

Département du Var



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°2

### 1. Rapport de présentation

#### **Historique PLU :**

*PLU approuvé le 13 mai 2011*

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

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

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

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

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

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

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 9 juillet 2018*

*Révision générale approuvée le 13 octobre 2020*

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

*Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 avril 2023*

*Modification simplifiée n°2 prescrite le 23 septembre 2024*



*Xavier Guilbert, urbaniste conseil*

*1489, route des Combes*

*83210 Solliès Ville*

*Tel : 04-94-35-25-21*

*Mob : 06-80-22-78-38*

*xgconseil@yahoo.fr*

## Préambule

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

Il a depuis lors fait l'objet :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Objet n°1 : aménagement d'une aire de camping-car

## 1.1. Exposé des motifs

De par sa situation en piémont de la chaîne de la Sainte Baume, ses paysages, son patrimoine, son accessibilité, ses équipements, etc... la commune de Nans les Pins profite d'une importante fréquentation touristique qui lui vaut d'être classée comme station touristique depuis 1932.

La commune dispose d'une importante capacité d'hébergement touristique avec un camping quatre étoiles de 294 emplacements (domaine de la Sainte Baume), un hôtel/centre de séminaires de 42 chambres (domaine de Châteauneuf), de nombreuses chambres d'hôtes, etc...

Elle connaît également une importante et croissante fréquentation de touristes itinérants véhiculés en camping car et vans aménagés mais ne dispose pas d'aire spécifiquement dévolue au stationnement de ces véhicules et aménagée en conséquence.

Le stationnement de ces véhicules se fait aujourd'hui de manière spontanée sur un terrain de propriété communale (cadastré AB 0812, d'une superficie totale de 2437 m<sup>2</sup>) situé en entrée de village en bordure de la RD 80 (avenue Julien Jourdan, route de Saint-Maximin & Brignoles).

Les photos ci-contre illustrent ce stationnement, avec une photo en mars 2023 (en haut) et une photo en septembre 2024 (en bas).

Elles mettent en exergue :

- un terrain facilement accessible, avec un accès direct sur la RD 80
- un terrain plat, parfaitement adapté au stationnement des véhicules de grand volume
- un terrain boisé offrant un ombrage en périodes printanières et estivale et une intimité paysagère
- un stationnement de camping car qui se fait à toutes les périodes de l'année



## Objet n°1 : aménagement d'une aire de camping-car

Outre ses caractéristiques intrinsèques, ce terrain apparaît particulièrement adapté à cet usage de stationnement de camping car du fait de sa situation dans l'organisation villageoise.

Sa localisation figurée ci-contre par le liseré rose lui permet en effet :

- de bénéficier d'une proximité avec le centre villageois et ses nombreux commerces et services (bars, restaurants, supérette), le cours principal et pittoresque étant situé à 300 mètres, facilement accessible à pied par un cheminement piétonnier bordant l'avenue Julien Jourdan
- de bénéficier d'un éloignement suffisant par rapport à la centralité villageoise pour assurer le calme nocturne
- de ne pas concurrencer les autres espaces communaux de stationnement, notamment le parking central de la Ferrage
- de profiter d'une centralité permettant de rayonner par d'autres modes de déplacement (vélos notamment) vers les sites d'attractivité touristique (la Sainte Baume, les sources de l'Huveaune, le site du Vieux Nans, le golf de la Sainte Baume, etc...).

Le stationnement actuel de camping car sur ce terrain résulte d'une tolérance de la commune qui souhaite concentrer le stationnement sur un espace dédié (pour éviter le stationnement isolé et anarchique, et pour éviter d'engorger les parcs de stationnement communaux, notamment le parking de la Ferrage).

Dans le prolongement de cette politique, la commune souhaite aujourd'hui aménager ce terrain pour en faire une véritable aire de camping car, avec des emplacements matérialisés, des bornes électriques, un dispositif de vidange des eaux usées, un plan de végétalisation, etc...



## Objet n°1 : aménagement d'une aire de camping-car

### 1.2. Traduction réglementaire

Dans le PLU approuvé (extrait ci-contre), ce terrain est classé en zone UP 1, zone correspondant à la première périphérie du centre villageois et s'en distinguant par une forme urbaine plus discontinue, à vocation pavillonnaire prédominante.

Le règlement du PLU précise en outre que cette zone est à vocation principale d'habitat mais mêle également d'autres fonctions urbaines (commerces, services, équipements, etc...).

Les principales dispositions réglementaires sont les suivantes :

- un coefficient d'emprise au sol des constructions fixé à 20%
- un coefficient d'espace libre de toute construction ou de tout aménagement générant une imperméabilisation de 60%
- une hauteur des constructions limitée à 7 mètres (R+1)
- une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres

Dans le PLU approuvé, le terrain est en outre identifié en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme en emplacement réservé (n°60) à un programme d'habitat comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux.

Les études de faisabilité de ce programme ont toutefois mis en exergue sa difficile faisabilité technique et financière du fait notamment :

- de la configuration parcellaire rectangulaire avec une largeur limitée à 28 mètres et contrainte par un nécessaire recul cumulé de 10 mètres (5 mètres par rapport à la limite parcellaire Nord et 5 mètres par rap-



## Objet n°1 : aménagement d'une aire de camping-car

port à la limite parcellaire Sud)

- de la superficie réduite du terrain qui n'offre pas une capacité constructive suffisante pour un programme d'habitat susceptible d'être porté par un opérateur social

Dès lors, et afin d'autoriser l'aménagement d'une aire de camping car, l'emplacement réservé n°60 est supprimé au travers de la présente modification simplifiée.

Cette suppression de l'emplacement réservé permettra la réalisation des travaux d'aménagement selon le schéma ci-contre avec :

- la matérialisation de 18 emplacements de stationnement bénéficiant de raccordements électriques
- l'installation d'un dispositif de récupération des eaux usées raccordé au réseau collectif d'assainissement
- la préservation des boisements existants et la réalisation d'un programme de plantations
- l'aménagement d'une borne d'accès en entrée
- une matérialisation claire des modalités de circulation, sans imperméabilisation

Cette aire aménagée et spécifiquement dédiée permettra ainsi de gérer quantitativement et qualitativement la fréquentation des camping car sur la commune.



## Objet n°2 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

### 2.1. Exposé des motifs

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

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

Pour chacun de ces bâtiments :

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

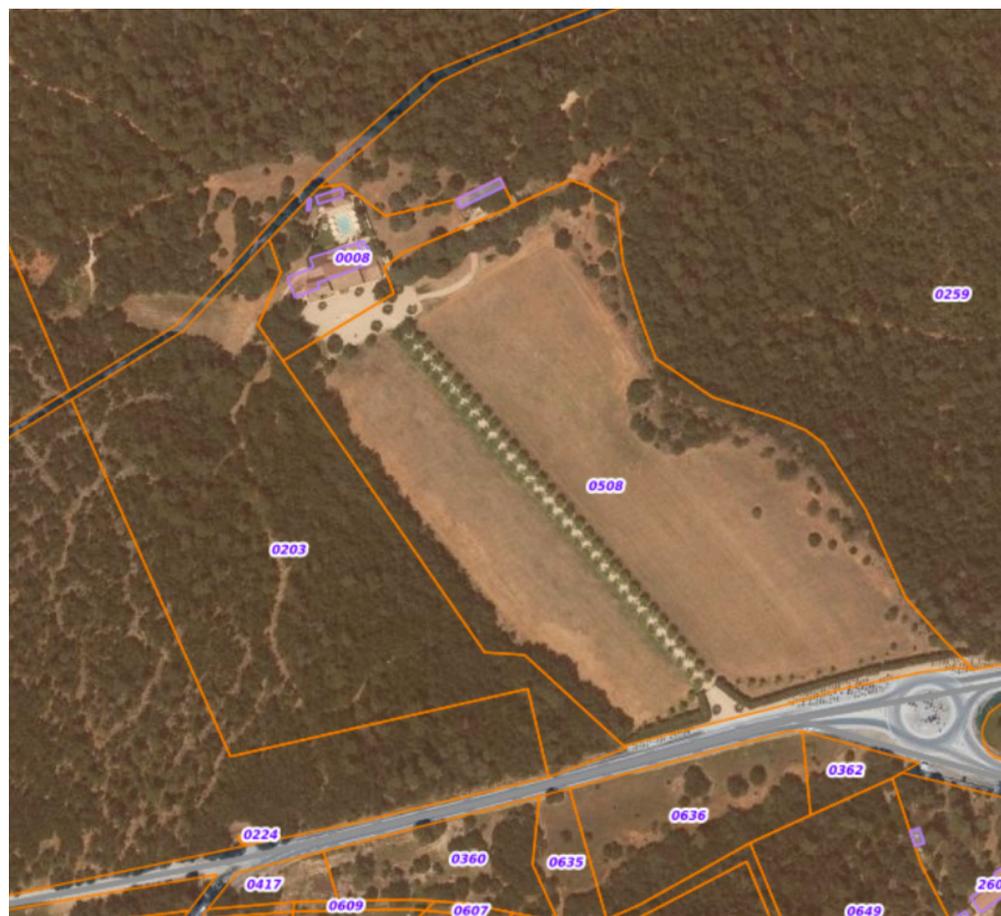
Depuis l'approbation du PLU, la commune a été saisie d'une nouvelle demande de changement de destination sur le domaine de la Citerne, domaine classé en zone agricole dans le PLU approuvé.

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

### 2.2. Présentation du domaine

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

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

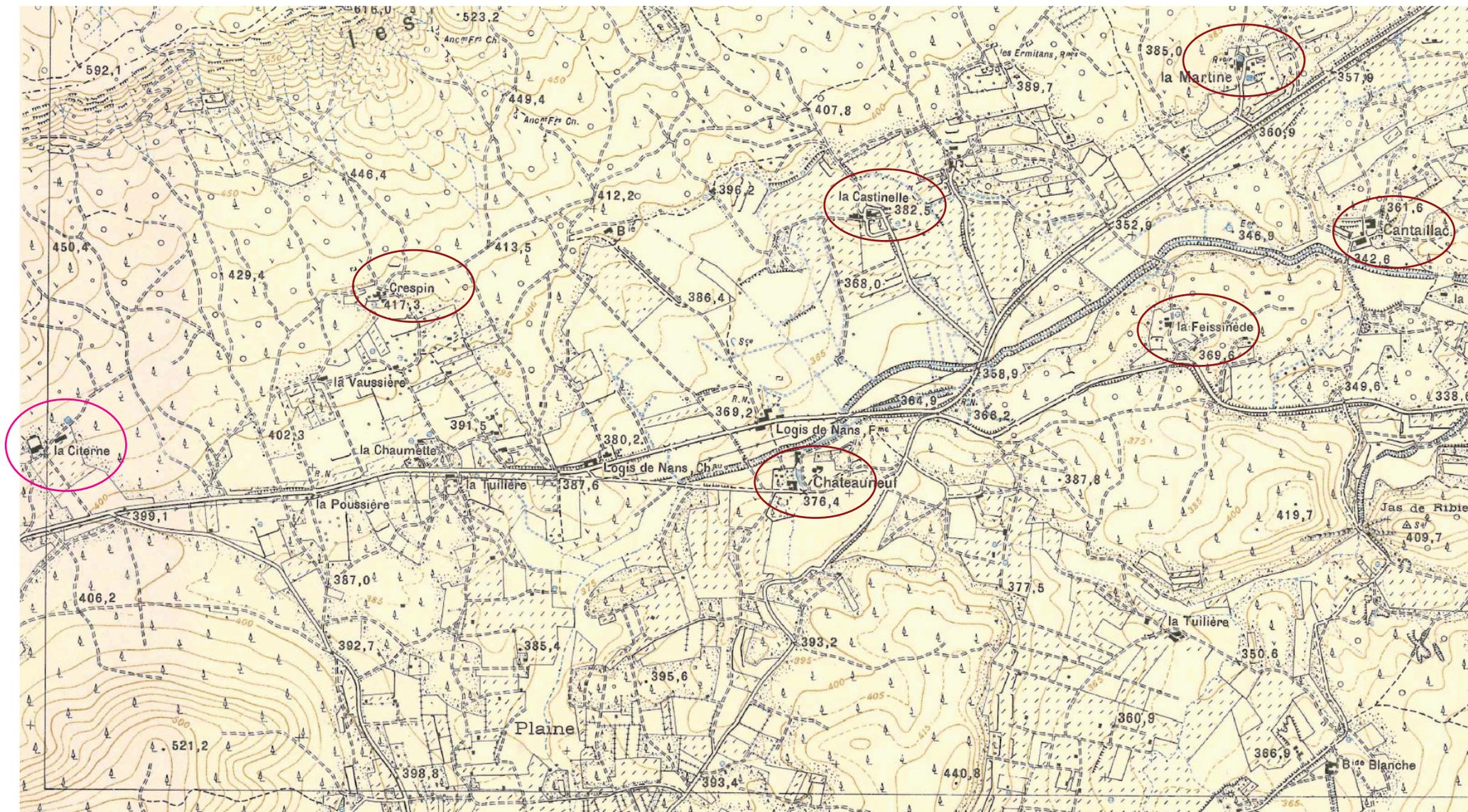


## Objet n°2 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination



## Objet n°2 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

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



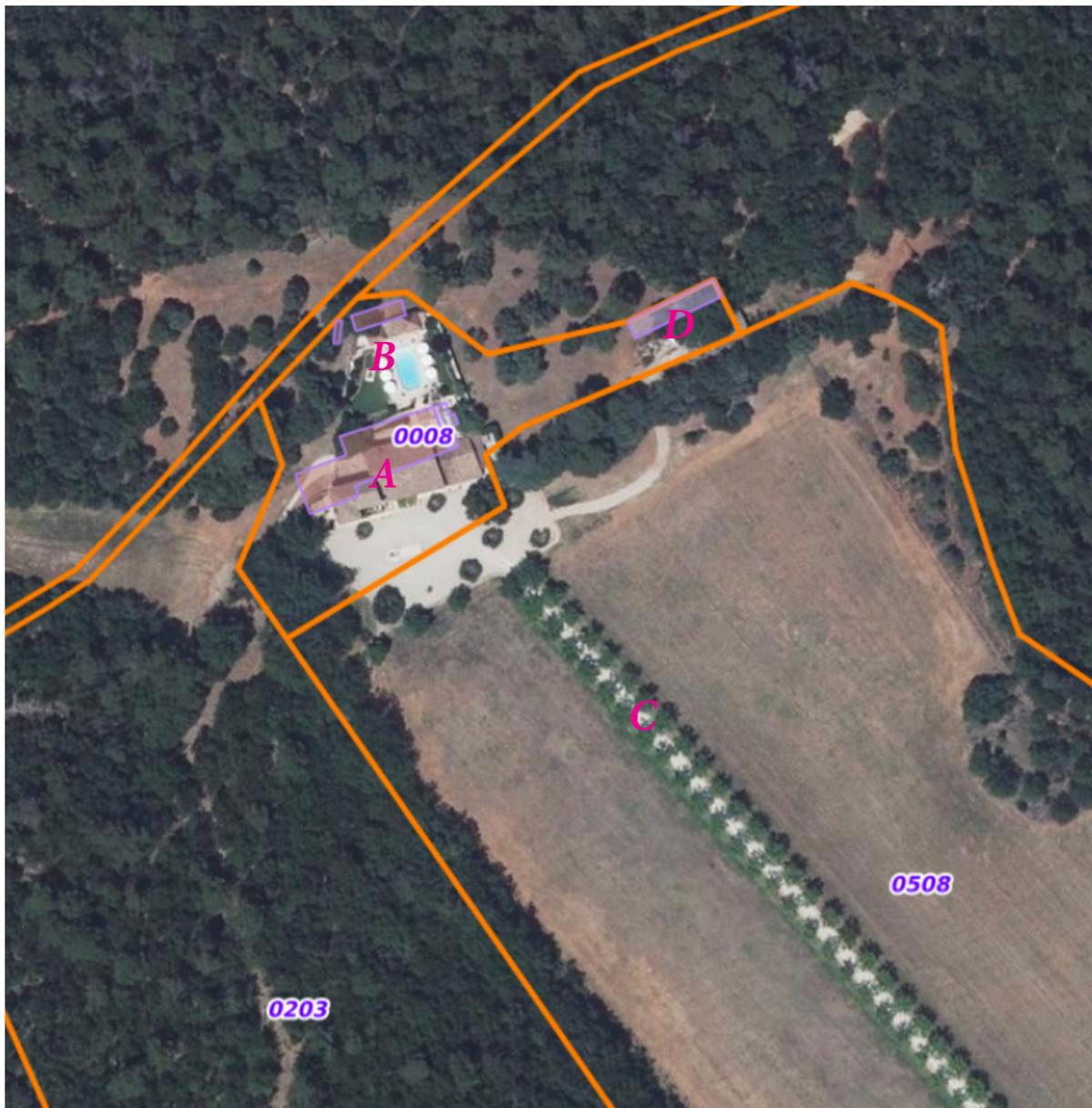
## Objet n°2 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le domaine de la Citerne se compose notamment :

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

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

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



## Objet n°2 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

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

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

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

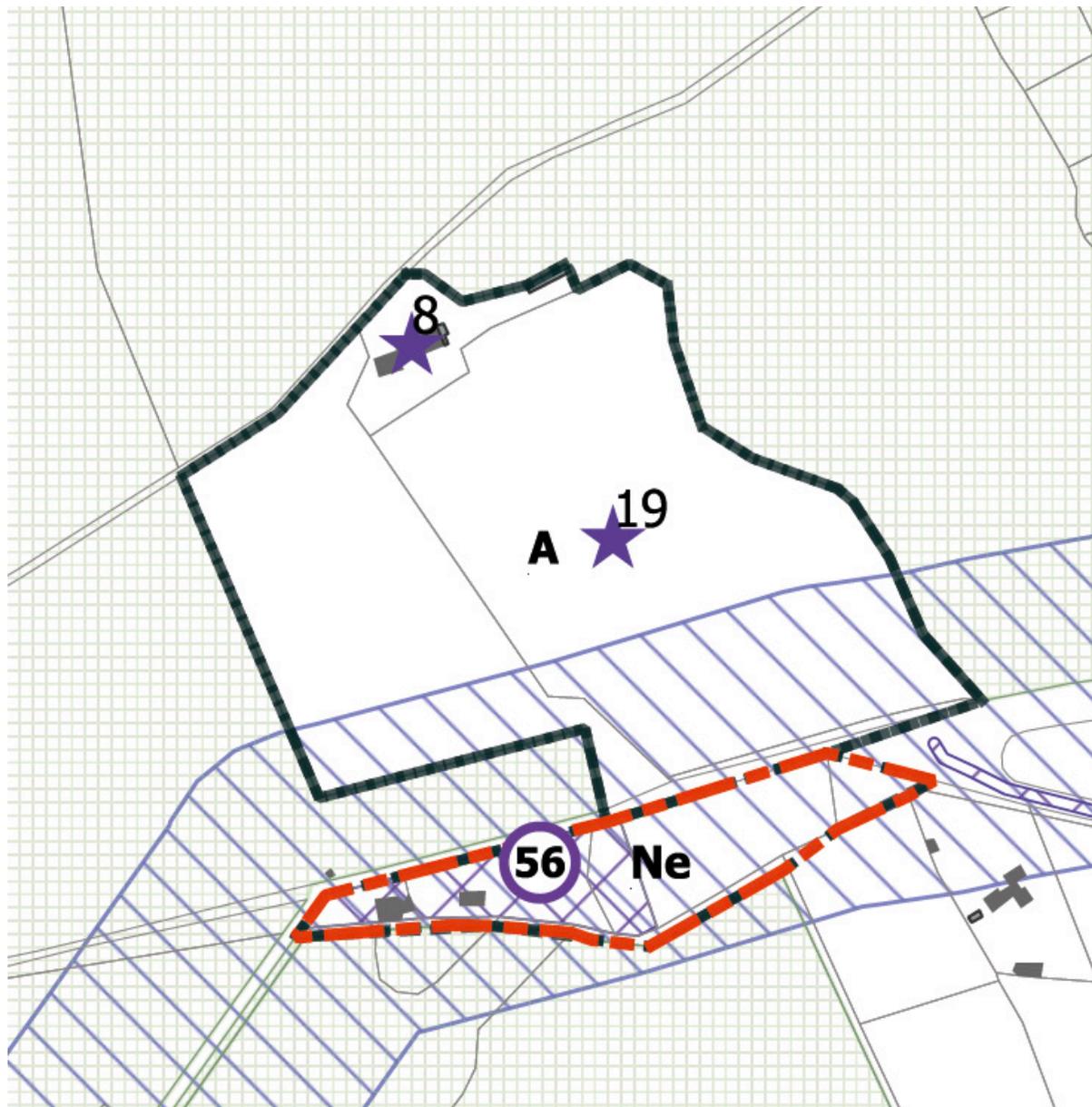
Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments sont les suivantes :

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

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

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

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



## Objet n°2 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

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

### 2.3. Motivation du changement de destination

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

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

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

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

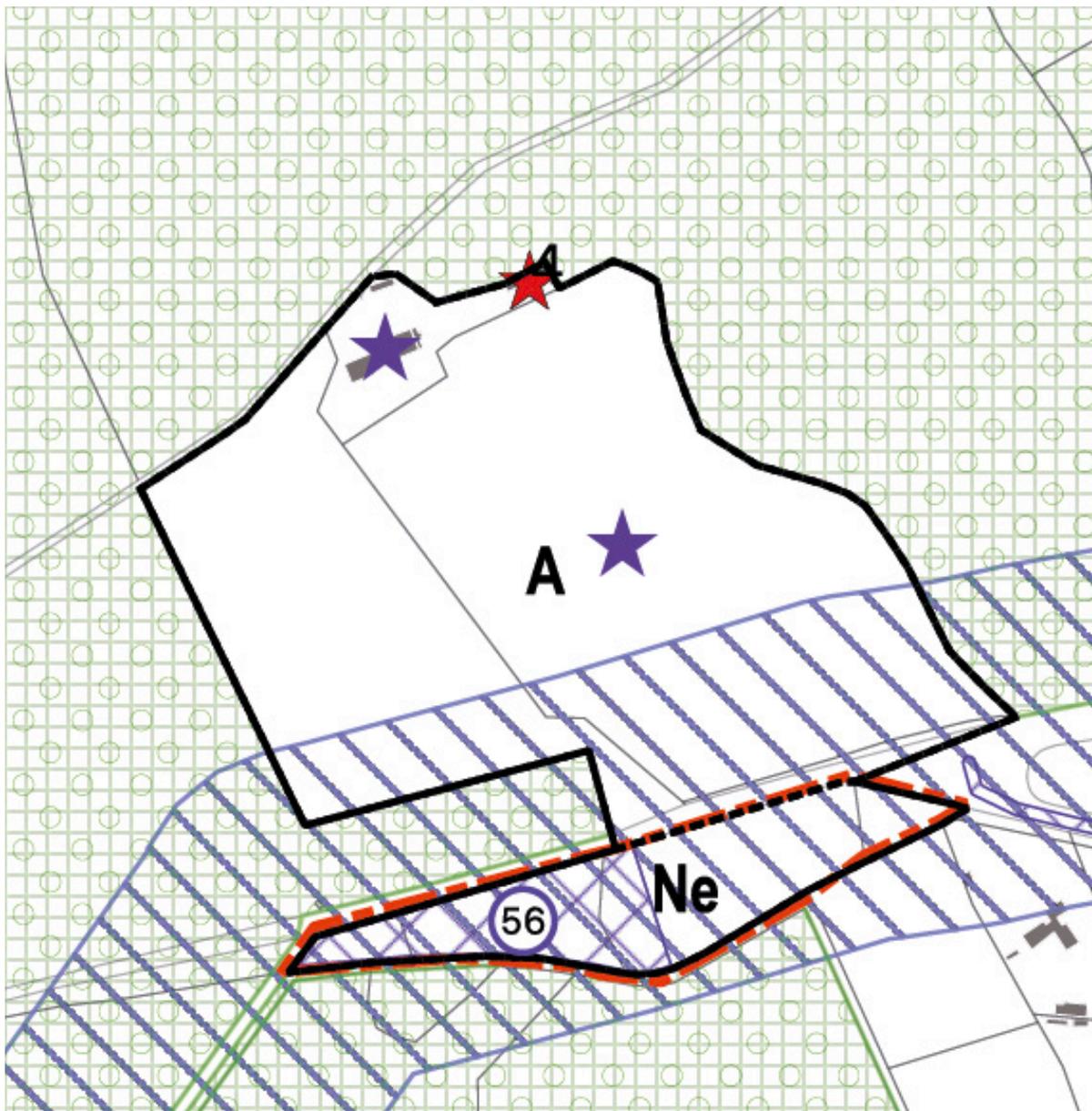
## Objet n°2 : identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

### 2.4. Traduction réglementaire

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

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

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



## Objet n°3 : réglementation relative aux distributeurs automatiques alimentaires

### 3.1. Exposé des motifs

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

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

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

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

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

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

### 3.2. Traduction réglementaire

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

## Objet n°4 : réglementation relative au risque inondation

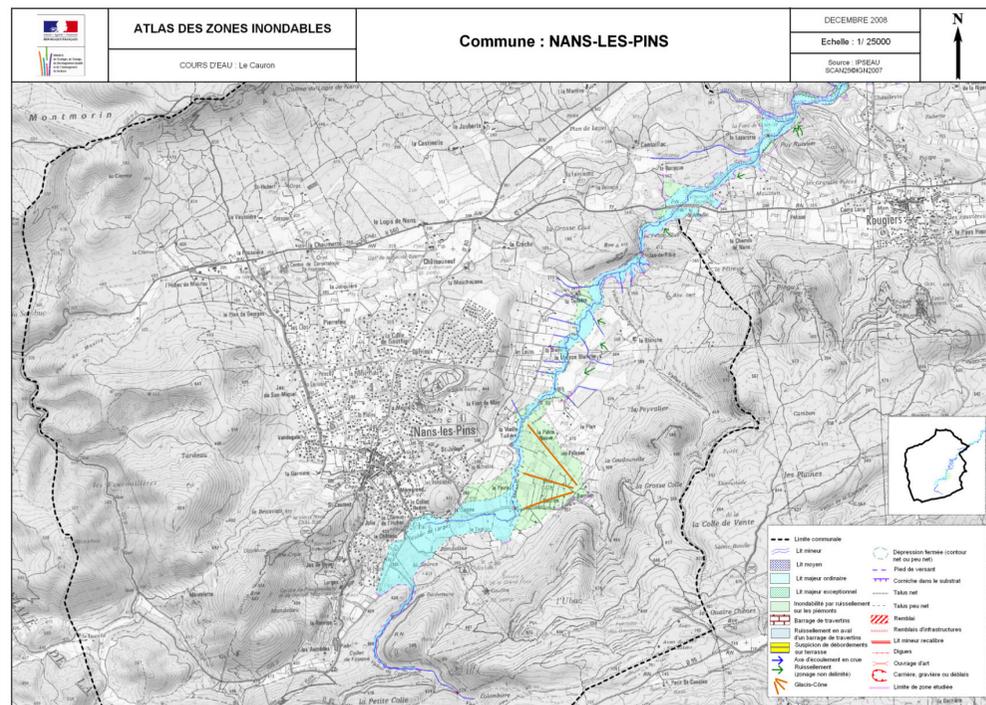
### 4.1. Exposé des motifs

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

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

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

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



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

- le report sur les documents graphiques du PLU de la cartographie issue de l'AZI. Celle-ci impacte presque exclusivement des zones agricoles inconstructibles.

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

## Objet n°4 : réglementation relative au risque inondation

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

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

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

### 4.2. Traduction réglementaire

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

- que la marge de recul par rapport aux berges est portée à 15 mètres (au lieu de 10 mètres) pour le ruisseau de Pierrefeu

- que la marge de recul par rapport aux berges des autres cours d'eau est portée à 6 mètres (au lieu de 4 mètres)

- que toute clôture édifiée dans ces marges de recul devra respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges, devra assurer une transparence hydraulique, et devra être aménagée de manière à permettre un libre accès pour les fonctions d'entretien du cours d'eau.

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

## Objet n°5 : dispositions réglementaires relatives aux piscines

### 5.1. Exposé des motifs

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

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

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

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

### 5.2. Traduction réglementaire

A cet effet, il est introduit dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme un nouvel article (numéro 25) spécifiquement relatif aux piscines et qui précise que dans les zones où elles sont autorisées, les piscines édifiées en complément des constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que dans une limite d'emprise du bassin de 35m<sup>2</sup>, avec un seul bassin par construction à destination d'habitation.

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

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

## Objet n°6 : dispositions réglementaires relatives au stationnement

### 6.1. Exposé des motifs

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

Cet article stipule :

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

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

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

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

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

### 6.2. Traduction réglementaire

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

Ce nouvel alinéa précise :

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

## Objet n°7 : dispositions réglementaires relatives aux clôtures en zones naturelles et forestières

### 7.1. Exposé des motifs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*e) Les brise-vues sont interdits.*

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

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

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

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

### 7.2. Traduction réglementaire

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

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

## Objet n°7 : dispositions réglementaires relatives aux clôtures en zones naturelles et forestières

défini par le PLU approuvé est maintenu.

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

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

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

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

*Ces dispositions ne s'appliquent pas :*

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse*
- 2° Aux clôtures des élevages équin*
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique*
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial*
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine*
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime*
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières*
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public*

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

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

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