

# COMMUNE DE NANS LES PINS

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



*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*



## PRÉAMBULE

Le code de l'urbanisme définit le PADD à l'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.

Il **fixe des objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

L'article L.153-12 précise pour sa part **qu'un débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD doit avoir lieu, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU**. Dans le cadre de la révision du PLU de Nans les Pins, ce débat a été tenu en date du 24 octobre 2016.



## PRÉAMBULE

### Contenu du PADD

Essence du Plan Local d'Urbanisme, le PADD traduit les dimensions attribuées au **projet de territoire et aux stratégies urbaines** communales. Ce document justifie la définition de nombreuses pièces du PLU, telles que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage, le règlement ou encore les servitudes.

Il se constitue d'**orientations générales**. Ces dernières intègrent l'ensemble des thématiques de la planification territoriale et se déclinent en divers **objectifs** (portant notamment sur la consommation de l'espace).

Le PADD doit respecter les **objectifs du développement durable et les principes d'équilibre** tels que définis par les nouvelles rédactions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»



## PRÉAMBULE

Le PLU approuvé en 2011 affiche un certain nombre d'objectifs, comme la volonté de préservation de l'environnement, le développement de l'économie locale, le renforcement de la centralité villageoise et la consolidation de la commune à l'échelle supra-communale.

L'équipe municipale continue de défendre ces orientations en matière de développement futur, mais souhaite apporter un volet à la fois plus prospectif et plus proche de la réalité urbaine. Ce PLU a pour principal objet la définition claire de son orientation première : le recentrage de l'urbanisation. Le renforcement de la centralité tel qu'évoqué dans le PLU approuvé s'attache à la notion de densification de la première couronne.

Cependant, les diagnostics urbains réalisés, notamment dans le cadre de la dernière modification, exposent plusieurs éléments venant limiter la force de cette notion :

- Il s'agit d'espaces résidentiels constitués par un corps de règles spécifique (superficie minimale et Coefficient d'Occupation des Sols faible) aujourd'hui supprimé par la loi ALUR
- Le potentiel d'évolution de ces tissus résidentiels reste limité au regard de l'implantation du bâti sur la parcelle et de l'importance des annexes (piscine, pool-house)
- La « densification » de ces espaces peut amener des problématiques importantes en matière de réseaux (extension des réseaux obligatoire), de voirie, de stationnements et de voisinage.

Face à la pression foncière et aux enjeux en matière de production de logements, trois options sont possibles :

**1. Le scénario de « l'expansion » :** Le choix de développement est de poursuivre le « remplissage » des tissus résidentiels excentrés, tel que proposé par le PLU approuvé. Le développement communal se dessine principalement par la multiplication de maisons individuelles issues de divisions foncières, sans véritable maîtrise de la croissance démographique et urbaine.

**2. Le scénario « au fil de l'eau » :** Le développement s'effectue sous deux formes : à la fois l'urbanisation de la couronne périphérique suite à des divisions foncières et à la fois sur des opérations dans le village. Cette option maintient toutefois un rythme de croissance élevé.

**3. Le scénario de « l'identité villageoise » :** L'objectif de ce scénario est de conserver l'échelle villageoise de Nans en limitant le développement urbain. Les évolutions restent mineures et se réalisent de façon progressive et mesurée, principalement sous la forme d'opérations de greffe urbaine.

A partir des chiffres INSEE, ces scénarios sont traduits en terme de prospective démographique. Il apparaît que :

- **Dans l'hypothèse du scénario de « l'expansion »**, la population augmenterait de 3258 habitants d'ici 2030, soit 1629 logements supplémentaires
- **Dans l'hypothèse du scénario « au fil de l'eau »**, Nans compterait 2283 habitants supplémentaires, soit 1141 logements de plus d'ici 2030
- **Dans l'hypothèse du scénario de « l'identité villageoise »**, la population croîtrait de 957 habitants, soit 478 nouveaux logements d'ici 2030.



## PRÉAMBULE

	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.)
<b>Scénario « de l'expansion » :</b> Accélération non contrôlée du développement démographique	4453	4 %	7711	3258	1629	125
<b>Scénario « au fil de l'eau » :</b> Maintien du rythme actuel	4453	3 %	6736	2283	1141	87
<b>Scénario de « l'identité villageoise » :</b> Ralentissement de la croissance	4453	1,4 %	5410	957	478	36

Parce que l'équipe municipale est consciente de la demande en matière de production de logements et de la pression urbaine exercée par la proximité des agglomérations telles qu'Aubagne, Marseille et Aix-en-Provence, elle a pour ambition de proposer les conditions d'un développement urbain maîtrisé sur son territoire. Ce développement est envisagé uniquement sous la forme d'un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels, de la préservation des paysages communaux et d'une production d'habitat adaptée aux préoccupations contemporaines.

La commune opte donc pour le scénario d'une croissance contrôlée, avec un seuil démographique fixé à 5 410 habitants à horizon 2030.

Ce scénario se traduit par trois grandes orientations d'aménagement :

### 1. LE RECENTRAGE DE L'URBANISATION

Ou comment concentrer l'urbanisation dans les zones centrales ?

### 2. LE SOUTIEN À L'ÉCONOMIE LOCALE

Ou comment participer au rayonnement de la commune et à l'attractivité économique ?

### 3. LA PRISE EN COMPTE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Ou comment préserver l'environnement et la qualité de vie communale ?



# **I. ORIENTATION 1 : LE RECENTRAGE DE L'URBANISATION**



## I. ORIENTATION 1 : LE RECENTRAGE DE L'URBANISATION

*Ou comment concentrer l'urbanisation dans les zones centrales ?*

Objectif	Actions
<p><b>1. Adapter les objectifs démographiques à la capacité urbaine</b></p>	<p><b>&gt; Limiter le développement urbain à 5 410 habitants à horizon 2030</b></p> <p>Les simulations d'évolution de la croissance démographique présentées précédemment font état de trois hypothèses, selon le rythme de croissance choisi. La commune opte pour le scénario de recentrage de l'urbanisation, priorisant les opérations d'aménagement d'ensemble et de renouvellement urbain dans des zones centrales.</p> <p><b>&gt; Prioriser l'action sur les opportunités foncières</b></p> <p>Le centre bourg de Nans compte plusieurs sites identifiés comme des dents creuses. Il s'agit d'espaces libres de construction ou présentant un potentiel de mutabilité, au cœur de tissus urbains constitués. Pourvus de toute l'infrastructure viaire, des réseaux, des services et des équipements, ces dents creuses sont indéniablement stratégiques et doivent constituer la priorité en matière de développement. Les projets d'habitat et d'aménagement urbain doivent se concentrer sur ces pôles centraux. L'augmentation de la capacité d'accueil du réseau d'assainissement doit permettre la réalisation de ce renouvellement urbain.</p>



## I. ORIENTATION 1 : LE RECENTRAGE DE L'URBANISATION

Objectif	Actions
<p><b>2. Éviter la poursuite du développement pavillonnaire</b></p>	<p><b>&gt; Observer les impacts de l'extension de la zone urbaine</b></p> <p>Comme évoqué dans l'introduction du PADD, le PLU approuvé avait proposé l'extension des zones urbaines vers le Nord et vers le Sud en y intégrant une partie des anciennes zones NB, dites rurales en cours de construction. Ces espaces se caractérisent par un paysage d'habitat pavillonnaire ou diffus, sur des assiettes foncières importantes. Il s'agit d'espaces résidentiels, proposant une ambiance aérée et boisée, différant des typologies urbaines. Le choix du PLU approuvé de reclasser ces espaces en zone urbaine s'explique par la volonté de « densifier » la couronne périphérique et se traduit notamment par la suppression de la règle de superficie minimale.</p> <p>Le futur PLU se positionne pour le maintien d'un classement en zone urbaine de ces espaces, sous réserve de la possibilité de mise en place d'outils de gestion, permettant le maintien de l'ambiance aérée.</p> <p><b>&gt; Limiter la densification des zones pavillonnaires</b></p> <p>Le diagnostic urbain analyse les typologies et les formes que prennent les extensions récentes de l'urbanisation nansaise. Cette analyse fait état des problématiques liées à la densification de ces tissus, structurés initialement sur la base d'une règle de superficie minimale.</p> <p>L'objectif du nouveau PLU n'est pas de poursuivre le schéma du développement pavillonnaire, mais bien d'optimiser les espaces libres du centre.</p> <p><b>&gt; Proposer des outils de gestion de ces quartiers</b></p> <p>Les zones pavillonnaires sont aujourd'hui régies par les règles de hauteur, emprise au sol et prospect. Ces règles sont complétées par un coefficient d'espace libre qui valorise les fonctions écologiques et paysagères caractéristiques de ces tissus.</p> <p>La densification de ces tissus pourrait générer une production d'habitat importante et non maîtrisée, affectant les capacités des réseaux et des infrastructures. Par ailleurs, du fait des potentialités de divisions foncières, créant plusieurs petits lots sur un seul terrain, plusieurs entités écologiques ou paysagères importantes pourraient être dégradées. La définition de servitudes de paysage pourra contribuer à préserver les logiques fonctionnelles environnementales et paysagères de ces quartiers.</p>





## I. ORIENTATION 1 : LE RECENTRAGE DE L'URBANISATION

Objectif	Actions
<p><b>3. Densifier la ville</b></p>	<p><b>&gt; Requalifier le village</b></p> <p>Le village se caractérise par l'association entre espaces bâtis denses et espaces ouverts. Cette alchimie s'effectue de façon harmonieuse et doit être confortée. Ce confortement se traduit par la requalification des espaces publics emblématiques du centre : le cours du Général De Gaulle, la place Victor Dedieu et l'esplanade de la Ferrage. Cette requalification doit tenir compte des itinéraires piétons liant les équipements publics tels que la mairie, les écoles, les complexes sportifs aux parcs de stationnements. Ces aménagements devront respecter les normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</p> <p><b>&gt; Réinvestir La Ferrage, comme un pôle de centralité</b></p> <p>La Ferrage constitue une emprise foncière totale de 3,2 hectares, en continuité directe du cours du Général de Gaulle et de la Place Dedieu. Elle constitue une opportunité indéniable en matière de renouvellement urbain et de renforcement de la centralité nansaise. Accueillant actuellement une école, une structure pour la petite enfance, un plateau sportif et un parc de stationnements, elle présente des possibilités de mutabilité dans l'organisation du bâti. L'offre de services du village pourra être confortée par le développement d'une maison médicale.</p> <p><b>&gt; Envisager la Garnière comme la future extension de Nans</b></p> <p>Sur une superficie de près de 4 hectares, Garnière est le site du futur quartier de Nans. Positionné en périphérie Ouest du centre, ce site est actuellement vierge de toute construction, mais est circonscrit par les quartiers Saint-Laurent à l'Est et par Vandegale à l'Ouest. Il a fait l'objet d'une étude préalable d'aménagement proposant différents scénarios intégrant des programmes de logements et d'équipements publics. Ce secteur fera l'objet dans le PLU d'une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>La conception de ces greffes urbaines devra rechercher une continuité spatiale avec le centre et une intégration paysagère optimale.</p>



## I. ORIENTATION 1 : LE RECENTRAGE DE L'URBANISATION

Objectif	Actions
<p><b>4. Assurer une mixité urbaine et sociale</b></p>	<p><b>&gt; Garantir une diversité typologique</b>            La production d'habitat nansaise se caractérise par une monotypie des typologies, sous la forme de maisons individuelles. Cette typologie correspond à une aspiration de nombreux ménages en recherche d'un cadre de vie périurbain, à une époque de grande disponibilité foncière.            Aujourd'hui, la tension économique et la pression foncière rendent l'accès à la propriété de ces typologies difficile. Afin d'adapter l'offre au contexte économique et social, il est primordial de diversifier les typologies d'habitat produites. Les futures extensions de Nans – Garnière et Saint-Joseph – devront intégrer cet objectif, par la proposition de typologies intermédiaires et collectives.            En ce sens, le projet de l'Orge, au Sud de la commune, répond à cet objectif par la reconversion du centre de pneumologie en une opération mixte associant des logements à des activités touristiques.            Le PLU doit par ailleurs inviter au recours aux énergies renouvelables et à l'éco-construction par une réglementation non restrictive.</p> <p><b>&gt; Proposer une mixité sociale dans l'habitat (PLH)</b>            Comme évoqué ci-dessus, le contexte économique et social n'est plus le même que lors de la construction des extensions urbaines pavillonnaires. L'accès à la propriété de grandes propriétés ne correspond plus réellement à la demande. La recherche de location et d'accès se concentre sur des produits moins haut de gamme et à proximité de l'offre en services et équipements.            Pour pallier au déficit en matière de logements aidés sur la commune, le nouveau PLU prévoit le développement du parc locatif social dans une logique de mixité urbaine et fonctionnelle. Il s'agit donc d'offrir aux nansais actuels et futurs un parcours résidentiel allant de logements locatifs conventionnés aux logements libres.</p> <p><b>&gt; Mettre fin à l'habitat indigne</b>            La commune compte plusieurs constructions souffrant d'insalubrité dans le centre et dans la première couronne périphérique. Ces logements doivent faire l'objet d'opérations de réhabilitation. Grâce aux subventions de réhabilitation attribuées par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), la commune souhaite poursuivre ses actions d'identification des constructions concernées, d'acquisition foncière dans le village au fil des opportunités et de sensibilisation auprès des propriétaires privés.</p>

## I. ORIENTATION 1 : LE RECENTRAGE DE L'URBANISATION

*Ou comment concentrer l'urbanisation dans les zones centrales ?*

### 1. Adapter les objectifs démographiques à la capacité urbaine

> Limiter le développement urbain à 5 410 habitants à horizon 2030

> Prioriser l'action sur les opportunités foncières

### 2. Éviter la poursuite du développement pavillonnaire

> Observer les impacts de l'extension de la zone urbaine

> Limiter la densification des zones pavillonnaires

> Proposer des outils de gestion de ces quartiers

### 3. Densifier la ville

> Requalifier le village

> Réinvestir La Ferrage

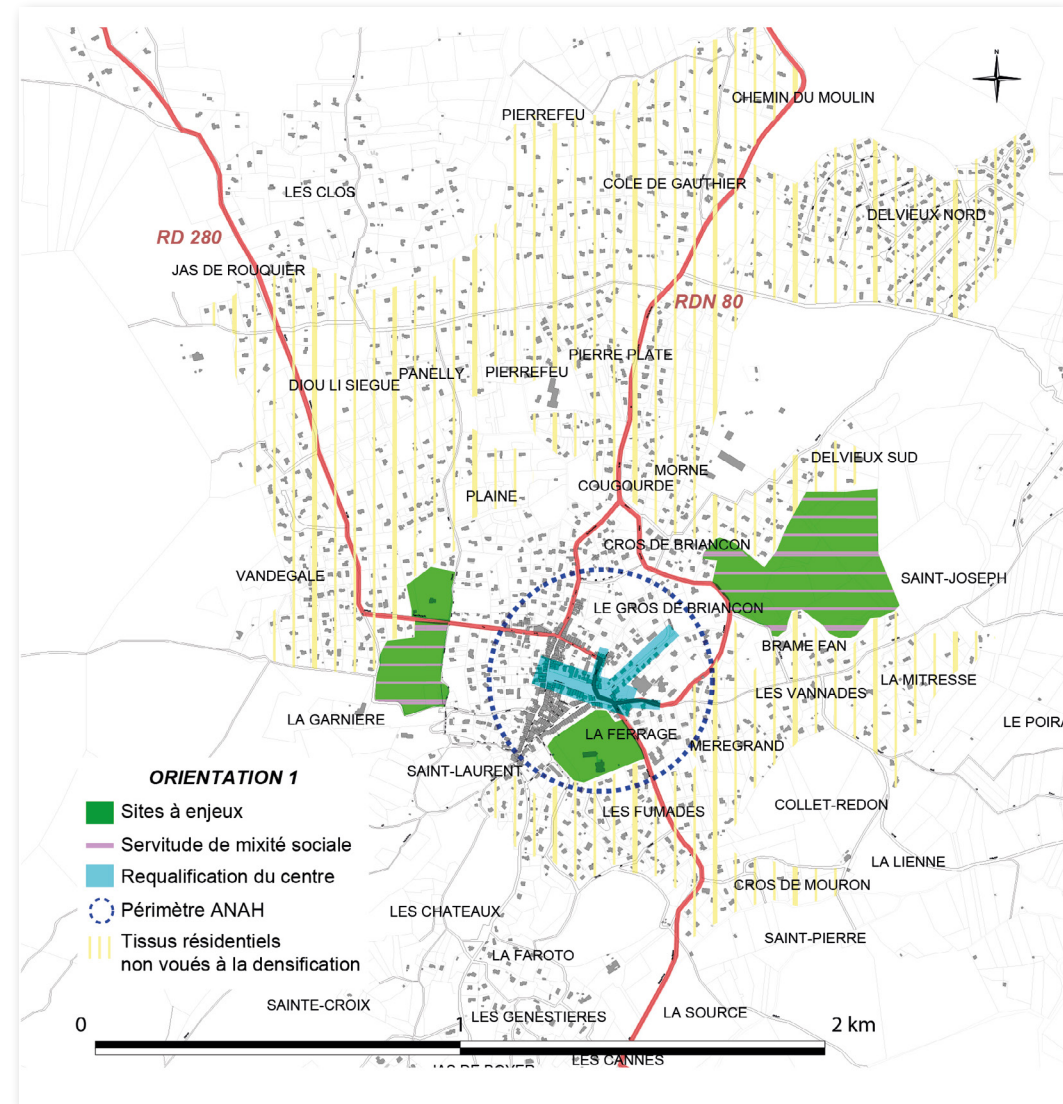
> Envisager Garnière comme la future greffe urbaine de Nans

### 4. Assurer une mixité urbaine et sociale

> Garantir une diversité typologique

> Proposer une mixité sociale dans l'habitat

> Mettre fin à l'habitat indigne



The background image shows a wide landscape. In the foreground, there is a school building with a corrugated metal roof and a fenced area. Behind it is a dense forest of green trees. In the distance, there are rolling hills and mountains under a bright blue sky with scattered white clouds. A semi-transparent white horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the title text.

## **II. ORIENTATION 2 : LE SOUTIEN À L'ÉCONOMIE LOCALE**



## II. ORIENTATION 2 : LE SOUTIEN À L'ÉCONOMIE LOCALE

*Ou comment participer au rayonnement de la commune et à l'attractivité économique ?*

Objectif	Actions
<p><b>1. Contribuer au dynamisme agricole</b></p>	<p><b>&gt; Préserver les espaces agricoles</b></p> <p>L'activité agricole couvre près de 19% du territoire communal. Bien que Nans connaisse un recul significatif de l'activité, ce secteur est une valeur professionnelle importante et dispose d'une valorisation qualitative de la production, notamment dans le domaine viticole. En effet, près de 89% des surfaces cultivées étaient classées en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).</p> <p>Malgré le fait qu'une partie de ces terres soient à l'état de friche, l'équipe municipale souhaite apporter un message fort de soutien à cette économie et de maintien du zonage agricole. Les projets de développement urbain n'empiètent d'aucune manière sur les espaces agricoles actuels. Afin d'éviter tout effet néfaste lié à la spéculation foncière, la vocation de ces terrains reste identique et ne connaîtra pas de reclassement au profit de zones urbaines.</p> <p><b>&gt; Diversifier le potentiel agricole</b></p> <p>Outre l'intérêt économique direct qu'apporte le secteur agricole, le maintien des espaces agricoles est vecteur d'attractivité touristique. L'agriculture est également synonyme de terroirs et de paysages identitaires. Ces espaces participent pleinement à l'identité nansaise. Le secteur agricole peut donc représenter des ressources économiques indirectes par la diversification de l'activité, comme les visites pédagogiques, l'hébergement « à la ferme »... De ce fait, le PLU soutient ces initiatives et doit offrir les conditions nécessaires à la réhabilitation de constructions existantes.</p> <p><b>&gt; Étendre le terroir</b></p> <p>Certains terrains cultivés sont classés en zones naturelles au PLU approuvé. Le PLU s'attachera à redéfinir un zonage agricole cohérent par un reclassement de l'ensemble des secteurs présentant un potentiel agricole.</p>



## II. ORIENTATION 2 : LE SOUTIEN À L'ÉCONOMIE LOCALE

Objectif	Actions
<p><b>2. Conforter le bassin d'emploi et l'attractivité liée au tourisme</b></p>	<p><b>&gt; Consolider l'offre en équipements et en produits touristiques</b></p> <p>La commune est relativement bien équipée pour une commune de cette échelle : un stade municipal, un complexe tennistique, un plateau sportif, deux centres équestres et un golf. Elle compte également plusieurs établissements privés médicaux ou para-médicaux.</p> <p>L'équipe municipale entend poursuivre la création d'un réseau d'équipements publics, avec notamment la réponse aux besoins d'extension du stade municipal et la réalisation d'un gymnase.</p> <p>La constitution de ce maillage d'équipements publics doit être envisagée dans la globalité du PLU, dans la perspective du projet de requalification de La Ferrage, de la création des futures extensions de Garnière et Saint-Joseph et suivant l'objectif de mixité urbaine et fonctionnelle.</p> <p>Concernant l'offre touristique à proprement parler, trois secteurs sont identifiés comme stratégiques pour l'accueil de nouveaux équipements : Pas de Christophe, pour l'accueil d'équipements sportifs (golf, parcours pédestres et équestres) et d'établissements de restauration et d'hôtellerie ; Delvieux Sud, pour les activités liées au camping et L'Orge, qui accueillera un projet mixte d'hôtellerie et de logements.</p> <p><b>&gt; Revaloriser l'ancien Camping Municipal</b></p> <p>La municipalité souhaite revaloriser l'ancien camping municipal. Ce projet passera par une remise aux normes de l'activité. Outre le potentiel d'emploi local et les retombées économiques, ce nouvel équipement s'articulera avec les objectifs de valorisation touristique portés par la commune.</p> <p><b>&gt; Préserver et qualifier les atouts patrimoniaux</b></p> <p>Nans-les-Pins bénéficie d'une grande richesse naturelle et paysagère, qui contribue à l'attractivité et au dynamisme communal. En effet, tant d'un point de vue naturel (contreforts du massif de la Ste Baume, les forêts communales et domaniales), qu'architectural et urbain (ruines du château, vieux village, maisons de maîtres), la commune recèle de nombreux atouts que le PLU doit identifier et préserver.</p> <p><b>&gt; Requalifier les entrées de ville</b></p> <p>Dans la perspective de positionner la commune à l'échelle intercommunale et de pérenniser l'attractivité touristique, une attention particulière doit être apportée au traitement des entrées de ville. Les axes de communication RDN 560, RD 80 et RD 280 constituent les principales voies d'accès aux espaces urbanisés, mais également aux structures touristiques. Un traitement paysager conciliant les préconisations en matière de sécurité et d'embellissement du cœur de village doit être privilégié.</p>



## II. ORIENTATION 2 : LE SOUTIEN À L'ÉCONOMIE LOCALE

Objectif	Actions
<p><b>3. Diversifier le secteur économique</b></p>	<p><b>&gt; Garantir la réalisation d'une zone d'activité</b></p> <p>Le diagnostic fait état d'une progression positive de la part des actifs nansais, mais également d'une importante évasion vers d'autres pôles d'activités. En effet, près des trois-quarts des actifs nansais travaillent hors de la commune. Ce constat amène à la nécessité d'offrir des possibilités d'emplois locaux, dans un objectif de dynamisme économique, de gestion sociale et de réduction des déplacements motorisés. La commune ne compte à ce jour aucune zone d'activité. Le PLU entend permettre les conditions de réalisation d'un tel projet. Au regard de l'analyse spatiale, foncière et viaire, le secteur du Plan de Georges apparaît comme stratégique pour l'accueil d'activités économiques. Ces projets sont à envisager de façon prospective (phasages) et sous condition d'une attention accrue quant au traitement paysager et à l'intégration architecturale.</p> <p><b>&gt; Élargir le champ d'actions</b></p> <p>A l'instar de nombreuses petites communes du Var, les secteurs de l'industrie, de la construction et de l'agriculture restent minoritaires par rapport au secteur tertiaire. L'enjeu de la création d'une zone d'activités est bien la diversification des domaines d'emplois. Cette zone pourrait accueillir des activités variées allant de l'artisanat, à la petite industrie. Elle pourrait réintégrer dans le marché du travail des actifs en recherche d'emplois dans ces secteurs et ainsi solliciter des actifs résidant sur la commune, réduisant les migrations domicile travail.</p> <p><b>&gt; Soutenir l'activité du village</b></p> <p>Le scénario choisi par l'équipe municipale étant le recentrage, il paraît indispensable de soutenir l'activité économique au cœur du village. L'essentiel de l'activité commerciale se concentre le long du Cours du Général de Gaulle et de la rue Georges Clémenceau, ainsi que sur la place Dedieu. Cette aire jouit d'un dynamisme commercial important, notamment du fait de la présence d'un marché. Les opérations d'embellissement du centre ville, comme la souplesse des règles en matière de stationnement pour les commerçants, sont autant d'actions en faveur de l'implantation de commerces en ville.</p> <p>Par ailleurs, le site de Ferrage est particulièrement stratégique. Sa valorisation est importante dans une optique de soutien au dynamisme du centre-bourg.</p>



## II. ORIENTATION 2 : LE SOUTIEN À L'ÉCONOMIE LOCALE

Objectif	Actions
<p><b>4. Renforcer l'offre en équipements et proposer un réseau de déplacements qualitatif</b></p>	<p><b>&gt; Assurer de bonnes conditions sanitaires</b></p> <p>La récente station d'épuration (prenant place sur le même site que l'ancienne) a une capacité de 6 000 EH, soit 2 000 EH supplémentaires, ce qui correspond aux objectifs démographiques annoncés précédemment. Cette nouvelle station tient compte de la réglementation en vigueur pour la gestion des nuisances.</p> <p><b>&gt; Développer les services pour les nansais</b></p> <p>Afin de répondre aux besoins croissants des habitants, l'équipe municipale entend développer l'offre en matière d'équipements scolaires.</p> <p>Concernant le secteur de la petite enfance, le PLU prévoit l'extension de la structure collective multi-accueil et le développement des services d'assistance maternelle ou encore d'une maison médicale.</p> <p>Le développement des équipements concerne également la restructuration d'établissements tels que la caserne des pompiers, le complexe sportif, le cimetière et les ateliers municipaux.</p> <p><b>&gt; Offrir un maillage de transports doux</b></p> <p>Bien que la commune ne soit pas compétente en matière de des transports collectifs, elle peut toutefois inscrire ses projets à l'échelle intercommunale. Dans l'hypothèse de la réalisation de grands équipements tels qu'un complexe sportif, la desserte par les transports en commun doit être assurée.</p> <p>Par ailleurs, dans la perspective d'embellissement du centre ville, mais également de liaison inter-quartiers, le PLU prévoit la création d'itinéraires piétons et cyclables. Ces itinéraires forment un maillage cohérent et assurent une continuité entre les équipements structurants de la commune.</p>



## 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
- > Etendre le terroir

### 2. Conforter le bassin d'emploi et l'attractivité liée au tourisme

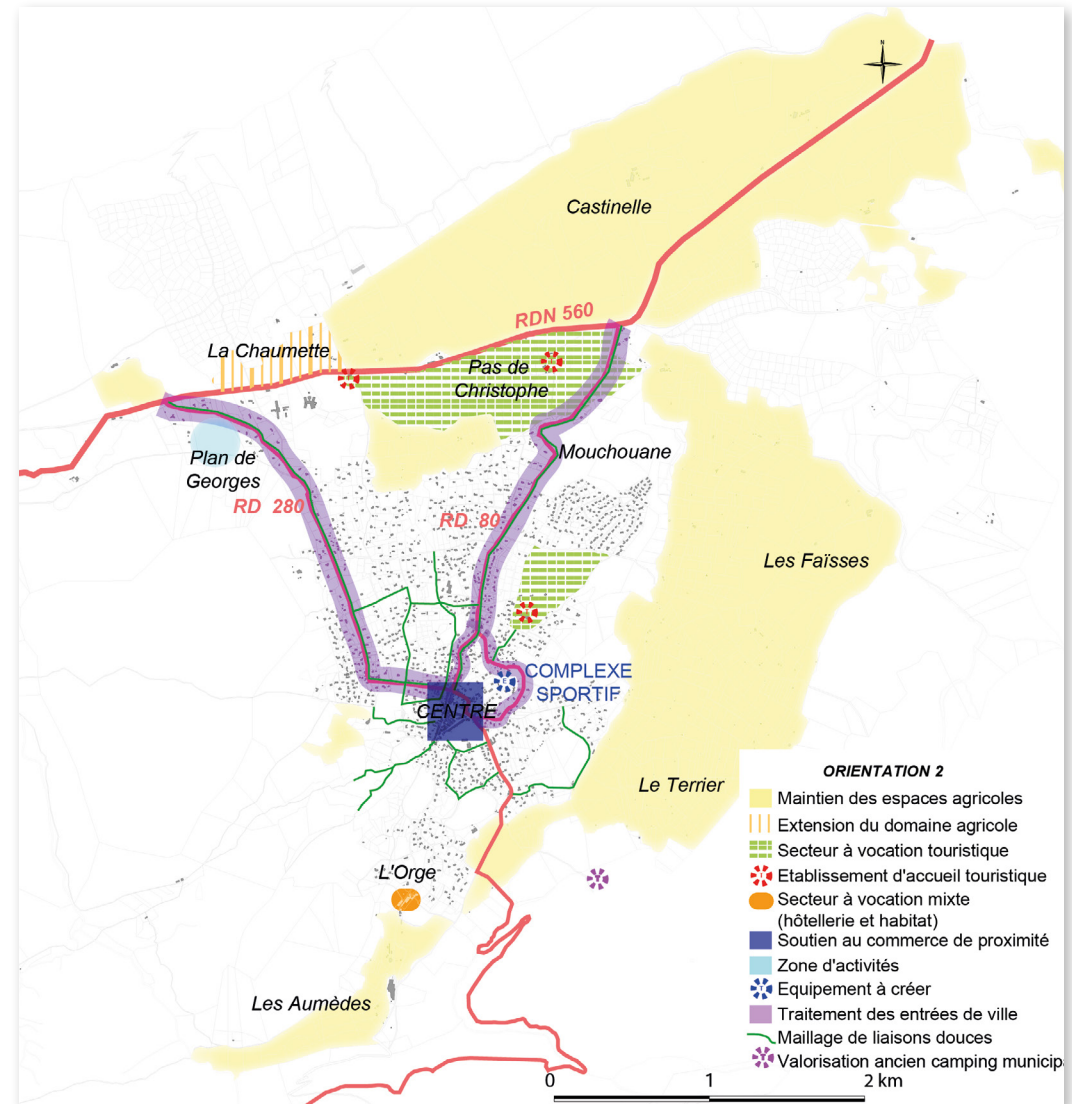
- > Consolider l'offre en équipements et en produits touristiques
- > Préserver et qualifier les atouts patrimoniaux
- > Revaloriser l'ancien Camping Municipal
- > Requalifier les entrées de ville

### 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



The background image shows a wide landscape under a bright blue sky with scattered white clouds. In the foreground, there are several buildings with dark roofs, possibly a school or community center, situated in a valley. The middle ground is dominated by rolling green hills and mountains, some with patches of forest. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

### **III. ORIENTATION 3 : LA PRISE EN COMPTE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL**



### III. ORIENTATION 3 : LA PRISE EN COMPTE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

*Ou comment préserver l'environnement et la qualité de vie communale ?*

Objectif	Actions
<p><b>1. Préserver les grandes entités paysagères</b></p>	<p><b>&gt; Considérer le massif Sainte Baume comme une richesse</b></p> <p>Ce massif constitue l'image marquante de la commune depuis le village. Avec le sommet du Signal de Béguines dominant le territoire communal, la Sainte Baume est une pièce maîtresse du paysage nansais. En outre, au delà de sa structure paysagère, ce massif représente un lieu culturel et cultuel. La Sainte Baume constitue une des plus grande richesse communale et il convient de préserver l'intégralité de son entité. A ce titre, le PLU classe l'intégralité des contreforts de la Sainte Baume en zone naturelle, où toute construction est interdite et identifie sur une grande partie des Espaces Boisés Classés (EBC) assurant le maintien du couvert forestier.</p> <p><b>&gt; Intégrer le zonage Natura 2000</b></p> <p>La commune est concernée par le Site d'Importance Communautaire (SIC) du Massif de la Sainte Baume, au titre de la Directive Habitat. Occupant la partie Sud-Ouest du territoire communal, l'intégralité du site Natura 2000 est classée en zone naturelle.</p> <p><b>&gt; Respecter les périmètres de ZNIEFF</b></p> <p>Cinq Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont identifiées sur le territoire nansais, liées à la présence de la Sainte Baume, du Mont Aurélien, de l'Huveaune et du Cauron. Ces zones occupent une très grande partie de la commune, aux extrémités Nord, Est, Sud et Ouest. Bien que ces périmètres ne constituent pas une servitude ou obligation de protection, le PLU affiche la volonté de protection des écosystèmes identifiés et classe l'intégralité de ces espaces en zone naturelle.</p>



### III. ORIENTATION 3 : LA PRISE EN COMPTE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Objectif	Actions
<p><b>2. Mettre en valeur le patrimoine nansais</b></p>	<p><b>&gt; Développer l'information au visiteur</b></p> <p>Nans-les-Pins se démarque par une grande richesse environnementale et paysagère, qu'il est nécessaire de protéger. La diversité des paysages explique l'importante biodiversité. Cette biodiversité est d'autant plus précieuse qu'elle est le résultat d'un équilibre entre différents milieux. En effet, la commune est formée de plusieurs milieux environnementaux, chacun porteur d'une flore et d'une faune spécifique : les contreforts du Mont Aurélien ; la chaîne du massif de la Sainte Baume ; les piémonts ubac de la Sainte Baume ; la plaine agricole ; la plaine collinaire.</p> <p>Face à cette variété paysagère, l'enjeu environnemental est de taille et constitue le patrimoine naturel communal. Un des premiers facteurs de valorisation de ce patrimoine est bien sûr le maintien en zone naturelle, mais également la mise en place d'une politique d'entretien de ce patrimoine.</p> <p>Cela passe par la réalisation d'itinéraires de découverte, par l'entretien de sentiers et de GR, par une signalétique améliorée et par un service communal d'information.</p> <p><b>&gt; Identifier le bâti remarquable</b></p> <p>De la même manière que dans le PLU approuvé, le nouveau PLU affiche la volonté de valoriser son patrimoine bâti. Il s'agit tant des bâtiments remarquables pour leur architecture, que pour des sites historiques, ou que des espaces publics.</p> <p>Par le biais d'une identification de ces éléments bâtis au plan de zonage, le PLU permet leur protection et leur mise en valeur.</p>



### III. ORIENTATION 3 : LA PRISE EN COMPTE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Objectif	Actions
<p><b>3. Assurer la maîtrise des risques et des nuisances</b></p>	<p><b>&gt; Se prémunir des risques</b></p> <p>La commune est concernée par plusieurs risques naturels (incendie, inondation, séisme, mouvement de terrain) et technologiques (transport de matière dangereuses). A ce jour, Nans ne fait toutefois l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques. Afin de prévenir tout risque, l'équipe municipale est prudente et fait le choix d'un développement urbain futur s'adaptant à ces contraintes et en protégeant les populations de ces aléas.</p> <p>En ce sens et suite aux fortes pluies de novembre 2011, le conseil municipal a délibéré en janvier 2012 pour la prescription d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.</p> <p>De plus, la commune a élaboré un schéma directeur pluvial, pour assurer une gestion optimale des eaux pluviales et éviter tout risque de ruissellement urbain.</p> <p>Enfin, le PLU prévoit notamment une marge de sécurité entre les espaces boisés et les habitations ; la mise en conformité des chemins DFCI ; la mise en place d'emplacements réservés assurant l'entretien des principaux cours d'eau et une marge de recul par rapport à la RDN 560.</p> <p><b>&gt; Garantir la bonne qualité du traitement des déchets</b></p> <p>Le cas de la station d'épuration a précédemment été présenté et témoigne de la volonté communale de respecter l'aptitude des réseaux et de calibrer le développement à ses capacités. Le schéma directeur d'assainissement doit faire l'objet d'une révision, tenant compte des extensions de réseau réalisées.</p>



### III. ORIENTATION 3 : LA PRISE EN COMPTE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Objectif	Actions
<p><b>4. Proposer un développement urbain respectueux de son environnement</b></p>	<p><b>&gt; Limiter l'émiettement urbain</b></p> <p>Le parti pris d'opter pour une politique de recentrage plutôt que de conforter le développement des tissus pavillonnaires correspond également à une volonté forte de limitation de l'émiettement urbain. L'option propose de concentrer les efforts sur le village et de diversifier l'offre en habitat. Densifier les quartiers pavillonnaires serait synonyme de maintien du « tout individuel » dans la production de logement, de la reproduction d'un schéma consommateur en espace et d'une offre relativement réduite. Afin de correspondre au mieux aux évolutions structurelles de la population nansaise, le choix communal porte sur des opérations denses et mixtes, dans des sites au cœur d'espaces bâtis et pourvus en équipements et réseaux. Le nouveau PLU n'ouvre pas de nouveaux terrains à l'urbanisation et fait le choix d'optimiser les zones urbaines de la Ferrage et Garnière, pour ensuite projeter la structuration de nouvelles extensions telles que Saint-Joseph.</p> <p><b>&gt; Faciliter le recours aux énergies nouvelles</b></p> <p>Dans la perspective de la création d'une zone d'activités Plan de Georges, il est indispensable de permettre et d'inciter au recours aux énergies nouvelles. Au moment de la modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, le corps de règles devra rester souple et ne pas contraindre la réalisation de projets d'éco-construction, ou à qualité environnementale. Par ailleurs, dans l'objectif de diversification de son économie, Nans doit pouvoir accueillir sur son territoire des filières liées à l'environnement, en permettant la réalisation d'équipements liés aux énergies renouvelables. Dans cette optique, un projet de parc photovoltaïque est à l'étude à l'Ouest du Secteur de la Baraque. La commune souhaite accompagner ce projet économique et environnemental en attendant des études complémentaires. Enfin, à une époque où le télétravail est en pleine expansion et où les impératifs de réductions d'émissions de gaz à effets de serre sont majeurs, il est primordial d'intégrer les communications numériques dans les réflexions. La commune de Nans possède une couverture numérique couvrant l'essentiel des espaces urbanisés (haut et très haut débit). Les extensions urbaines futures doivent tenir compte des nécessités de raccordement et le PLU doit fixer des règles claires de conditions de mise en réseau.</p> <p><b>&gt; Maintenir les trames paysagères</b></p> <p>Hormis dans sa partie centrale et villageoise, les tissus urbanisés de Nans sont relativement lâches et arborés. Le paysage est rythmé par une alternance de paysages ouverts et aérés et des paysages bâtis ou boisés. La définition de servitudes de paysage pourrait renforcer la valorisation des éléments de paysage à protéger.</p>

### III. ORIENTATION 3 : LA PRISE EN COMPTE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

*Ou comment préserver l'environnement et la qualité de vie communale ?*

#### 1. Préserver les grandes entités paysagères

- > *Considérer le massif de la Sainte Baume comme une richesse*
- > *Intégrer le zonage Natura 2000*
- > *Respecter les périmètres de ZNIEFF*

#### 2. Mettre en valeur le patrimoine nansais

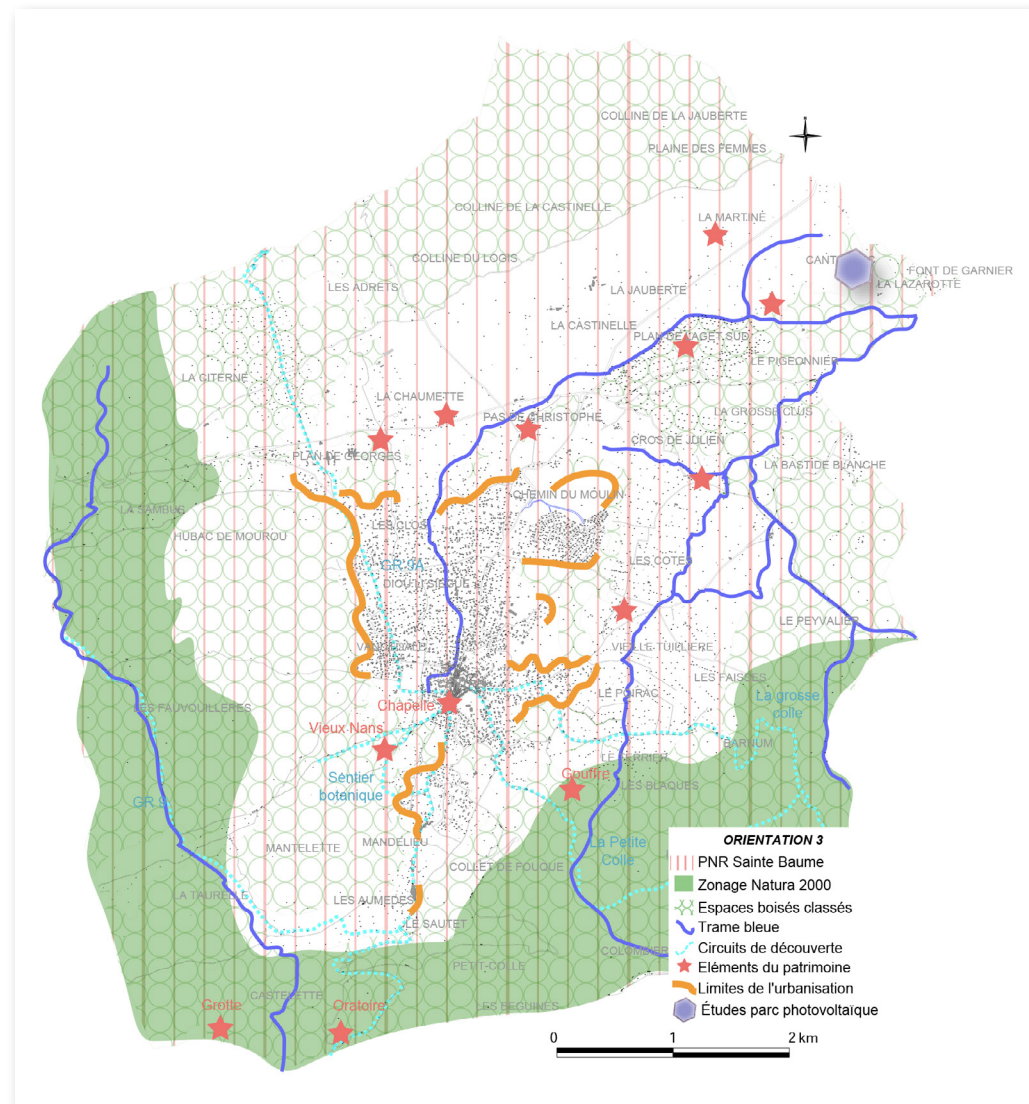
- > *Développer l'information au visiteur*
- > *Identifier le bâti remarquable*

#### 3. Assurer la maîtrise des risques et des nuisances

- > *Se prémunir des risques*
- > *Garantir la bonne qualité du traitement des déchets*

#### 4. Proposer un développement urbain respectueux de son environnement

- > *Limiter l'émiettement urbain*
- > *Faciliter le recours aux énergies nouvelles*
- > *Maintenir les trames paysagères*





**OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA  
CONSOMMATION D'ESPACE ET DE  
LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**





La définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain nécessite en préalable un rappel historique de l'urbanisation sur la commune.

Avant le PLU approuvé en 2011, la commune de Nans les Pins a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) dès les années 1980. Ce document a très largement conditionné le développement urbain de la commune pendant trois décennies (schématiquement de 1980 à 2010) et avait défini pour ce dernier une enveloppe foncière de 428 hectares de zones ouvertes à l'urbanisation (zones U, NA et NB). C'est dans cette enveloppe initiale que s'est développé l'essentiel de l'urbanisation de la commune, sous des formes diverses : habitat individuel stricto sensu, opérations de lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, etc...

Le PLU de 2011 marque la volonté communale de réduire son rythme de développement démographique et urbain et de stopper toute urbanisation sur des secteurs insuffisamment desservis par les réseaux. L'enveloppe des zones ouvertes à l'urbanisation (zones U et AU) est sensiblement réduite, passant de 428 à 331 hectares, soit une diminution de 22,6%.

Au regard des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies au travers du présent PADD (maîtrise de la croissance démographique, recentrage de l'urbanisation, etc...), la commune affiche un objectif volontariste de poursuite de cette réduction, en réduisant au travers du PLU révisé les espaces ouverts à l'urbanisation d'au moins 15% par rapport au PLU de 2006.

**L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace est donc de 15%**

En matière de lutte contre l'étalement urbain, la commune souhaite également poursuivre les orientations définies au travers du PLU de 2011 qui avait limité tout étalement urbain dans des secteurs auparavant ouverts à l'urbanisation mais insuffisamment équipés et éloignés de l'enveloppe villageoise.

Cette limitation de l'étalement urbain avait été opérée par le reclassement de certains quartiers en zone naturelle, zone interdisant toute nouvelle construction.

Afin de poursuivre cette limitation, il est fixé un objectif de stopper tout nouvel étalement urbain sur au moins 20% des espaces ouverts à l'urbanisation (zones U et AU) du PLU de 2011.

**L'objectif chiffré de lutte contre l'étalement urbain est donc de 20%**