



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



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

INTRODUCTION

La commune de Nans les Pins dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 13 mai 2011.

Ce document a fait l'objet d'une première révision générale approuvée le 13 octobre 2020.

Le 12 juillet 2022, le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre d'une nouvelle révision générale du PLU avec pour objectifs :

- de permettre un développement maîtrisé de la commune dans un contexte de forte attractivité territoriale
- de poursuivre la diversification du parc d'habitat et le recentrage de l'urbanisation
- de répondre aux besoins en matière d'équipements structurants
- de conforter les activités économiques en valorisant les nombreux atouts de la commune
- de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles en veillant au maintien et au développement des activités en lien avec la vocation et le fonctionnement de ces espaces
- de valoriser les paysages et le cadre de vie communal

Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 et modifié par une succession de lois (loi Urbanisme et Habitat, dite «loi UH» de juillet 2003 ; loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle 2 » de juillet 2010 ; loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, dite «loi ALUR» de mars 2014 ; loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite «loi ELAN» de novembre 2018, loi dite «Climat et Résilience» d'août 2021), le Plan Local d'Urbanisme :

- est un **document de planification**, reposant sur un diagnostic territorial, et un état initial de l'environnement, et visant à répondre à l'ensemble des enjeux de l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, économie,

environnement, paysage, patrimoine, etc...)

- est un **document qui doit s'inscrire dans une logique de compatibilité** avec les documents de planification de rang supérieur comme le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** ou le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**

- se compose d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement (écrit et graphique) et de pièces annexes.

- est élaboré dans le cadre d'une **démarche concertée** entre la commune, la population, et les Personnes Publiques Associées (Préfet, Région, Département, Communauté d'Agglomération, Chambres Consulaires, etc..) ou consultées.

- est *in fine* le **document référent en matière d'Administration du Droit des Sols (ADS)** au travers de ses pièces réglementaires opposables aux tiers.

INTRODUCTION

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à son article L.151-5 :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (.....) et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»

Le PADD repose sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, et la synthèse des enjeux. Il est l'expression d'un projet territorial prospectif, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme.

Non opposable aux tiers, le PADD revêt toutefois une place capitale dans la démarche et le contenu du PLU. Ses orientations générales constituent en effet le socle fondateur ou la clef de voûte du PLU et imposent un rapport de cohérence aux autres pièces réglementaires (zonage, règlement, etc...).

Le PADD est l'expression du projet de territoire et du projet urbain communal. C'est un document prospectif, constitué d'orientations générales pour l'ensemble des thématiques de la planification territoriale et d'objectifs en matière de consommation de l'espace.

C'est une pièce essentielle du PLU, non opposable, mais qui impose toutefois un rapport de cohérence aux autres pièces du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement et zonage).

Le PADD doit faire l'objet d'un débat du Conseil Municipal sur ses orientations générales (article L.153-12 du Code de l'Urbanisme)

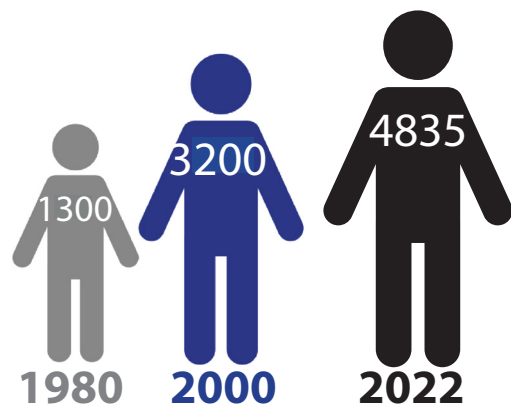
1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

THÉMATIQUES	DIAGNOSTIC	ENJEUX
LE TERRITOIRE	- Un territoire de 4799 hectares, entre Sainte Baume et Mont Aurélien, à forte dominante naturelle et agricole - Un territoire en situation de porte d'entrée de la Provence Verte et du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume - Un territoire directement connecté à la Métropole Aix Marseille Provence via le bassin aubagnais - Un territoire très attractif, tant dans ses fonctions résidentielles que touristiques - Un territoire qui a connu des mutations très importantes au cours des dernières décennies : déprise agricole, développement pavillonnaire, développement touristique - Un territoire aujourd'hui sous contraintes : pression urbaine, mutations sociologiques, gestion des ressources, etc...	- Maîtriser le développement communal, sans le subir, dans une logique d'équilibre avec les capacités de la commune (équipements, ressources, équilibres sociologiques, cadre de vie, etc..) - Valoriser la position et les atouts spécifiques de la commune dans le respect de son identité et de son authenticité - Définir un projet de territoire composant avec les atouts et les contraintes en conciliant logiques de protection et logiques de valorisation - Conforter les vocations naturelles et agricoles d'un territoire sous pression, sans le sanctuariser - Préserver les ressources (ressource en eau) et valoriser les potentialités du territoire (énergies renouvelables)

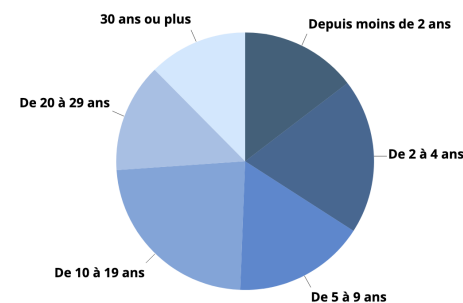


1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

THÉMATIQUES	DIAGNOSTIC	ENJEUX
POPULATION HABITAT ÉCONOMIE	- Une population en forte augmentation depuis plus de quarante ans - Une croissance démographique et urbaine qui perdure malgré une volonté déjà affichée de limiter le développement communal - Un développement caractéristique d'un fonctionnement péri-urbain avec l'installation d'actifs jeunes mais travaillant hors de la commune - Un développement qui profite peu à l'économie locale, caractéristique d'une progressive spécialisation résidentielle - Un parc de logements en forte croissance mais insuffisamment diversifié avec une sur-représentation de la maison individuelle - Une cohésion sociale parfois difficile : plus d'un tiers des ménages sont présents sur la commune depuis moins de 5 ans	- Ralentir significativement le rythme de développement, dans un contexte d'attractivité résidentielle forte et même récemment renforcée (aspirations liées à la crise sanitaire) - Diversifier la production d'habitat pour répondre à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel (des jeunes, des seniors) - Ralentir la production d'habitat pavillonnaire et la diffusion spatiale de l'habitat, préserver le cadre de vie des nantais - Encourager le développement économique endogène pour éviter le schéma de commune dortoir



	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	817	866	811
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 485	1 494	1 852
Indicateur de concentration d'emploi	55,0	58,0	43,8



Ancienneté d'emménagement des ménages

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

THÉMATIQUES	DIAGNOSTIC	ENJEUX
LA STRUCTURATION TERRITORIALE ET URBAINE	- Un centre villageois authentiquement provençal et qui conserve un rôle central de polarité (habitat, commerces, équipements publics, services, vie sociale, etc...) - Un très important étalement pavillonnaire, en densité dégressive depuis le centre villageois vers les franges - Un cadre de vie qualitatif et attractif, mais en voie de mutation du fait de dynamiques de densification par divisions foncières - L'émergence progressive de nouvelles typologies de logements, une certaine banalisation de la production urbaine - Un bon niveau en équipements publics (scolaires, sportifs, culturels) mais une nécessité de renforcement pour répondre aux besoins d'une population en forte augmentation - Une insuffisante desserte en transports en commun et des potentialités de circulations modes doux insuffisamment valorisés : un recours à l'automobile systématiquement imposé pour la plupart des déplacements	- Poursuivre les actions de valorisation du cœur villageois : rénovation du bâti dégradé et diversification du parc de logements, maintien de la vitalité commerciale, confortement des équipements - Stopper l'étalement résidentiel et maîtriser les divisions foncières - Préserver le cadre de vie qualitatif des espaces pavillonnaires : boisements, jardins d'agrément, etc... - Maintenir des espaces de respiration au sein des quartiers résidentiels - Conforter les équipements publics notamment sportifs par l'aménagement d'un pôle regroupant les différentes activités (stade, tennis, etc...) et la finalisation du projet de bike park - Développer les itinéraires de déplacement en modes doux : piétonniers, pistes cyclables, etc...



1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DÉFINITION DES ENJEUX

THÉMATIQUES	DIAGNOSTIC	ENJEUX
OCCUPATION DU SOL ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE	- Des espaces naturels étendus et formant un écrin paysager (la Sainte Baume) et patrimonial (le Vieux Nans) - Une grande richesse environnementale consacrée par de nombreuses protections : Natura 2000, site classé du Vieux Nans, projet de classement de la Sainte Baume, Espaces Naturels Sensibles, etc... - Des espaces naturels très attractifs et très fréquentés car à proximité immédiate de bassins de vie importants (la Sainte Baume, les sources de l'Huveaune, etc...) - Un terroir agricole de qualité, une procédure de création de Zone Agricole Protégée (ZAP) en cours - Une agriculture qui a connu un relatif recul ces dernières décennies mais qui suscite un regain d'intérêt - Des paysages emblématiques, un cadre de vie qualitatif et très attractif mais aujourd'hui sous pression - Un patrimoine riche et authentiquement provençal	- Protéger et valoriser l'environnement naturel et le cadre de vie d'exception - Maîtriser et encadrer la fréquentation touristique en se prémunissant de toute surfréquentation - Protéger les ressources naturelles (l'eau, les milieux, etc...) et valoriser les potentialités (énergies renouvelables) - Garantir la pérennité de l'économie agricole et permettre une diversification des activités (agritourisme) et des productions - Autoriser des dynamiques de reconquête agricole dans une double logique d'extension/diversification du terroir et de protection incendie - Éviter toute banalisation architecturale et paysagère, résorber les points noirs - Révéler l'identité patrimoniale de la commune



2. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Pour répondre aux différents enjeux et aux objectifs assignés à la révision du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose sur cinq axes distincts :

Axe 1 : Apaiser et maîtriser le rythme de développement démographique et urbain

Axe 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie

Axe 3 : Définir une programmation d'équipements structurants

Axe 4 : Préserver et valoriser le patrimoine, les paysages et l'environnement naturel

Axe 5 : Conforter et diversifier l'économie locale

Ces cinq axes sont déclinés ci-après sous forme d'orientations générales et précisés au travers d'objectifs et d'actions qui seront concrètement définis au travers des pièces réglementaires du PLU.

AXE 1 : APAISER ET MAÎTRISER LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
1.1. Maîtriser et ralentir le rythme de croissance démographique	- Fixer un objectif fort visant à contenir le rythme de la croissance démographique avec comme seuil maximum une population permanente de 5300 habitants à l'horizon 2035. Cet objectif implique de passer d'un taux de croissance annuelle de +2,5% (taux moyen 2013-2019) à un taux de +0,7% (taux fixé à l'échelle du SCOT de la Provence Verte) - Définir un nouveau cadre réglementaire pour assurer une croissance mieux maîtrisée, en adéquation avec les ressources du territoire (ressource en eau notamment) et les capacités des équipements communaux (équipements structurants, voirie, etc...)
1.2. Fixer des objectifs limités de production de logements	- Plafonner la production de nouveaux logements à moins de 20 logements par an, en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat. Cet objectif suppose de réduire de plus de moitié la production de logements par rapport à celle observée sur les dix dernières années (50 logements par an en moyenne lissée) - Sortir de la logique du «coup par coup» d'initiatives individuelles isolées et promouvoir des opérations d'ensemble permettant de phaser le développement et de conforter les équilibres entre les différents quartiers de l'armature urbaine communale - Prioriser la mobilisation des nombreux logements vacants (150 logements environ) sur la production de nouveaux logements
1.3. Encourager la diversification du parc de logements	- Permettre la réalisation sur la commune de l'ensemble du parcours résidentiel avec un parc d'habitat diversifié et répondant à l'ensemble des besoins, aux différentes étapes de la vie (jeunes, familles, seniors) - Encourager et prioriser les opérations de renouvellement urbain et les actions de réhabilitation de l'habitat ancien dans le centre villageois

AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
2.1. Maîtriser la densification des tissus pavillonnaires	- Analyser les potentialités de mutation des différents quartiers pavillonnaires de la commune - Interroger l'opportunité de ces éventuelles mutations sous le prisme de la préservation des équilibres territoriaux et du cadre de vie collectif - Hiérarchiser les tissus résidentiels au regard de leur situation, de leur densité, de leur niveau de desserte en équipements publics et de leurs possibilités d'évolution/mutation
2.2. Définir de nouveaux outils de gestion de la densité résidentielle	- Redéfinir le corps réglementaire du PLU (emprise au sol, hauteur, prospects, etc...) pour éviter toute surdensification préjudiciable sur les secteurs non adaptés - Renforcer les obligations en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et de gestion du ruissellement des eaux pluviales - Limiter les divisions foncières et préserver la qualité du cadre de vie par l'instauration de servitudes paysagères
2.3. Maintenir une urbanisation résidentielle fondue dans le paysage et l'environnement	- Protéger les structures paysagères des tissus d'habitat résidentiel : boisements, restanques, oliveraies, trame parcellaire et bâtie, etc... - Imposer des coefficients élevés d'Espaces Verts Protégés (EVP) - Définir des prescriptions réglementaires pour une intégration optimale de l'ensemble des constructions (habitations, annexes) et des aménagements (terrassements, clôtures, etc) dans l'environnement paysager - Protéger les différentes composantes de la «nature en ville»
2.4. Poursuivre l'objectif d'un recentrage de l'urbanisation	- Poursuivre les actions de renouvellement urbain du centre villageois (requalification d'espaces publics, amélioration de l'habitat, revitalisation commerciale et événementielle, etc...) - Encourager les programmes de requalification de l'habitat via la poursuite du PIG Habitat porté par la Communauté d'Agglomération - Renouveler l'image du centre villageois pour une réappropriation collective de ses fonctions de centralité (commerces, animations)

AXE 3 : DÉFINIR UNE PROGRAMMATION D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
3.1. Aménager un pôle sportif sur le secteur de la Garnière	- Regrouper les différents équipements aujourd'hui spatialement dissociés (stade, tennis) dans une logique de mutualisation et de synergies fonctionnelles - Permettre le confortement, la mise aux normes des équipements (stade) et l'émergence de nouvelles activités sur un secteur spécialement dédié aux activités sportives - Mobiliser les disponibilités foncières du secteur de la Garnière pour concrétiser l'aménagement d'un véritable pôle sportif
3.2. Aménager une plaine ludique et de loisirs sur le secteur de Pierre Plate	- Préserver un espace de respiration au cœur des espaces pavillonnaires - Valoriser ce secteur de plaine bordé par le ruisseau de Pierrefeu par l'aménagement d'un espace de loisirs : jeux d'enfants, parcours de santé, espace de pique-nique, etc... - Renouer avec le passé agricole du secteur et valoriser ses potentialités de production par l'aménagement de jardins familiaux
3.3. Valoriser les potentialités spécifiques de la commune	- Finaliser le projet d'aménagement d'un bike park sur le site de l'ancien camping municipal, trait d'union entre la plaine et la Sainte Baume - Développer un réseau de déplacements en modes doux alternatifs à l'automobile : pistes cyclables, cheminements piétonniers - Conforter les activités équestres et le golf de la Sainte Baume

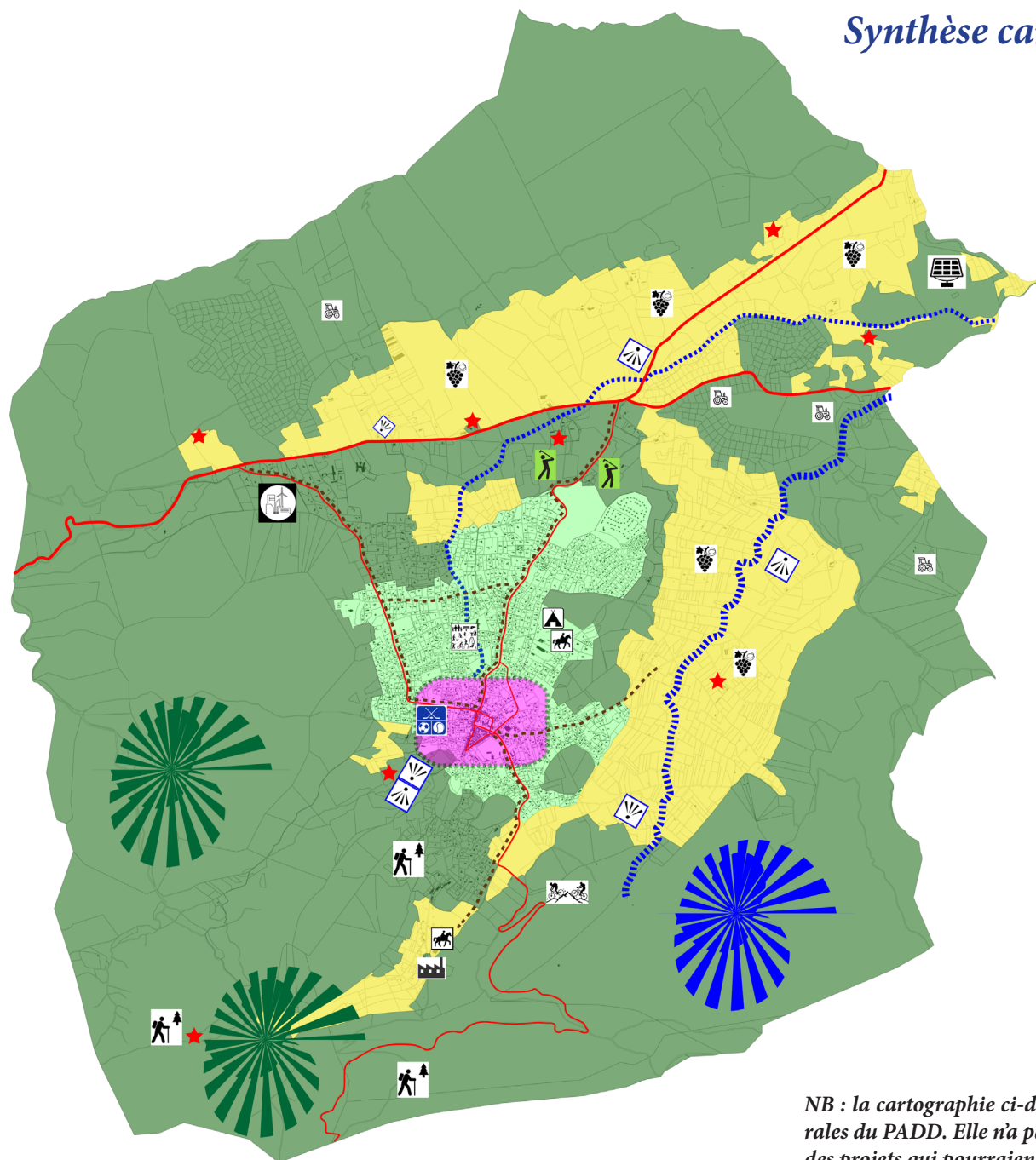
AXE 4 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE, LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
4.1. Introduire des dispositifs réglementaires d'inventaire et de protection patrimoniale et paysagère	- Inventorier l'ensemble des composantes patrimoniales et paysagères de la commune : édifices et constructions, restanques, murs, points de vues, arbres isolés ou en alignements, etc... - Définir, en concertation avec l'ensemble des acteurs (ABF, PNR Sainte Baume, associations, etc...) des prescriptions réglementaires de protection à intégrer dans la révision du PLU : protection accrue du centre villageois, protection des paysages agrestes et des grandes entités naturelles, etc... - Élaborer une charte communale du patrimoine et du paysage au travers d'une démarche concertée et pédagogique de sensibilisation à ce patrimoine commun
4.2. Poursuivre les actions de protection et de réhabilitation du patrimoine architectural et urbain	- Encourager l'amélioration du cadre bâti du centre villageois (ravalement de façades, lutte contre l'habitat dégradé) par la poursuite des initiatives publiques et privées de requalification urbaine - Requalifier les espaces publics intra-urbains et valoriser les cheminements piétonniers entre les différentes composantes du centre villageois et de ses extensions - Encourager les potentialités de valorisation touristique (itinéraires de découverte du territoire et de ses richesses, positionnement touristique spécifique en porte de Métropole, hébergement touristique insolite...)
4.3. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB)	- Identifier et caractériser la Trame Verte et Bleue communale pour définir et hiérarchiser les enjeux - Composer les projets de développement et d'aménagement autour de cette Trame Verte et Bleue - Préserver de toute urbanisation ou de toute artificialisation les espaces naturels les plus significatifs sur le plan environnemental et paysager - Contribuer à la remise en état des continuités écologiques et à la mise en réseau des différentes composantes environnementales (espaces boisés, espaces agricoles, nature en ville, etc...)

AXE 5 : CONFORTER ET DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE LOCALE

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
5.1. Conforter et dynamiser l'agriculture	- Définir à l'échelle communale un Plan de Conquête et de Reconquête Agricoles sur des espaces aujourd'hui en friches ou reconquis par les espaces forestiers, dans un objectif de développement du potentiel de production, de gestion intégrée du territoire et de lutte contre le risque incendie - Concilier les enjeux de conquête ou reconquête agricole avec les enjeux paysagers /patrimoniaux / environnementaux - Finaliser l'institution d'un périmètre de Zone Agricole Protégée (ZAP)
5.2. Permettre une diversification des activités agricoles	- Valoriser les activités agricoles dans leur multifonctionnalité : production agricole, gestion de l'espace et des paysages, protection contre les risques naturels de feu de forêt ou d'inondation, etc... - Permettre, par des dispositifs réglementaires adaptés (changements de destination, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) une diversification de l'activité agricole : vente directe, hébergement touristique, développement des activités en lien avec l'œno-tourisme, etc... - Garantir la pérennité des exploitations agricoles par l'arrêt de tout mitage des espaces agricoles identifiés par le PLU approuvé et par la définition de limites claires entre l'espace agricole et l'espace urbanisé
5.3. Développer et diversifier le tissu économique	- Soutenir et développer les activités commerciales, artisanales et de services du centre villageois par la poursuite de la requalification de ce dernier (traitement des espaces publics, offre en stationnement, etc...) - Offrir des possibilités d'adaptation aux nouvelles modalités d'activité économique (télétravail, déploiement du réseau fibre optique) - Valoriser les potentialités de développement des énergies renouvelables - Permettre la création d'une zone d'activités économiques pour encourager un développement économique endogène et sortir de la dynamique de «commune dortoir»
5.4. Conforter l'économie touristique	- Permettre un maintien de l'offre d'hébergement touristique en adéquation avec les ressources du territoire, la capacité des équipements, et la préservation du cadre de vie des habitants - Donner la priorité à un tourisme qualitatif : diversification de l'offre, positionnement spécifique en lien avec les caractéristiques du territoire (tourisme «vert»)

Synthèse cartographique des orientations générales



-  Protéger et valoriser les espaces naturels
-  Pérenniser et valoriser les espaces agricoles
-  Conforter la centralité villageoise dans la diversité de ses fonctions : habitat, commerces, services, etc....
-  Préserver et valoriser le cadre de vie des espaces pavillonnaires par des nouvelles dispositions règlementaires et des servitudes paysagères
-  Protéger et gérer les espaces et ressources emblématiques
-  Gérer durablement la fréquentation
-  Autoriser et encourager les opérations de reconquête agricole
-  Valoriser les potentialités de développement d'énergie photovoltaïque
-  Finaliser le projet de bike park
-  Protéger et valoriser les paysages identitaires
-  Protéger le terroir agricole & encourager la diversification
-  Maintenir l'offre d'hébergement touristique dans une logique d'adéquation avec les ressources du territoire et la préservation du cadre de vie
-  Pérenniser et valoriser les activités golfiques et équestres
-  Pérenniser et conforter les activités industrielles existantes
-  Programmer l'aménagement d'une zone d'activités économiques
-  Regrouper les équipements sportifs (stade, tennis, etc...) au sein d'un nouveau pôle d'équipements sur le secteur de la Garnière
-  Aménager une plaine ludique et de loisirs sur le secteur de Pierre Plate
-  Protéger et valoriser les multiples éléments de patrimoine
-  Développer un réseau de déplacements en mode doux
-  Conforter et valoriser la trame bleue : le Cauron, le ruisseau de Pierrefeu

NB : la cartographie ci-dessus a pour objet de synthétiser et de spatialiser les orientations générales du PADD. Elle n'a pas de valeur d'opposabilité à l'exception d'éventuels sursis à statuer pour des projets qui pourraient compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.