

# Montfort-sur-Argens

## Plan Local d'Urbanisme



### Document n°2

### PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

PLU approuvé par DCM du 19/12/2007  
Révision n°1 du PLU approuvée par DCM du 12/07/2011

**Révision n°2 du PLU prescrite par DCM du 24/01/2017**  
Projet de Révision n°2 du PLU arrêté par DCM du 27/06/2019

 **begeat**  
*les solutions d'aménagement...*

AMENAGEMENT      [www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
URBANISME        131 Place de la Liberté  
ENVIRONNEMENT    83000 Toulon  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT    Tél : 04 94 93 58 17  
   Mail : [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)

## Sommaire

<b>1</b>	<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Définition et portée du PADD.....</b>	<b>3</b>
2.1	Le document de PADD est régi par les dispositions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme... 3	
2.2	La portée du PADD .....	3
2.3	Le débat sur les orientations générales du PADD.....	3
<b>3</b>	<b>Les trois orientations générales du PADD de Montfort-sur-Argens .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Réaffirmer la centralité du village dans le cadre de la redéfinition de l'enveloppe urbaine .....</b>	<b>5</b>
4.1	Le village réaffirmé comme le cœur de vie de la commune.....	5
4.2	Un cœur de village au patrimoine mis en valeur .....	7
4.3	Une volonté de renouvellement urbain et de densification maîtrisée .....	8
<b>5</b>	<b>Réaliser un projet économique et touristique durable .....</b>	<b>11</b>
5.1	L'économie de proximité dans le village.....	11
5.2	Agriculture et terroir comme pilier de l'économie Montfortaise .....	11
5.3	Le développement de l'attractivité touristique .....	11
5.4	Implantation d'une zone artisanale structurée sur le territoire .....	12
5.5	Développer les communications numériques .....	12
<b>6</b>	<b>Protéger les personnes et les biens – mettre en valeur l'environnement dans le respect du développement durable.....</b>	<b>13</b>
6.1	Une prise en compte renforcée des risques présents sur le territoire .....	13
6.2	Protection des éléments fondateurs du paysage .....	14
6.3	Élaboration d'une Trame Verte et Bleue (TVB).....	15
6.4	Le projet énergétique de Montfort .....	15
<b>7</b>	<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>16</b>

## 1 Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, d'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, de gérer le sol de façon économe et équilibrée, en respectant les objectifs du développement durable.

Il constitue le document de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme, intégrant les orientations politiques et les contraintes légales s'imposant à la commune.

## 2 Définition et portée du PADD

### 2.1 Le document de PADD est régi par les dispositions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

### 2.2 La portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 10 années à venir.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le PADD (cf. document n°3 du PLU).

### 2.3 Le débat sur les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un premier débat en Conseil Municipal en date du 26 juin 2018. Le second débat s'est déroulé lors du conseil municipal en date du 25 avril 2019.

### 3 Les trois orientations générales du PADD de Montfort-sur-Argens

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Montfort-sur-Argens se décline autour de 3 orientations générales majeures :



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



**Réaliser un projet économique et touristique durable.**



**Protéger les personnes et les biens – mettre en valeur l'environnement dans le respect du développement durable.**

Chacune de ces orientations générales est déclinée en orientations particulières afin de permettre leur réalisation.

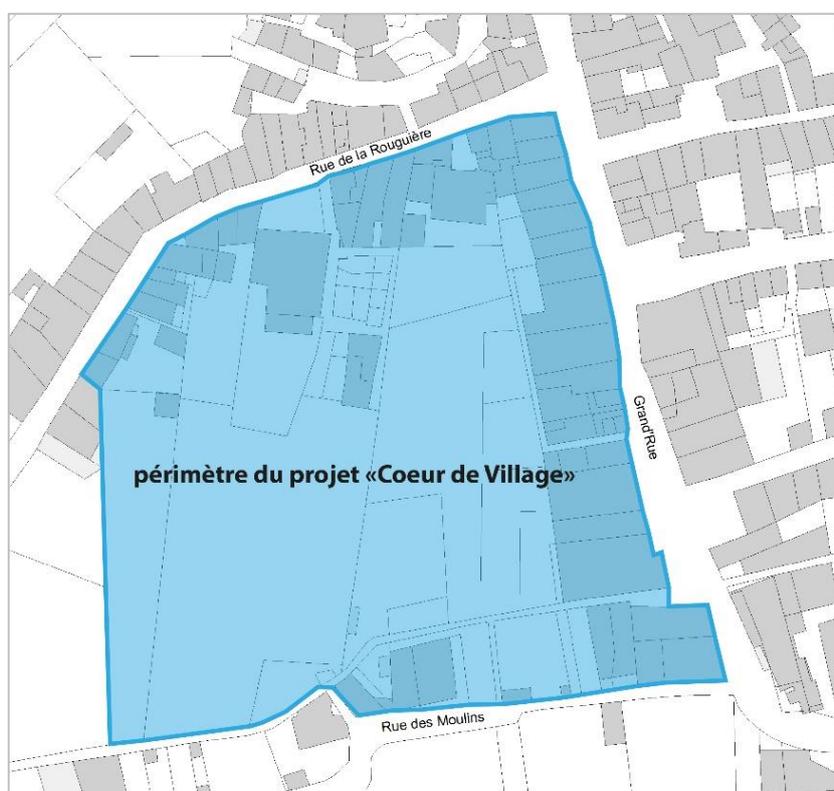
## 4 Réaffirmer la centralité du village dans le cadre de la redéfinition de l'enveloppe urbaine

### 4.1 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.

#### 4.1.1 L'aménagement du cœur de village : définition d'un espace de centralité

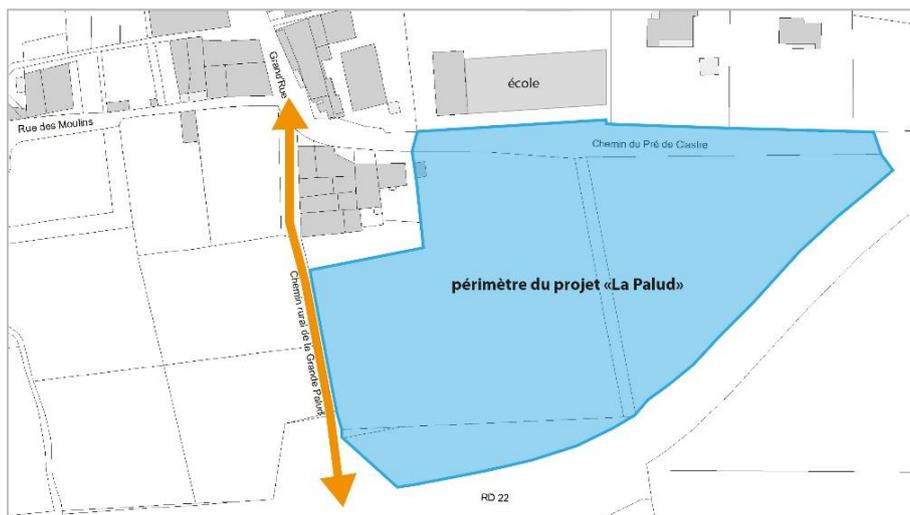
Définition du « cœur du village » : espace situé entre la rue des Moulins, la Grand' Rue et la rue de la Rougière.



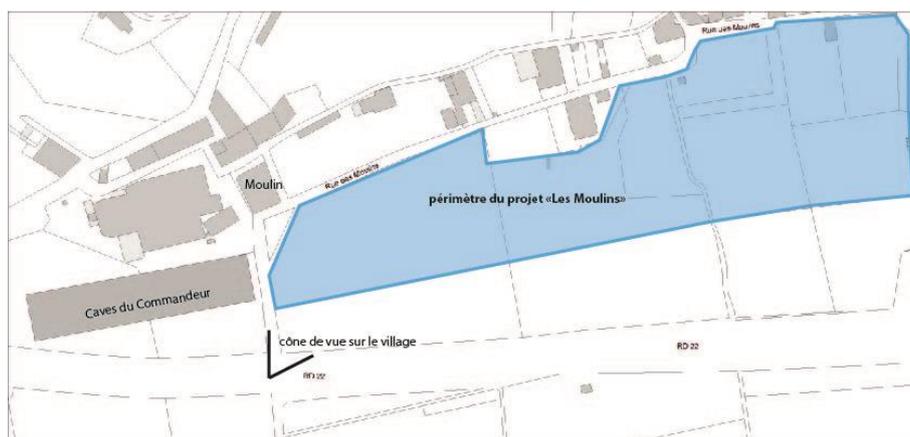
- ❑ Développer le projet Cœur de village c'est :
  - Aménager un espace public attractif au cœur du village : Esplanade mairie, jardins, réhabilitation des anciennes remises et parc de stationnement paysager, adapté et sécurisé.
  - Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments à usages de commerces 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 îlot Vargiu – bâtiment Revertégat), aménagement de la voirie et de la circulation au sud de la rue des Moulins.

□ Engager les aménagements des entrées du village :

- Équiper 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.



- Équiper 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 collines boisées en arrière-plan.



- Créer un cheminement piéton depuis l'entrée Ouest, St Isidore, vers le centre.

#### 4.1.2 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 identifier un linéaire de diversité commerciale au zonage du PLU.

#### 4.1.3 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 Écoles, rue du Féraillon 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 Écoles.
  - Quartier du Château.
  - Rue de la Rouguière.

### 4.2 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 et son campanile, passages voutés, lavoirs, oratoires, façades de caractère, ouvertures, anciennes enseignes à préserver, canal, vieille ville médiévale et ses calades...
  - D'identifier la vieille ville médiévale, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable.
  - Mettre en valeur ce patrimoine par un renforcement de la signalétique.
  - Améliorer et développer les « circuits-découvertes » en lien avec la Provence Verte.
- Le patrimoine contribue au développement de l'attractivité économique dont touristique (voir chapitre 5.3).

## 4.3 Une volonté de renouvellement urbain et de densification maîtrisée

### 4.3.1 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, Cadetons 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 (Rue des Écoles, Rue du Féraillon, Les Lombardes, le sud de la Rue des Moulins).
- 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 une mixité sociale par l'habitat et par la mise en place d'outils adéquats (PIG de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte).
- Adapter la réglementation sur l'aspect extérieur des constructions de façon à rendre agréable la vie dans le village : permettre des ouvertures plus grandes, des terrasses, des équipements favorisant la réduction de la consommation des énergies... tout en respectant le caractère architectural du village.
- 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.
- Les objectifs retenus sont :
  - Objectifs théoriques démographiques : environ + 226 habitants supplémentaires d'ici 10 ans, dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine du PLU.
  - Objectifs théoriques de logements : environ + 93 résidences principales supplémentaires d'ici 10 ans<sup>1</sup>, dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine du PLU.

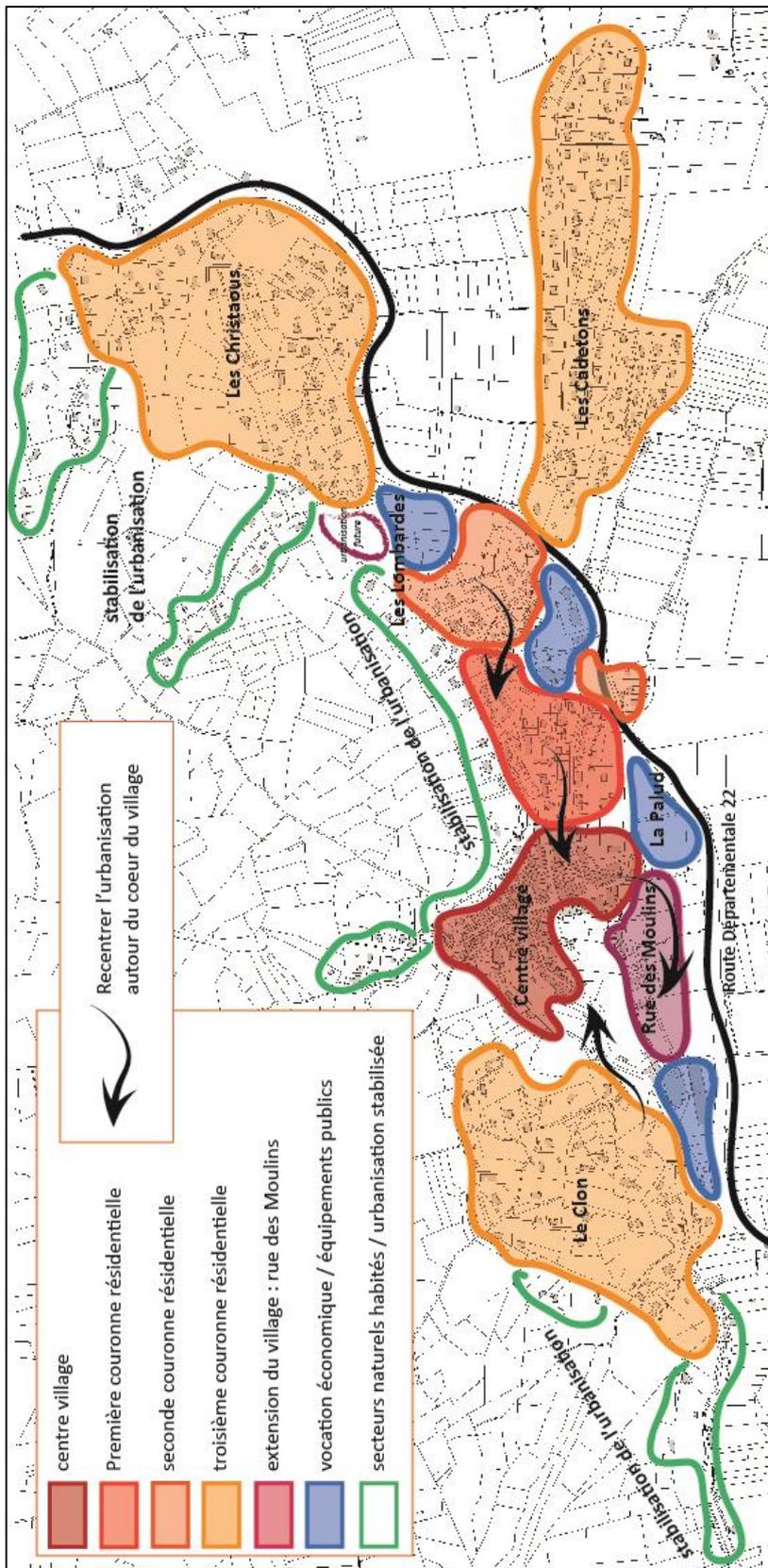
Etat des lieux :	Population actuelle INSEE ⇒	1311 habitants	Résidences principales INSEE ⇒	545 logements
Objectif retenu de développement :				
<b>VAM</b> : Variation annuelle moyenne <b>1,6 %</b> (compatibilité du SCOT)	Objectif théorique population + 10 ans ⇒	1537 habitants	Objectif théorique logements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

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

<sup>1</sup> 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.

### 4.3.2 Redéfinir les densités par quartiers et leurs équipements connexes

☐ Distinction des couronnes résidentielles :



- ❑ La densité est estimée par quartiers suivant les préconisations du SCOT :
  - La densité du centre ancien est maintenue : 50 logements / hectare
  - La première couronne résidentielle, en continuité du centre ancien respecte une densité moyenne d'environ 25 logements / hectare : rue des écoles, Rue du Féraillon...
  - La seconde couronne, résidentielle, représente l'habitat pavillonnaire dense avec une densité d'environ 12 logements / hectare : quartier des Lombardes, au nord 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 Christaous, Les Cadetons, Le Clon, St Isidore...

Ainsi, plus les quartiers sont proches du cœur du village, plus la densité et la mixité des formes urbaines seront exigées.

- ❑ En parallèle, les « quartiers jardins » caractérisés par un couvert végétal paysager, ou des oliveraies entretenues sont à préserver... tels que les quartiers résidentiels de St Joseph, Belle-Vue, Les Christaous, Le Clon...
- ❑ Ainsi, le PLU limite 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, Casteou Rignaou, Les Christaous, Camp Fegou...

## 5 Réaliser un projet économique et touristique durable

### 5.1 L'économie de proximité dans le village

- Le projet cœur de village contribue à la vitalité économique du village (cf. chapitre 4.1.2).

### 5.2 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, outre l'activité agricole, 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, agritourisme ...
  - 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 dans les articles L.125-1 à L.125-15 du 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.
- Permettre le développement de la cave coopérative en entrée ouest du village.

### 5.3 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 sur l'ensemble du territoire.
  - La création de STECAL<sup>2</sup> et 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, notamment loisirs et tourisme.
  - l'installation d'accueil de plein-air (camping, habitat insolite) près de l'Écluse.

---

<sup>2</sup> STECAL : secteurs de la zone agricole ou naturelle, de taille et de capacité d'accueil limitées.

- 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 et son campanile, le bâti ancien, des anciennes enseignes,...
  - Mise en valeur de la vieille ville :
    - Conserver les ruelles sinueuses et étroites de la Vieille ville, bordées de maisons à deux ou trois étages, enduites ou en pierres apparentes et aux toitures de tuiles canal et à génoises : c'est l'ensemble des maisons anciennes de la Vieille Ville qui doit être considéré pour sa valeur historique, urbaine, identitaire et patrimoniale.
    - Permettre la réhabilitation, en conservant l'esprit des lieux, de la Vieille Ville.
    - Développer la signalétique pour faciliter la mise en place d'un circuit-découverte de la Vieille Ville.
  - Développer les festivités liées au terroir : à la viticulture, au patrimoine et aux Templiers.
  - Encadrer le « tourisme nature » avec l'Argens en fil conducteur, tout en protégeant sa ripisylve :
    - aménagements légers (type tables de pique-nique) près du site de la Passerelle, l'Écluse...
    - aménagements et mise en valeur de la base nautique existante de l'Écluse : pôle de loisirs écoresponsable lié aux activités nautiques avec un point restauration. Une maîtrise foncière communale permettrait de gérer l'existant.
  - Le projet de cœur du village participe à l'attractivité touristique : la requalification du centre village est aussi une accroche touristique.
- 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.

#### 5.4 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 majoritairement dédiée à l'activité artisanale et au stockage.

#### 5.5 Développer les communications numériques

- Poursuivre les efforts en matière d'accessibilité numérique.
- Le PLU encourage le développement des infrastructures numériques pour :
  - Permettre l'accès au plus grand nombre au Très Haut débit.
  - Permettre le développement d'activités liées au télétravail (nouvelles activités tertiaires).

## 6 Protéger les personnes et les biens – mettre en valeur l’environnement dans le respect du développement durable

### 6.1 Une prise en compte renforcée des risques présents sur le territoire

Par la prise en compte des risques et aléas naturels, en fonction de leurs niveaux d’importance, la commune assure la protection des personnes et des biens sur son territoire.

- ☐ Les risques feux de forêts :
  - stopper la densification des quartiers habités situés dans les secteurs les plus sensibles (à l’interface des milieux forestiers).
  - 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 les ripisylves, indispensables au bon fonctionnement des cours d’eau : protection des berges contre l’érosion, régulation du courant, filtre naturel des polluants, elles limitent aussi l’eutrophisation des rivières et permettent de former un corridor naturel constituant un refuge, un habitat, une zone de chasse et un axe de déplacement pour de nombreuses espèces.
  
- ☐ 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 non artificialisés, de voiries au revêtement perméable...
  - 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 Peïcabrier).

- Le risque mouvement de terrain :
  - Le risque « affaissement – effondrement » a été diagnostiqué sur le territoire.
  - Des recommandations visant à limiter la vulnérabilité sont insérées dans les pièces réglementaires du PLU.
  - Le risque est cartographié sur le zonage du PLU.

## 6.2 Protection des éléments fondateurs du paysage

- Identifier les jardins et restanques au sein de l’enveloppe urbaine (trame verte) :
  - Conserver les jardins 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.
- Permettre la préservation des cônes de vues emblématiques sur le village :
  - Conserver les perspectives sur le château des Templiers.
  - Protéger la silhouette du village et notamment les façades sud au pied du village.
  - Conserver la trame verte de la crête boisée de la colline de Casteou Rignaou : cette trame verte participe à la qualité paysagère du site.
  - Préserver les toitures de tuiles tout en permettant l’aménagement d’ouvertures dans le cadre d’une requalification des constructions.
- Intégration des extensions urbaines dans le paysage :
 

L’extension urbaine s’effectuera selon le principe de cohérence avec l’existant et avec la typologie urbaine de Montfort :

  - Prolongement de l’urbanisation dans la continuité du village, avec un travail spécifique sur les limites et les franges le long de la RD22, dans le respect de la prise en compte du cône de vue;
  - Les extensions urbaines veilleront à respecter les cônes de vue et les perspectives ouvertes sur le village et l’environnement : une hauteur maximale imposée, aspect extérieur des constructions de qualité...
  - Les futures constructions, leurs implantations, leurs matériaux veilleront à privilégier l’ensoleillement, la protection vis-à-vis des vents, et une intégration architecturale optimale (y compris pour les clôtures).
  - Maintenir les liens forts que Montfort entretient avec son environnement, à savoir les jardins et les boisements existants dans l’enveloppe urbaine qui seront préservés.
  - Les extensions urbaines veilleront à intégrer une trame verte : surface imposée de jardins, espèces végétales proscrites et conseillées, végétalisation des clôtures...
- Permettre la préservation des perspectives sur les collines et la plaine agricole :
  - Les structures paysagères sont à protéger, notamment en milieu agricole : des arbres et autres éléments végétaux peuvent être identifiés.
  - L’insertion des bâtiments agricoles sera privilégiée.

### 6.3 Élaboration d'une Trame Verte et Bleue (TVB)

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 pris en compte par des mesures appropriées :
  - L'Argens : conserver la ripisylve, protégé la fonctionnalité du cours d'eau
  - Vallon de Robernier
  - Les espaces non cultivés situés dans le « cœur de nature<sup>3</sup> » du Défens (bois communal), des Suys, du Claou des Pins et de Peïcabrier (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,
  - le vallon de Robernier,
  - le vallon de Peïcabrier.
- 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 de Robernier : mosaïque agricole et présence de bosquets, structure d'habitats écologiques. L'alternance entre milieux ouverts et boisés est à conserver : des haies, alignements d'arbres, bosquets en milieu agricoles sont conservés.
  - L'espace agricole au sud du vallon du Robernier : milieux ouverts.

### 6.4 Le projet énergétique de Montfort

- La municipalité soutient les projets d'énergie renouvelable : hydrauliques, solaires, éoliens,... à la condition d'être à une échelle adaptée à notre territoire.
- Les divers équipements d'énergie renouvelable sont autorisés à la condition d'être intégrés dans le paysage et à la construction.
- Le règlement du PLU favorise l'efficacité énergétique et le bioclimatisme des nouvelles constructions et des réhabilitations.

---

<sup>3</sup> « Cœur de nature » en référence au SCOT de la Provence Verte

## 7 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PLU prévoit une nouvelle délimitation de l'enveloppe constructible, réduite et limitée au village et aux couronnes résidentielles (Le Clon, les Christaous, Les Cadetons ...).

Cette nouvelle enveloppe, à densité différenciée, et à l'ouverture à l'urbanisation distincte selon les quartiers (zones U et AU), atteint une superficie d'environ 70 hectares.



La lutte contre l'étalement urbain a consisté en la réduction d'environ 20 ha de zones constructibles (le PLU antérieur délimitait près de 90 ha de zones constructibles).

La modération de la consommation de l'espace a consisté à concentrer les zones constructibles autour des lieux les plus denses et équipés (et en voie de l'être).

- Le PLU identifie les zones urbaines « U », et distingue les quartiers urbains résidentiels en « couronnes » appliquant les densités préconisées par le SCOT de la Provence Verte.
- Le PLU distingue deux types de zones à urbaniser « AU » :
  - Les zones à urbaniser « 1AU » : qui bénéficient d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le sud de la rue des Moulins, la Palud, et la zone artisanale des Lombardes.
  - Les zones à urbaniser « 2AU » : qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble et modification ou révision du PLU.

\*