

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.

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.

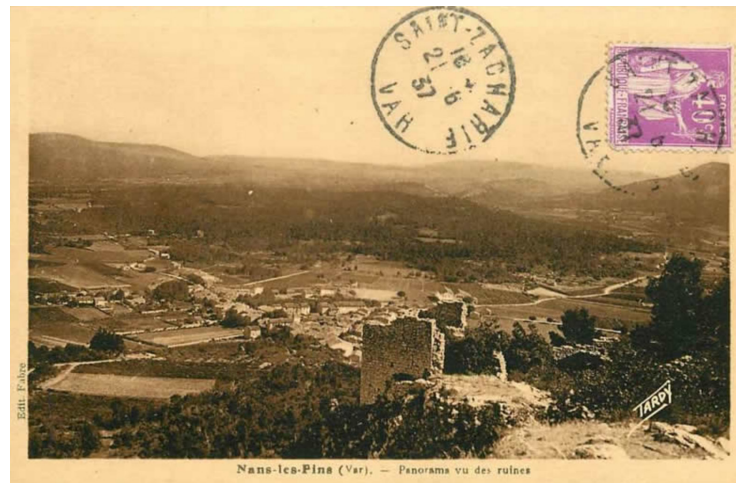
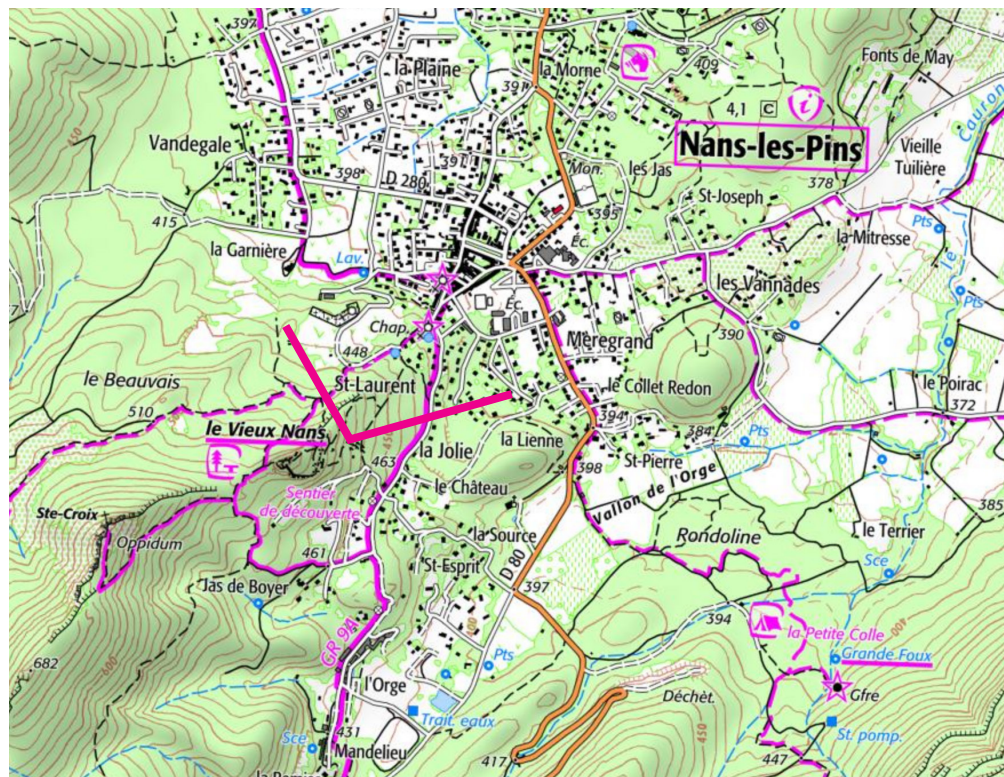


1. MODIFICATION REGLEMENTAIRE POUR LA PRESERVATION DES VUES SUR LE VIEUX NANS

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

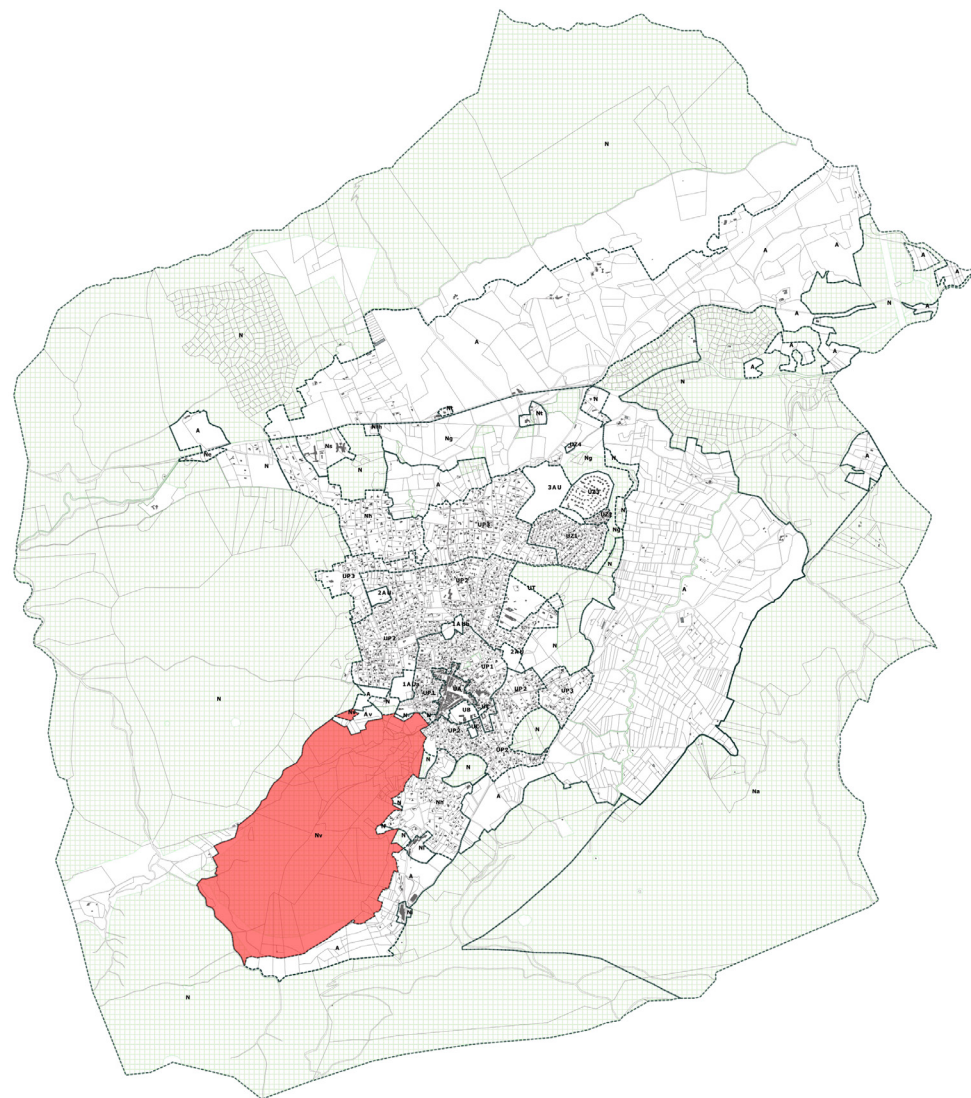
La qualité de ce site du Vieux Nans a été consacrée par son classement au titre des sites classés intervenu en août 2013.

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

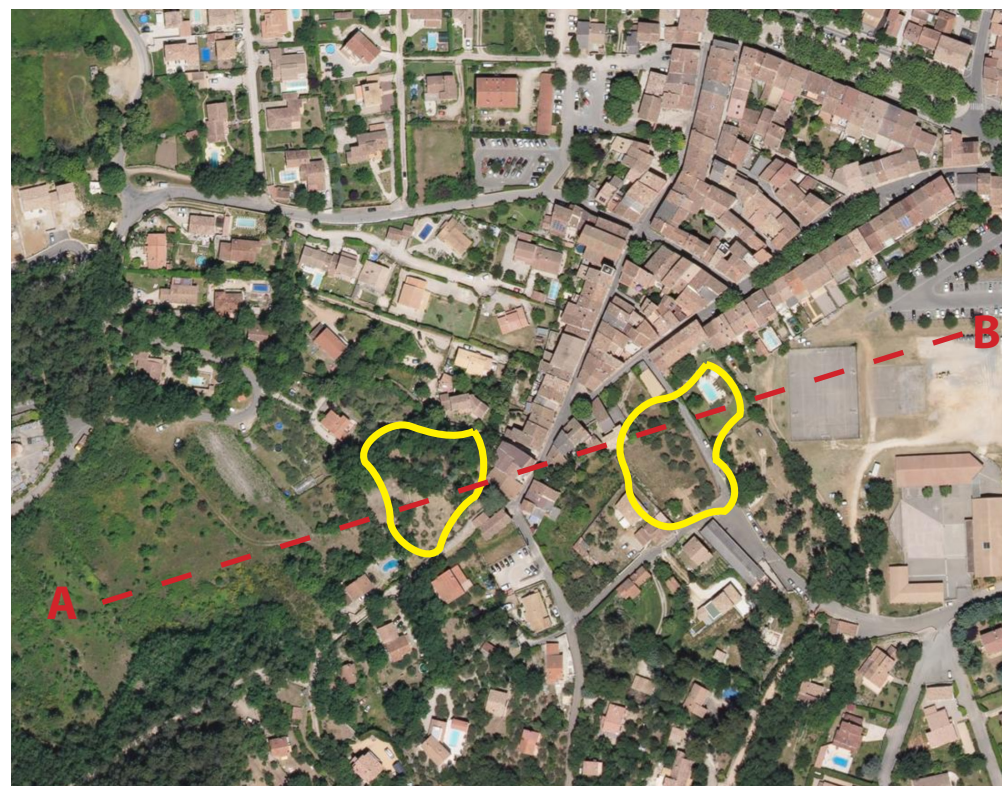
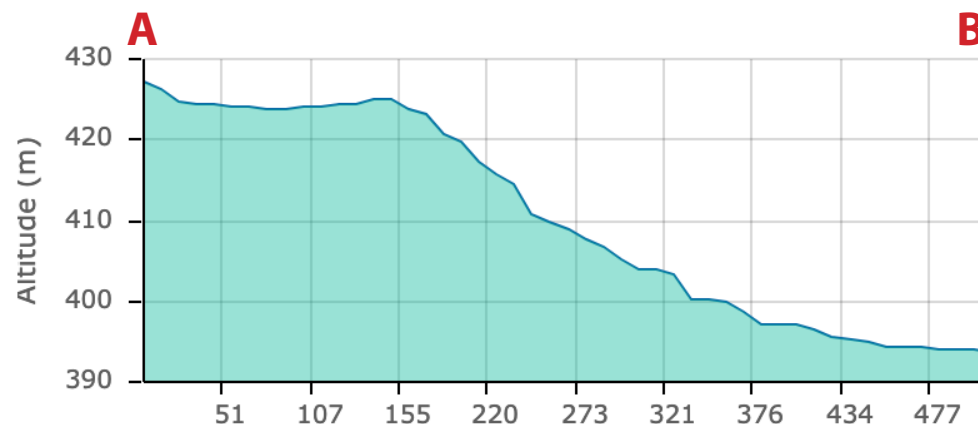
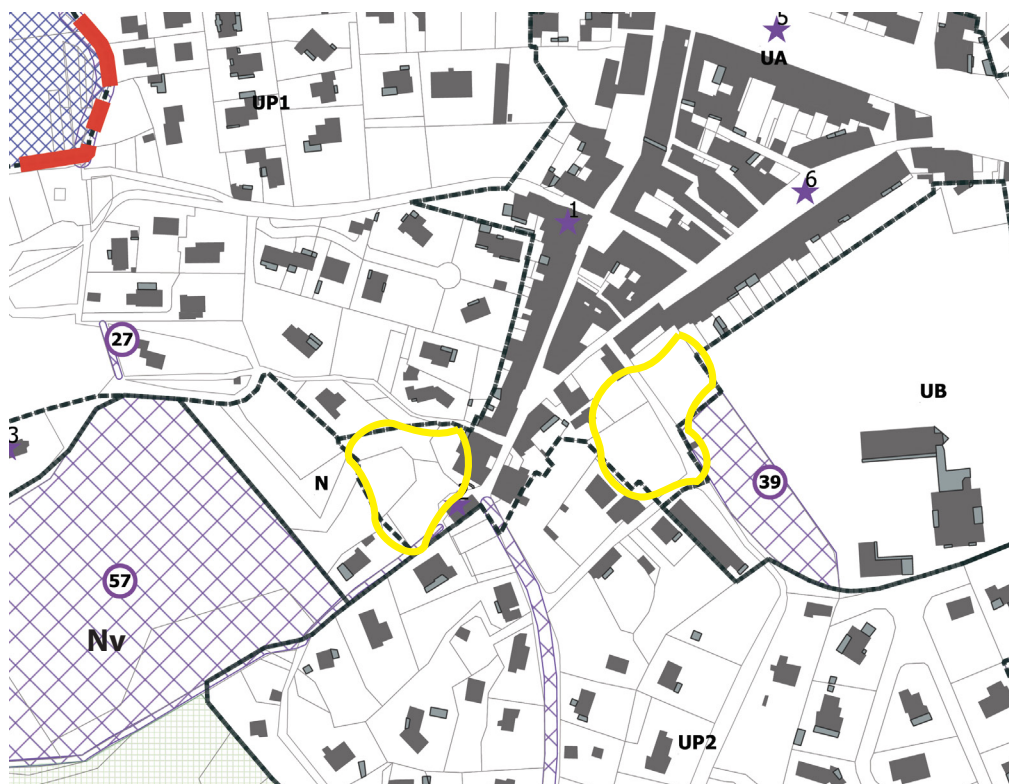


1. MODIFICATION REGLEMENTAIRE POUR LA PRESERVATION DES VUES SUR LE VIEUX NANS

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 faîtage 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 précédent la construction (photo ci-contre).

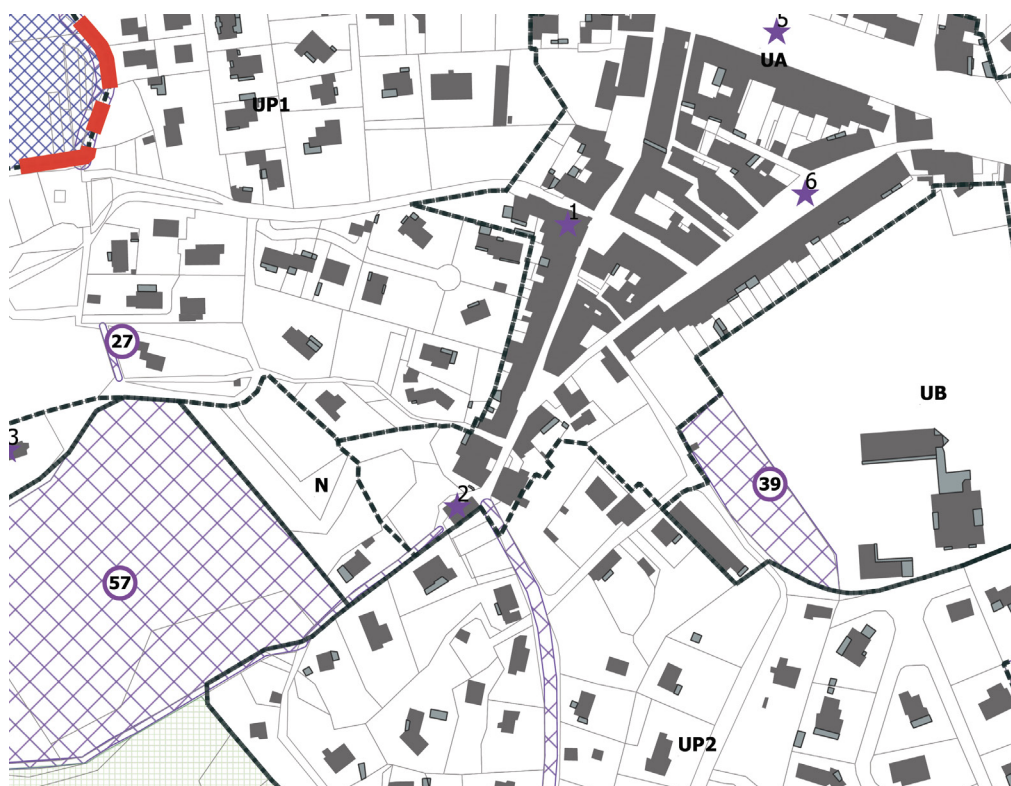


1. MODIFICATION REGLEMENTAIRE POUR LA PRESERVATION DES VUES SUR LE VIEUX NANS

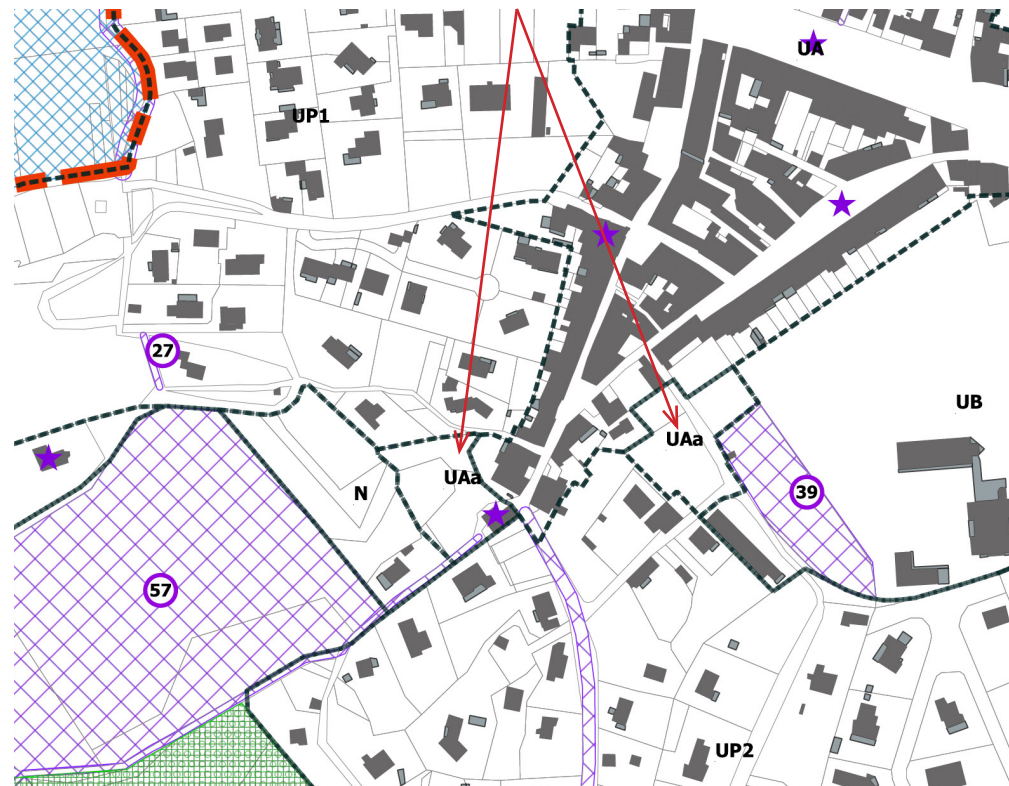
La préservation du cadre de vie et de l'identité paysagère emblématique du Vieux Nans (et au-delà de la Sainte Baume) s'imposant, il est proposé au travers de la présente modification :

- 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 «Courge» 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 Cantailac, 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 RÉGLEMENTAIRES

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 vieillies.

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.