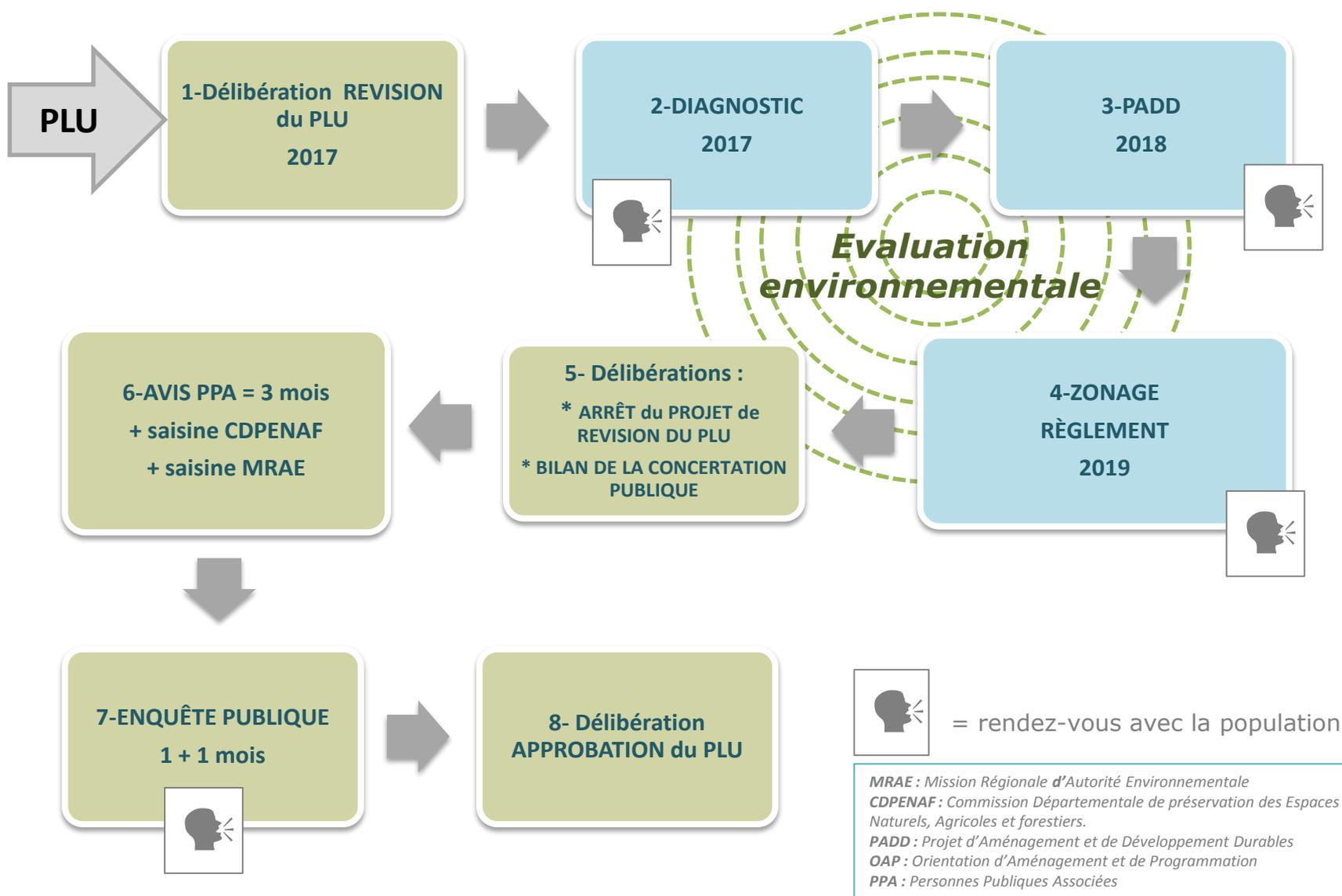




PADD et traductions règlementaires

Vendredi 12 avril 2019 : réunion PPA n°2 et réunion publique n°2

La procédure de révision du PLU



PADD

*Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Débattu en conseil municipal le 26 juin 2018*

Traductions réglementaires

*Projet de zonage et de règlement élaborés de septembre 2018 à
mars 2019 : documents de travail et provisoires*

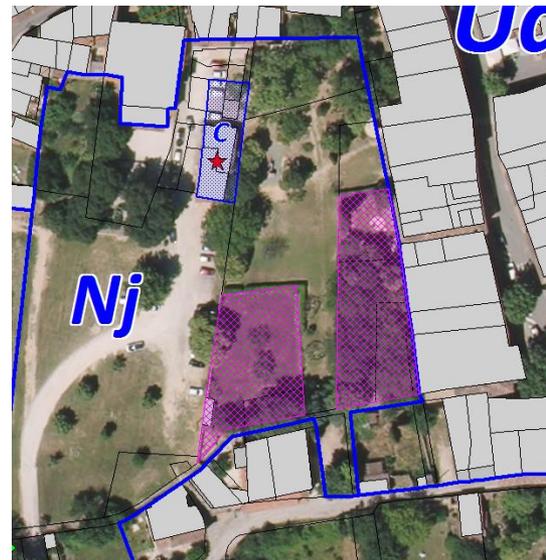
Réaffirmer la centralité du village dans le cadre de la redéfinition de l'enveloppe urbaine

Le village réaffirmé comme le cœur de vie de la commune

La volonté de créer et de dynamiser la centralité du village est affirmée par le projet de développer son attractivité et son accessibilité. Ce projet tient compte de la notion d'accès aux services, et celle de vie quotidienne des citoyens.

- ❑ Développer le **projet cœur de village** c'est :
 - Aménager un espace public attractif au cœur du village : Esplanade mairie, jardins, réhabilitation des anciennes remises et parc de stationnement paysager, adapté et sécurisé.
 - Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments à usages de commerces et services (notamment dans les anciennes remises).
 - Permettre des connexions entre le cœur de village et les rues qui le bornent : cheminements piétons, locaux commerciaux traversants, transformation des anciens bâtiments (notamment ilot Vargiu – bâtiment Revertégat), aménagement de la voirie et de la circulation au sud de la rue des Moulins.

Extrait du zonage



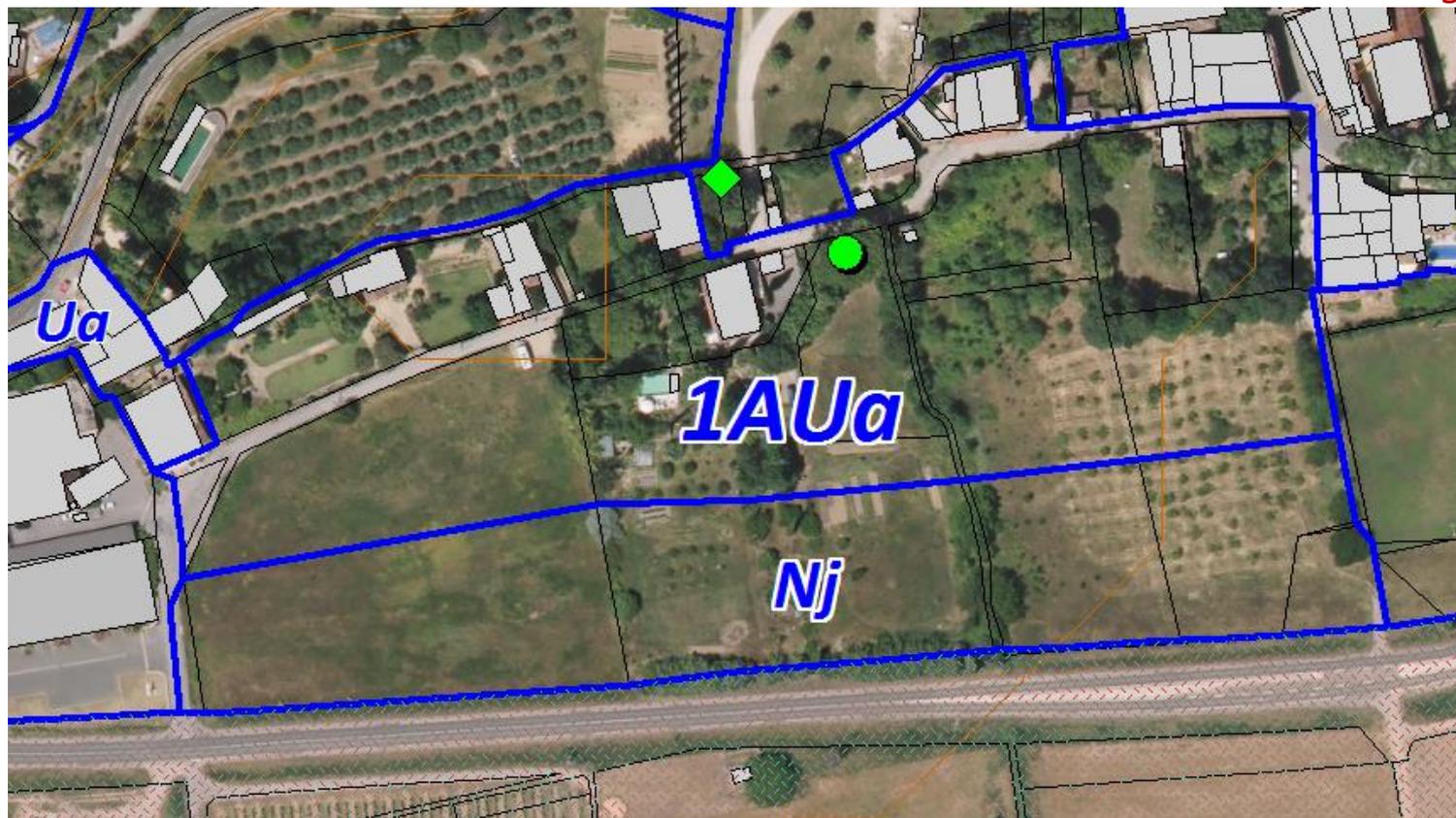
PLAN MASSE



Engager les aménagements de l'entrée du village Ouest : La RUE DES MOULINS

- Equiper le secteur au sud et longeant la rue des Moulins : espace destiné à accueillir de nouvelles constructions sur des emprises déterminées et créer ainsi une continuité de rue, et également de la voirie permettant une meilleure circulation. Cet aménagement tiendra compte d'une bonne intégration paysagère des futures constructions, et du respect du cône de vue sur le village et sur les reliefs en arrière-plan.

Extrait du zonage

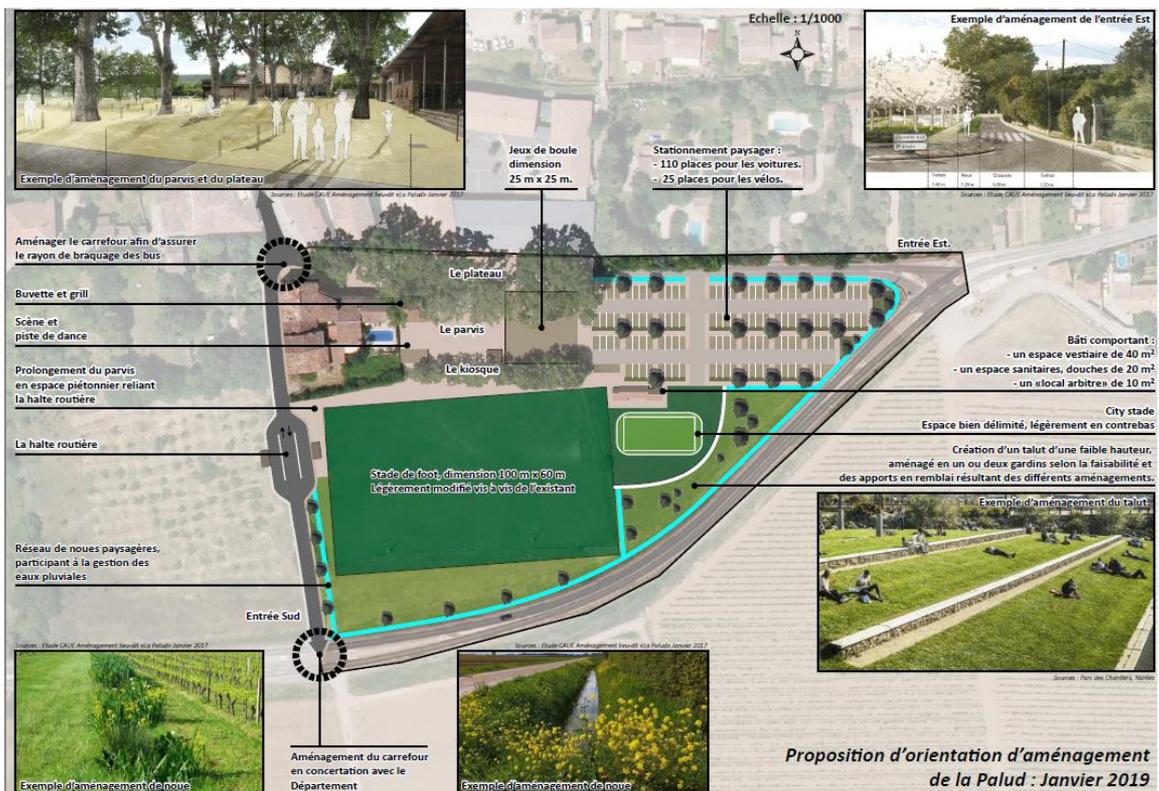


👉 Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est en cours d'élaboration pour définir le schéma d'aménagement de la zone 1AUa

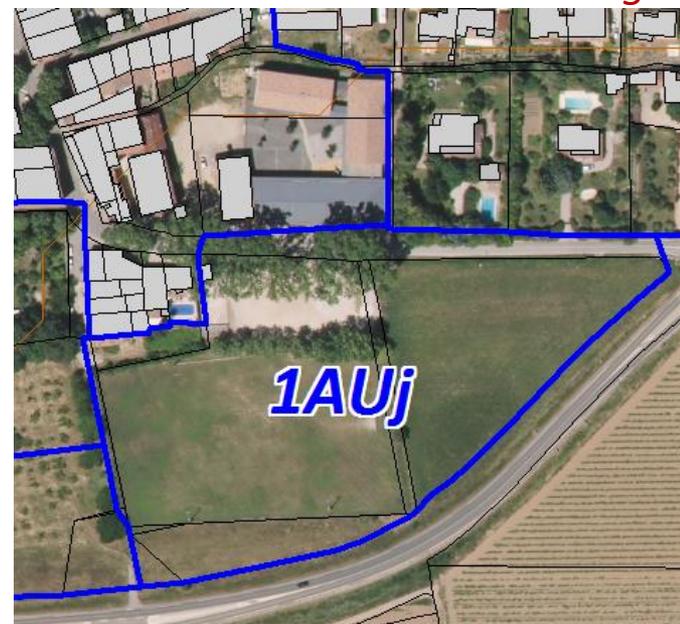
Engager les aménagements de l'entrée du village Est : LA PALUD

- Equiper le site de la Palud le long du Chemin du Pré de Clastre : espace destiné à accueillir une halte routière, du stationnement et des équipements publics récréatifs et de loisirs.
- Créer un parvis, qui devienne un « espace-partagé » entre l'école et ces futurs équipements publics, pour faciliter le cheminement piéton.
- Transformer et équiper le chemin rural dit de la « Grande Palud » de façon à utiliser le « tourne à gauche » de la déviation pour une entrée vers la Grand'Rue.

Extrait des OAP



Extrait du zonage

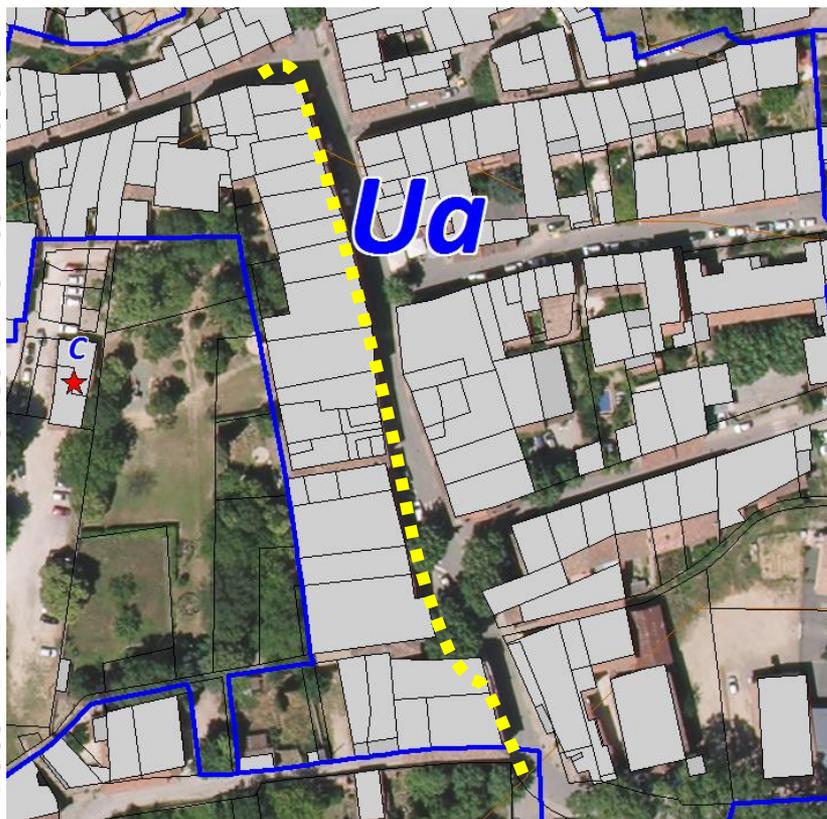


Le village : pôle de vitalité économique

☐ Renforcer la vitalité commerciale :

- Identifier la Grand 'Rue comme l'axe historique de l'activité économique villageoise et permettre à celui-ci de se tourner vers les jardins du projet Cœur de Village.
- Poursuivre le développement d'activités économiques villageoise (commerces, services, bureaux, ...) et autoriser le changement de destination en lien avec ses mêmes activités.

Extrait du zonage



Extrait du règlement

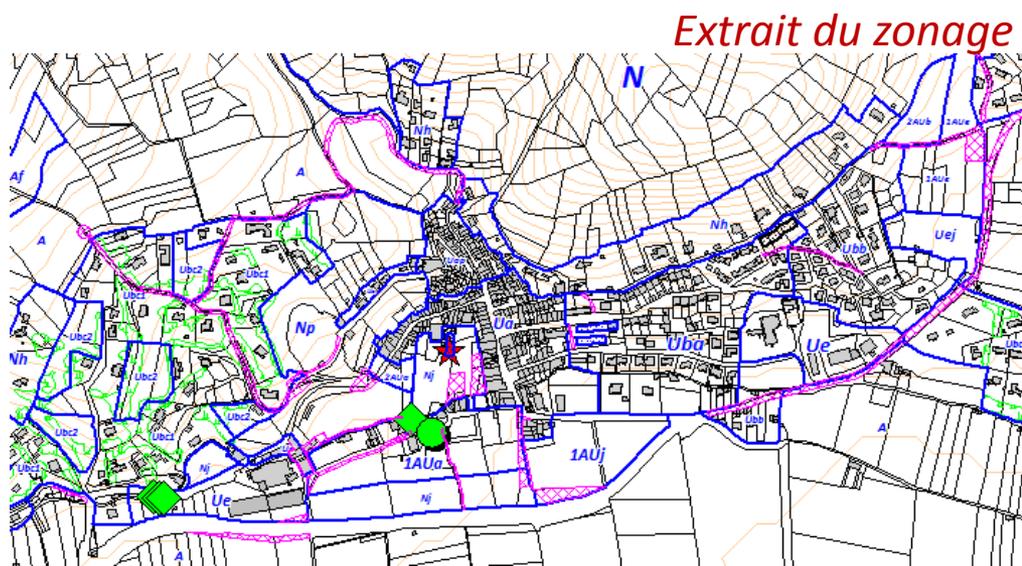
- Le linéaire commercial concerne les rez-de-chaussée des rues et places suivantes :
 - Grande Rue
 - Place à l'intersection de la Grande Rue et de la Rue de la Rougrière
- dans le linéaire commercial listé ci-dessus, seules sont autorisées, à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, les sous-destinations suivantes :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration, hébergement hôtelier et touristique,
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Bureaux,
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- dans le linéaire commercial listé ci-avant, y sont interdites, en façade sur rue, les sous-destinations suivantes :
 - Logement,
 - Stationnement (garage...).
- En secteur Uap, Rue du Vallon :
 - Dans les remises situées en rez-de-chaussée de la rue du Vallon, seuls les garages sont autorisés.

Voirie et déplacements : améliorer les accès voitures, piétons, cyclistes et transports en communs, indispensables à l'attractivité et la vitalité du centre de village

- ❑ Aménager une aire de covoiturage et de halte routière sur le site de La Palud :
 - matérialiser l'entrée « est » du village.
 - aménager une aire de stationnement intégrée dans le paysage.
 - prévoir des bornes pour véhicules électriques
 - sécuriser les cheminements piétons.
 - Créer des emplacements dédiés aux stationnements des vélos
- ❑ Créer des cheminements doux pour améliorer le partage des voies de déplacements entre piétons, cyclistes et automobilistes, au sein du village :
 - Exemple de la connexion par un cheminement piéton rue des Ecoles, rue du Ferrailon et La Palud.
- ❑ Améliorer les possibilités et les conditions de stationnement dans un souci d'organisation :
 - dans le centre-ville en ciblant 2 sites prioritaires : la Palud et le cœur du village.
 - Rue des Ecoles.
 - Quartier du Château.
 - Rue de la Rougrière.



*Identification
d'Emplacements
Réservés (ER)*



Un cœur de village au patrimoine mis en valeur

- L'enjeu pour la commune est :
 - D'identifier le patrimoine à protéger : bâti ancien, tour de l'horloge, campanile, passages voutés, lavoirs, oratoires, façades de caractère, ouvertures, anciennes enseignes à préserver, canal, vieille ville médiévale et ses calades...
 - Mettre en valeur ce patrimoine par un renforcement de la signalétique.
 - Améliorer et développer les « circuits-découvertes » en lien avec la Provence Verte.

patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier :



Extrait du zonage



Une volonté de renouvellement urbain et de densification maîtrisée

Recentrer le développement urbain autour du village

- ❑ Poursuivre et maîtriser le développement démographique de Montfort en incitant les nouveaux arrivants à s'installer **dans le village** et plus seulement en périphérie.
- ❑ Maintenir la RD 22 comme limite de l'urbanisation, hormis les quartiers des Lones, Cadeton et Bousquet dont l'enveloppe urbaine est circonscrite et doit s'intégrer dans son environnement agricole.
- ❑ Identifier les espaces propices au renouvellement urbain : densifier les quartiers limitrophes au plus proche du village
- ❑ Inciter à la requalification des logements anciens, vacants, en état d'insalubrité présents dans le centre ancien du village ; pour rappel l'INSEE dénombre 93 logements vacants en 2015.
- ❑ Permettre la réalisation du parcours résidentiel des ménages par la programmation des types de logements à réaliser : notamment des maisons de village, des petits collectifs, de l'habitat en bande, et du résidentiel.
- ❑ Densifier prioritairement les espaces raccordés à l'assainissement collectif.
- ❑ Préserver les « quartiers jardins » caractérisés par un couvert végétal paysager, des oliveraies entretenues... tels que les quartiers de St Joseph, Belle-Vue, Les Christaous, Le Clon ...
- ❑ Limiter la densification des quartiers :
 - les plus éloignés du village,
 - ou à la topographie difficile,
 - ou les moins desservis (largeur de voie, accès DFCI ...),
 - ou encore soumis à d'éventuels risques naturels,
 - tels que : le vallon de Martin, La Baume, Les Brouadettes, Castéou Rignaou, Les Christaous, Camp Féguou.

❑ Les objectifs retenus sont :

- Objectifs théoriques démographiques : environ + 223 habitants supplémentaires d'ici 10 ans, dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine du PLU.
- Objectifs théoriques de logements : environ + 93 logements supplémentaires d'ici 10 ans, dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine du PLU.

Chiffrage établi en respectant la VAM préconisée par le SCOT de la Provence Verte : moyenne de 1,6% par an sur le territoire SCOT.

Rappel : le PLU de Montfort doit être compatible avec les orientations du SCOT.

Etat des lieux :	Population actuelle INSEE ⇒	1311 habitants	Résidences principales INSEE ⇒	545 logements
Objectif retenu de développement :				
VAM : Variation annuelle moyenne 1,6 % (compatibilité du SCOT)	Objectif théorique population + 10 ans ⇒	1537 habitants	Objectif théorique logements + 10 ans ⇒	639 logements en résidence principale
	Evolution sur les 10 prochaines années :	+ 226 habitants	Evolution sur les 10 prochaines années :	+ 94 logements en résidences principales

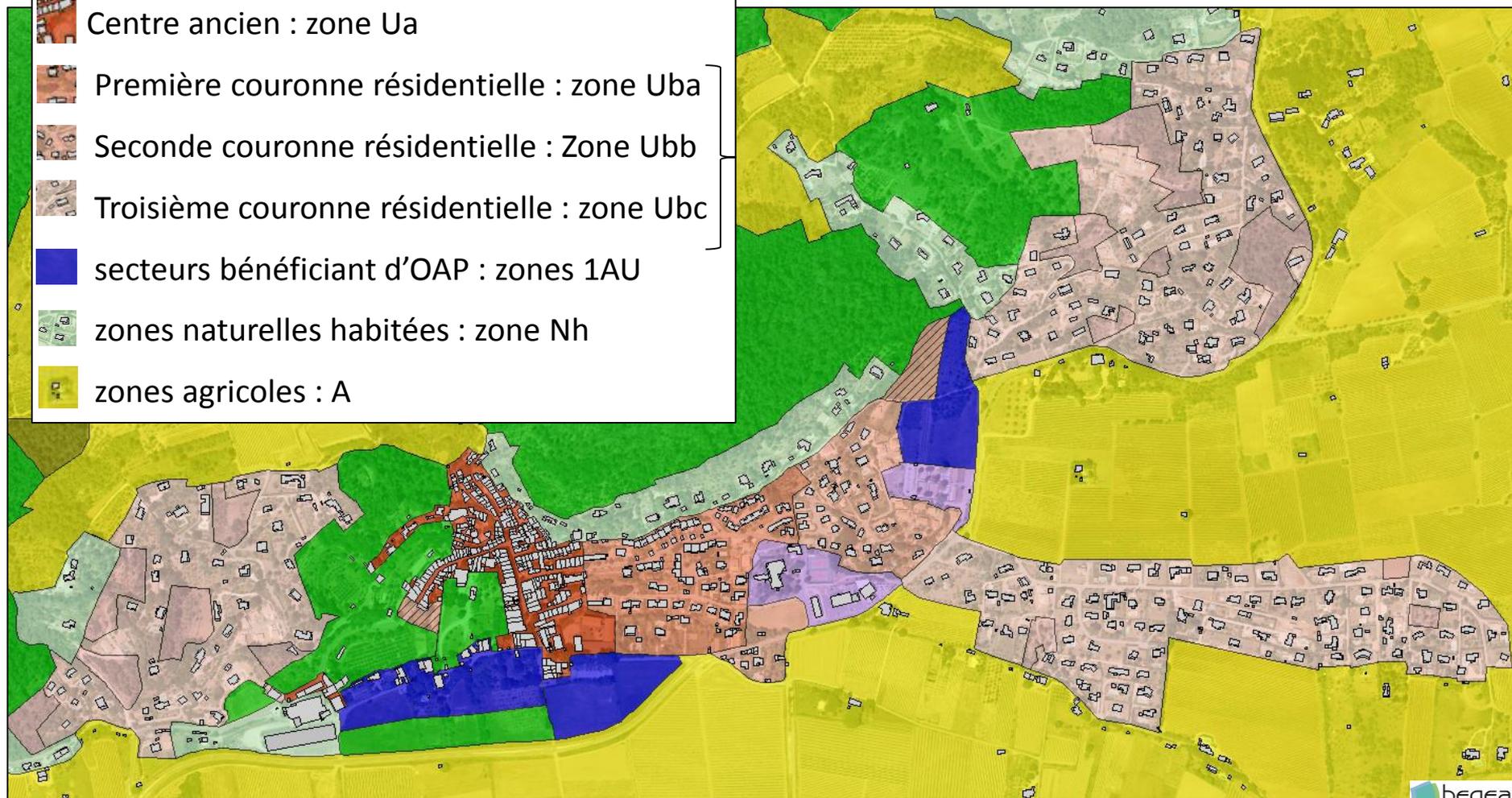
A cela ajoutons environ + 40 résidences secondaires (environ 20% des logements), soit **+135 logements** au total (résidences principales et secondaires).

Objectif du PLU

La densité est estimée par quartiers suivant les préconisations du SCOT :

- **La densité du centre ancien** est maintenue : il est estimé une densité minimale de 50 logements / hectare
- **La première couronne résidentielle**, en continuité du centre ancien respecte une densité moyenne d'environ 25 logements / hectare : rue des Ecoles, rue du Féraillon
- **La seconde couronne résidentielle**, représente l'habitat pavillonnaire dense est d'environ 12 logements / hectare : Lombardes (à l'arrière de l'enseigne de moyenne distribution)
- **La troisième et dernière couronne résidentielle**, maintiendra une densité d'au moins 6 logements par hectare : St Joseph, Les christaus, Cadetons, Le Clon, St Isidore...

	Centre ancien : zone Ua
	Première couronne résidentielle : zone Uba
	Seconde couronne résidentielle : Zone Ubb
	Troisième couronne résidentielle : zone Ubc
	secteurs bénéficiant d'OAP : zones 1AU
	zones naturelles habitées : zone Nh
	zones agricoles : A



Premières estimations des capacités d'accueil (avec un coefficient de rétention foncière de 20%) :

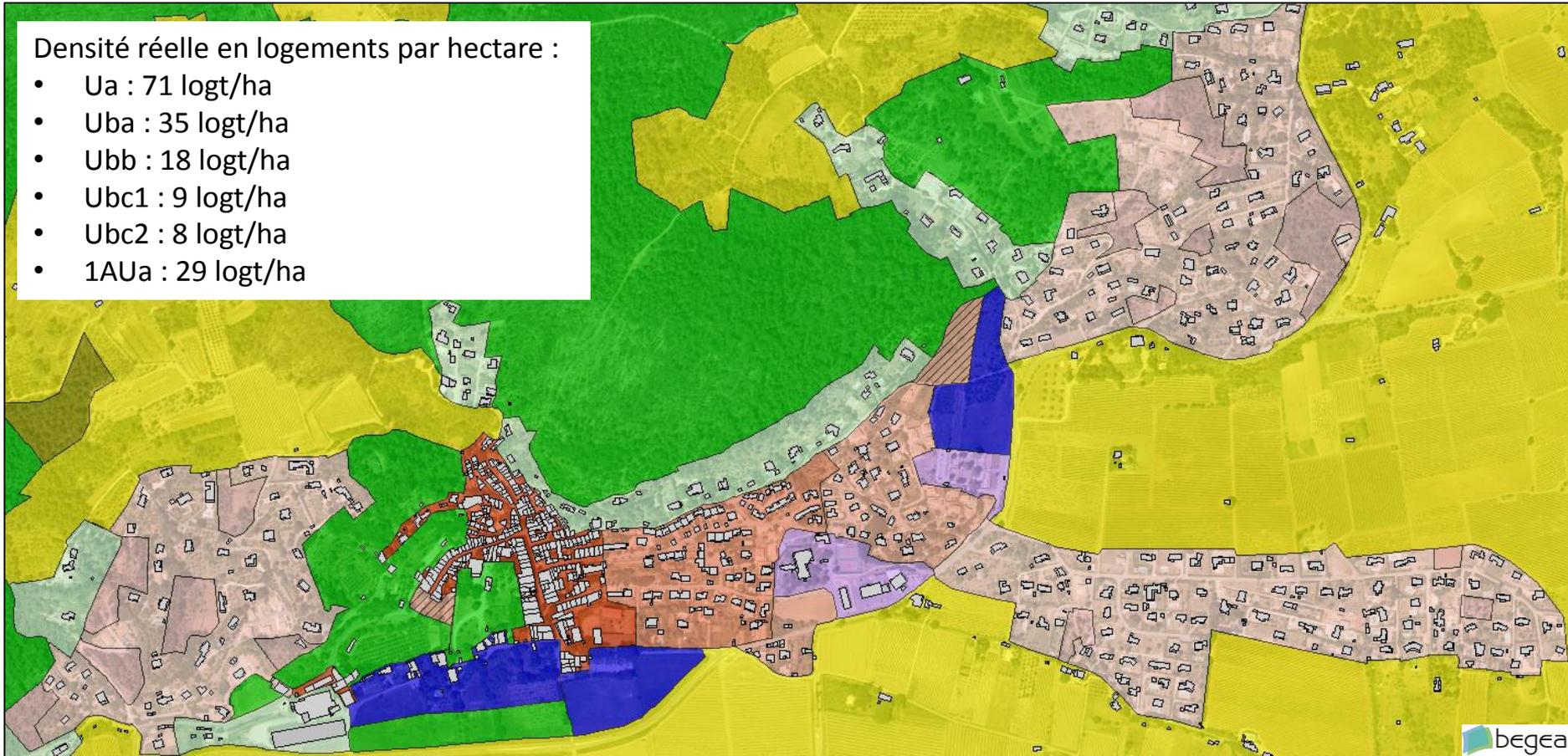
- Ua : + 12 logements
- Uba : + 33 logements
- Ubb : + 9 logements
- Ubc1 : + 14 logements
- Ubc2 : +26 logements
- 1AUa : + 41 logements

Soit **+135 logements** supplémentaires (tous logements confondus),

soit +94 résidences principales (69%) = + **225 habitants** supplémentaires => **VAM 1,6% sur 10 ans**

Densité réelle en logements par hectare :

- Ua : 71 logt/ha
- Uba : 35 logt/ha
- Ubb : 18 logt/ha
- Ubc1 : 9 logt/ha
- Ubc2 : 8 logt/ha
- 1AUa : 29 logt/ha

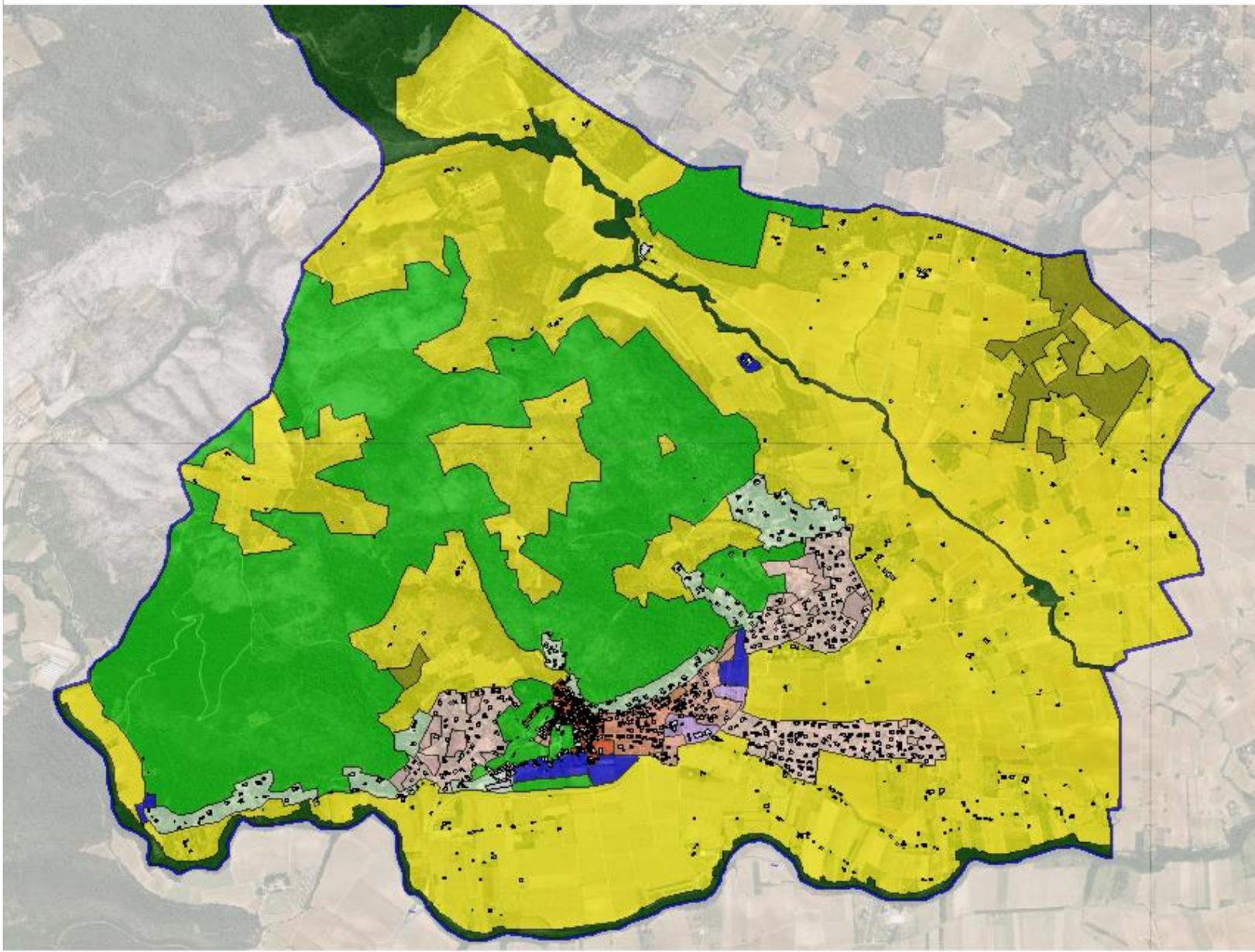


Agriculture et terroir comme pilier de l'économie Montfortaise

- ❑ Considérer la terre agricole comme une ressource précieuse qu'il convient de protéger de l'urbanisation, ainsi seules les extensions des habitations existantes seront autorisées.
- ❑ Confirmer la vocation agricole de Montfort : tant dans la plaine de l'Argens, que sur les coteaux.
- ❑ Protéger les espaces agricoles spécifiques : les zones AOP Côtes de Provence, les parcelles irriguées, les parcelles inondables.
- ❑ Favoriser le développement des projets agricoles :
 - extension des exploitations existantes,
 - implantation de nouvelles exploitations,
 - autoriser et règlementer la vente directe sur le siège de l'exploitation,
 - diversification de l'activité agricole et pastorale : inciter au maraîchage, pâturage, arboriculture, à la remise en culture des friches ...
 - identifier des secteurs propices à la mise en culture, par exemple : Les Plaines, Castel Lamar, en collines, Robernier...
- ❑ Lutter contre l'enfrichement des parcelles non cultivées en mettant en place la « *procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestation sous-exploitées* » prévue au Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM)
- ❑ Favoriser l'ouverture des milieux forestiers soumis au risque incendie en développant des « pares feux » sous forme de projets agricoles (pâturage, vergers...), notamment à l'interface entre Correns et Montfort (Les Suys, Peïcabrier, Font Petite, ...)
- ❑ Développer le réseau d'irrigation existant.

zone agricole « A » : 686 hectares

zone à potentiel agricole *agricolables* « Af » : 21 hectares



Le développement de l'attractivité touristique

- ❑ Développer l'accueil touristique à l'année en autorisant :
 - la création de gîtes, chambres d'hôte et d'hôtels, tant dans le village que dans les quartiers résidentiels.
 - le changement de destination des bâtiments agricoles lorsqu'ils ne sont plus nécessaires et indispensables à l'activité agricole, dans le cadre d'une diversification de l'activité.
 - l'installation d'accueil de plein-air (camping, habitat insolite) près de l'Ecluse

- ❑ Développer le tourisme lié au terroir rural et au patrimoine :
 - Miser sur le tourisme culturel lié à la mise en valeur du patrimoine. Le PLU identifie le patrimoine à protéger :
 - Le château des Templiers, en permettant son ouverture au public,
 - Le moulin à huile à restaurer et à ouvrir au public,
 - Le patrimoine lié à l'eau : les fontaines, le canal, les lavoirs ...
 - Le patrimoine historique: castrum, les remparts, les oratoires, le passage vouté, la vieille ville et ses calades
 - La tour de l'horloge, le campanile, le bâti ancien, des anciennes enseignes,...

 - Mise en valeur de la vieille ville

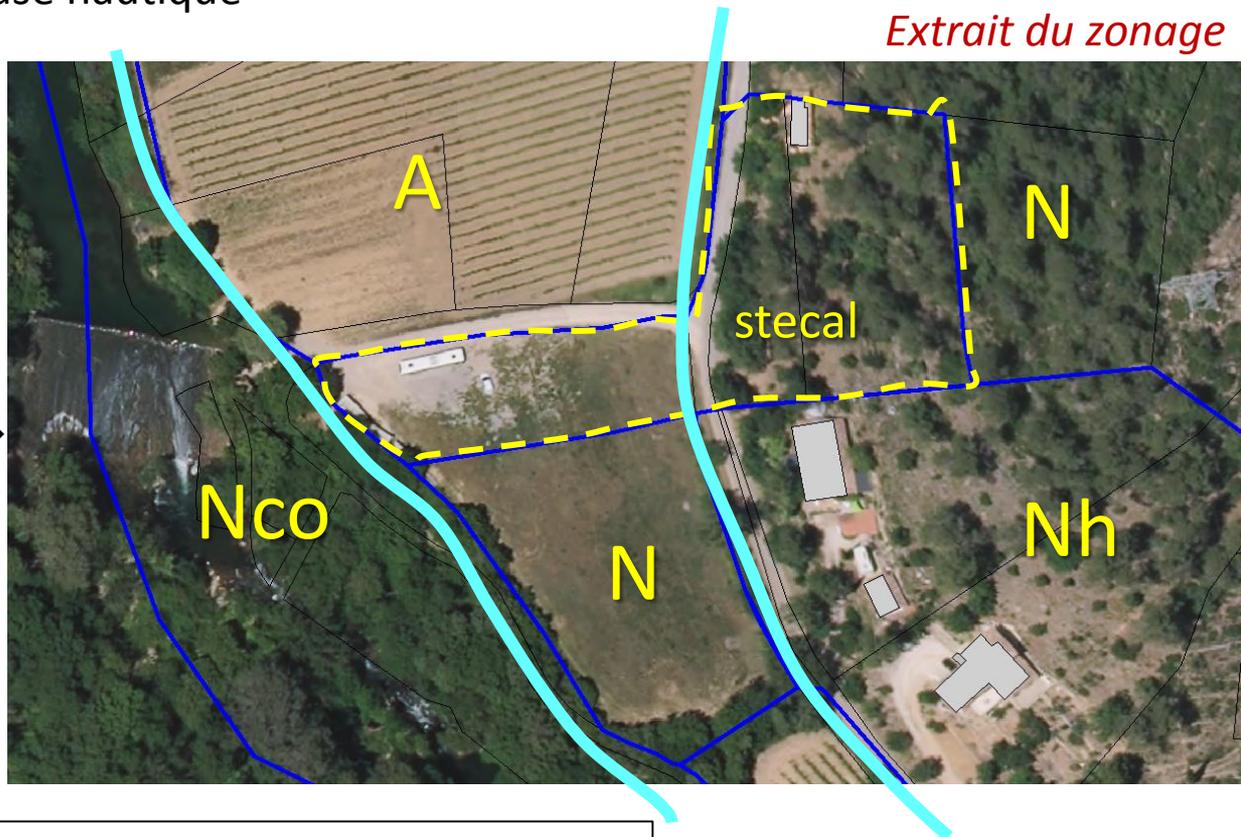
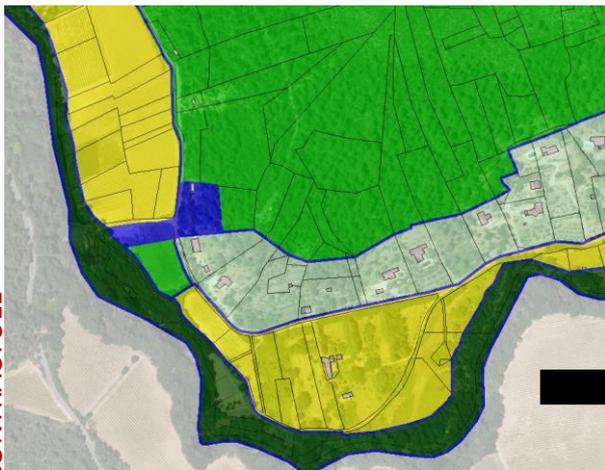
 - Développer les festivités liées au terroir : à la viticulture, au patrimoine et aux Templiers.

 - Développer le « tourisme nature » avec l'Argens en fil conducteur, tout en protégeant sa ripisylve :
 - aménagements légers (type tables de pic-nic) près du site de la Passerelle, l'Ecluse...
 - aménagements et mise en valeur de la base de l'Ecluse : pôle de loisirs lié aux activités nautiques avec un point restauration.

- ❑ Développement des circuits de découverte
 - Valoriser les chemins de randonnées, piétons et cyclistes : mettre en avant les sites avec vues sur les Bessillons, par exemple.

Zoom sur le projet de l'Ecluse :

- Créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- Y autoriser de l'hébergement insolite, de la restauration, et des locaux pour l'accueil du public fréquentant la base nautique



Extrait du règlement du STECAL

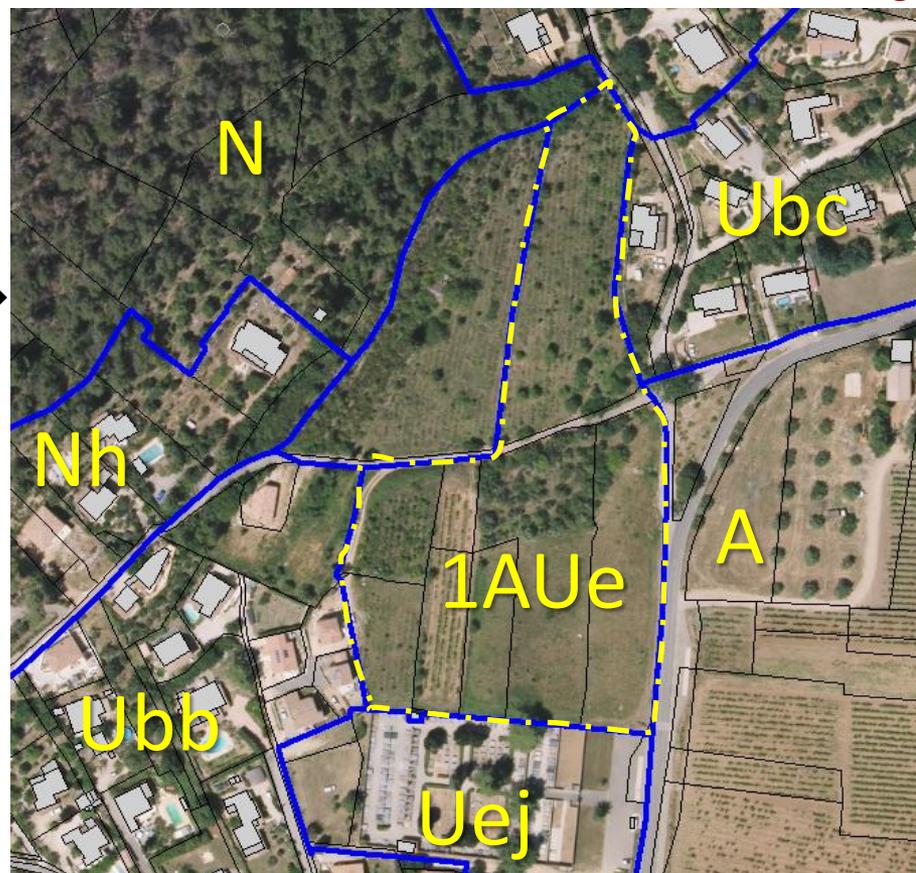
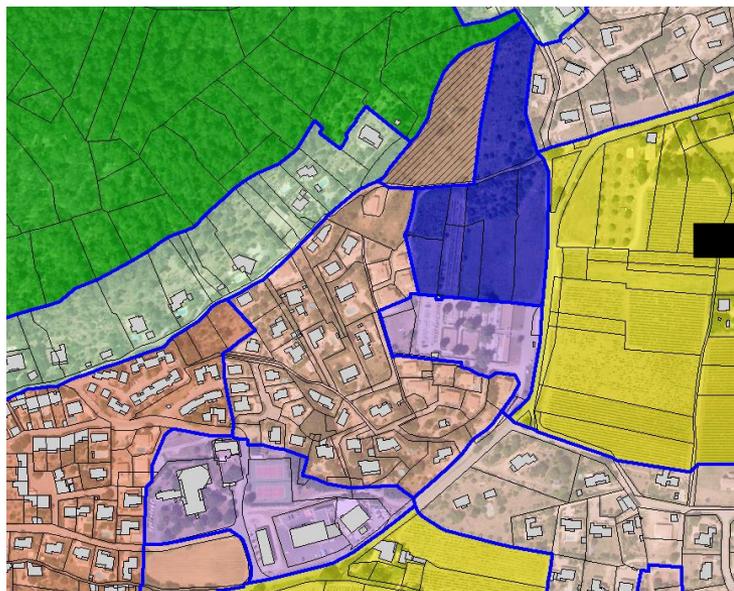
- Un local de stockage pour la base nautique : SDP maximale de 100m².
- Une construction à usage de restauration : SDP maximale de 50m².
- Des sanitaires : 25 m² x 2
- Les toilettes sèches : SDP maximale de 20 m² x 2
- 5 hébergements touristiques, insolites, démontables. Chaque structure disposera d'une SDP de 20 m².

Implantation d'une zone artisanale structurée sur le territoire

Pour éviter toute concurrence avec la volonté de maintien des commerces en centre-ville, la zone artisanale des Lombardes sera exclusivement dédiée à l'activité artisanale, au stockage de matériaux, à l'accueil de bureaux.

- ❑ Identifier un secteur propice à l'implantation d'activités économiques ne trouvant pas place en centre-village :
 - Secteur identifié : les Lombardes.
 - Accueil d'artisanat et de stockage de matériaux.
 - Accueil d'activités tertiaires, de type bureaux.

Extrait du zonage





DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE NON CONTRACTUEL

Les OAP de la zone 1AUe prennent en compte la topographie du site retenu

Une prise en compte renforcée des risques présents sur le territoire

❑ Les risques feux de forêts :

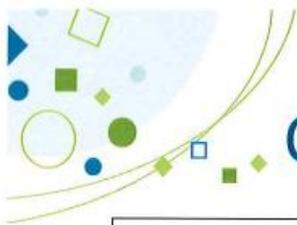
- stopper la densification des zones urbaines situées dans les secteurs les plus sensibles
- volonté de protéger la forêt en créant des espaces ouverts.
- créer une interface débroussaillée entre l’urbanisation et la forêt : majorer les Obligations Légales de Débroussaillage dans certains quartiers.
- faciliter l’accès aux véhicules de secours en confortant les pistes DFCI existantes et en créant de nouvelles, en élargissant la voirie et en aménageant des aires de retournement. Celles-ci pourront également être utilisées par des engins d’exploitation (agricole ou forestière).
- encourager le développement des coupures « pare-feu » agricoles.
- sensibiliser la population : informer, signaler (signalétique à développer).

❑ Le risque inondation :

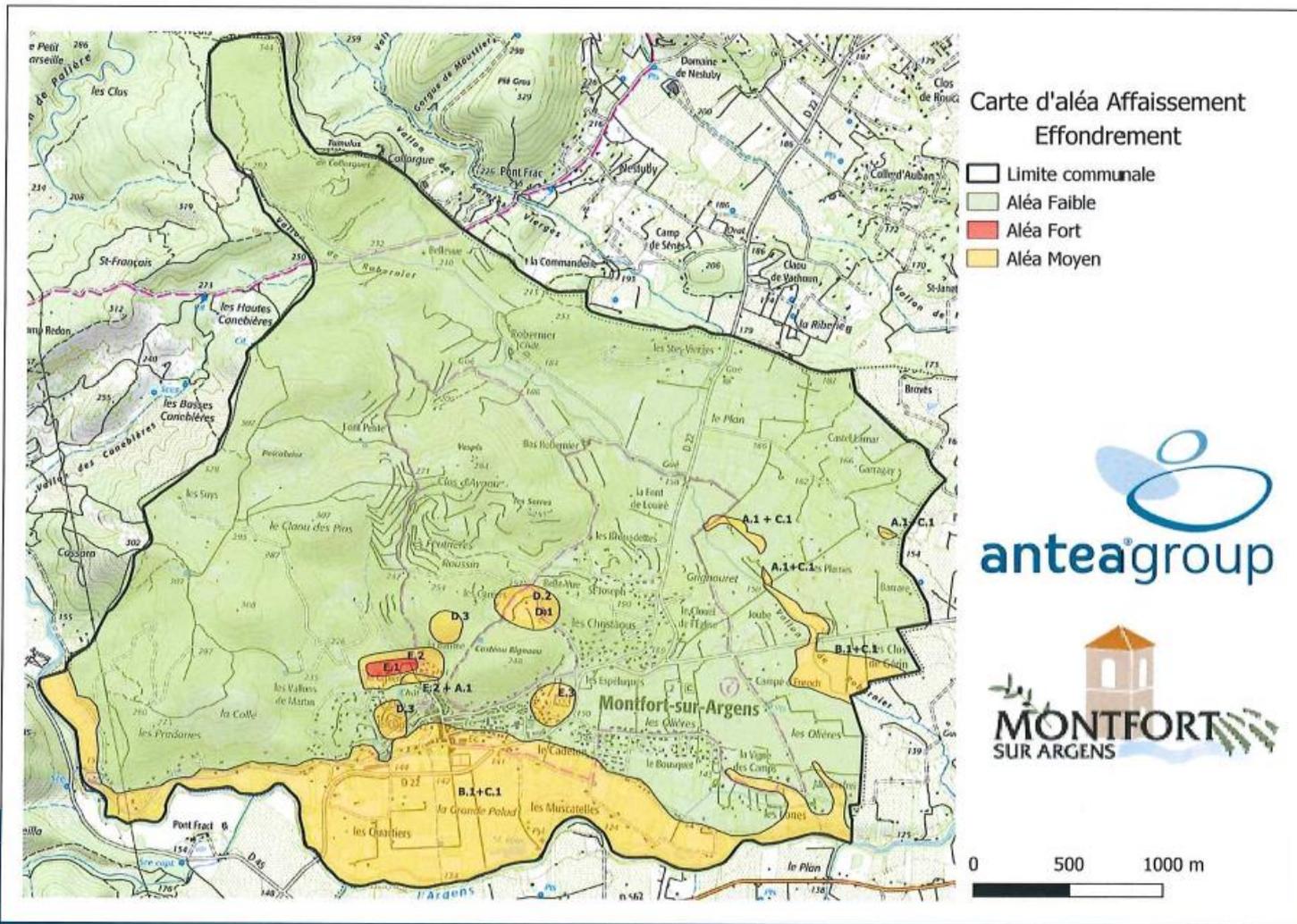
- Conforter et préserver la plaine dans sa vocation agricole.
- Identifier les zones d’expansion des crues naturelles.
- Limiter l’urbanisation en fonds de vallons et le long des cours d’eau, même temporaires.
- Préserver la ripisylve.

- ❑ Le risque lié au ruissellement pluvial : Protéger les quartiers du risque inondation par ruissellement pluvial en évitant la sur-densification. Les espaces non artificialisés devront être maintenus. Exemple des quartiers de St Isidore, Le Clon, Rue du Vallon... plusieurs outils peuvent être mis en place :
 - Sur la parcelle : imposer au pétitionnaire la rétention du pluvial sur sa parcelle (mise en place de bassins de rétention, l'aménagement de noues paysagères...) et en imposant un coefficient de jardin (% d'espace non artificialisé).
 - A l'échelle du quartier ou de plusieurs lots : l'aménagement de bassins de rétention
 - A l'échelle du bassin versant : conserver le maximum d'espaces libres et de jardins non artificialisés dans les quartiers habités de façon à limiter le ruissellement pluvial.
 - Préserver de l'urbanisation la zone prioritaire recensée par le syndicat mixte de l'Argens en vue de favoriser la rétention pluviale et de limiter le ruissellement pluvial en amont et d'éviter l'inondabilité en aval (secteur des Suys, du Claou des Pins et de Peicabrier).

- ❑ Le risque mouvement de terrain :
 - Le risque « affaissement / effondrement » a été diagnostiqué sur le territoire
 - Des recommandations seront insérées dans le règlement et le risque sera cartographié sur le zonage du PLU.



Carte des aléas



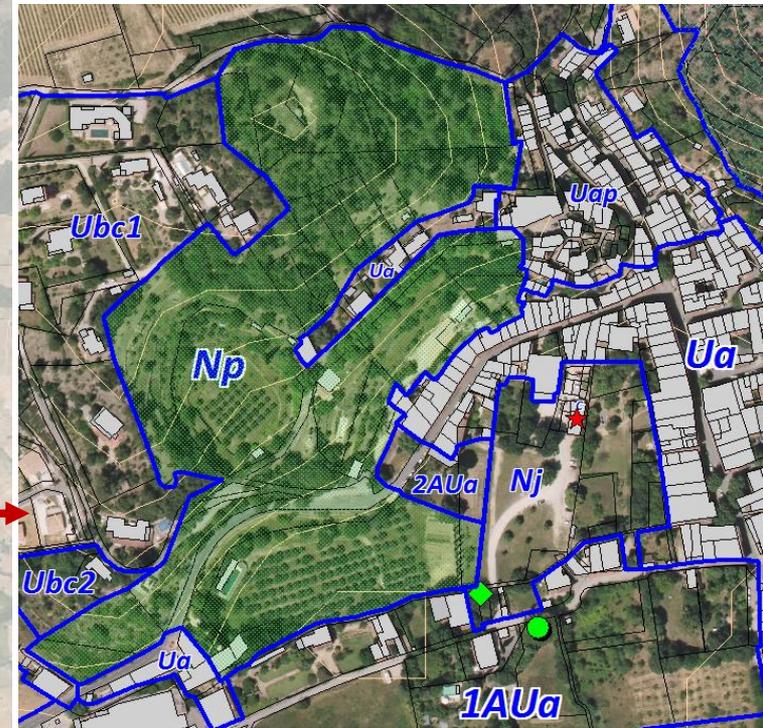
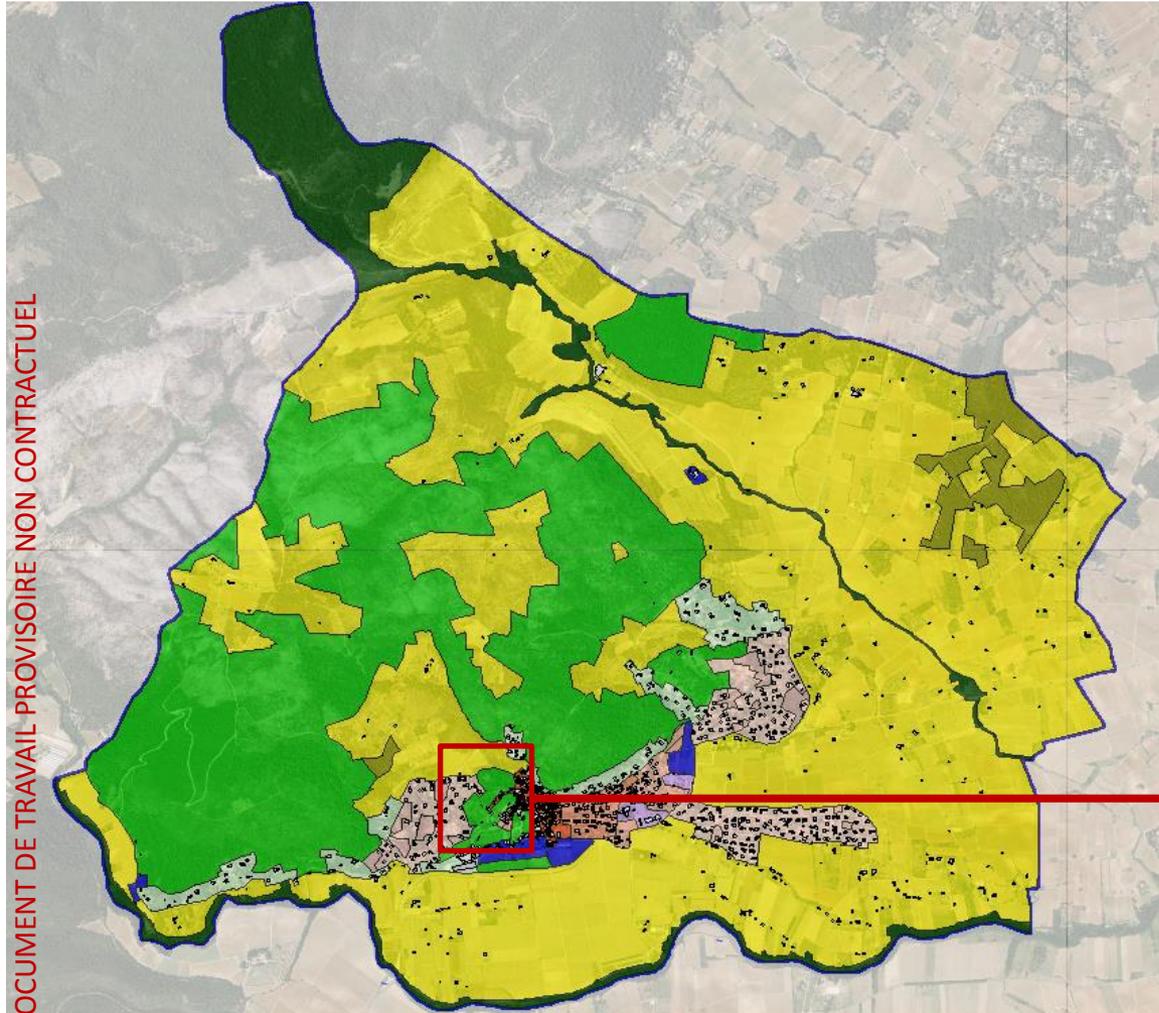
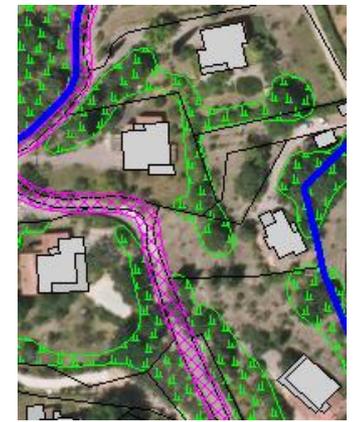
Elaboration d'une trame verte et bleue

Mise en place de la trame verte et bleue de Montfort-sur-Argens : Le PLU applique une politique de préservation environnementale en accord avec les enjeux de développement identifiés sur le territoire et en cohérence avec les grandes orientations régionales de préservation des continuités écologiques.

- ❑ Les réservoirs de biodiversité sont protégés par un classement « Nco » :
 - Réservoir majeur du Val d'Argens (Natura 2000) : Conserver la ripisylve le long de l'Argens : traduction réglementaire par un zonage.
 - Réservoir de biodiversité du vallon de Robernier (Natura 2000, ZNIEFF, SDENE)
 - Le « cœur de nature » du Défens (bois communal), des Suys, du Claou des Pins et de Peicabrier (Natura 2000)
- ❑ Les continuités écologiques aquatiques sont maintenues et leurs ripisylves sont protégées par des Espaces Boisés Classés (EBC) :
 - le fleuve côtier de l'Argens,
 - les vallons de Robernier,
 - de Peicabrier.
- ❑ Les espaces agricoles ouverts favorables à la flore messicole et à l'avifaune sont protégés par un classement approprié en zone agricole. Deux entités sont identifiées :
 - L'espace agricole au nord du vallon du Robernier .
 - L'espace agricole au sud du vallon du Robernier .
- ❑ Identifier les jardins et restanques au sein de l'enveloppe urbaine (trame verte) :
 - Conserver les jardins cultivés dans l'enveloppe urbaine, ceux-ci participant à la qualité du cadre de vie, des paysages, et à la rétention du pluvial à la parcelle.
 - Protéger le Cirque, les vergers d'oliviers et le parc de la mairie, présents dans le village.

- zone agricole « A » : 686 hectares
- zone à potentiel agricole « Af » : 21 hectares
- zone naturelle « N » : 305 hectares
- zone de corridor écologique « Nco » : 78 hectares

Des jardins sont identifiés au zonage ⇒



DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISoire NON CONTRACTUEL

Prochaines étapes :

- Finalisation du zonage et du règlement : mai 2019
- Finalisation des OAP des trois zones 1AU : mai 2019
- Identification du patrimoine : mai 2019
- Intégration des études de risque de mouvements de terrains : mai 2019
- Dernière réunion PPA : juin 2019
- Dernière réunion publique : juin 2019
- Arrêt du PLU : juin 2019
- Transmission pour avis aux PPA (3 mois) : juillet aout septembre 2019
- Enquête publique (2 mois) : octobre novembre 2019
- Reprise du PLU suite aux conclusions du commissaire enquêteur et aux avis des PPA : décembre 2019
- Approbation du PLU : décembre 2019