

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE NANS LES PINS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
ygconseil@yahoo.fr

0. MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU : EXPOSÉ DES MOTIFS ET CADRE PROCÉDURAL

La commune de Nans les Pins a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 13 octobre 2020.

Ce document a depuis lors fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 14 septembre 2021.

Le 12 juillet 2022 la commune a prescrit une révision générale du PLU.

Parallèlement à cette révision générale, la commune initie aujourd'hui une procédure de modification simplifiée afin :

- de faire suite à un jugement rendu par le Tribunal Administratif de Toulon le 10 mai 2022 annulant la délibération du 13 octobre 2020 approuvant le PLU en tant qu'il classe la parcelle cadastrée B 1382 dans le secteur Nh du PLU révisé.
- d'apporter des adaptations réglementaires destinées à favoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques en toitures
- de corriger une erreur matérielle figurant dans le PLU approuvé

La procédure de modification simplifiée du PLU est codifiée aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Maire initie la procédure de modification simplifiée du PLU.

Le dossier de modification simplifiée fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui apprécie au cas par cas si le projet est soumis à une évaluation environnementale.

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

Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées.

En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération Provence Verte,
- au Président du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume
- au Président du Syndicat Mixte du Pays de la Provence Verte en charge du SCOT

- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes intéressées par la modification simplifiée.

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 :

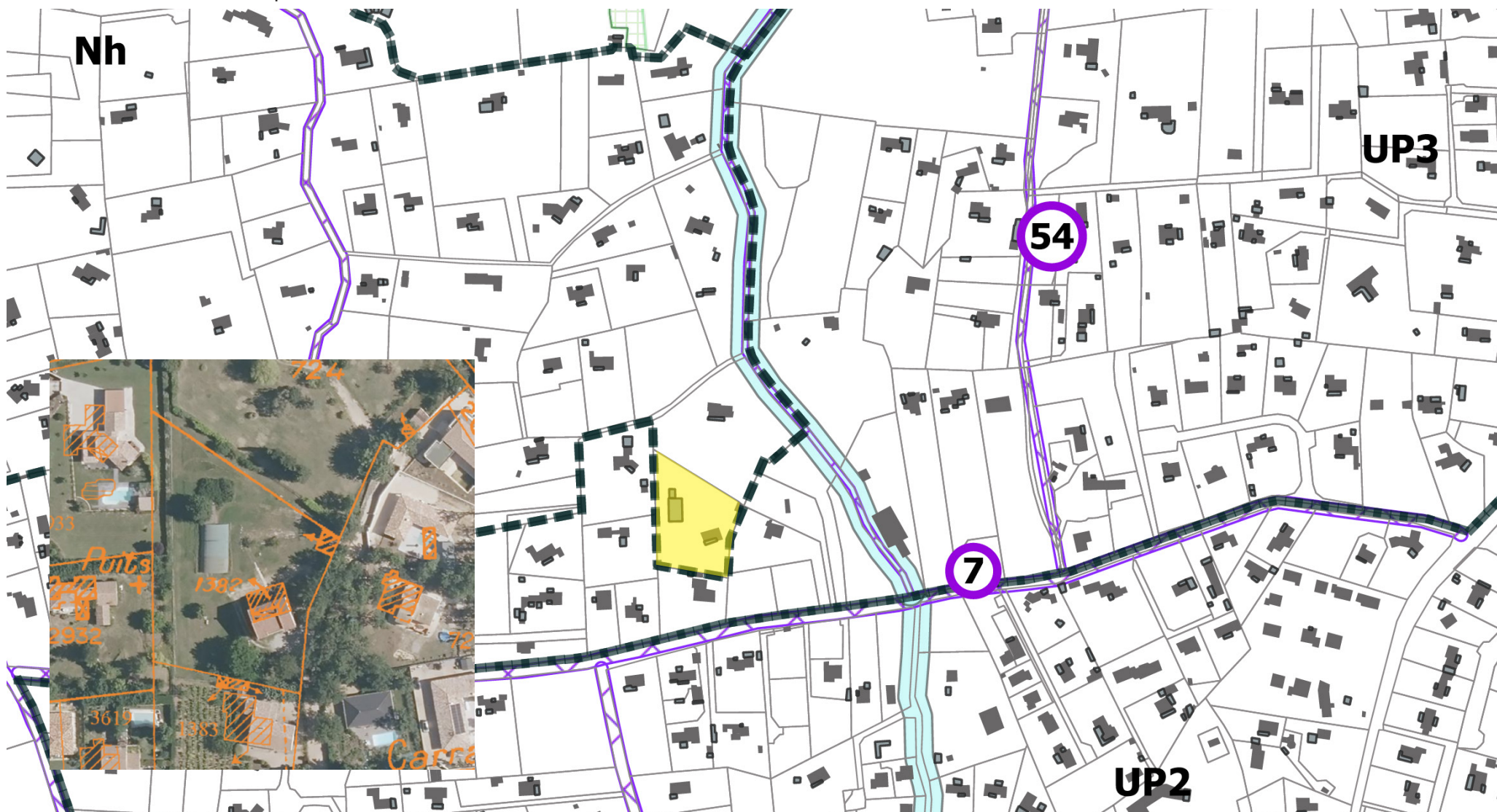
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

1. MODIFICATION SUITE À L'ANNULATION PARTIELLE DU PLU

Le PLU approuvé le 13 octobre 2020 avait classé la parcelle B 1382 (représentée sur l'extrait de zonage ci-dessous par un aplat jaune) en zone naturelle Nh. Cette parcelle couvre une superficie de 3832 m². Elle s'inscrit dans un ensemble pavillonnaire de faible densité et est occupée par une construction d'habitation et d'annexes.

Le règlement du PLU précise que le secteur Nh correspond à des anciennes zones naturelles au sein desquelles s'est implanté un habitat diffus sous forme de zone NB dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols. Il n'autorise qu'une extension limitée (30% de la surface de plancher) des constructions d'habitation existantes.

Il est à noter que cette parcelle était dans le premier PLU approuvé en 2011 classée en zone naturelle 1N, zone inconstructible au sein de laquelle seules des extensions limitées (30% de la surface de plancher) des constructions existantes étaient autorisées.



1. MODIFICATION SUITE À L'ANNULATION PARTIELLE DU PLU

Par une requête et un mémoire enregistrés le 18 décembre 2020 et le 2 septembre 2021 auprès du Tribunal Administratif de Toulon, le classement en zone Nh de cette parcelle a été contesté.

Par un jugement rendu en date du 10 mai 2022, le Tribunal Administratif a précisé les considérants suivants (extraits du jugement) :

*- il ressort des pièces du dossier et notamment du document cartographique illustrant l'orientation n° 1 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) intitulée « le recentrage de l'urbanisation » et qui contient un objectif n° 1 « Adapter les objectifs démographiques à la capacité urbaine » et un objectif n° 2 « Éviter la poursuite du développement pavillonnaire » notamment en limitant la densification des zones pavillonnaires, que la frange d'habitat pavillonnaire située en limite nord de la route de la Transhumance, à l'ouest du cours d'eau, et qui inclut la parcelle des requérants est rangée dans les tissus résidentiels non voués à la densification. De même, cette parcelle est intégrée à l'intérieur de l'urbanisation existante délimitée sur le document cartographique relatif à l'orientation n° 3 du PADD relative à la « Prise en compte et valorisation du patrimoine environnemental » et qui contient un objectif n° 4 visant à « Proposer un développement urbain respectueux de son environnement » avec une action tendant à limiter l'étalement urbain. Par conséquent, au regard du parti d'aménagement retenu par la commune de Nans-les-Pins, tel que décliné par le PADD et justifié dans le rapport de présentation, **le classement de la parcelle dans le secteur Nh n'est pas cohérent dans la mesure où celle-ci est clairement identifiée par ces composantes du plan local d'urbanisme comme appartenant aux tissus résidentiels de la commune non voués à la densification et comme étant située à l'intérieur des limites de l'urbanisation existante.***

*- ensuite, il ressort également des pièces du dossier que la parcelle cadastrée B n° 1382 supporte une maison individuelle élevée sur un étage avec deux annexes, qu'elle est implantée au sein d'un secteur d'habitat pavillonnaire de plus faible densité mais continu situé en bordure d'une voie publique dans le prolongement de l'urbanisation existante qui s'est développée au sud depuis le vieux village de Nans-les-Pins, qu'elle jouxte sur ses quatre côtés des terrains bâtis, **qu'elle ne se distingue pas, par ses caractéristiques, des espaces résidentiels de troisième périphérie faisant l'objet du zonage UP 3 dans le périmètre duquel elle forme une enclave** et qu'elle ne présente pas un caractère fortement végétalisé ni un intérêt paysager. En outre, la parcelle est desservie par la route de la Transhumance et par l'ensemble des réseaux publics notamment le réseau public d'assainissement. **Dès lors, le classement de la parcelle dans le secteur Nh du plan local d'urbanisme, qui ne répond ni au parti d'aménagement de la commune de Nans-les-Pins ni aux critères de la zone naturelle prévus par l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.***

Au terme de ces considérants, le Tribunal Administratif a décidé que la délibération du conseil municipal de Nans-les-Pins du 13 octobre 2020 était annulée **en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section B n° 1382 dans le secteur Nh du plan local d'urbanisme révisé.**

Avec ce jugement annulant le PLU de 2020 sur la parcelle 1382, cette dernière est de nouveau soumise aux dispositions du document antérieur, en l'occurrence un classement en zone 1N.

L'article L.153-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation.

Dès lors, il appartient à la commune de redéfinir un nouveau classement sur la parcelle B1382.

Au regard des considérants du jugement qui précisent notamment :

- que la parcelle 1382 est clairement identifiée par ces composantes du plan local d'urbanisme comme **appartenant aux tissus résidentiels de la commune non voués à la densification et comme étant située à l'intérieur des limites de l'urbanisation existante**

- que la parcelle 1382 **ne se distingue pas, par ses caractéristiques, des espaces résidentiels de troisième périphérie faisant l'objet du zonage UP3 dans le périmètre duquel elle forme une enclave,**

... la commune reclasse au travers de la présente modification simplifiée la parcelle B1382 en zone UP3.

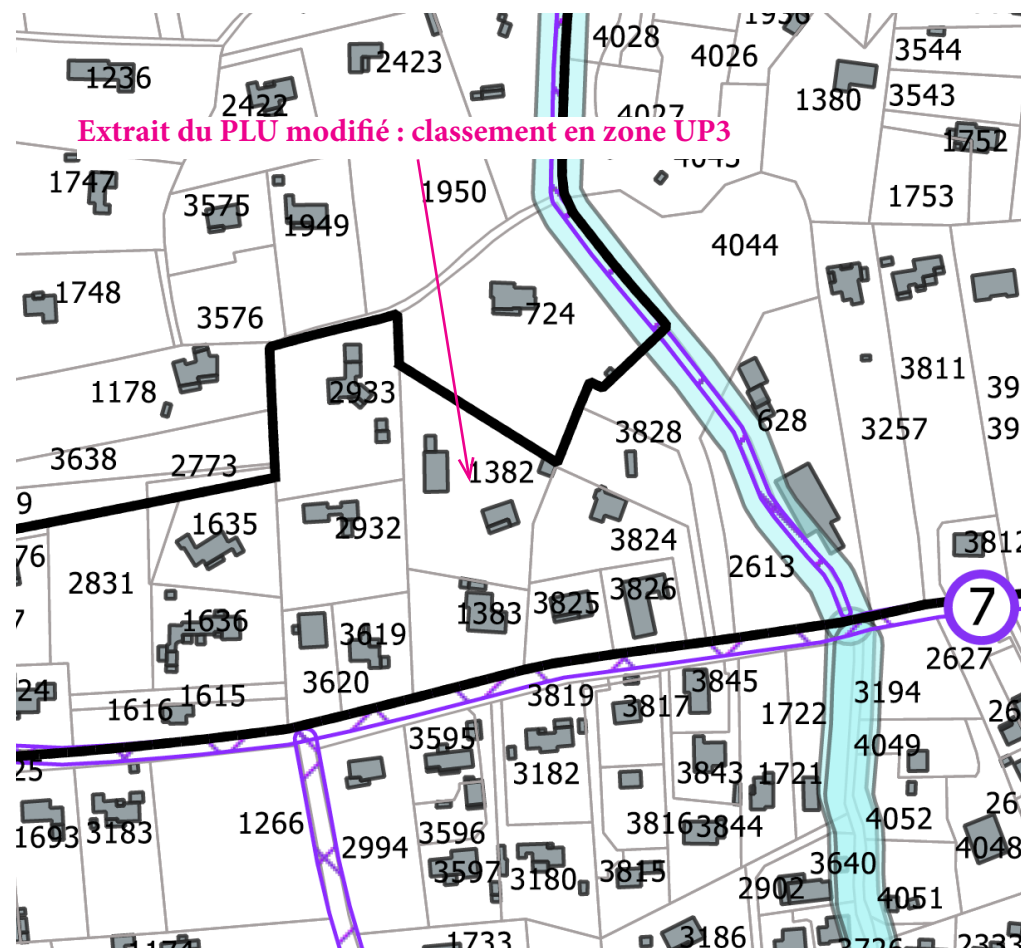
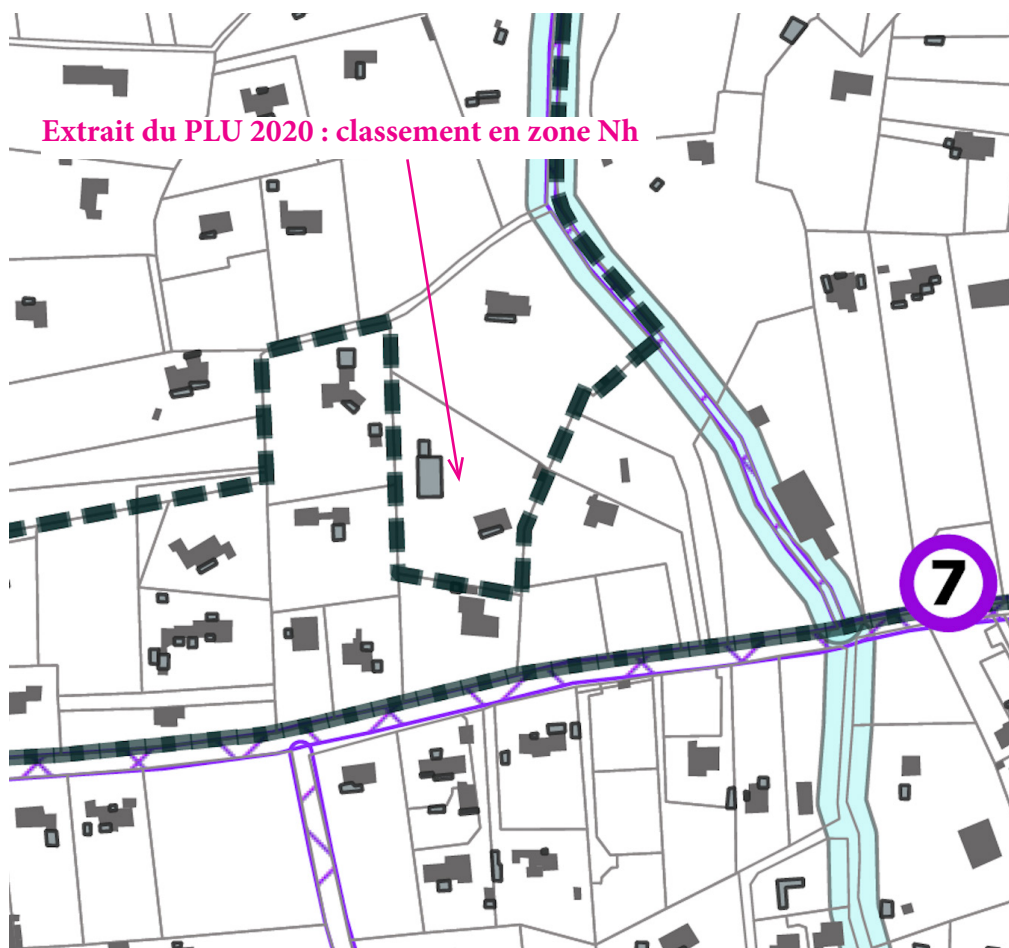
1. MODIFICATION SUITE À L'ANNULATION PARTIELLE DU PLU

Ce reclassement en zone UP3 entérine la situation de la parcelle à l'intérieur des limites de l'urbanisation existante, il entérine la situation de la parcelle dans un tissu résidentiel de la commune non voué à la densification, et il supprime le caractère enclavé de la parcelle dans le périmètre de la zone UP3.

Il est donc en parfaite cohérence tant avec le parti d'aménagement général du PLU qu'avec le jugement rendu par le Tribunal Administratif.

Il confère à la parcelle 1382 des droits étendus puisque le règlement de la zone UP3 autorise une extension des constructions existantes dans une limite de 250 m² de surface de plancher, alors que le règlement de la zone Nh (comme le règlement de la zone 1N du PLU 2011) n'autorisait qu'une **extension limitée** à 30% de la surface de plancher existante.

Les extraits ci-dessous illustrent ce reclassement.



2. ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR L'IMPLANTATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE

Dans le cadre de sa politique en faveur du développement des énergies renouvelables, la commune souhaite équiper les toitures de certains de ses bâtiments avec des panneaux photovoltaïques.

Un projet est en ce sens à l'étude avec le Syndicat Mixte de l'Énergie des Communes (SYMIELEC) du Var pour équiper la toiture de l'ancienne cave coopérative qui a aujourd'hui une fonction de salle polyvalente et qui comporte une surface de toiture conséquente (extrait ci-dessous).

Le projet se trouve toutefois contrarié par certaines dispositions réglementaires du PLU approuvé.

L'article 18 des dispositions générales du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions précise notamment :

«Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées si elles sont peu perceptibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité d'un paysage naturel et urbain. Pour limiter leur impact visuel, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture, c'est à dire dans le même plan que la couverture (en remplacement des tuiles et non en surimposition). Afin de conserver l'aspect extérieur d'une toiture traditionnelle en tuile, les panneaux doivent être installés à 0,5 m du faîtage et des tuiles de rives. Leur cadre doit être peint dans la teinte des tuiles ou de teinte foncée.»

Or, l'intégration des panneaux photovoltaïques dans le plan de la toiture (en remplacement des tuiles et non en surimposition) n'est plus un procédé aujourd'hui utilisé car l'expérience a montré qu'elle posait de nombreux problèmes techniques, notamment en matière d'étanchéité et de sécurité.

Dès lors, la phrase imposant cette intégration dans le plan de la toiture est supprimée.

Par ailleurs, l'ancienne cave coopérative est identifiée par le PLU comme un élément de patrimoine en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'article 19 des dispositions générales du règlement relatif aux prescriptions applicables aux éléments de patrimoine précise :

«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



2. ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR L'IMPLANTATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE

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 œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,*
- *de mettre en œuvre 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.»*

Dans cette rédaction réglementaire deux éléments posent problème par rapport au projet d'implantation de panneaux photovoltaïque en toiture :

- l'obligation de conserver les dispositions d'origine en matière de couverture
- l'interdiction de pose d'éléments extérieurs

Il n'apparaît pas opportun de supprimer ces dispositions car cela pourrait potentiellement remettre en question les modalités de protection de l'ensemble des éléments du patrimoine identifiés par le PLU approuvé.

Dès lors, le choix est fait par la commune de rajouter à cette disposition générale un nouvel alinéa qui vient préciser :

«Dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables, la pose de panneaux photovoltaïques peut être autorisée en couverture des éléments de patrimoine identifiés par le PLU, à la condition que toutes les dispositions soient prises pour optimiser l'intégration architecturale des panneaux.»

3. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Dans le cadre de la modification du PLU n°1 approuvée le 14 septembre 2021, une erreur matérielle s'était glissée dans la rédaction de l'article N15 relatif à la réglementation en matière d'accès, avec une partie de phrase qui avait été malencontreusement effacée.

La rédaction approuvée était la suivante :

Les dimensions et formes des voies doivent auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La rédaction corrigée de l'erreur matérielle est la suivante :

Les dimensions et formes des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies ainsi que les voies existantes à aménager auront une largeur minimale de 4 mètres.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies se terminant en impasse doivent être amenées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.