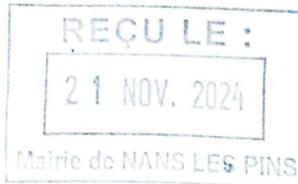




Service planifications et prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification



Brignoles, le **18 NOV. 2024**

RAR n°1A207 301 6956 3

Le sous-préfet de Brignoles

à

Monsieur le maire de Nans les Pins

Objet : Commune de Nans les Pins – Modification simplifiée n° 2 du PLU
Avis sur notification

Référence : Courrier de notification du 16 octobre 2024

Par courrier cité en objet, vous avez notifié aux personnes publiques associées le projet de modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Nans les Pins, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

L'examen de ce projet soulève deux points d'observation : d'une part, le risque inondation et d'autre part, la suppression de l'emplacement réservé (ER) n° 60 initialement destiné à un programme d'habitat comportant au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

Concernant le risque inondation, bien que les mesures de prévention aient été renforcées, il serait souhaitable d'augmenter les marges de recul, à savoir 10 mètres pour les petits cours d'eau au lieu des 6 mètres proposés, et 5 mètres pour la construction de clôtures transparentes hydrauliquement au lieu de 4 mètres, afin de se conformer à ce qui est prescrit habituellement dans un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

S'agissant de la suppression de l'ER n° 60 en vue de l'aménagement d'une aire de camping car, cette décision repose sur la contrainte de l'étroitesse de la parcelle et de la superficie réelle constructible, rendant complexe la faisabilité technique et financière d'un projet de logements.

Au regard de la situation de la commune vis-à-vis de ses obligations en matière de développement de logements sociaux, la suppression de cet ER n'est pas opportune.

En effet, l'étude de faisabilité de l'opération de logements n'est pas suffisante. L'argumentation doit être renforcée par des analyses financières tenant compte du type de logements envisagés (location avec loyer modéré ou accession) et des contraintes liées au terrain (nature des sols, accès...).

Il est précisé dans la notice de présentation que la commune est propriétaire dudit terrain cadastré AB n° 812, d'une superficie totale de 2 347 m². Aussi, la contrainte relative à la gestion du foncier est écartée.

Aussi, je vous demande de ne pas supprimer cet ER.

Je vous remercie de l'attention accordée à ces remarques et de me tenir informée de leur prise en compte.

Pour le préfet et par délégation,
La Sous-préfète de Draguignan,
Sous-préfète de Brignoles par intérim


Myriam GARCIA

REÇU LE :

21 NOV. 2024

Mairie de N

COMMUNE DE NANS LES PINS

Modification simplifiée n° 2 du PLU

AVIS SUR NOTIFICATION

EXAMEN DU DOSSIER

Le PLU de Nans les Pins a été approuvé par DCM du 13 octobre 2020. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification n° 1 approuvée par DCM du 13 octobre 2021
- Modification simplifiée n° 1 approuvée par DCM du 9 juin 2023 (prise en compte du jugement du 10 février 2022)
- Révision du PLU prescrite par DCM du 12 juillet 2022

Enfin, cette modification simplifiée n° 2, notifiée aux personnes publiques associées le 16 octobre 2024.

OBJET & ANALYSE

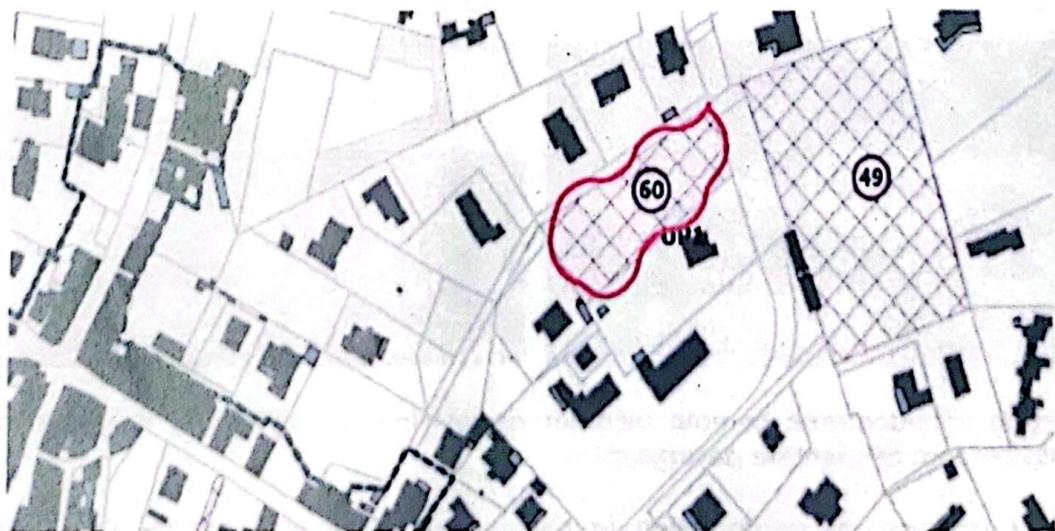
❶ Aménagement d'une aire de camping-car :

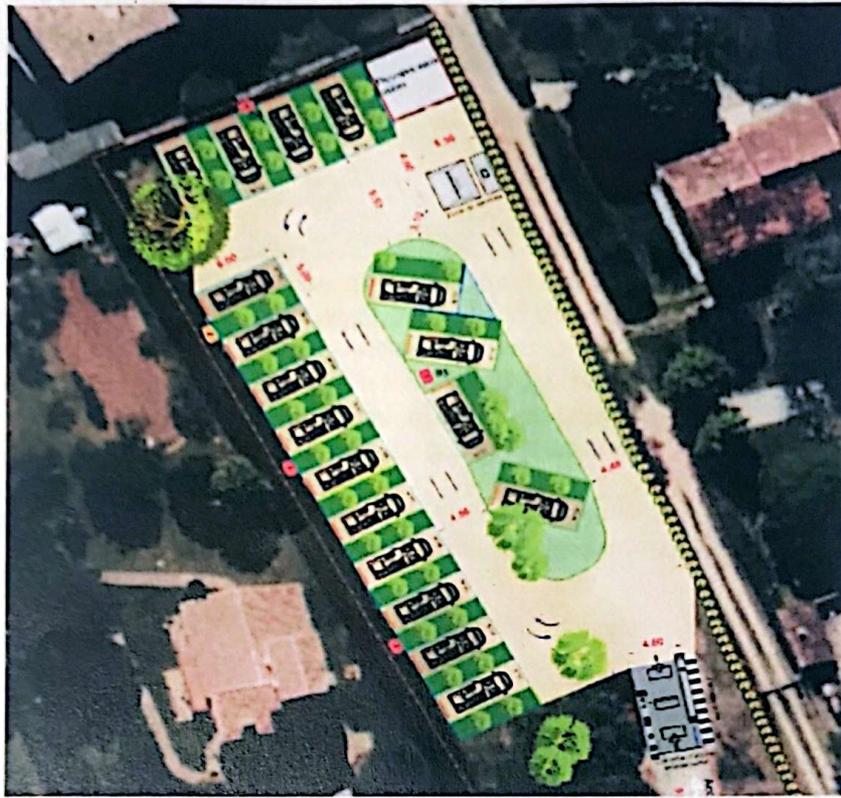
Terrain classé en zone UP1, à vocation pavillonnaire prédominante et concerné par l'ER n° 60 dédié à un programme d'habitat comportant au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

Compte tenu de la superficie et de la configuration parcellaire, la commune précise que le terrain n'offre pas une capacité suffisante pour un programme d'habitat susceptible d'être porté par un opérateur social.

Le projet prévoit 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 plantation, l'aménagement d'une borne d'accès, une matérialisation des modalités de circulation sans imperméabilisation.

SHRU consulté par mail du 4 novembre 2024 pour contribution sur la suppression d'une opération de logements sociaux. Réponse le 6 novembre 2024 demande de justification.





① Identification d'un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

3 bâtiments ont été identifiés dans le cadre de la révision du PLU approuvée en octobre 2020.

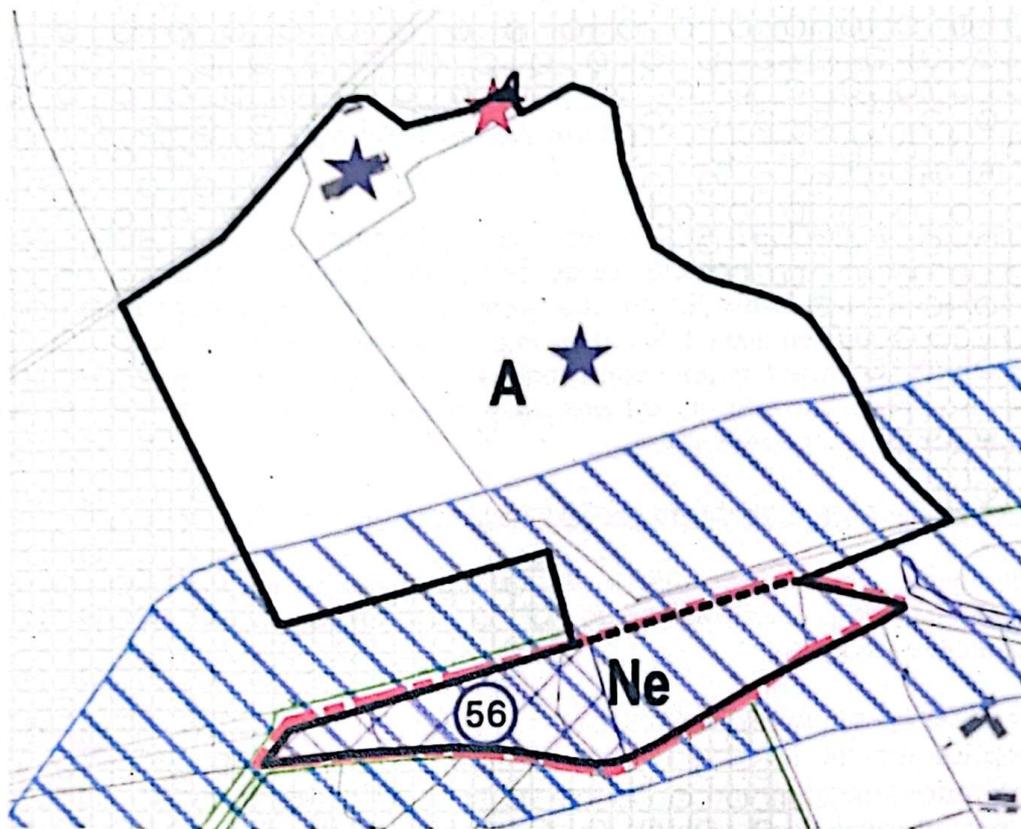
1 nouvelle demande concerne le domaine de la Citerne identifié en zone A et bordé sur ses franges ouest, nord et est par des espaces en zone N assortie d'une protection au titre des espaces boisés. Ce domaine se situe en bordure nord de la RD 560 (route de Marseille) et correspond à un ancien domaine agricole aujourd'hui requalifié dans une activité de chambres d'hôtes.



La bastide est identifiée comme élément de patrimoine bâti n° 8, l'alignement des platanes comme élément de paysage n° 19.

Le projet concerne la confortation et diversification de la capacité d'hébergement touristique via la réhabilitation de l'ancienne bergerie aujourd'hui partiellement dégradée

et cantonnée à une fonction de stockage et d'annexe. Le PLU est modifié par le rajout d'un symbole graphique (étoile rouge n° 4) au droit de l'ancienne bergerie, permettant ainsi son changement de destination.



● **Réglementation relative aux distributeurs automatiques alimentaires :**

La commune de Nans les Pins ne souhaite pas encourager ces installations pour plusieurs motifs, notamment pour des problèmes de concurrence déloyale pour les commerces existants (boulangerie, pizzeria), pour des problèmes de nuisance (sonores, rassemblements nocturnes).

Pour ce faire, une nouvelle disposition générale (numéro 24) précise que les distributeurs automatiques alimentaires sont interdits dans l'ensemble des zones U, AU A et N. RAS

● **Réglementation relative au risque inondation :**

La commune souhaite renforcer le dispositif réglementaire en matière de prévention du risque inondation, dans l'attente de l'étude sollicitée au syndicat mixte de l'Argens et qui sera intégrée au travers de la révision générale en cours.

Pour ce faire, les disposition générale n° 6 relative aux risques est reformulée afin d'y préciser que la marge de recul par rapport aux berges pour le ruisseau de Pierrefeu est portée à 15 m au lieu de 10 m, que la marge de recul pur les autres cours d'eau est portée à 6 m au lieu de 4 m, que toute clôture dans ces marges de recul devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux berges, devra assurer une transparence hydraulique et 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.

BR consulté par mail le 17 octobre, réponse le 22 octobre : "les dispositions relatives au risque inondation ont été durcies, ce qui est appréciable. Il conviendrait peut-être d'aller plus loin en matière de marges de recul, à savoir aller jusqu'à 10 m pour les petits cours d'eau et non 6 m, bien que les autres cours d'eau (notamment le Cauron) soient situés en zone non urbanisée, et 5 m pour édifier une clôture transparente hydrauliquement au lieu de 4 m proposé, c'est ce qui est prescrit habituellement dans les PPRI". Remarque à intégrer dans avis sur notification.

⑤ Dispositions réglementaires relatives aux piscines :

La commune souhaite encadrer le régime réglementaire applicable aux piscines en limitant leurs superficies/volumes pour éviter la multiplication de grands bassins très consommateurs d'eau.

Pour ce faire, une nouvelle disposition générale (numéro 25) précise que leur limite d'emprise est de 35 m², avec un seul bassin par construction à destination d'habitation. Complétude également en ce qui concerne l'évacuation des eaux de piscines interdite dans le réseau public d'assainissement qui doit se faire dans le réseau pluvial lorsqu'il existe et 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. RAS

⑥ Dispositions réglementaires relatives au stationnement :

Nouvel alinéa à l'article 14 des dispositions générales relatives aux modalités d'application des normes de stationnement : "les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 5m de longueur et 2,30m de largeur". RAS

⑦ Dispositions réglementaires relatives aux clôtures en zones naturelles et forestières :

Actualisation du règlement suite à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Clôtures posées à 30cm au dessus du sol, hauteur limitée à 1,20m et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièces pour la faune. RAS

JUSTIFICATION
PROCEDURE

- Procédure qui ne relève pas du champ d'application de la révision (les modifications apportées ne modifient pas les orientations du PADD, ne réduisent pas un EBC ni une zone agricole ni une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection, n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation et ne créent pas d'OAP valant ZAC).

- La modification du PLU peut être adoptée selon une procédure

<p>JUSTIFICATION PROCEDURE</p>	<p>simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du CU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 du CU (majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, diminuer ces possibilités de construire, réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme). - dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du CU. - dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. <p>- En conséquence la procédure de modification simplifiée du PLU, telle que prévue à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, est justifiée.</p> <p>- Le dossier devra être mis à disposition du public.</p>
<p>PIECES DU PLU MODIFIEES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Liste des emplacements réservés • Planches graphiques centre, nord et sud • Règlement écrit • Rapport de présentation complété. • Orientations d'aménagement et de programmation
<p>MRAe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Consultation MRAe le 16 octobre 2024 au titre de l'examen au cas par cas. • Réponse attendue pour le 6 novembre 2024 • Contribution DDTM le 5 novembre 2024 : RAS au titre du code de l'urbanisme.
<p>NOTIFICATION PPA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Observation pôle risque : se conformer aux prescriptions figurant habituellement dans les PPRI. • Observation SHRU : le peu d'éléments fournis ne permet pas de donner un avis éclairé. Demander à la commune l'étude de faisabilité, prévoir un autre terrain en compensation.
<p>Proposition : Le directeur départemental des territoires et de la mer</p> <p>Lettre d'observation proposée sur dossier notifié aux PPA le 7 novembre 2024 Nadia WEILL</p> 