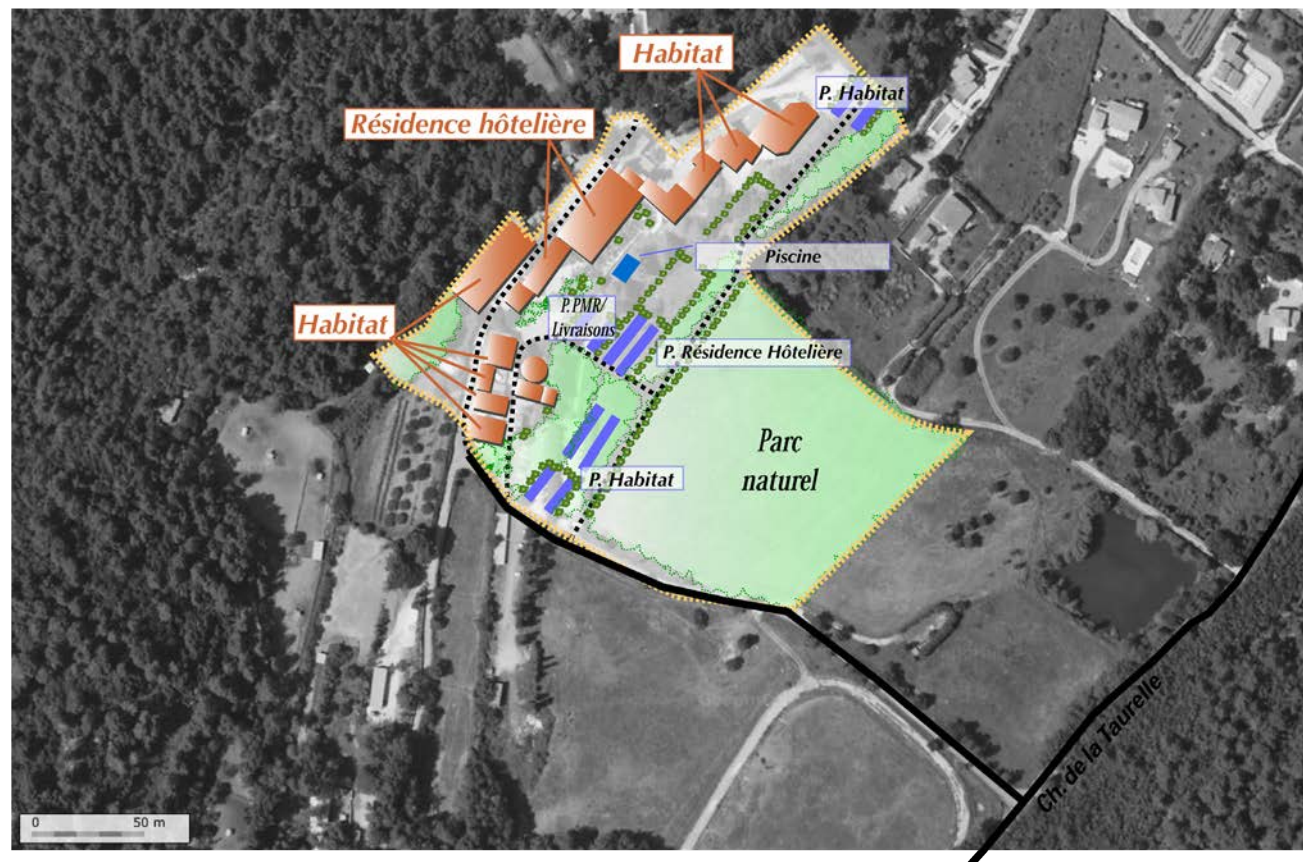
Bien que difficile à mettre en oeuvre et malgré les importantes détériorations apportées au site au fil du temps depuis sa désaffectation (vol, vandalisme, squat, etc...), ce projet de renouvellement urbain dans cette enveloppe bâtie reste aujourd'hui soutenu par ses porteurs et par la commune.

Au regard des enseignements des dernières années, le programme de renouvellement urbain s'oriente aujourd'hui davantage vers une résidence hôtelière avec services que vers une hôtellerie traditionnelle pour laquelle ne se dégage pas de faisabilité économique. En lieu et place des trente huit chambres d'hôtel programmées, le projet prévoit désormais la création de 30 appartements meublés, chacun en capacité d'accueillir une famille de 4 à 5 personnes, en parfaite autonomie (cuisine, etc...).

Ce changement programmatique ne remet nullement en cause le reste du projet, avec notamment la transformation de l'ancien bâtiment hospitalier et des bâtiments en entrée de site dans une destination d'habitat (appartements), le maintien du principe de renouvellement urbain, et la protection/valorisation du parc paysager.

Aussi, le schéma de principe de l'OAP initiale est redéfini avec des adaptations mineures et présenté ci-dessous. Le périmètre de la zone NI est pour sa part inchangé.

Ce nouveau schéma a valeur réglementaire, se substitue à l'OAP initiale, et s'impose aux futurs projets dans un rapport de compatibilité.

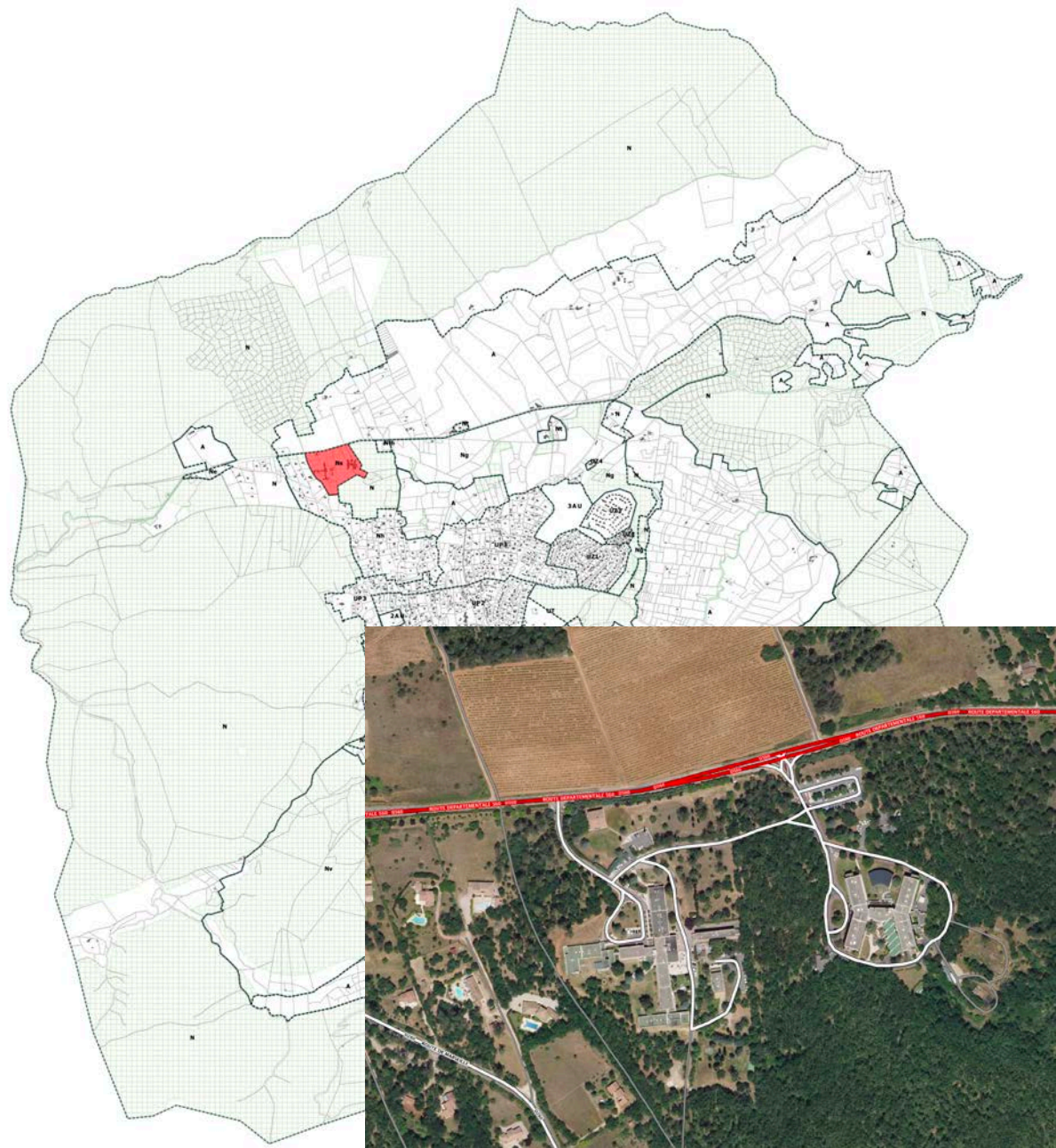


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5.8. Le secteur Ns

Le secteur Ns correspond à l'emprise foncière des établissements de santé situés en bordure de la RD 560 (maison de retraite du Mont Aurélien et centre gériatrique Saint François).

La révision du PLU n'entraîne aucune évolution sur ce secteur, ni de superficie, ni de dispositions règlementaire puisque restent autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux équipements de santé et aux maisons de retraites médicalisées.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5.9. Le secteur Nt

Le secteur Nt correspond aux activités touristiques :

- du Château de Nans, en bordure Nord de la RD 560, qui a une activité de réception & séminaire (mariages, etc...) organisée dans le château stricto sensu, ses annexes, ses jardins, etc...
- du domaine de Châteauneuf, hôtel de standing & salles de séminaires au Sud de la RD 560 entouré par les practices du golf de la Sainte Baume

Les deux châteaux font déjà l'objet d'une protection au titre du patrimoine protégé par le PLU.

Ils participent activement à l'économie touristique de la commune, notamment sur les segments réceptions & séminaires & hébergement.

Ils étaient déjà identifiés par un classement spécifique dans le PLU approuvé qui est reconduit au travers de la révision (sans modification de surface) et avec la reconduction des dispositions règlementaires autorisant dans ces secteurs :

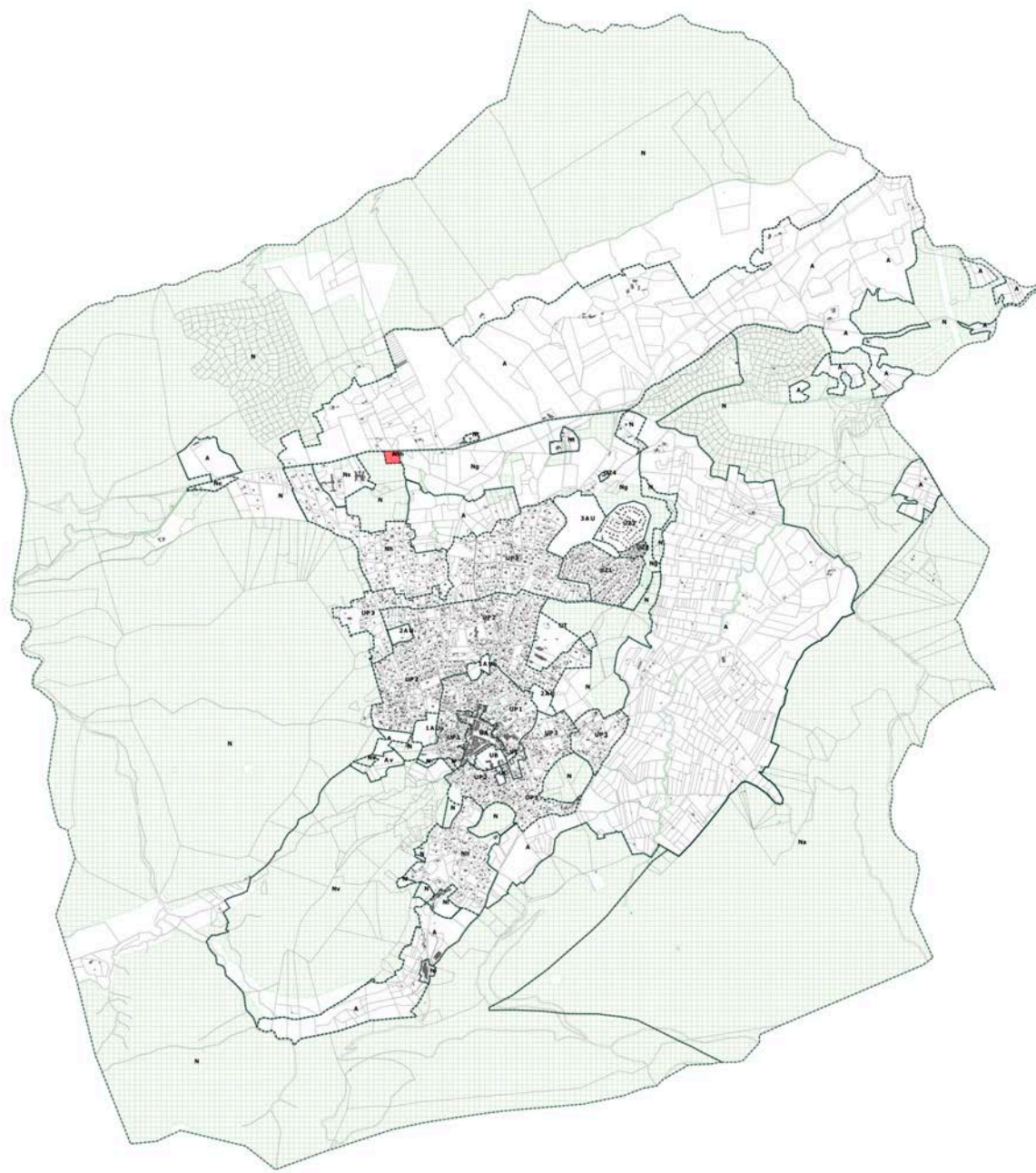
- les constructions, installations et aménagements liés aux activités touristiques (restauration, hébergement et leurs annexes).
- Les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage, ainsi que les locaux techniques qui leur sont liés.
- Les extensions des constructions existantes, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités touristiques admises dans le secteur.
 - qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5.10. Le secteur Nth

Le secteur Nth correspond à l'emprise foncière du domaine de la Tuilière, également activité touristique installée en bordure de la RD 560. Il correspond à une activité de restauration, traiteur, réception et événementiel (mariage, communions, etc...) existante depuis plus de vingt ans et participant à l'attractivité touristique de la commune. Bordé par des espaces naturels à l'Ouest et au Sud, par le golf de la Sainte Baume à l'Est et par des espaces agricoles au Nord, le domaine s'inscrit dans un environnement qualitatif et profite de sa situation en bordure de la RD 560, axe touristique important, en entrée de la Provence Verte et au sein du PNR de la Sainte Baume. Il est bordé à l'Est par le chemin du Puits de Peyron qui le relie au centre villageois.

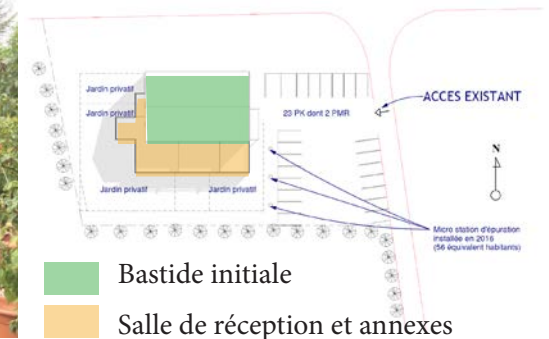


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Le domaine couvre une superficie de 1 ha avec un accès direct sur la RD 560, un parc de stationnement, une construction principale implantée parallèlement à la RD 560 et en arrière de laquelle est située la salle de réception/restauration, et un parc arboré au sein duquel on rencontre quelques beaux sujets végétaux (cèdres, pins parasol, etc...). Il bénéficie d'une micro station d'épuration et d'un épandage.



La construction principale correspond à une ancienne bastide à l'architecture provençale affirmée, avec une façade en R+1 côté Nord, et une façade en R+2 côté Sud en aplomb de laquelle ont été rajoutés les éléments de structure correspondant à la salle de réception/restauration. Le tout couvre une emprise au sol de 650 m².



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

Le domaine est confronté à différents problèmes qui nuisent à l'optimisation de son fonctionnement :

- la cohabitation en un même lieu de l'activité festive (salle de réception) et de la fonction d'hébergement dans la bastide pose un double problème de cohabitation et de sécurité
- difficulté de répondre aux nouvelles normes des Etablissements Recevant du Public (ERP) dans des locaux vieillissants
- pas de possibilité de mise aux normes Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- insuffisance de l'actuel parc de stationnement

Dans le PLU approuvé, le domaine de la Tuilière faisait, comme le Château de Nans et le domaine de Châteauneuf, l'objet d'un sous-secteur 2Nd Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) exclusivement réservé à des équipements à vocation touristique (restauration et hôtellerie). Dans ce secteur le PLU autorise exclusivement les constructions, installations et aménagements liés aux activités d'équipement touristique (restauration, hébergement et leurs annexes) et les extensions des constructions existantes, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités touristiques admises dans le secteur et qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

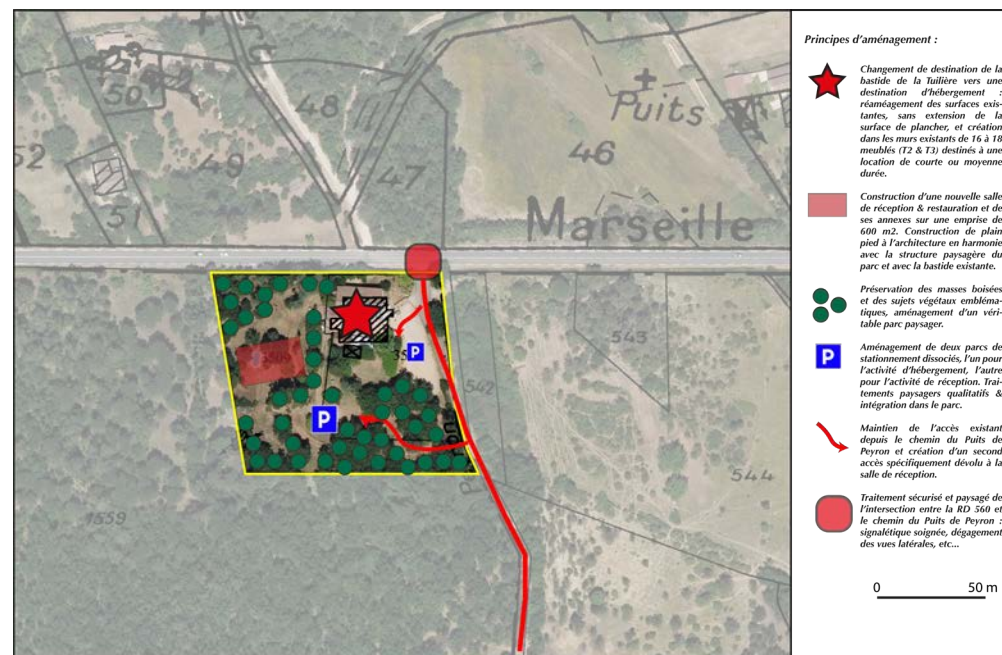
Le PLU identifiait également la bastide de la Tuilière au titre du patrimoine bâti, en application des dispositions de l'ancien article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Afin d'optimiser le fonctionnement du domaine, son propriétaire a dans le cadre de la concertation publique relative au PLU fait part de son projet :

- de construction d'une nouvelle salle de réception/restauration d'une surface de plancher de 600 m² et physiquement comme fonctionnellement dissociée de la Bastide, projet déjà autorisé par les dispositions du PLU approuvé.
- de changement de destination des surfaces de plancher existantes de la bastide et de l'actuelle salle de réception afin d'y réaménager, sans extension de la surface de plancher et sans modification substantielle des bâtiments, des meublés destinés à un hébergement touristique ou professionnel de courte ou moyenne durée.

Ces projets apparaissant en cohérence avec les orientations définies par la commune au travers de son PADD, ils ont été étudiés dans la révision du PLU qui vient définir au travers d'une OAP un schéma d'aménagement.

Ce schéma a valeur réglementaire et s'impose aux futurs projets dans un rapport de compatibilité.



Il vise à permettre une redéfinition du fonctionnement du site et de ses activités, tout en garantissant la préservation du patrimoine du Mas de la Tuilière et de son parc d'agrément.

En corollaire de cette OAP, le bâtiment du Mas de la Tuilière est identifié par le PLU révisé au titre de l'article L.151-11 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une fonction d'hébergement.

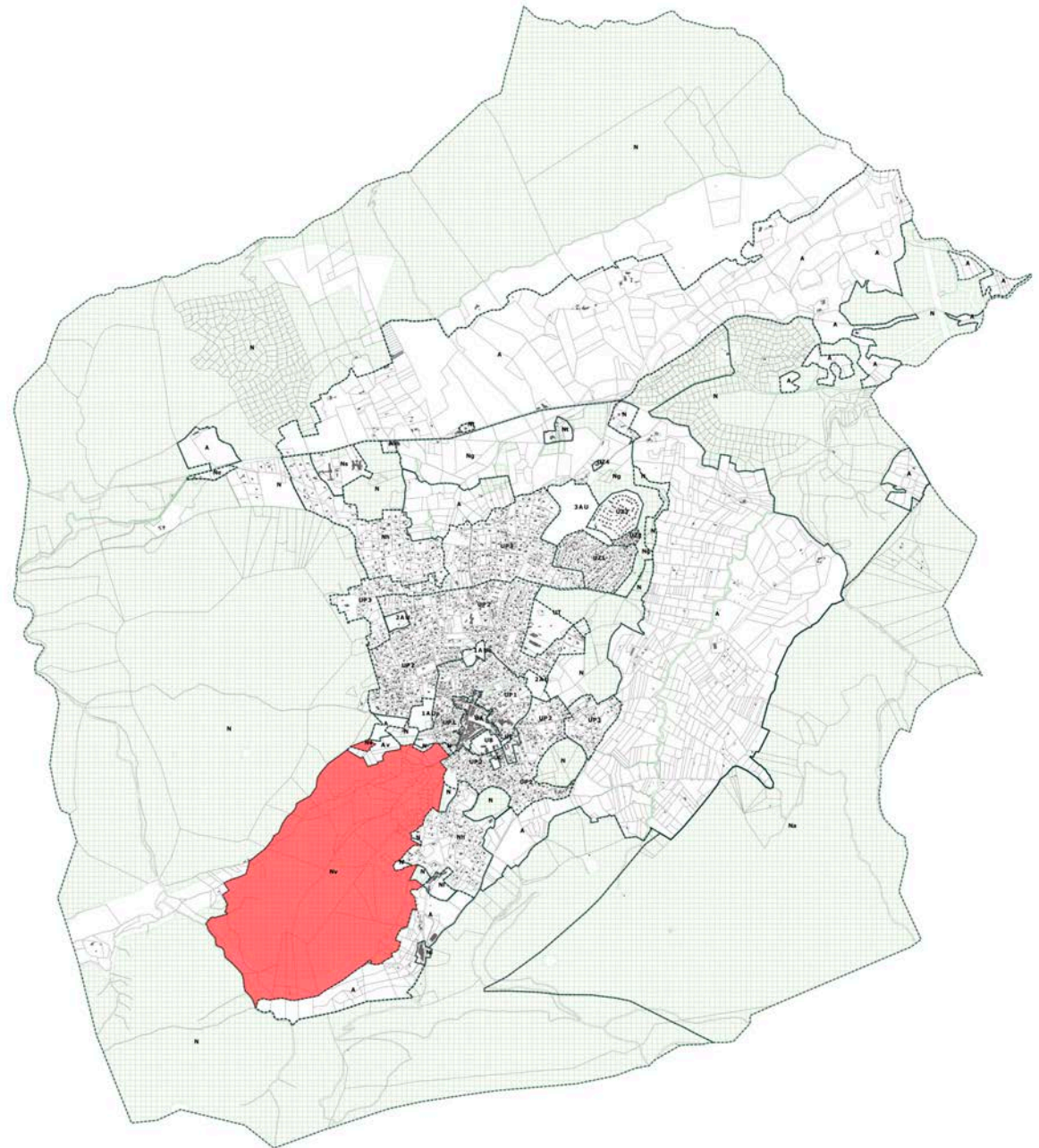
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.5.11. Le secteur Nv

Le secteur Nv correspond au périmètre du site classé du Vieux Nans et de ses abords, classé par décret du 22 août 2013. Il reprend le périmètre de l'ancienne zone 1Nv du PLU approuvé de 2011 qui correspondait au périmètre de préfiguration, en l'actualisant avec le périmètre effectif du classement.

Au sein de ce périmètre, les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale (Art. L341-10 du Code de l'Environnement).

Le règlement du PLU précise en outre que dans le secteur Nv ne sont autorisés que les constructions et les aménagements légers, à condition d'être strictement nécessaires à la gestion, la mise en valeur ou à l'ouverture au public du site du Vieux Nans, et limite la hauteur de toute construction à 3 mètres.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.6. Justifications des choix en matière d'Espaces Boisés Classés

En application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, *«les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»*

En application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, *«le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.»*

Les EBC identifiés par le PLU approuvé étaient particulièrement importants et accompagnaient presque systématiquement le classement en zone naturelle (cf aplats verts ci-contre).

Cela résulte notamment d'un héritage de la doctrine administrative qui a au cours des dernières décennies imposé ce double classement, faisant perdre au classement EBC sa destination initiale d'identification de boisements significatifs (sur le plan environnemental, paysager, culturel, etc....).

La révision du PLU de Nans les Pins n'a pas pour objet de participer à ce débat aussi l'enveloppe spatiale des EBC est reconduite au travers de la révision, à l'exception des déclassements déjà évoqués et justifiés ci-avant (zonage agricole, extension Sermex). Ces déclassements sont toutefois très limités.

Au regard de certains avis rendus sur le projet de PLU révisé, la commune réétudiera la question des classements en EBC au travers d'une procédure spécifique.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions règlementaires et de zonage

3.7. Justifications des choix en matière d'emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) ont pour objet de programmer les réservations foncières nécessaires à l'aménagement et à l'équipement de la commune. Ils peuvent être linéaires (aménagement ou élargissement de voiries par exemple) ou surfacique (réservation foncière pour équipement par exemple).

Le PLU approuvé comptait 54 emplacements réservés. Certains ont été supprimés car les aménagements ont pu être réalisés ou ne sont plus d'actualité, d'autres ont été rajoutés dans le cadre de la révision, étant précisé que l'emplacement réservé n'est pas un outil opérationnel de mise en oeuvre d'un projet mais uniquement un outil de maîtrise foncière.

Les emplacements réservés nouvellement créés ont notamment pour objet la réservation de terrains nécessaires à la diversification de l'habitat, avec 4 emplacements réservés pour des programmes de mixité sociale sur une surface cumulée totale de quasiment 15.000 m².

N° PLU	Bénéficiaires	Destinations	Plateformes (emprises)	Superficies (m ²)
3	Département	Elargissement de la RD 280	7 m	
4	Département	Elargissement de la RD 80	7 m	
5	Commune	Elargissement du chemin de Pierrefeu aménagement paysager et voie « douce »	9 m	
6	Commune	Elargissement du chemin de l'Orge et des Rois	6 m	
7	Commune	Elargissement du chemin de la station d'épuration (liaison RD 280-RD 80 et création d'une voie « douce »	9 m	
8	Commune	Création d'une voie (liaison RD 80-chemin de Pierrefeu), aménagement paysager et création d'une voie « douce »	9 m	
9	Commune	Elargissement du chemin Puits de Peyron	6 m	
10	Commune	Elargissement du chemin de Mantelette	4 m	
11	Commune	Elargissement du chemin de la Morne	4 m	
12	Commune	Elargissement du chemin du Delvieux Sud	6 m	
13	Commune	Elargissement d'une voie (liaison RD 80-chemin des Costes)	6 m	
14	Commune	Elargissement du chemin du Cauron	6 m	
15	Commune	Elargissement du chemin de l'Hubac	6 m	
18	Commune	Elargissement du chemin de Fontvieille et aménagement d'une piste cyclable	9 m	
19	Commune	Elargissement du chemin du Baou (cheminement piétonnier et d'exploitation)	3 m	
20	Commune	Elargissement du chemin de la Croix des Missions (cheminement piétonnier)	3 m	
21	Commune	Elargissement du chemin du Vallon	6 m	
22	Commune	Elargissement du chemin de Meinarguette	6 m	
23	Commune	Elargissement du chemin de Sainte Croix (cheminement piétonnier et d'exploitation)	3 m	
25	Commune	Aménagement d'une liaison entre le chemin du Cauron et le chemin du Jas	6 m	
26	Commune	Réservation pour l'entretien du ruisseau de Pierrefeu et ses affluents (partie Nord)	4 m	
27	Commune	Elargissement du chemin de Saint Laurent (cheminement piétonnier)	3 m	
28	Commune	Réservation pour l'entretien du ruisseau de Pierrefeu et ses affluents (partie Sud)	4 m	
29	Commune	Réservation pour l'entretien du ruisseau du Moulinet	4 m	
30	Commune	Elargissement du chemin du Jas (liaison chemin du Cauron-chemin du Delvieux Sud)	6 m	
32	Commune	Création d'un passage piéton (liaison Cours du Général De Gaulle – avenue Georges Clémenceau)	3m	295
34	Commune	Elargissement d'une voie (aménagement paysager et création d'un cheminement piétonnier)	9 m	
35	Commune	Réalisation d'une voie (désenclavement du Camping municipal)	8 m	
36	Commune	Elargissement d'une voie (désenclavement du Camping municipal)	8 m	
39	Commune	Réalisation du jardin public de la Ferrage		2 787

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

41	Commune	Elargissement de l'ancienne route de Nans à Rougiers	6 m	
43	Commune	Réalisation d'aménagements publics (sécurisation et valorisation patrimoniale du site du Vieux Nans)		44958
44	Commune	Réalisation d'aménagements publics (sécurisation et valorisation patrimoniale du site du Vieux Nans)		1 283
46	Commune	Création d'un bassin de rétention (lieu dit Diou li Siegue)		3126
49	Commune	Réserve foncière pour équipements publics		6712
51	Commune	Elargissement d'une voie (Plan de Georges) et réalisation d'une liaison avec la RD 280	9 m	
54	Commune	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de la Colle de Gauthier et d'une aire de retournement	6 m	
55	Commune	Aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD 280 (dite route de Marseille) à l'articulation des chemins de Pierrefeu et de FontVieille		323
56	Commune	Implantation d'une caserne de pompier et d'une aire de covoiturage		8101
57	Commune	Aménagement d'un parking et d'un théâtre de verdure		22.318
58	Commune	Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux		3256
59	Commune	Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux		7378
60	Commune	Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux		2366
61	Commune	Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements comprenant 100% de logements locatifs sociaux		1992

4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

4.1. Compatibilité avec le SCOT Provence Verte Verdon

ORIENTATIONS DU SCOT	JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE
RESPECTER ET VALORISER LES RESSOURCES EXCEPTIONNELLES DE LA PROVENCE VERTE, OFFRIR AUX POPULATIONS UN ENVIRONNEMENT SAIN	
1. Les grands axes pour la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et leur valorisation : la Trame Verte et Bleue 2. La préservation des espaces agricoles et les mesures d'accompagnement 3. Valoriser les paysages et les patrimoines 4. Développer les filières locales de production d'énergies renouvelables et diversifier le mix énergétique 5. Pour une meilleure gestion de l'eau 6. Gérer la ressource en granulats 7. Gestion des déchets : optimisation, valorisation, prévention et proximité 8. Assurer anticipation et diminution des risques, nuisances et pollutions	Le PLU révisé répond à ces orientations par : - une identification et une préservation de la trame verte et bleue de la commune par le maintien de la totalité des zones concernées en zones naturelles ou agricoles. Les seuls déclassements de zone naturelle ont pour objet l'extension de l'usine Sermax, la création d'un secteur réservé au co-voiturage et à l'implantation d'une nouvelle caserne de pompiers, et des reclassements en zone agricole - la préservation des espaces agricoles. Les évolutions du zonage agricole sont uniquement liées à une redéfinition factuelle des espaces effectivement agricoles. Aucun espace agricole n'est déclassé pour une ouverture à l'urbanisation. - la création d'une nouvelle zone Na correspondant au périmètre de protection de l'aquifère stratégique de la Sainte Baume. - la définition d'un projet de territoire intégrant les problématiques paysagères au coeur des réflexions et la définition de nombreuses dispositions relatives à la prise en compte des paysages et du patrimoine - la définition d'un projet de territoire axé notamment sur un recentrage de l'urbanisation et une diversification de cette dernière afin notamment de limiter la diffusion spatiale de l'urbanisation et les déplacements. - une prise en compte des risques et une limitation de l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés et les moins bien protégés

4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

4.1. Compatibilité avec le SCOT Provence Verte Verdon

ORIENTATIONS DU SCOT	JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE
UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL AU SERVICE D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE SOLIDAIRE ET DURABLE	
9. Une production de logements répondant aux besoins des habitants 10. Renforcer l'armature urbaine 11. Favoriser un développement urbain qualitatif et économe en espace 12. Transport et mobilités	Le PLU révisé répond à ces orientations par : - le choix d'un développement démographique et urbain maîtrisé et des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace qui conduisent à une réduction spatiale des secteurs ouverts à l'urbanisation, afin de privilégier un développement urbain recentré et une limitation de tout risque de surdensification en tissus pavillonnaires mutables - le choix d'un recentrage de l'urbanisation et d'une diversification des typologies d'habitat en privilégiant un développement urbain sur des secteurs de projet permettant une mixité des typologies d'habitat - la définition de servitudes de mixité sociale et d'emplacements réservés pour mixité sociale - la programmation d'aménagements destinés à améliorer les conditions de circulation et de déplacement, à l'échelle de la commune comme de chacun de ses quartiers - la programmation d'une deuxième aire de covoiturage - le PLU impose dans toutes les opérations d'ensemble de prévoir le raccordement à la fibre optique

4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

4.1. Compatibilité avec le SCOT Provence Verte Verdon

ORIENTATIONS DU SCOT	JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE
UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ENDOGENE	
13. Organiser et spatialiser le développement économique 14. Pour un commerce cohérent et équilibré a l'échelle du territoire	Le PLU révisé répond à ces orientations par : - le choix d'un développement économique basé sur les richesses du territoire nansais (valorisation touristique, valorisation commerciale du centre villageois, valorisation patrimoniale, etc...) - la définition de zonages spécifiques pour les différentes activités économiques présentes sur la commune (établissements de santé, activités industrielles, activités touristiques, etc...) - un objectif affiché de préservation des commerces de proximité du centre villageois et de leur renforcement au travers de la mixité des fonctions dans les espaces de centralité.

4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

4.2. Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte Baume.

AMBITIONS / ORIENTATIONS / MESURES	JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE
AMBITION 1 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DE LA SAINTE-BAUME, PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PAYSAGES	
Orientation 1. Assurer la préservation et la valorisation des paysages identitaires Mesure 1. Préserver et valoriser les paysages identitaires Mesure 2. Valoriser le caractère de la Sainte-Baume et initier une culture du paysage	Les questions de territoire et de paysages ont été placées au coeur des réflexions menées dans le cadre de la révision du PLU : protection des grands paysages, valorisation et protection du patrimoine vernaculaire, évitement de la banalisation paysagère par surdensification pavillonnaire, reclassement de certains espaces d'habitat diffus, limitation de l'étalement urbain. Le PLU prend au travers de ses dispositions réglementaires de nombreuses dispositions prescriptives visant à protéger et à valoriser les paysages identitaires de la commune.
Orientation 2. Assurer la pérennité d'une nature exceptionnelle en Sainte-Baume Mesure 3. Élaborer et mettre en oeuvre une stratégie de création d'aires protégées et coordonner les protections déjà en place Mesure 4. Faire connaître les richesses géologiques et souterraines pour mieux les préserver Mesure 5. Conforter la trame verte et bleue et maintenir la qualité de la biodiversité ordinaire	Les zones naturelles protégées couvrent plus de 75% du vaste territoire communal et les espaces boisés les plus emblématiques (en matière de paysage et de biodiversité) sont en outre protégés au titre des EBC. La trame verte et bleue communale a été définie au travers de la révision du PLU et a été prise en compte dans la redéfinition des zonages et des dispositions réglementaires afférentes aux différentes typologies d'espaces.
Orientation 3. Affirmer l'excellence environnementale du territoire pour la gestion de ses ressources naturelles Mesure 6. Assurer une gestion cohérente, économe et concertée de la ressource en eau Mesure 7. Assurer l'intégration environnementale des infrastructures d'exploitation des ressources naturelles	Le PLU : - intègre des prescriptions réglementaires de gestion des eaux pluviales - vise à limiter et à maîtriser le rythme de développement démographique et urbain et en corollaire les besoins induits en consommation d'eau - crée un zonage spécifique sur le périmètre de l'aquifère karstique de la Sainte Baume

4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

4.2. Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte Baume.

AMBITIONS / ORIENTATIONS / MESURES	JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE
AMBITION 2 : ORIENTER LE TERRITOIRE DE LA SAINTE-BAUME VERS UN AMÉNAGEMENT EXEMPLAIRE ET DURABLE Orientation 4. Adopter une stratégie commune d'occupation du sol, orientée vers un aménagement économe en espace et respectueux de l'identité rurale Mesure 8. Protéger le socle agricole, naturel et paysager Mesure 9. Maitriser l'urbanisation et promouvoir un aménagement urbain économe en espace Mesure 10. Favoriser un urbanisme durable contribuant à l'identité du territoire	Le PADD et sa traduction règlementaire affichent la volonté communale d'un développement adapté aux spécificités du territoire nansais et à l'identité locale. Le PLU maintient les grandes entités naturelles et agricoles contribuant au façonnement des paysages de la commune. Le PLU affiche la volonté d'un recentrage de l'urbanisation et diminue spatialement les espaces ouverts à l'urbanisation dans une logique d'économie de l'espace et de rationalisation de l'aménagement du territoire. Le PLU vise à l'évitement des tendances récentes d'un urbanisme «low cost» non durable et inadapté à l'identité locale
Orientation 5. Contribuer à améliorer le cadre de vie, à réduire les nuisances et l'exposition aux risques Mesure 11. Améliorer le cadre de vie et requalifier les espaces banalisés Mesure 12. Améliorer la prévention des risques et réduire l'exposition des populations Mesure 13. Soutenir la valorisation des déchets et la résorption des dépôts sauvages	Le PADD et sa traduction règlementaire affichent la volonté communale d'un développement respectueux du cadre de vie des différents quartiers composant la commune. Le PLU définit des outils de gestion de la densité visant à éviter toute banalisation architecturale et urbaine, dans un contexte de forte pression résidentielle. Le PLU intègre les risques les plus présents sur la commune et définit des prescriptions réglementaires adaptées à leur prise en compte.
Orientation 6. Contribuer à la transition énergétique dans le respect des habitats naturels et des paysages Mesure 14. Accompagner le développement des énergies renouvelables Mesure 15. Encourager les économies d'énergie et participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	Le PLU encourage un recentrage de l'urbanisation afin notamment de limiter les déplacements sur la commune. Le PLU crée un secteur dévolu à l'implantation d'une deuxième aire de covoiturage

4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

4.2. Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte Baume.

AMBITIONS / ORIENTATIONS / MESURES	JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE
AMBITION 3 : FÉDÉRER ET DYNAMISER LE TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE RESPECTUEUX DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE ET DE LA VALORISATION DURABLE DE SES RESSOURCES	
Orientation 7. Maintenir, soutenir et promouvoir une agriculture locale et durable Mesure 16. Faciliter la transmission des exploitations agricoles, l'installation de nouveaux agriculteurs et préserver le foncier agricole Mesure 17. Promouvoir une agriculture multifonctionnelle et valoriser ses services sociétaux Mesure 18. Développer un projet alimentaire territorial en favorisant les circuits courts et l'agriculture de proximité	Le PLU affiche la volonté du maintien et d'un renforcement des activités agricoles. Aucun espace agricole ne fait l'objet d'un déclassement au profit d'une ouverture à l'urbanisation.
Orientation 8. Accompagner le développement d'une économie forestière durable et la reconnaissance des services environnementaux et sociaux assurés par la forêt Mesure 19. Définir une politique forestière territoriale multifonctionnelle Mesure 20. Appuyer la gestion durable des espaces forestiers Mesure 21. Impulser une meilleure valorisation locale des produits de la forêt et expérimenter de nouveaux débouchés	Le PLU préserve les espaces forestiers de la commune. Il identifie 75% du territoire communal en zone naturelle, dont une part importante d'espaces identifiés au titre des Espaces Boisés Classés.
Orientation 9. Accompagner et promouvoir le développement d'un tourisme durable Mesure 22. Créer une destination touristique durable « Parc naturel régional de la Sainte-Baume » Mesure 23. Structurer et développer une offre touristique authentique et écoresponsable Mesure 24. Développer une itinérance identitaire	Le PLU propose des zonages touristiques spécifiques sur les structures d'accueil existantes et projetées. L'offre touristique de la commune est principalement orientée vers l'authenticité, en adéquation avec les caractéristiques territoriales et paysagères de la commune.
Orientation 10. Favoriser une économie innovante et écoresponsable Mesure 25. Favoriser le développement d'une économie endogène et écoresponsable Mesure 26. Favoriser une économie innovante et collaborative	Le PLU affiche la volonté du maintien et du renforcement des activités économiques locales par la création d'une zone d'activités artisanales destinée à répondre à une forte demande des acteurs économiques locaux. La zone prévue, située sur le secteur du Plan de Georges dans le PLU approuvé (zone 2AU) a toutefois dû être supprimée car le PNR identifiait le secteur comme « réservoir de biodiversité ».

4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

4.2. Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte Baume.

AMBITIONS / ORIENTATIONS / MESURES	JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE
AMBITION 4 : VALORISER LA RICHESSE CULTURELLE DU TERRITOIRE ET RENFORCER LE VIVRE ET LE FAIRE ENSEMBLE	
Orientation 11. Consolider l'identité du territoire et valoriser le patrimoine culturel et spirituel Mesure 27. Renforcer la connaissance, la réhabilitation, la protection et la valorisation du patrimoine rural et du patrimoine bâti identitaire Mesure 28. Valoriser la Sainte-Baume comme haut lieu de spiritualité et d'inspiration Mesure 29. Valoriser l'histoire et la vitalité de la culture provençale de la Sainte-Baume Mesure 30. Soutenir et valoriser les filières de métiers rares et identitaires	Le PLU intègre un inventaire patrimonial et paysager. Cet inventaire identifie les principaux éléments du patrimoine local et définit des prescriptions réglementaires pour sa préservation et sa valorisation.
Orientation 12. Favoriser l'appropriation et le respect du territoire par les habitants et les visiteurs et concilier les différentes activités de loisirs dans les espaces naturels Mesure 31. Organiser la fréquentation raisonnée des espaces naturels Mesure 32. Coordonner une gestion maîtrisée des sports de nature Mesure 33. Maîtriser la circulation motorisée dans les espaces naturels	Le PLU propose au travers de l'OAP Chamin des actions de requalification et de sensibilisation aux problèmes de fréquentation parfois excessive des espaces naturels (source de l'Huveaune).
Orientation 13. Mobiliser l'ensemble des citoyens sur un projet commun et proposer à chacun de devenir acteur du territoire Mesure 34. Informer, sensibiliser et éduquer les habitants, les scolaires et les visiteurs aux spécificités et au respect du territoire Mesure 35. Mobiliser les acteurs et les habitants	Le PLU a fait l'objet d'une très large concertation avec les habitants afin d'expliquer les enjeux et de définir un projet de territoire partagé.

4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

4.3. Compatibilité avec le SDAGE

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU SDAGE	JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE
Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau Agir sur la morphologie et le découloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	Les milieux aquatiques les plus sensibles sont classés en zone naturelle N ou Na. La révision du PLU ne se traduit par aucun changement de zonage susceptible de dégrader des milieux aquatiques.
Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau	Les richesses environnementales de la commune sont consacrées par la présence de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ainsi qu'un site Natura 2000. Ces zones et périmètres participent activement à la mise en valeur la richesse écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques, qui constituent des espaces favorables pour le déplacement des espèces. Ils constituent aussi des éléments clés à l'établissement et au bon fonctionnement de la trame verte et bleue et sont préservés dans le cadre du PLU en tant que corridors écologiques aquatiques par des zonages en zone naturelle.
Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	En matière de risques d'inondation, la commune n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques mais des dispositions réglementaires sont introduites dans le PLU afin de lutter contre les risques : dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, axes de reculs à respecter de part et d'autre des ruisseaux,etc...
Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et anticipant l'avenir	La révision du PLU prévoit un scénario de croissance démographique et urbaine maîtrisé compatible avec la ressource en eau. Elle ne prévoit aucune possibilité de nouvelles constructions dans les secteurs non raccordés au réseau communal d'alimentation en eau potable.
Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	En matière de risques d'inondation, la commune n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques mais des dispositions réglementaires sont introduites dans le PLU afin de lutter contre les risques : dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, axes de reculs à respecter de part et d'autre des ruisseaux,etc...

4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

4.4. Compatibilité avec le PGRI Rhône Méditerranée

Le PGRI est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée. Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :
 - le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
 - la gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
 - l'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
 - l'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
 - le développement et le partage de la connaissance.

Il est à noter que la commune de Nans les Pins ne s'inscrit pas dans un Territoire à Risque Important d'Inondation.

Le PLU est compatible avec le PGRI :

- de par la limitation de l'étalement urbain
- de par la définition de prescriptions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales
- de par la définition d'axe d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des ruisseaux et fossés.

4. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

4.5. Compatibilité avec le PLH

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte a été approuvé en juillet 2020.

Ce document fixe :

- un objectif qualitatif de maîtrise du rythme de développement démographique et urbain
- un objectif quantitatif de production de logements de 105 unités sur la période 2020-2025, dont 32 LLS (Logements Locatifs Sociaux) et 11 PSLA (Prêt Social Location Accession)

La révision du PLU est parfaitement compatible avec ces objectifs puisque :

- le PLU réduit très sensiblement les espaces ouverts à l'urbanisation en procédant à un recentrage des projets à proximité du centre villageois
- le PLU identifie un total de quasiment 15.000 m² de terrains stratégiques pour le développement de la mixité de l'habitat et qui font l'objet d'un emplacement réservé pour des programmes d'habitat comprenant au minimum 50% de logements sociaux
- le PLU institue une servitude de mixité sociale sur l'ensemble des espaces pavillonnaires de première périphérie (UP1) et sur la zone 1AUa de la Garnière
- le PLU institue une servitude de mixité sociale sur les zones 2AU
- le PLU institue des bonus de densité pour les logements sociaux dans les zones UC et UP1.

Objectifs de production par commune : Aire de Saint-Maximin

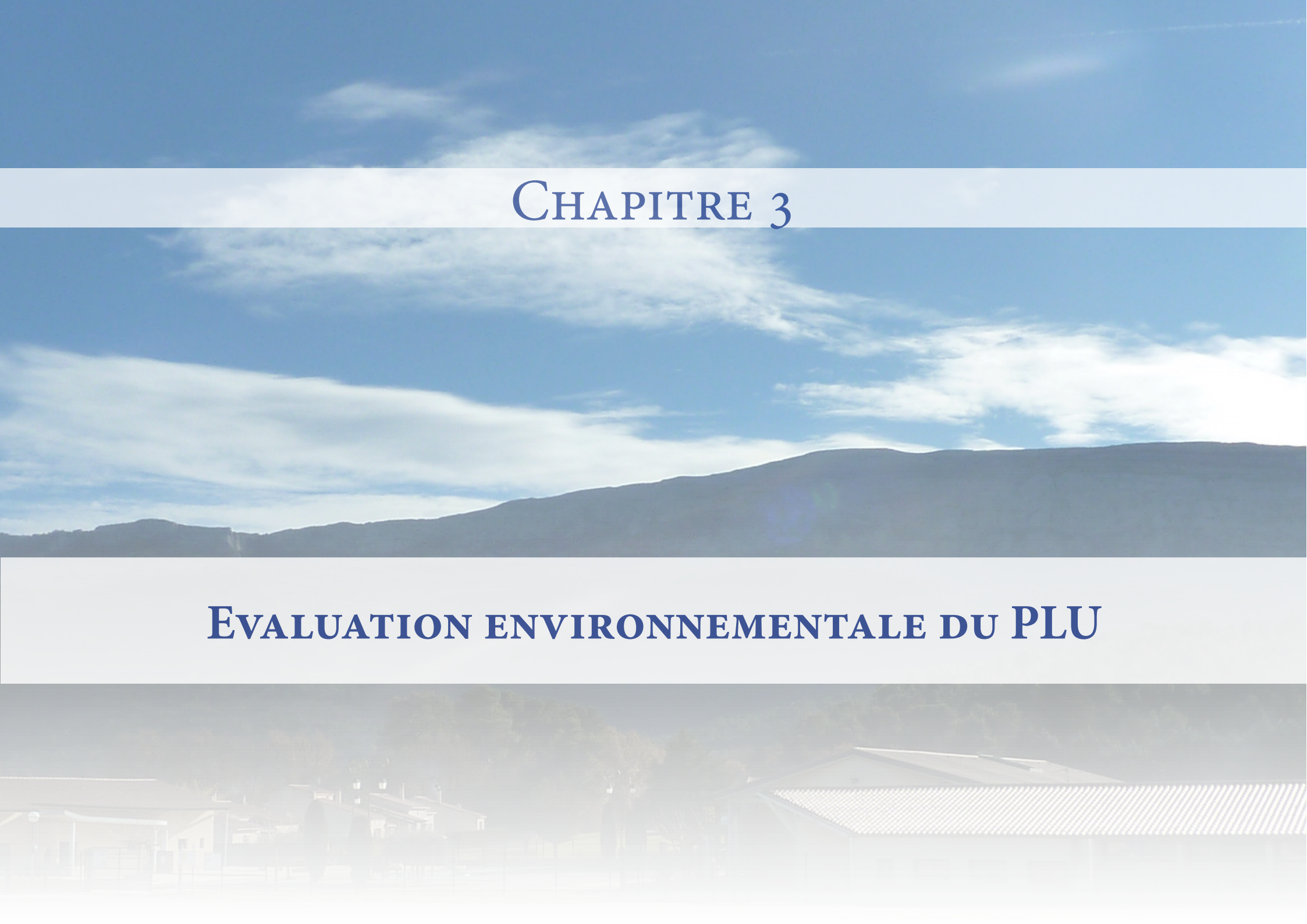
Commune	Typologie	Population (2016)	Logements livrés entre 2005-2010	Logements livrés entre 2011-2016	Logements neufs projetés par les communes 2020-2025	Objectifs de production 2020-2025	Objectifs annualisés
Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	Ville-centre	16 388	948	869	260	850	142
Bras	Communes rurales	2 732	148	94	0	75	13
Ollières	Communes rurales	638	23	16	30	20	3
Pourcieux	Communes rurales	1 566	60	174	0	50	8
Pourrières	Commune d'appui au développement	5 123	174	278	20	185	31
Tourves	Commune d'appui au développement	4 983	209	165	10	120	20
Nans-les-Pins	Communes rurales	4 453	101	246	17	105	18
Plan-d'Aups-Sainte-Baume	Communes rurales	2 113	351	130	0	50	8
Rougiers	Communes rurales	1 648	126	28	0	40	7

Commune	Objectifs de production 2020-2025	dont % de LLS neufs à produire	dont LLS en volume	dont % de PSLA	dont PSLA en volume
Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	850	30%	255	10%	85
Bras	75	5%	4	0%	0
Ollières	20	5%	0	0%	5
Pourcieux	50	5%	3	0%	0
Pourrières	185	30%	56	10%	19
Tourves	120	30%	36	10%	12
Nans-les-Pins	105	30%	32	10%	11
Plan-d'Aups-Sainte-Baume	50	5%	3	0%	0
Rougiers	40	5%	2	0%	0

5. Indicateurs relatifs à l'analyse des résultats de l'application du plan.

Au terme des dispositions des articles R.151-3 et R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 (évaluation du PLU neuf ans au plus tard après son approbation).

Critères à analyser	Indicateurs à apprécier	Modalités d'analyse
Démographie	Evolution de la population communale Evolution de la structure démographique Evolution de la structure des ménages Evolution de la population active et des lieux d'emploi	Sources INSEE Analyse des effectifs scolarisés sur la commune Enquête de déplacement domicile/travail
Logement	Evolution du nombre de logement Evolution de la structure du parc de logement Evolution du parc social Evolution du marché du logement	Sources INSEE Sources PLH Provence Verte (en cours d'élaboration) Observatoire de l'Habitat Sources SITADEL
Economie	Evolution de l'activité économique sur la commune Analyse des créations d'entreprises Fonctionnement de l'économie touristique	Sources INSEE / Chambre de Commerce et d'Industrie / Chambre des Métiers / Syndicat Mixte Provence Verte
Agriculture	Evolution de la Surface Agricole Utilisée Evolution des productions agricoles Evolution des aires AOP Evolution de l'emploi agricole Evolution du foncier agricole	Sources recensement agricole / Chambre d'Agriculture / INAO / SAFER
Transport et déplacement	Evolution des flux de circulation Analyse de l'accidentologie Analyse de l'usage des transports en commun Analyse de l'évolution de la capacité en stationnement	Sources Conseil Départemental / Communauté d'Agglomération Provence Verte / Commune
Eaux	Evolution de la consommation d'eau potable Evolution de la production d'eaux usées Etat des réseaux Fonctionnement de l'assainissement individuel Analyse des eaux de surface	Sources sociétés fermières / SPANC / ARS
Occupation du sol	Evolution de la consommation du sol Evolution des typologies d'occupations du sol Analyse des surfaces mobilisables disponibles	Sources Commune / SCOT Provence Verte / Communauté d'Agglomération Provence Verte



CHAPITRE 3

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU



1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

Préambule : rappel du contexte réglementaire

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

La commune de Nans les Pins comportant sur son territoire un périmètre Natura 2000, l'évaluation environnementale de la révision du PLU s'impose.

Il s'agit d'examiner dans cette partie :

- les incidences thématiques sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et de ses perspectives d'évolution : effets du PADD, incidences du zonage et du règlement.
- les incidences sur les sites susceptibles d'être touchés par la révision du PLU
- les incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

1.1. Les incidences du PADD sur l'environnement

L'application de la révision du PLU aura des incidences sur le territoire de Nans les Pins.

Celles-ci peuvent être positives, grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Elles peuvent également être négatives sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de consommation foncière, ou nuls sur d'autres aspects.

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2030. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Elles sont au nombre de 3 :

- 1/ Le recentrage de l'urbanisation (comment concentrer l'urbanisation dans les zones centrales ?)
- 2/ Le soutien à l'économie locale (comment participer au rayonnement de la commune et à l'attractivité économique ?)
- 3/ La prise en compte et la valorisation du patrimoine environnemental (comment

préserver l'environnement et la qualité de vie communale ?)

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux de la commune et de ses alentours. Le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et se déclinent dans un double objectif :

- de préservation et de valorisation des atouts du territoire communal
- de maîtrise ou d'amélioration des faiblesses du territoire communal

Le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable est dorénavant intégré au code de l'environnement et pris en compte par le code de l'urbanisme. Il s'applique dorénavant aux documents d'urbanisme comme les PLU. Il définit cinq finalités du développement durable et invite à renouveler les modes de savoir-faire. Chacune de ces finalités renvoie à des enjeux en termes d'urbanisme et de gestion des territoires, enjeux susceptibles d'être pris en considération dans le PLU, à savoir :

- Finalité 1 : Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- Finalité 2 : Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- Finalité 3 : Épanouissement de tous les êtres humains
- Finalité 4 : Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- Finalité 5 : Un développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Pour la révision du PLU, au regard des orientations retenues pour le PADD, la prise en compte du Développement Durable et de ses finalités est évaluée dans le tableau ci-après.

Il s'appuie sur les principaux «domaines d'actions» répondant aux finalités du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable et pouvant être traduits dans le PLU.

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPPEMENT DURABLE					Niveau de prise en compte	
Orientations	Actions	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables	Forte	XXX
							Modérée	XX
							Faible	X
							Absence	
1/ Le recentrage de l'urbanisation (comment concentrer l'urbanisation dans les zones centrales ?)	1. Adapter les objectifs démographiques à la capacité urbaine	XX	XX	XXX	XXX	XX		
	2. Éviter la poursuite du développement pavillonnaire	XX	XX	XXX	XXX	XX		
	3. Densifier la ville	XX	XX	XXX	XXX	XXX		
	4. Assurer une mixité urbaine et sociale	XX	XX	XXX	XXX	XXX		
		8/12	8/12	12/12	12/12	10/12		

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPPEMENT DURABLE					Niveau de prise en compte	
Orientations	Actions	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables	Forte	XXX
							Modérée	XX
							Faible	X
							Absence	
2/ Le soutien à l'économie locale (comment participer au rayonnement de la commune et à l'attractivité économique ?)	1. Contribuer au dynamisme agricole	XX	XX	XX	XX	XXX		
	2. Conforter le bassin d'emploi et l'attractivité liée au tourisme	XX	XX	XXX	XXX	XXX		
	3. Diversifier le secteur économique	XX	X	XXX	XXX	XXX		
	4. Renforcer l'offre en équipements et proposer un réseau de déplacements qualitatifs	XXX	X	XXX	XXX	XXX		
		9/12	6/12	11/12	11/12	12/12		

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPPEMENT DURABLE					Niveau de prise en compte	
Orientations	Actions	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables	Forte	XXX
							Modérée	XX
							Faible	X
							Absence	
3/ La prise en compte et la valorisation du patrimoine environnemental (comment préserver l'environnement et la qualité de vie communale ?)	1. Préserver les grandes entités paysagères	XX	XXX	XXX	XX	XX		
	2. Mettre en valeur le patrimoine nansais		XXX	XXX	XXX	XXX		
	3. Assurer la maîtrise des risques et des nuisances	XXX	XX	XXX	XXX	XX		
	4. Proposer un développement urbain respectueux de son environnement	XX	XX	XXX	XXX	XXX		
		7/12	10/12	12/12	12/12	10/12		

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

La prise en compte des finalités du développement durable est donc très forte sur les thématiques de la qualité de vie et de la cohésion sociale, forte sur la thématique d'une production et d'une consommation responsables, et moyenne sur les thématiques de l'énergie/climat et biodiversité/ressources.

Cette hiérarchisation s'explique logiquement par l'objet même du Plan Local d'Urbanisme, document de planification et d'administration du droit des sols (article L.101-3 du Code de l'Urbanisme : *«la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment **la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions**»*).

Elle s'explique également par le fait que la biodiversité relève de nombreux autres documents d'inventaire et de protection (ZNIEFF, SRCE, Natura 2000...) et est abondamment déclignée au travers de documents de rang supérieur au PLU (PNR, SCOT...), et que la thématique de l'énergie relève d'abord d'une politique générale et de comportements individuels et collectifs sur lesquels le PLU n'a pas d'incidences.

A l'échelle locale de Nans les Pins, commune au territoire à dominante naturelle et agricole mais inscrit dans une dynamique résidentielle importante, cette hiérarchisation s'explique par :

- l'objectif premier de la révision du PLU, à savoir la maîtrise du développement communal pour une préservation du cadre de vie et le bien être de ses habitants
- l'existence de multiples protections (Natura 2000, PNR, site classé, SCOT....) qui s'imposent déjà de fait au territoire
- la volonté communale de préservation et de valorisation de son environnement naturel et de ses paysages qui sont la base même de son attractivité résidentielle et touristique
- la prise de conscience progressive de la nécessité de rompre avec la logique d'une exclusivité d'un développement par poursuite de l'étalement urbain (logique du POS) pour privilégier un recentrage de l'urbanisation et une diversification de l'habitat.

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.2. Les incidences de la révision du PLU sur la consommation des sols.

1.2.1 - Enjeux :

Située sur un axe de circulation important et dans l'aire d'attractivité de grands bassins d'emplois (métropole marseillaise), et bénéficiant en outre d'une forte attractivité touristique, la commune de Nans les Pins a connu au cours des dernières décennies un développement démographique et urbain important. Ce développement s'est principalement opéré sous forme d'habitat pavillonnaire au sein de vastes secteurs ouverts à l'urbanisation par les documents antérieurs (POS, ZAC). Il en a résulté un important étalement urbain, qui s'est opéré sur un laps de temps finalement assez court.

Au travers de la révision de son PLU, la commune affiche sa volonté d'un développement à un rythme mieux maîtrisé tout en recentrant son urbanisation autour des polarités villageoises.

1.2.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

La révision du PLU se traduit par une diminution surfacique significative des zones constructibles à vocation d'habitat qui sont réduites de 90 hectares, soit moins 30%. Cette dynamique poursuit celle du PLU initial qui avait déjà réduit les zones ouvertes à l'urbanisation de près de 80 hectares. Avec cette révision du PLU, les possibilités d'étalement urbain sont donc quasiment divisées par deux par rapport aux possibilités offertes initialement par le POS.

Outre l'évolution purement surfacique, le nouveau zonage vise à mieux urbaniser via notamment des reclassements en zone AU afin de privilégier des opérations d'ensemble moins consommatrices d'espace que les dynamiques individuelles.

Le PLU révisé supprime également la zone destinée au développement économique sur le secteur du Plan de Georges qui est reclassée en zone naturelle.

PLU APPROUVE		PLU REVISE		EVOLUTION
Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UZ)	296,8 ha	Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UC, UP1, UP2, UZ)	206,7 ha	- 30,3%
		Zone urbaine «achevée» (UP3)	82,9 ha	+100 %
Zones à urbaniser (1AU, 2AU, 3AU, 4AU)	23,6 ha	Zones à urbaniser (1AUa, 1AUb, 2AU, 3AU)	24,9 ha	+5,5%
Zone à vocation touristique (UD)	10,7 ha	Zone à vocation touristique (UT)	10,7 ha	/
Zone agricole (A)	961,5 ha	Zone agricole (A, Av)	911,3 ha	- 5,2%
Zone naturelle (1N, 1Nv, 2Na, 2Nz)	3584,3 ha	Zone naturelle (N, Na, Ne, Ng, Nh, Nv)	3643,1 ha	+1,6%
STECAL (2Nc, 2Nd, 2Nh, 2Ni)	25 ha	STECAL (Ni, Nl, Ns, Nt, Nth)	20 ha	-20%
		Equipements publics (UB)	3,2 ha	+100%
Total	4902 ha		4902 ha	

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

Incidences potentiellement négatives

Le secteur Ni est étendu pour permettre un agrandissement et un meilleur fonctionnement d'une activité industrielle existante sur la commune depuis plus de cinquante ans.

Le PLU révisé crée un nouveau secteur Ne spécifiquement réservé à l'aménagement d'une nouvelle aire de covoiturage et à la délocalisation de la caserne des pompiers.

1.2.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

L'extension du secteur Ni est accompagnée par la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui programme une requalification d'un secteur dégradé par une intense fréquentation touristique et l'installation de supports pédagogiques pour sensibiliser le public aux enjeux en présence.

La création du secteur Ne est accompagnée par la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1.3. Les incidences de la révision du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels.

1.3.1 - Enjeux :

Le territoire de la commune de Nans les Pins se compose de vastes ensembles naturels reconnus par un site Natura 2000, plusieurs périmètres d'inventaire de ZNIEFF, le SRCE PACA, le SCOT de la Provence Verte, la charte du PNR de la Sainte Baume, etc... La préservation de la biodiversité de ces milieux naturels est un des enjeux forts de la révision du PLU.

1.3.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le PLU réduit très sensiblement les espaces ouverts à l'urbanisation par le reclassement de secteurs bénéficiant de possibilités de densification importantes.

Le PLU maintient dans les espaces résidentiels des coefficients d'espaces libres importants afin de maintenir les fonctions écologiques des jardins d'agrément.

Le PLU reclasse en zone naturelle la zone 2AU destinée à un développement d'activités économiques sur le secteur du Plan de Georges car identifiée par le PNR comme réservoir de biodiversité

Le PLU limite les nouveaux aménagements à des secteurs peu sensibles sur le plan environnemental et déjà largement anthropisés ou artificialisés.

Le PLU propose un zonage spécifique pour la protection de la réserve d'eau stratégique de l'aquifère de la Sainte Baume

Le PLU propose des actions de pédagogie pour la sensibilisation du public aux enjeux de préservation de la biodiversité.

Le PLU ne propose aucune modification sur les secteurs les plus sensibles comme par exemple le périmètre Natura 2000 qui malgré son extension reste intégralement couvert par un zonage naturel ou agricole.

Incidences potentiellement négatives

La zone naturelle est légèrement réduite pour permettre le renforcement d'une importante activité économique présente sur la commune depuis de nombreuses années et

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

très importante en terme d'emploi local (entreprise Sermax).

Le PLU révisé crée un nouveau secteur Ne spécifiquement dévolu à l'aménagement d'une nouvelle aire de covoiturage et à la délocalisation de la caserne des pompiers.

1.3.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les déclassements de zone naturelle générés par les besoins des activités économiques sont plus que compensés par le reclassement en zone naturelle de l'ancienne zone 2AU à vocation de développement des activités économiques sur le secteur du Plan de Georges

L'extension du secteur Ni est accompagnée par la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui programme une requalification d'un secteur dégradé par une intense fréquentation touristique et l'installation de supports pédagogiques pour sensibiliser le public aux enjeux en présence.

La création du secteur Ne est accompagnée par la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1.4. Les incidences de la révision du PLU sur les risques.

1.4.1 - Enjeux :

Le territoire de la commune de Nans les Pins compte comme principaux risques le risque feu de forêt et le risque inondation.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'enjeu est de ne pas accroître et si possible de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

1.4.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le PLU réduit spatialement les possibilités d'urbanisation, notamment dans les secteurs les plus excentrés et donc les moins bien équipés notamment sur le plan de la défense incendie.

Les projets autorisés par le PLU notamment le confortement industriel font l'objet de réglementations précises (installations classées) et de visites régulières de commissions de sécurité.

Afin de limiter le ruissellement pluvial et donc d'accroître l'aléa potentiel d'inondabilité, le règlement du PLU vient renforcer les obligations en matière de gestion des eaux pluviales avec des obligations pouvant être imposées en matière de rétention à la parcelle.

Le PLU impose des marges de recul à respecter de part et d'autre des ruisseaux.

Le PLU introduit l'atlas des zones inondables aux documents graphiques du PLU et ses recommandations dans les dispositions générales du règlement.

Incidences potentiellement négatives

Dans la mesure où il autorise une croissance démographique et un renforcement de sa capacité d'hébergement touristique, le PLU génère obligatoirement et arithmétiquement un accroissement de la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment aux feux de forêt.

L'imperméabilisation des sols est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires participant ponctuellement à l'augmentation du risque inondation.

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.4.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de limiter les effets potentiels du ruissellement urbain, le PLU maintient des coefficients d'emprise au sol des constructions limités et assortis de coefficients d'espace libre élevés.

La révision du PLU permet d'introduire de nouvelles dispositions réglementaires relative à la gestion des eaux pluviales avec notamment l'annexion au règlement d'urbanisme de l'arrêté municipal imposant les prescriptions techniques définies au travers du schéma directeur des eaux pluviales.

1.5. Les incidences de la révision du PLU sur les paysages et le patrimoine.

1.5.1 - Enjeux :

La commune de Nans les Pins s'inscrit dans un environnement paysager très qualitatif et très diversifié qui explique, entre autres facteurs, son attractivité résidentielle et touristique. La commune compte en outre un patrimoine riche à préserver et à valoriser. La révision du PLU s'inscrit dans une logique de valorisation et de préservation de ces paysages et de ce patrimoine.

1.5.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le PLU réduit spatialement les possibilités d'urbanisation et donc l'impact paysager de l'étalement urbain.

Le PLU maintient les équilibres entre les zones agricoles et les zones naturelles, qui composent la toile de fond paysagère de la commune.

Le règlement d'urbanisme est complété par de nouvelles dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions : couleur des enduits, intégration des dispositifs techniques, préservation des restanques, traitement paysager des soutènements, traitement des clôtures, intégration paysagère des piscines, etc....

Les OAP définies sur les secteurs d'enjeux intègrent des principes d'intégration paysagère.

Incidences potentiellement négatives

La densification encouragée sur certains secteurs d'enjeux fonciers stratégiques peut avoir des conséquences sur le paysage perçu à proximité du centre villageois historique et venir ainsi perturber l'image de «village».

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.5.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les réflexions menées sur les sites de projets urbains ont permis de définir des principes d'aménagement destinés à assurer une bonne intégration paysagère des projets. Ces principes sont définis au travers des OAP et ont valeur réglementaire.

1.6. Les incidences de la révision du PLU sur la ressource en eau.

1.6.1 - Enjeux :

Les principaux enjeux en matière de préservation de la ressource en eau sont liés au bon fonctionnement de l'assainissement collectif et au bon raccordement à ce dernier, au bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel, à la limitation des prélèvements directs de la ressource et à la protection de la qualité de cette dernière.

1.6.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

La révision du PLU encourage à un recentrage de l'urbanisation sur les secteurs raccordés ou raccordables à l'assainissement collectif afin d'augmenter le pourcentage d'habitations raccordées à ce dernier. L'urbanisation est stoppée dans tous les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

La révision du PLU encourage une diversification de l'habitat vers des modes moins consommateurs d'eau (moins de jardins, moins de piscines...)

Le PLU définit un secteur spécifique pour la protection de la réserve d'eau stratégique de la Sainte Baume.

Enfin, le règlement du PLU est modifié afin de mieux définir les conditions du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel. Il définit notamment des règles sanitaires relatives à l'implantation de ces dispositifs.

Incidences potentiellement négatives

Les objectifs de croissance démographique et touristique impliquent corrélativement une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement et exercent ainsi une pression accrue sur la ressource en eau et potentiellement sur la qualité de la ressource. L'augmentation des surfaces imperméabilisées induite par le projet du PLU engendrera un accroissement d'éléments polluants contenus dans les eaux de pluie et de ruissellements collectés sur des surfaces imperméabilisées (voiries, trottoirs et parking) et donc un risque de pollution du milieu naturel.

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.6.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La révision du PLU vise à un recentrage de l'urbanisation sur des secteurs de projets proches du centre villageois et pouvant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble au travers desquelles pourront être définies des dispositions adaptées en matière de protection des eaux.

1.7. Les incidences de la révision du PLU sur la ressource en énergie.

1.7.1 - Enjeux :

La maîtrise de la consommation énergétique est un des grands enjeux contemporains : limitation des consommations, diversification des ressources énergétiques, encouragement des énergies renouvelables, etc... Le territoire de la Provence Verte est très largement dépendant de l'extérieur pour sa consommation énergétique. Il offre un important potentiel de développement pour les énergies renouvelables.

1.7.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

En favorisant la densification urbaine proche de la centralité villageoise, le PLU s'engage dans une moindre utilisation des véhicules automobiles et par conséquent à une moindre consommation énergétique.

Le PLU programme la réalisation d'une nouvelle aire de covoiturage qui permettra de mutualiser les déplacements automobiles et notamment les déplacements domicile-travail.

Incidences potentiellement négatives

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de populations et d'activités nouvelles vont augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports, et consécutivement les émissions de polluants.

1. Evaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.7.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur. La commune et l'intercommunalité peuvent également, via des politiques d'incitation, apporter leur concours à la réalisation de bâtiments à Haute Qualité Environnementale, ou au remplacement des appareils de production énergétique vieillissants, au bénéfice de systèmes énergétiques renouvelables.

1.8. Les incidences de la révision du PLU sur la gestion des déchets.

1.8.1 - Enjeux :

La production de déchets à l'échelle du SIVED est nettement supérieure à la moyenne nationale. De même, la part de déchets recyclables issus du tri sélectif est plus faible que la moyenne nationale.

Le principal enjeu est de répondre à l'augmentation prévisible des déchets induits par le développement urbain et économique du territoire.

1.8.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le PLU encourage un recentrage de l'urbanisation qui permet d'optimiser la gestion des déchets dans un cadre collectif.

Incidences potentiellement négatives

La croissance démographique va accroître le volume des déchets (ménagers et industriels). Tout d'abord, en période de travaux, les déchets du BTP générés par les aménagements et constructions effectués dans les zones urbaines et à urbaniser vont voir leur volume augmenter. Puis, une fois l'aménagement de ces zones réalisé et les habitants installés, le volume de déchets ménagers va augmenter sur la commune.

1.8.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

L'augmentation de la production de déchets ménagers pourrait être compensée par des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), l'encouragement au tri et la promotion des politiques de valorisation. Ces actions sont actuellement portées par le SIVED.

2. Evaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

2.1. Localisation des sites.

Au titre de l'évaluation environnementale, le PLU analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les secteurs sur lesquels la révision du PLU se traduit par des évolutions significatives en termes de possibilités d'évolutions.

Dans le cadre de la présente révision, trois secteurs ont été identifiés comme pouvant être touchés de manière notable par la mise en œuvre du plan (cf ci-contre) :

1/ La zone 1AUa de la Garnière, en entrée de village Ouest

2/ Le secteur Ni de Chamin, étendue au travers de la révision du PLU

3/ Le secteur Ne, nouvellement créé au travers de la révision du PLU

Ces secteurs sont analysés ci-après au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques, etc...). Au regard des éventuelles incidences négatives pressenties sur l'état initial de l'environnement, sont également présentées les mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan.



2. Evaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

2.2. Secteur 1 : zone 1AUa de la Garnière

La zone 1AUa de la Garnière couvre 3,7 hectares de terrains en friche et situés en entrée de village Ouest. Elle est identifiée comme une zone d'urbanisation future depuis le premier POS de 1975 mais aucun projet n'y a été développé.



Thématique	Description de l'état initial
Occupation du sol	Le secteur correspond à une friche avec uniquement quelques petits boisements épars de reconquête mais ne présentant pas d'intérêt spécifique.
Paysage et patrimoine	Situé en bordure de la RD 280 (route de Marseille), le secteur participe au paysage de l'entrée de village Ouest, avec la Sainte Baume et le site du Vieux Nans en toile de fond. Il offre également des perspectives de qualité vers le Nord (les Adrets). Un vieux lavoir est situé dans le coin Sud-Est du terrain.
Biodiversité	Le secteur correspond à une nature ordinaire de friche et de reconquête arbustive et arborée sans enjeux de biodiversité spécifique. Il est situé hors périmètre d'inventaire ou de protection spécifique, au contact immédiat avec des espaces urbanisés constitués sur ses franges Ouest et Est et avec des espaces agricoles sur sa frange Sud.
Risques et nuisances	Bordé par des espaces urbanisés à l'Ouest, au Nord et à l'Est, le secteur est peu sensible à l'aléa feu de forêt. Il n'est pas identifié comme faisant l'objet d'un aléa d'inondabilité. Les seules nuisances éventuelles sont sonores et liées à des vitesses parfois excessives en entrée de village, malgré la vitesse limitée et les dispositifs de ralentissement.
Circulations et déplacements	Le secteur est bordé au Nord par la RD 280, à l'Ouest par le chemin de la Mantelette et à l'Est par le chemin de Fontvieille qui se poursuit ensuite vers le village. Un cheminement piétonnier vers le village est possible mais ne bénéficie pas d'aménagements spécifiques.
Réseaux divers	Le secteur est situé en bordure du passage des réseaux d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées et peut facilement être raccordé à ces derniers. Il est bordé par des fossés assurant l'évacuation des eaux pluviales.

2. Evaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

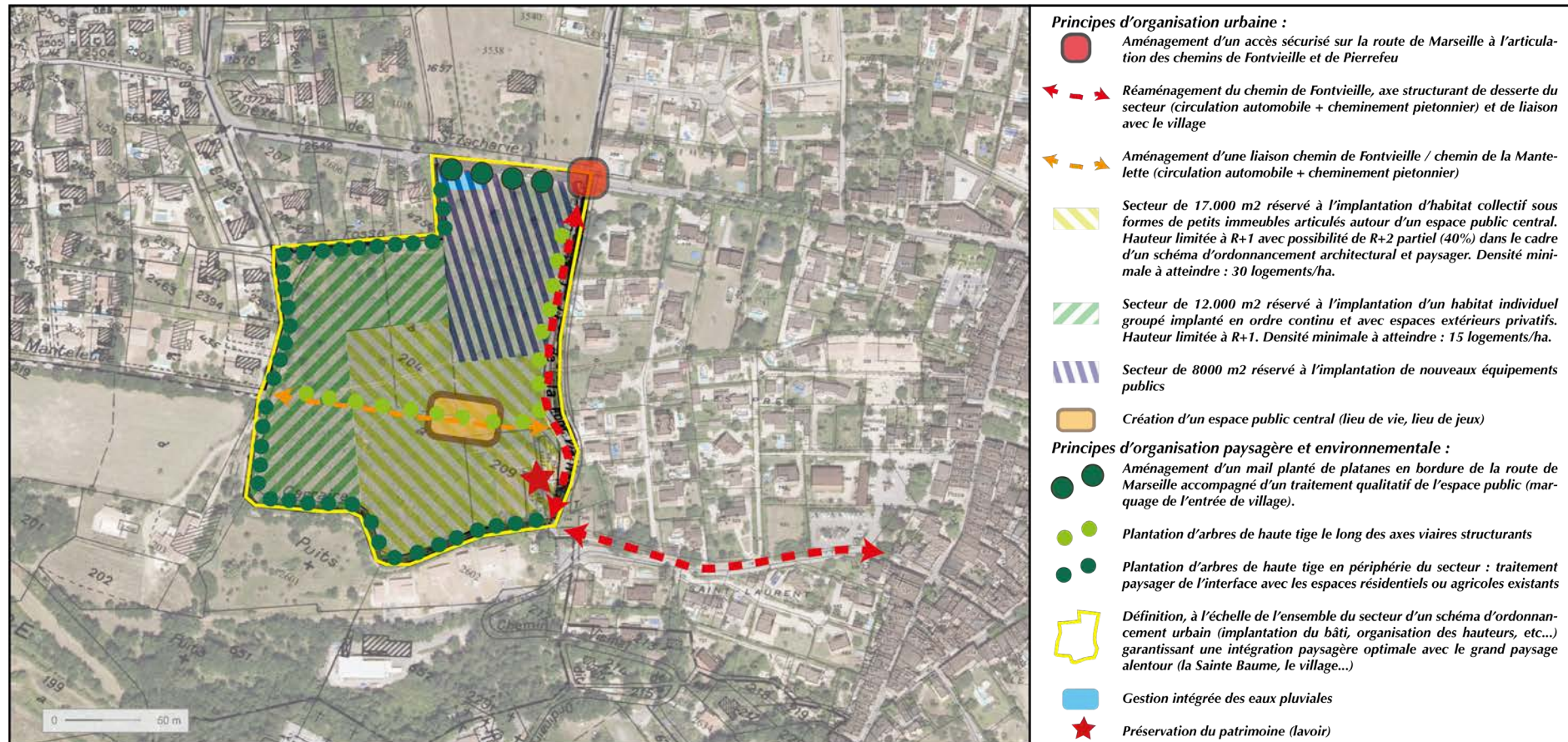
Le projet défini sur ce secteur et décliné notamment au travers de l'OAP vise à la mise en oeuvre d'un projet global d'aménagement à l'échelle du site et plus largement de l'entrée de village. Ce projet est destiné à une mixité des fonctions urbaines : habitat collectif & habitat individuel groupé & équipements. Il doit faire l'objet d'une réorganisation fonctionnelle avec notamment un nécessaire aménagement routier marqueur de l'entrée de village et permettant une desserte aisée et sécurisée du périmètre de projet. Les incidences prévisibles sur l'environnement sont déclinées thématiquement dans les tableaux ci-après :

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction définies par le PLU
Occupation du sol	- Artificialisation du site - Réduction d'espaces à dominante naturelle	- Le règlement du PLU limite l'emprise au sol des constructions à 30% et impose un minimum de 30% d'espaces libres non artificialisés - L'OAP impose un programme de végétalisation.
Paysage et patrimoine	- impacts visuels des nouvelles constructions - intégration architecturale et urbaine avec le village	- l'OAP a défini des vocations sectorielles pour une intégration optimale des constructions - la hauteur des constructions est adaptée à la sensibilité paysagère du secteur et à la préservation des vues les plus intéressantes - l'OAP programme un traitement qualitatif de l'entrée de village - l'OAP impose la réalisation d'un schéma d'ordonnancement urbain
Trame verte et bleue	- Artificialisation du site - Réduction d'espaces à dominante naturelle	- Le règlement impose un minimum de 30% d'espaces non artificialisés - L'OAP programme la réalisation de trames boisées linéaires et structurantes sur l'ensemble du secteur et sa périphérie - L'OAP impose un traitement des espaces d'interfaces entre le projet d'urbanisation et ses franges

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction définies par le PLU
Risques et nuisances	- Exposition de biens et de personnes aux risques naturels prévisibles - Exposition de personnes aux nuisances sonores	- Traitement qualitatif de l'entrée de village pour ralentir les flux routiers et corrélativement limiter les nuisances sonores - Respect des normes d'isolement acoustique - Gestion intégrée des eaux pluviales dans le cadre de l'opération
Circulations et déplacements	- L'urbanisation du secteur va générer de nouveaux flux de circulation et des besoins en stationnement - l'urbanisation du secteur va générer de nouveaux besoins en matière de circulations piétonnes	- Le projet prévoit la réalisation d'un aménagement routier sur la RD 280, à l'articulation des chemins de Fontvieille et de Pierrefeu - Le projet prévoit la requalification des chemins de desserte du secteur et l'aménagement de véritables cheminements piétonniers, notamment vers le village
Imperméabilisation des sols et ruissellement	- Artificialisation et imperméabilisation des sols - Augmentation des flux de ruissellement pluvial	- Le règlement impose un minimum de 30% d'espaces non artificialisés - La réalisation d'un projet d'ensemble sera soumise aux dispositions de la loi sur l'eau avec la nécessaire définition d'une gestion appropriée des eaux pluviales - L'OAP impose une gestion intégrée des eaux pluviales
Assainissement des eaux usées	- Augmentation des effluents à traiter	- La capacité de la station d'épuration a été portée à 6000 équivalents habitants en 2013. Elle dispose d'une marge de capacité suffisante pour traiter l'augmentation des effluents
Gestion des déchets	- Augmentation de la production de déchets	- Gestion de la collecte sélective organisée dans le cadre de l'opération d'aménagement

2. Evaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction définies par le PLU
Consommation d'eau potable	- L'urbanisation va générer de nouveaux besoins en consommation d'eau potable	La ressource en eau est suffisante et protégée. Les capacités de stockage de la commune pourront être augmentées.
Consommation d'énergie	L'urbanisation va générer de nouveaux besoins en consommation d'énergie	Le PLU prévoit une contribution active pour réduire la dépendance énergétique du territoire avec la création d'un parc photovoltaïque



2. Evaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

2.3. Secteur 2 : secteur Chamin

Le secteur Chamin correspond à l'activité industrielle de l'entreprise Sermex (anciennement Le Tigre), premier fabricant français d'articles de serrage (serre-joints, etc...) installée depuis 1963 au lieu-dit Chamin, au fond du bucolique vallon agricole de l'Orge, en piémont de Sainte Baume. Un zonage Ni avait été créé sur ce secteur via une révision simplifiée du PLU approuvée en 2013 et qui corrigeait le classement initial en zone agricole.

L'entreprise qui emploie plus de trente personnes sur site a fait part de ses projets de réorganisation et extensions.

Le site correspond également au «début» de la promenade permettant d'accéder aux sources de l'Huveaune et plus largement au point de départ de nombreuses randonnées vers la Sainte Baume.

Il a récemment défrayé la chronique avec une soudaine et préjudiciable surfréquentation «spontanée» liée à une publication de photos sur les réseaux sociaux.

Les questions de gestion du site et de réponse aux besoins d'une activité économique importante ont été appréciées sur la base d'un état initial précis de l'environnement et du paysage et d'une mise en perspective avec les besoins industriels dont la synthèse est reproduite ci-après.

Paysages :

Le site s'inscrit dans un fond de vallon, dans une alternance de prairies ouvertes, de secteurs de jardins aménagés, l'ensemble dominé par les massifs est et ouest, couverts de boisements.

L'usine existante est implantée à peu de distance de la voie, en surplomb d'environ 2 mètres par rapport à celle-ci.

La route s'arrête quelques mètres après la limite sud du bâtiment, devient une piste qui s'élève sur le coteau, sur des secteurs relativement ouverts puis se refermant à mesure de l'éloignement des zones urbanisées.

Le vallon support du site d'étude descend doucement vers la plaine du vallon de l'Orge. Les deux coteaux des Aumèdes et du Collet de Fouques, qui encadrent le fond de vallon sur ses flancs est et ouest sont couverts par des chênaies mixtes. Le versant du Collet de Fouques est couvert d'une chênaie en mélange avec les pins sylvestres. Le sous-bois, après un secteur en replat, est traversé perpendiculairement par deux restanques

d'environ 40 cm. Le coteau s'élève rapidement.

De nombreuses roches sont affleurantes et laissent supposer un sous-sol très rocheux. La zone en replat qui sert de zone de stationnement est nettoyée de toute strate herbacée et arbustive.



2. Evaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

Topographie, milieux :

Le secteur d'implantation de la cuve et du parking destiné aux salariés de l'usine se situe à l'est du bâtiment, sur des parcelles contiguës. Les deux parcelles sont articulées par une restanque, en légère déclivité. La parcelle contiguë au bâtiment domine d'environ 1 mètre le niveau du terrain naturel du bâtiment. Les deux parcelles sont couvertes de pelouses, bordées par quelques chênes pubescents.

La parcelle d'implantation du bâtiment de stockage prévu et du parking destiné aux poids lourds est occupée par une chênaie et quelques pins. Les sols sont à nu sur une majorité du secteur, en raison de l'utilisation qui est faite de la zone comme aire de stationnement. Les sujets qui ont été conservés sont qualitatifs en termes de paysage et présentent des ports réguliers et élevés d'environ 16/20 mètres pour les chênes et d'environ 25 mètres pour les pins.

Concernant les secteurs contigus à l'est, la strate arbustive est représentée par les chênes verts, pubescents et les pins sylvestres.

La strate arbustive est peuplée notamment de cades et de viornes.

Le sous-bois est relativement dense et embroussaillé.

Enjeux :

Les enjeux naturalistes et paysagers concernent les chênes bien érigés de la zone débroussaillée ainsi que les quelques traces de restanques qui se prolongent dans la forêt non entretenue, vestiges d'une zone de culture ancienne.

Les enjeux concernent aussi les usages du site, actuellement utilisé par aire de stationnement.

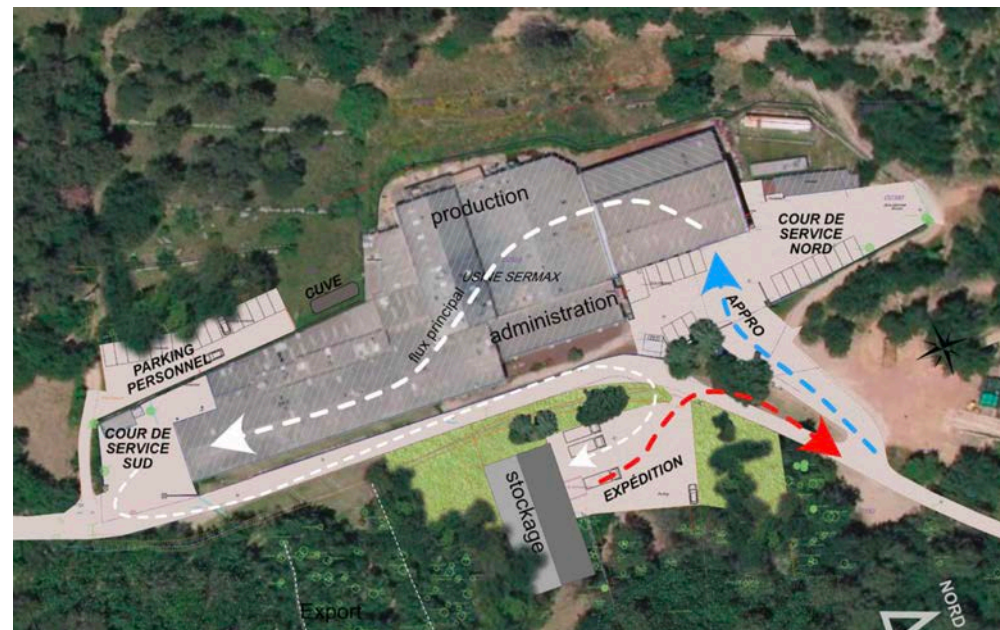
Conclusion et mesures envisageables de renforcement des qualités du site :

La chênaie présente sur la zone nettoyée porte un enjeu modéré d'un point de vue paysager et naturaliste (Quelques sujets de belle taille sont favorable à une certaine entonofaune et à quelques chauves-souris).

Une mesure de débroussaillage régulier autour des ouvrages prévus, sur 20 à 30 m de profondeur bénéficierait aux chênes présents sur la partie non entretenue.

La conservation d'environ 400 mètres carrés de chênaie permettrait la conservation d'une aire de stationnement de qualité pour les promeneurs.

Au terme de ces conclusions, une OAP a été réalisée afin de permettre de répondre aux besoins de l'entreprise et à mettre en oeuvre un programme de requalification paysagère et fonctionnelle du site.



Le schéma d'OAP présenté ci-avant s'organise sur deux secteurs :

1. Le secteur Ouest

Le projet prévoit l'implantation d'un petit parking et de la cuve en continuité du bâti existant, sur la zone ouest de l'aire d'étude.

Les aménagements s'implantent sur le secteur de pelouses.

Les analyses ont montré que ce secteur faisait l'objet de tontes régulières et ne présentait qu'un intérêt faible en raison même de cette gestion de la strate herbacée.

Le secteur n'est pas visible depuis le site classé du Vieux Nans, sauf en limite de boisement, environ 150 m au-delà de la zone d'étude immédiate.

La réduction d'emprise et le positionnement du parking sur un secteur en limite de bâti permettent de minimiser les impacts du projet sur le milieu naturel.

2. Evaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

Sur les impacts paysagers, la faible emprise, en continuité du bâti, permet de considérer que les impacts seront négligeables.

2. Le secteur Est

Le projet prévoit l'implantation sur ce secteur du bâtiment de stockage et d'expédition des produits finis.

Le secteur retenu pour le bâtiment et la cour de service est situé en bordure de route, sur la zone la plus dégradée du site.

C'est le secteur qui comporte le moins d'arbres et dont les sols sont très rudéralisés en raison du stationnement répété de véhicules et de l'usage du site en terrain de tout terrain.

La cour de service s'implante sur l'espace Nord, jusqu'à la première restanque très dégradée.

Le bâtiment s'implante au-dessus de cette première restanque, sur l'esplanade.

Ce choix d'implantation permet de préserver :

- Toute la partie de boisements potentiellement porteuse d'enjeux,
- De ne pas interférer avec les restanques en bon état,
- De supprimer un nombre d'arbres très réduits, dont aucun n'est de diamètre supérieur à 30 cm,
- De positionner le projet au droit des zones les plus artificialisées.

Le projet prévoit la suppression de 4 chênes de 20 cm de diamètre, de 2 chênes de 30 cm de diamètre, de quelques taillis conservés (3) et d'environ 6 chênes de 10 cm de diamètre.

Concernant les dérangements sur les chiroptères, il est prévu plusieurs mesures d'éclairage du bâtiment, qui ne sera éclairé que pendant les chargements (avec éclairages orientés vers le quai d'expédition).

Du point de vue paysager, le site sera légèrement visible depuis les limites du site classé du Vieux Nans et en vue très rapprochée, sur la route, au sortir du bâtiment équestre.

Afin de limiter les vues depuis la route, il est prévu un aménagement paysager constitué de bosquets pour masquer le bâtiment.

La réduction d'emprise et le positionnement permettent de considérer les impacts sur la faune commune nuls à très faibles. Des aménagements complémentaires sont prévus sur la thématique de l'éclairage et des plantations, pour améliorer l'intégration.

Les impacts résiduels sont considérés nuls à faible pour les thématiques étudiées.

2. Evaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

2.4. Secteur 3 : secteur Ne

Le secteur Hubac de Mourou se situe en entrée d'agglomération, au droit de la jonction entre la RD 560 et la RD 280, à proximité immédiate du lieu-dit Sambuc qui marque l'articulation entre la commune de Nans les Pins et la commune de Saint Zacharie.

Il s'inscrit dans un environnement à dominante naturelle principalement composé :

- d'espaces boisés, notamment sur les espaces collinaires
- d'espaces agricoles en cultures ou en friches, marquant l'entrée sur la plaine agricole de Nans les Pins

Il se situe en bordure de la RD 560, axe routier stratégique et très emprunté.

Il est pour partie de maîtrise foncière communale.



Thématique	Description de l'état initial
Occupation du sol	Le secteur correspond à une friche avec uniquement quelques petits boisements épars de reconquête mais ne présentant pas d'intérêt spécifique. Deux anciennes constructions figurant au cadastre ont été détruites mais les déchets produits par ces destructions n'ont pas été évacués.
Paysage et patrimoine	Situé en bordure de la RD 560 (route de Marseille), le secteur participe au paysage de l'entrée d'agglomération et marque l'entrée sur l'inité paysagère de la plaine agricole nansaise. On n'y recense aucun élément de patrimoine.
Biodiversité	Bien que situé dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 de l'Huveaune et en bordure du site Natura 2000, le secteur correspond à une nature ordinaire de friche et de reconquête arbustive et arborée sans enjeux de biodiversité spécifique. Situé en bordure immédiate de la RD 560, le secteur est fortement impacté par le bruit lié à la circulation automobile.
Risques et nuisances	Situé au contact du massif forestier, le secteur est concerné par un aléa feu de forêt. Situé en bordure immédiate de la RD 560, le secteur est fortement impacté par le bruit lié à la circulation automobile.
Circulations et déplacements	Le secteur est bordé au Nord par la RD 560, axe structurant à l'échelle de la commune et plus largement de la Provence Verte (route de Marseille). Il est attenant à un ouvrage routier important, le carrefour giratoire articulant les RD 560 et 280.
Réseaux divers	Le secteur est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable. Une borne incendie est située au droit du giratoire existant. Les aménagements routiers du carrefour giratoire ont été accompagnés par une gestion des eaux pluviales.

2. Evaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

Le secteur Ne a été créé afin :

- d'y aménager une seconde aire de covoiturage, en complément de l'aire déjà existante au lieu-dit les Quatre Chemins, aire fréquemment saturée
- d'y déplacer la caserne de pompiers, aujourd'hui située dans le centre villageois.

Les incidences prévisibles sur l'environnement sont déclinées thématiquement dans les tableaux ci-après :

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction définies par le PLU
Occupation du sol	- Artificialisation du site - Réduction d'espaces à dominante naturelle	- L'artificialisation sera limitée aux seules emprises de l'aire de covoiturage et de la caserne de pompier - L'OAP impose un programme de végétalisation et la préservation de la frange boisée en périphérie Sud du secteur
Paysage et patrimoine	- impacts visuels des nouvelles constructions et de l'aménagement de l'aire de covoiturage	- l'OAP a défini des vocations sectorielles pour une intégration optimale des aménagements et constructions - l'OAP impose un axe d'implantation des façades parallèle à la RD 560 - l'OAP impose un programme de végétalisation marquant l'entrée d'agglomération et assurant l'intégration paysagère des constructions et des aménagements
Trame verte et bleue	- Artificialisation du site - Réduction d'espaces à dominante naturelle	- L'OAP impose un programme de végétalisation et la préservation de la frange boisée en périphérie Sud du secteur - La végétalisation programmée en bordure de la RD 560 assurera une protection phonique et limitera les nuisances sonores sur les espaces naturels situés en limite Sud du périmètre.

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction définies par le PLU
Risques et nuisances	- Exposition de biens et de personnes aux risques naturels prévisibles - Exposition de personnes aux nuisances sonores	- Traitement qualitatif de l'entrée d'agglomération pour ralentir les flux routiers et corrélativement limiter les nuisances sonores - Respect des normes d'isolement acoustique - Gestion intégrée des eaux pluviales dans le cadre de l'opération
Circulations et déplacements	- Les aménagements prévus sur le secteur vont générer de nouveaux flux de circulation	- L'OAP impose une desserte du secteur par un piquage sur le giratoire existant, en interdisant tout piquage direct sur la RD 560 - L'aménagement d'une aire de covoiturage limitera les flux de déplacement
Imperméabilisation des sols et ruissellement	- Artificialisation et imperméabilisation des sols - Augmentation des flux de ruissellement pluvial	- La réalisation d'un projet d'ensemble sera soumise aux dispositions de la loi sur l'eau avec la nécessaire définition d'une gestion appropriée des eaux pluviales
Assainissement des eaux usées	- Augmentation des effluents à traiter	- Le traitement des eaux usées liées à la caserne des pompiers sera assuré via un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
Gestion des déchets	- Augmentation de la production de déchets	- Gestion de la collecte sélective organisée dans le cadre de l'opération d'aménagement
Consommation d'énergie	/	- L'aménagement d'une aire de covoiturage va permettre une diminution des circulations automobiles et une diminution des consommations énergétiques liées.

3. Evaluation des incidences Natura 2000

3.1. Le contexte réglementaire Natura 2000 et les documents d'urbanisme.

3.1.1. Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le Code de l'Urbanisme (art L.121-1), que dans le Code de l'Environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La loi Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

3.1.2. La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ». Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en oeuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études

d'incidences au titre de Natura 2000.

3.1.3. L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Évaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; » L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu :

« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I. Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables

3. Evaluation des incidences Natura 2000

subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

- 1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...);
- 2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...)
- 3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...).

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique. Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées que si le PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

3.2. Présentation du site Natura 2000

3.2.1. Présentation générale

La commune de Nans les Pins est concernée par le site Natura 2000 «FR9301606» Massif de la Sainte Baume qui s'étend sur 17.307 ha, et est lié à la Directive Habitats (Zone Spéciale de Conservation).

Le site correspond à un massif calcaire en situation littorale, avec un climat de type méditerranéen montagnard, et se compose des habitats suivants :

- forêts caducifolées (39% de couverture)
- forêts mixtes (19% de couverture)
- forêts sempervirentes non résineuses (18% de couverture)
- pelouses sèches et steppes (9% de couverture)
- cultures céréalières extensives (5% de couverture)
- landes, broussailles, maquis, garrigue (5% de couverture)
- forêts de résineux (2% de couverture)
- rochers et éboulis (2% de couverture)
- zones de plantations d'arbres (1% de couverture)

Le site abrite 18 habitats d'intérêt communautaire, dont 9 d'enjeu de conservation très fort ou fort. La forêt de la Sainte-Baume représente une véritable exception par rapport à la végétation provençale environnante. Comme dans les massifs alentour (Olympe, Aurélien, Sainte-Victoire), la répartition des divers groupements traduit une dissymétrie phytosociologique remarquable, qui s'ordonne ici globalement autour de trois grands ensembles (séries) de végétation :

- la hêtraie localisée sur le versant Nord, préservée depuis plusieurs siècles, véritable singularité forestière ayant fait la renommée du massif ;
- la chênaie pubescente sur le versant Nord et le plateau, souvent associée au Pin sylvestre ;
- la chênaie verte sur le versant Sud (ou ses formations de dégradation).

Dans la hêtraie, le faciès à ifs et houx est beaucoup plus fréquent que la hêtraie pure. Par endroits, l'If forme une sous-strate arborescente de 10-12 mètres de hauteur, constituant une véritable forêt d'ifs sous une strate supérieure élevée formée par les hêtres. Ce type de formation est assez rare en France.

3. Evaluation des incidences Natura 2000

Sur les crêtes se développent des pelouses sèches et landes à Genêt de Lobel, riches en espèces rares ou endémiques et présentant une grande originalité.

FLORE : 1 espèce N2000 (Sabline de Provence), d'enjeu très fort, confère au site une responsabilité mondiale, puisque cette espèce est endémique des massifs provençaux entre Marseille, Aix et Toulon.

FAUNE : 20 espèces N2000, dont 5 d'enjeu local de conservation très fort ou fort.

On peut noter la présence d'insectes forestiers très rares en France, inféodés aux vieux boisements (Taupin violacé, Osmoderne) ainsi que d'un gîte de reproduction de Murin de Bechstein d'importance régionale.

3.2.2. Les vulnérabilités

Le principal risque concerne les incendies de forêts du fait de la vaste couverture forestière du massif.

Du fait de leur attrait touristique, certains secteurs peuvent en outre être très fréquentés par les promeneurs, ce qui est le cas en l'espèce sur la commune de Nans les Pins mais n'est en rien lié à la révision du PLU.

3.3. Incidences de la révision du PLU sur le site Natura 2000.

3.3.1. Les incidences directes

La révision du PLU encourage un recentrage de l'urbanisation par une réduction sensible des zones ouvertes à l'urbanisation.

La révision du PLU autorise la mise en oeuvre de projets dans des secteurs spatialement très limités, peu sensibles (environnement dégradé pour le secteur Ni, friche en bordure de RD 560 pour le secteur Ne), et en prenant toutes les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires. En outre, deux projets importants (parc photovoltaïque et extension du camping de la Sainte Baume) ont été finalement soustraits de la révision du PLU.

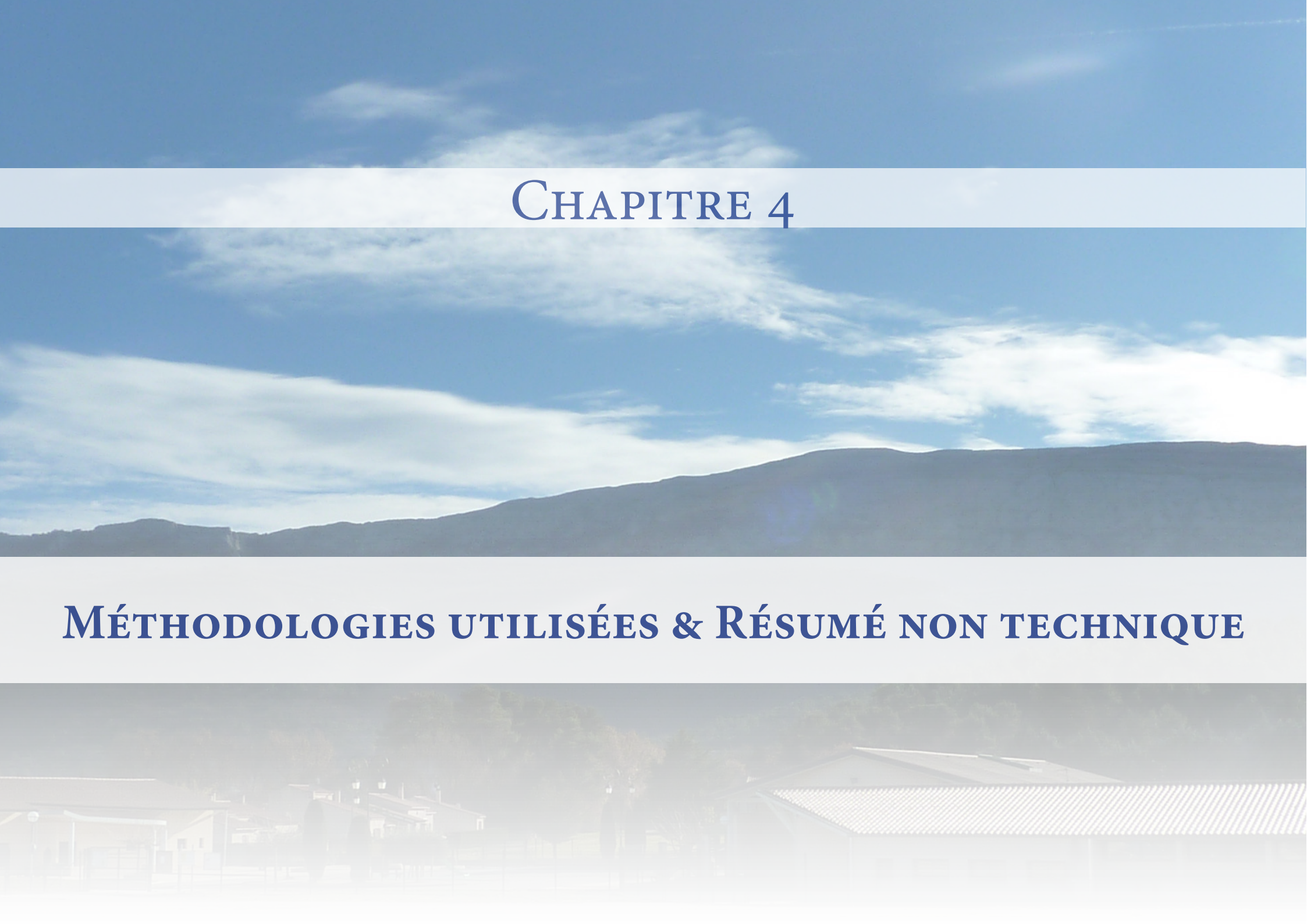
La révision du PLU n'apporte aucune modification de zonage ou de règlement sur les secteurs de la commune inclus dans le périmètre Natura 2000.

Ainsi le PLU n'a pas d'incidence directe sur les habitats ou espèces désignées par le site Natura 2000.

3.3.2. Les incidences indirectes

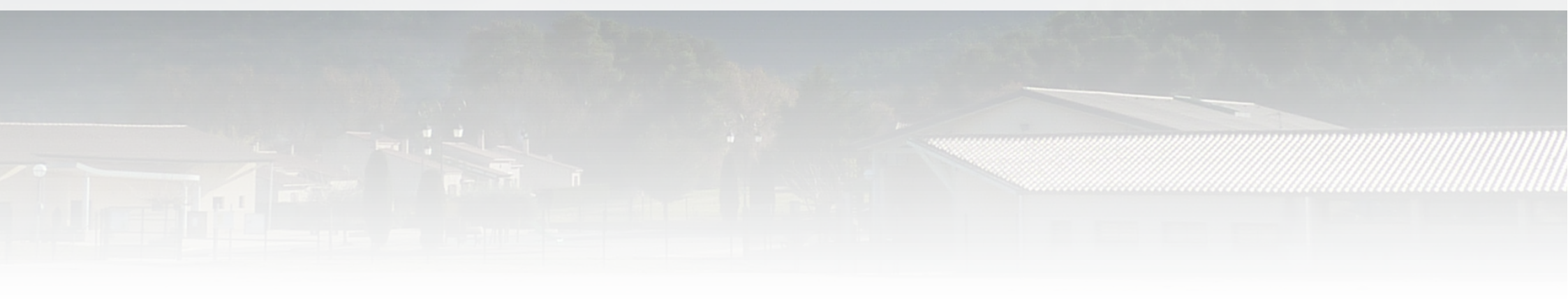
Pour limiter les incidences indirectes sur le site Natura 2000, le PLU maintient les classements et règlements antérieurs. L'essentiel du périmètre Natura 2000 existant sur la commune reste ainsi classé en zone naturelle N avec en outre une protection au titre des Espaces Boisés Classés. Ainsi, les diverses nuisances liées à l'activité anthropique et portant atteinte à la biodiversité sont limitées et réduites.

En conclusion, par l'absence d'habitat impacté et par la limitation des incidences potentielles indirectes, les incidences sur le réseau Natura 2000 du PLU sont jugées faibles. Cette conclusion relative au PLU ne prévaut pas des conclusions des études d'impact et évaluation Natura 2000 éventuellement nécessaires à la réalisation des projets autorisés par le PLU.



CHAPITRE 4

MÉTHODOLOGIES UTILISÉES & RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



1. Méthodologies utilisées pour la révision du PLU et l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès le début de la révision du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement (considéré au sens large), qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet.

L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche est d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement d'un territoire, dans un contexte territorial donné, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.

L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre les enjeux environnementaux du territoire et les orientations stratégiques fixées pour son développement.

Les outils sont donc eux aussi été adaptés : plus que des investigations techniques ciblées, la mission requiert une démarche de réflexion, d'analyse et de synthèse.

- l'analyse de diverses études et rapports antérieurs existants,
- des dires d'experts sur les sites susceptibles d'être impactés par la révision du PLU

1.2. Elaboration du PADD

L'ensemble des réflexions durant les phases de diagnostic et d'état initial de l'environnement ont contribué à la formalisation du document stratégique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier est le fruit de nombreuses réunions de travail au travers desquelles ont émergé progressivement et de manière itérative les différentes composantes du projet communal qui est traduit dans le projet de territoire du PADD.

Cette approche doit d'abord et avant tout relever d'une démarche d'analyse sensible du territoire et de ses enjeux (le territoire vécu), et non d'une approche exclusivement comptable.

1.1. Elaboration de l'état initial de l'environnement

Il s'agit dans un premier temps de dresser un état initial de l'environnement stratégique et transversal, c'est-à-dire non encyclopédique mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire et leurs interrelations réciproques.

Ces études préalables permettent de dégager les atouts et faiblesses du territoire ainsi que les opportunités et problèmes auxquels il est soumis, autour de différents axes thématiques. Il est ensuite possible d'identifier les enjeux thématiques auxquels le projet de PLU doit répondre.

Un travail de synthèse et d'analyse est mené sur les caractéristiques du territoire, identifiées à travers les différentes données disponibles (biodiversité, transports, assainissement, déchets...). Des réunions de travail et d'échange de données associent le maître d'ouvrage, les services techniques et personnes ressources concernées, les Personnes Publiques Associées.

Ces éléments ont été complétés et enrichis par :

- de nombreuses visites de terrain sur l'ensemble du territoire puis sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques. Ces visites de terrain sont essentielles puisqu'elles permettent d'appréhender très concrètement le territoire et ses diverses composantes (humaines, physiques, fonctionnelles, etc...)

1.3. Phase de traduction règlementaire du PADD : zonage, règlement, OAP...

Cette phase de travail a pour objectif de traduire les enjeux environnementaux et les orientations retenues au travers du PADD dans le zonage, le règlement, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle donne également lieu à de nombreuses réunions de travail du groupe de travail PLU (élus, techniciens) et est menée de manière itérative, zone par zone, règle par règle. Il s'agit au travers de cette phase de définir un zonage et des prescriptions règlementaires cohérents avec les orientations du PADD et le scénario de développement retenu par la commune. Chaque choix règlementaire est donc apprécié au regard des incidences de l'application des règles sur les évolutions futures de l'ensemble des composantes territoriales de la commune. Dans le cadre de cette phase sont également définies des prescriptions thématiques sur de nombreux et divers sujets.

1. Méthodologies utilisées pour la révision du PLU et l'évaluation environnementale

1.4. Analyse des incidences

L'objectif de cette analyse est d'apprécier les incidences potentielles sur le milieu, consécutives à la mise en oeuvre du document d'urbanisme. Toutefois, le PLU étant un document de planification et non un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade, et seules les études d'impact propres à chaque projet traiteront dans le détail des effets sur l'environnement.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant la politique de développement choisie par la commune (orientations du PADD) et la traduction réglementaire qui en découle (zonage, règlement, prescriptions thématiques spécifiques...) pour chacun des thèmes analysés l'état initial de l'environnement, et du niveau de sensibilité qu'il présente.

Il s'agit d'apprécier les conséquences du développement attendu sur le territoire et les incidences négatives possibles sur l'environnement. Ces incidences peuvent être liées à des pressions déjà existantes sur le territoire, mais qui se trouveront accentuées par la mise en oeuvre de la révision du PLU ou bien à des pressions nouvelles résultant des choix stratégiques du PLU.

Cette « approche thématique » permet d'apprécier l'incidence des actions du PLU sur l'ensemble des problématiques environnementales générales, traitées dans l'état initial de l'environnement (patrimoine naturel, paysage, consommation d'espace, gestion de la ressource en eau, risques, énergie, etc...).

Elle est ensuite complétée par une « approche spatialisée » qui se concentre sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques avec la mise en oeuvre de la révision du PLU. Cette étape s'applique à apprécier la transformation des zones impactées, à partir du croisement de leurs caractéristiques spécifiques avec les caractéristiques de l'aménagement envisagé.

2. Résumé non technique

2.1. Résumé non technique du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

La commune de Nans les Pins a connu au cours des dernières décennies des mutations importantes liées notamment :

- à un important développement résidentiel, la commune se situant dans l'aire d'influence de la métropole Marseille-Aubagne et le premier document d'urbanisme de 1975 ayant ouvert de vastes secteurs à l'urbanisation
- à un important développement touristique, déjà initié dès la Belle Epoque, la commune profitant d'une situation privilégiée en piémont de la Sainte Baume et offrent des paysages et un environnement très qualitatifs
- aux évolutions territoriales corollaires de ces mutations (déprise de l'agriculture, étalement urbain, etc...)

La population a ainsi été multipliée par 4 en trente ans et les espaces résidentiels pavillonnaires se sont développés sur plus de 400 hectares, dans une dynamique de périurbanisation rapide et intense. Il en résulte aujourd'hui une certaine spécialisation résidentielle de la commune avec notamment une hyper prédominance de l'habitat pavillonnaire individuel, des déplacements domicile-travail importants, des évolutions sociétales, etc...

Si cette dynamique s'explique pour une large partie par la situation de la commune et par son premier document d'urbanisme qui avait ouvert de très vastes secteurs à l'urbanisation, elle s'explique aussi par l'attractivité d'un environnement et de paysages de grande qualité qui contribuent activement aux dynamiques territoriales. Le massif de la Sainte Baume, les sources de l'Huveaune, la plaine du Cauron, le patrimoine du Vieux Nans, etc... sont autant de richesses qui expliquent un cadre de vie très recherché.

Au regard de ces évolutions rapides, la commune a initié une révision de son PLU approuvé en 2011, avec pour principaux objectifs d'autoriser un développement mesuré et harmonieux de la commune, de maîtriser le rythme de croissance démographique et urbain, d'engager une réflexion sur le logement et l'habitat, de protéger et valoriser l'environnement naturel et de programmer des équipements structurants en accompagnement du développement territorial.

En cohérence avec le SCOT de la Provence Verte approuvé en 2014 et avec la charte du PNR de la Sainte Baume créé en 2017, la commune entend ainsi mieux maîtriser son développement, tant quantitativement que qualitativement.

2.2. Résumé non technique de la justification des choix du Plan Local d'Urbanisme.

La poursuite de ces objectifs a dans un premier temps été entreprise au travers de la définition d'un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les orientations générales ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal.

Ce document repose sur des orientations stratégiques et thématiques traitant de l'ensemble des problématiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (habitat, économie, déplacement, équipements, cadre de vie, paysage, environnement, etc...) et fixe des objectifs s'imposant au PLU dans un rapport de cohérence.

Ces objectifs ont ensuite été traduits sous forme de déclinaison réglementaire au travers du zonage et du règlement définis pour l'ensemble de la commune, et au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour certains secteurs d'enjeux particuliers.

Le zonage et le règlement ont été profondément remaniés par rapport au PLU approuvé. Ils identifient :

- huit typologies de zones urbaines, distinguées en fonction des objectifs d'aménagement poursuivis (confortement de la centralité, maîtrise des équilibres résidentiels, préservation du cadre de vie, etc...)
 - trois typologies de zones à urbaniser
 - des zones agricoles
 - des zones naturelles, très largement prédominantes (plus de 70% du territoire), avec un certain nombre de secteurs distingués au regard de leurs vocations spécifiques.
- Sont également traités par le PLU avec une représentation graphique et des dispositions réglementaires afférentes : les risques naturels, la protection du patrimoine et du paysage, les objectifs de mixité sociale, etc...

La révision du PLU se traduit notamment par :

- une réduction significative des espaces ouverts à l'urbanisation, dans une logique de maîtrise du développement, de recentrage de l'urbanisation et de limitation de l'étalement urbain.
- l'identification de secteurs de projets pour une diversification de l'habitat, le renforcement des équipements.
- une protection accrue du patrimoine et du cadre de vie communal

2. Résumé non technique

2.3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme.

L'évaluation environnementale a été continue et transversale tout au long de la procédure de révision, avec notamment en amont la réalisation d'un état initial des différentes composantes environnementales qui a permis :

- l'analyse comparative des forces et faiblesses de l'environnement communal
- la définition des enjeux environnementaux s'imposant à la révision du PLU
- la définition de la trame verte et bleue communale.

Les enjeux environnementaux et la trame verte et bleue ont ensuite été le cadre référentiel permanent pour la définition des orientations et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qu'il s'agisse d'orientations thématiques ou d'objectifs spatialisés.

En cohérence avec ces orientations et objectifs, la traduction réglementaire du projet a également été réalisée sous le prisme permanent de la réponse aux enjeux environnementaux dans toute leur diversité : consommation des sols, biodiversité, risques, paysages, patrimoine, etc....

Cette démarche a permis, in fine, d'apprécier comparativement les incidences positives de la révision du PLU et les éventuelles incidences négatives, et de définir les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces dernières.

Parallèlement à la procédure de révision du PLU, de nombreuses études ont été menées sur les sites ou secteurs présentant des enjeux particuliers et ont mobilisé de nombreux spécialistes pluridisciplinaires (architectes, paysagistes, écologues, ornithologues, etc...). Ces études ont permis des analyses fines des sites et secteurs, puis la définition des enjeux en présence et des partis d'aménagement retenus pour répondre au mieux à ces enjeux. Ces partis d'aménagement ont fait l'objet d'une traduction sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui a portée réglementaire et qui s'impose donc à la mise en oeuvre des futurs projets.

Au terme de la démarche, il apparaît qu'au regard des objectifs poursuivis au travers de la révision du PLU (maîtrise du rythme de développement démographique et urbain, recentrage de l'urbanisation, etc...), cette dernière induit des incidences très limitées sur les différentes composantes environnementales de la commune et notamment sur ses composantes les plus emblématiques comme par exemple le périmètre Natura 2000 de la Sainte Baume.