

Madame Pierrette LOPEZ  
Maire de Nans-les-Pins  
Hôtel de ville  
83860 NANS-LES-PINS

Plan d'Aups Sainte-Baume, le 08 janvier 2020

Auriol  
Belgentier  
Brignoles  
Cuges-les-Pins  
Évenos  
Gémenos  
La Cadière d'Azur  
La Celle  
La Roquebrussanne  
Le Beausset  
Le Castellet  
Mazaugues  
Méounes-lès-Montrieux  
Nans-les-Pins  
Néoules  
Plan d'Aups  
Sainte-Baume  
Pourcieux  
Pourrières  
Riboux  
Roquevaire  
Rougiers  
Saint-Maximin-  
la-Sainte-Baume  
Saint-Zacharie  
Signes  
Solliès-Toucas  
Tourves

Objet : Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Nans-les-Pins

Pièce jointe : Note technique et liste d'essences végétales

Suivi du dossier : Perrine ARFAUX – 04.42.72.35.22 – [perrine.arfaux@pnr-saintebaume.fr](mailto:perrine.arfaux@pnr-saintebaume.fr)

Madame le Maire,

Par courrier reçu en date du 10 octobre dernier, vous nous avez adressé pour avis le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune et nous vous en remercions.

Les pièces transmises ont fait l'objet d'une lecture attentive de la part de nos services au regard de leur compatibilité avec la Charte du Parc naturel régional de la Sainte-Baume.

Nous tenons à saluer l'abandon du projet de zone d'activités, initialement envisagé sur le secteur du Plan de Georges, permettant de protéger de l'urbanisation le réservoir de biodiversité identifié au Plan du Parc.

Néanmoins, la vocation des secteurs 1AUpv et Ni apparaît incompatible avec la Charte du Parc au regard de leur localisation sur des espaces à enjeux environnementaux identifiés au Plan du Parc.

**Ainsi, nous émettons un avis favorable sur ce projet assorti des réserves émises dans la note ci-jointe.**

Les services du Parc naturel régional de la Sainte-Baume restent à votre disposition pour vous accompagner dans la poursuite de vos projets.

Connaissant votre intérêt pour le Parc naturel régional, je suis certain de l'attention que vous porterez à ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Michel GROS



Président du Parc naturel régional de la Sainte-Baume  
Maire de La Roquebrussanne

Copie(s) : M. Bernard VAILLOT, Président du SCoT Provence Verte Verdon

  
Une autre vie s'invente ici

Parc naturel régional de la Sainte-Baume

Nazareth - 2219 CD80 Route de Nans • 83640 Plan d'Aups Sainte-Baume

Tél. : 04.42.72.35.22 - Fax : 04.42.98.00.85 • [www.pnr-saintebaume.fr](http://www.pnr-saintebaume.fr) • [secretariat@pnr-saintebaume.fr](mailto:secretariat@pnr-saintebaume.fr)

# A V I S T E C H N I Q U E

## Plan local d'urbanisme (PLU) de Nans-les-Pins

Porteur de projet	Commune de Nans-les-Pins
Etape	Projet arrêté le 2 octobre 2019
Date de réception du dossier	10 octobre 2019

Auriol

Belgentier

Brignoles

Cuges-les-Pins

Évenos

Gémenos

La Cadière d'Azur

La Celle

La Roquebrussanne

Le Beausset

Le Castellet

Mazaugues

Méounes-lès-Montrieux

Nans-les-Pins

Néoules

Plan d'Aups  
Sainte-Baume

Pourcieux

Pourrières

Riboux

Roquevaire

Rougiers

Saint-Maximin-  
la-Sainte-Baume

Saint-Zacharie

Signes

Solliès-Toucas

Tourves

### Réserves liées à la compatibilité du projet avec la Charte du Parc

- Le secteur 1AUpv au lieu-dit « Lazarotte » (à vocation spécifique de parc photovoltaïque)

#### Ce secteur est situé au cœur d'un corridor écologique terrestre identifié au Plan du Parc.

Or, la Charte prévoit de protéger les espaces à vocations agricoles et les espaces naturels à enjeux patrimoniaux et paysagers de tout projet de grand éolien et centrale photovoltaïque au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles (ENS) départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, coupures agro-naturelles.

#### La zone 1AUpv n'est donc pas compatible avec la Charte et le Plan du Parc naturel régional de la Sainte-Baume<sup>1</sup>.

- Le secteur Ni au lieu-dit de « Chamin » (emprise d'une activité industrielle et projet d'extension)

L'OAP « Chamin »<sup>2</sup> prévoit l'aménagement d'un entrepôt destiné au stockage des produits finis et des matières premières ainsi que l'aménagement d'une plateforme de chargement et déchargement à l'Est du chemin de la Taurrelle (parcelle C0 153).

#### Cependant, ce secteur est concerné par un réservoir de biodiversité identifié au Plan du Parc.

Or, la Charte du Parc prévoit de protéger les paysages remarquables, les réservoirs de biodiversité et les paysages agricoles sensibles, qui n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation. Pourront néanmoins être envisagés, à titre exceptionnel et sous réserve d'une approche environnementale et paysagère exemplaire :

- les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités participant au maintien des équilibres écologiques, à la mise en valeur des paysages et à la gestion de la fréquentation et de l'accueil du public;
- la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions et carrières existantes ;
- la création d'infrastructures, réseaux, ouvrages et équipements techniques lorsqu'elle est nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens notamment en prévenant un risque, ou lorsqu'elle est imposée par des contraintes géographiques ou techniques.

#### Les projets d'entrepôt et de plateforme à l'Est du chemin de la Taurrelle paraissent donc incompatibles avec la Charte et le Plan du Parc

<sup>1</sup> Un avis défavorable émis sur ce projet en février 2019 suite à la sollicitation de la DDTM du Var dans le cadre du Guichet Unique Centralisé (GUC).

<sup>2</sup> L'OAP « Chamin » n'a pas été présentée lors de la dernière réunion PPA du 13 mars 2019.

## Points de vigilance

---

- Le secteur Ne (réservé à l'implantation d'équipements publics : caserne de pompiers et aire de covoiturage)

Situé le long de la RD560, **ce secteur est concerné par un réservoir de biodiversité et une coupure agro-naturelle du Plan du Parc. Il est également situé à la frange d'un paysage remarquable.**

La Charte du Parc prévoit de protéger les paysages remarquables, les réservoirs de biodiversité et les paysages agricoles sensibles, qui n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation. Pourront néanmoins être envisagés, à titre exceptionnel et sous réserve d'une approche environnementale et paysagère exemplaire [...] la création d'infrastructures, réseaux, ouvrages et équipements techniques lorsqu'elle est nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens notamment en prévenant un risque, ou lorsqu'elle est imposée par des contraintes géographiques ou techniques.

La Charte du Parc prévoit également de transposer dans les documents d'urbanisme les coupures agro-naturelles afin de préserver les paysages et les espaces naturels et agricoles pour éviter ainsi une conurbation entre villages. Dans le cadre de leur adoption ou de leur révision, les documents d'urbanisme renforceront le statut réglementaire de ces zones tout en apportant une attention particulière à l'interface ville/nature.

**Les projets envisagés sur le secteur Ne semblent compatibles avec la Charte du Parc. Néanmoins, une attention particulière devra être portée sur la qualité environnementale et paysagère des nouveaux aménagements, particulièrement depuis la RD560. Il semblerait opportun de réaliser une OAP sur ce secteur afin de formuler des principes d'aménagement dans ce sens.**

- Les occupations et utilisations du sol interdites

La Charte prévoit de protéger les espaces à vocations agricoles et les espaces naturels à enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés au Plan de Parc :

- de tout projet de grand éolien et centrale photovoltaïque au sol au sein des paysages remarquables, paysages agricoles sensibles, cônes de vue, sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles (ENS) départementaux, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, coupures agro-naturelles ;
- de toute création de carrières au sein des paysages remarquables et paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraine ;
- de tout projet de décharges au sein des paysages remarquables et paysages agricoles sensibles, sites soumis à un arrêté de biotope, sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines. En dehors de ces espaces, les nouveaux projets devront respecter les objectifs de préservation des cônes de vue, des points d'appel paysagers et des coupures agro-naturelles.

**Il paraît donc important de renforcer l'article 1 du règlement des zones concernées de manière à contenir l'exploitation des ressources naturelles et les décharges en dehors des zones à enjeux identifiés par le Parc.**

- Le secteur 1AUB eu lieu-dit de « Cougourde » (à vocation d'habitat)

**Ce secteur est traversé par le ruisseau de Pierrefeu, réservoir de biodiversité aquatique identifié au Plan du Parc.**

L'OAP portant sur ce secteur prévoit l'aménagement d'une voie structurante en franchissement du cours d'eau.

La Charte du Parc prévoit de protéger les paysages remarquables, les réservoirs de biodiversité et les paysages agricoles sensibles, qui n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation. Pourront néanmoins être envisagés, à titre exceptionnel et sous réserve d'une approche environnementale et paysagère exemplaire [...] la création d'infrastructures, réseaux, ouvrages et équipements techniques lorsqu'elle est nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens notamment en prévenant un risque, ou lorsqu'elle est imposée par des contraintes géographiques ou techniques

**Il sera important d'étudier précisément ce cours d'eau avant la création d'un ouvrage de franchissement. Il s'agira notamment de veiller à maintenir la fonctionnalité du cours d'eau et de ses milieux associés. Ces principes auraient mérité d'apparaître dans l'OAP.**

- Les zones d'habitat pavillonnaire (UP1, UP2 et UP3)

L'emprise au sol limitée en zone UP1 (20% de la surface du terrain) et UP2 (10% de la surface du terrain) ne semble pas répondre à une utilisation économe des sols et à une optimisation du foncier au regard :

- de la proximité de certains secteurs avec le centre du village,
- des objectifs de densité plus forts au sein des zones AU malgré leur localisation parfois plus éloignée.

De plus, les analyses territoriales et spatiales ne semblent pas chiffrer les densités actuelles de ces zones ni les potentialités de densification au regard des besoins de développement de la commune.

**Afin de s'assurer que les zones d'habitat pavillonnaire répondent aux dispositions pertinentes de la Charte visant à maîtriser et encadrer les extensions urbaines, il conviendrait de les catégoriser en fonction de leur niveau de constitution, de leur densité et de leurs équipements et d'élaborer des règlements adaptés en fonction des catégories afin de définir :**

- Les zones pouvant potentiellement être densifiées dans le respect du maintien de la qualité paysagère et en fonction de l'existence de réseaux adaptés ;
- Les zones n'ayant pas vocation à être densifiées.

## Recommandations

---

- Le régime des extensions et des annexes dans les zones A, N et UP3

Le règlement des zones A et N autorise l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante, dans une limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les annexes soient limitées à 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m [...]

Le règlement de la zone UP3 autorise quant à lui les extensions dans une limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher, et leurs annexes dans une limite de 60m<sup>2</sup>. Pour les constructions à usage d'habitation dépassant le plafond de 250 m<sup>2</sup>, sont autorisées les extensions dans une limite de 30% de l'emprise au sol préexistante.

Ce régime des extensions et des annexes ne semble pas garantir la préservation de la qualité paysagère des espaces naturels et agricoles du territoire communal. Or, **certains secteurs sont concernés par des espaces à enjeux identifiés au Plan du Parc**. A titre d'exemple, la zone UP3

située à Plan de Georges est en partie concerné par un réservoir de biodiversité. La zone A au niveau de Chaumette, Fonts de May et La Tuilière est quant à elle concernée par un paysage agricole sensible.

**Il semblerait opportun d'adapter le régime des extensions et des annexes en fonction des enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers identifiés par le Plan du Parc**

- Le risque inondation

Le rapport de présentation indique la problématique de la commune face à la gestion des eaux pluviales de ruissellement et indique qu'un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé. Cependant, ce document n'est pas transmis dans son intégralité et la prise en compte de ce zonage n'est pas clairement démontrée.

- Le secteur Na

Ce secteur est localisé sur la zone de vulnérabilité de la réserve d'eau stratégique des contreforts Nord de la Sainte-Baume. Néanmoins, aucun règlement associé n'apparaît dans le règlement.

- Les espaces boisés classés

De nombreux boisements ont été classés en EBC sur le territoire communal. Il serait préférable de classer prioritairement les boisements situés dans les secteurs à enjeux écologiques ou paysagers tels que les réservoirs de biodiversité ou les paysages forestiers remarquables. Le déclassement de certains secteurs, en s'appuyant sur le diagnostic agricole réalisé en 2015, permettrait de favoriser le pastoralisme ou la reconquête agricole.

- Les éléments patrimoniaux et paysagers

Des éléments de patrimoine bâti et paysager de la commune ont été préservés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Cependant, ces éléments n'ont pas été identifiés précisément (tableau ou fiches descriptives) au sein du rapport de présentation. De plus, cette protection semble pouvoir être étendue à d'autres éléments paysagers identitaires de la commune tels que les cônes de vue, les grands alignements d'arbres, les ripisylves, les sentiers....

- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

La liste d'essences végétales récemment dressée par le Parc pourrait être annexée au règlement de manière à orienter les pétitionnaires et les porteurs de projets vers des plantations adaptées au sol et au climat local.