

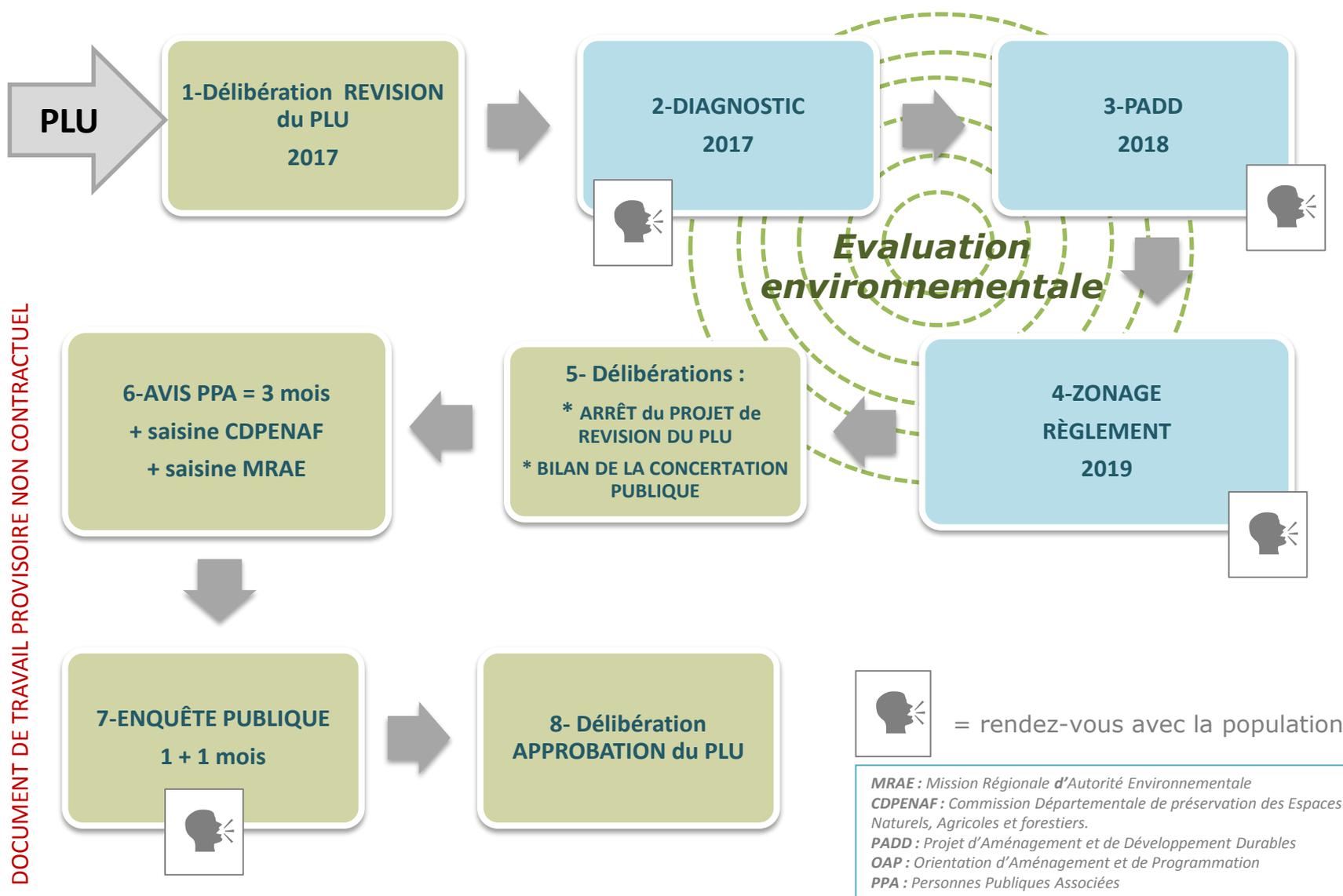


## PLU : le volet réglementaire

Jeudi 13 juin 2019 : réunion PPA n°3 et réunion publique n°3

# La procédure de révision du PLU

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE NON CONTRACTUEL



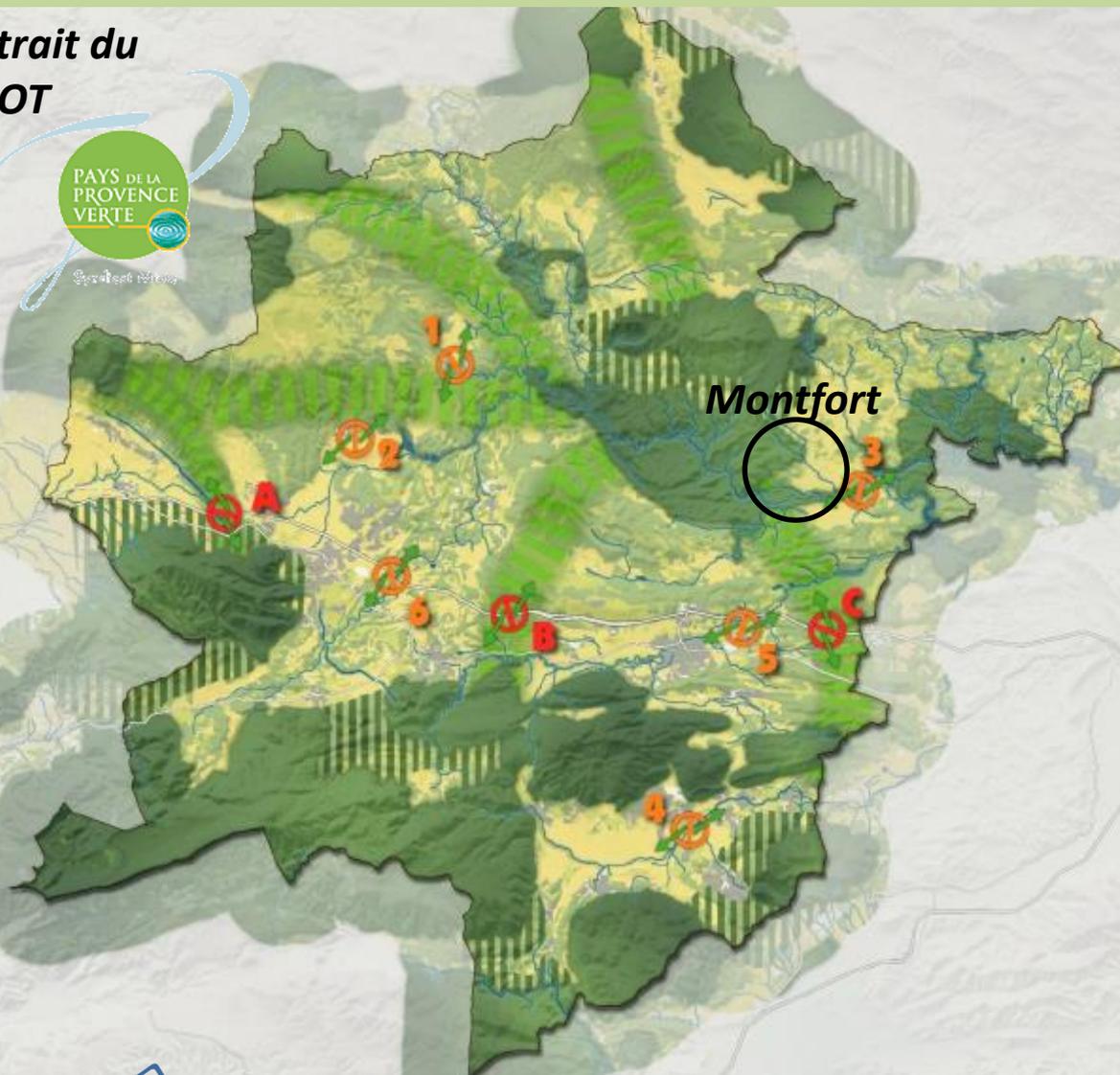
## Le volet réglementaire environnemental : extraits

# La trame verte et bleue du SCOT Provence Verte

Extrait du  
SCOT



DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISoire NON CONTRACTUEL



## La trame verte

- Coeur de nature
- Zone d'extension de coeur de nature
- Zone relais boisée
- Zone relais semi-ouverte
- Zone relais ouverte
- Continuités supra-territoriales potentielles

## La trame bleue

- Principaux corridors aquatiques
- Principales zones humides

## Zones à enjeux

- Point de fragilité potentiel
- Point de restauration potentiel

### **zonage et règlement du PLU :**

*Protéger la zone relais ouverte en zone agricole « A » et les zones relais boisés en zone naturelle « N » assurant la continuité de la trame verte*



## Extrait du SCOT



### Commune de Carcès

#### Resserrement de l'Argens dans la traversée de la plaine de Carcès

3

**Objectif :** Préserver la ripisylve et assurer sa fonctionnalité

 Point de fragilité potentiel

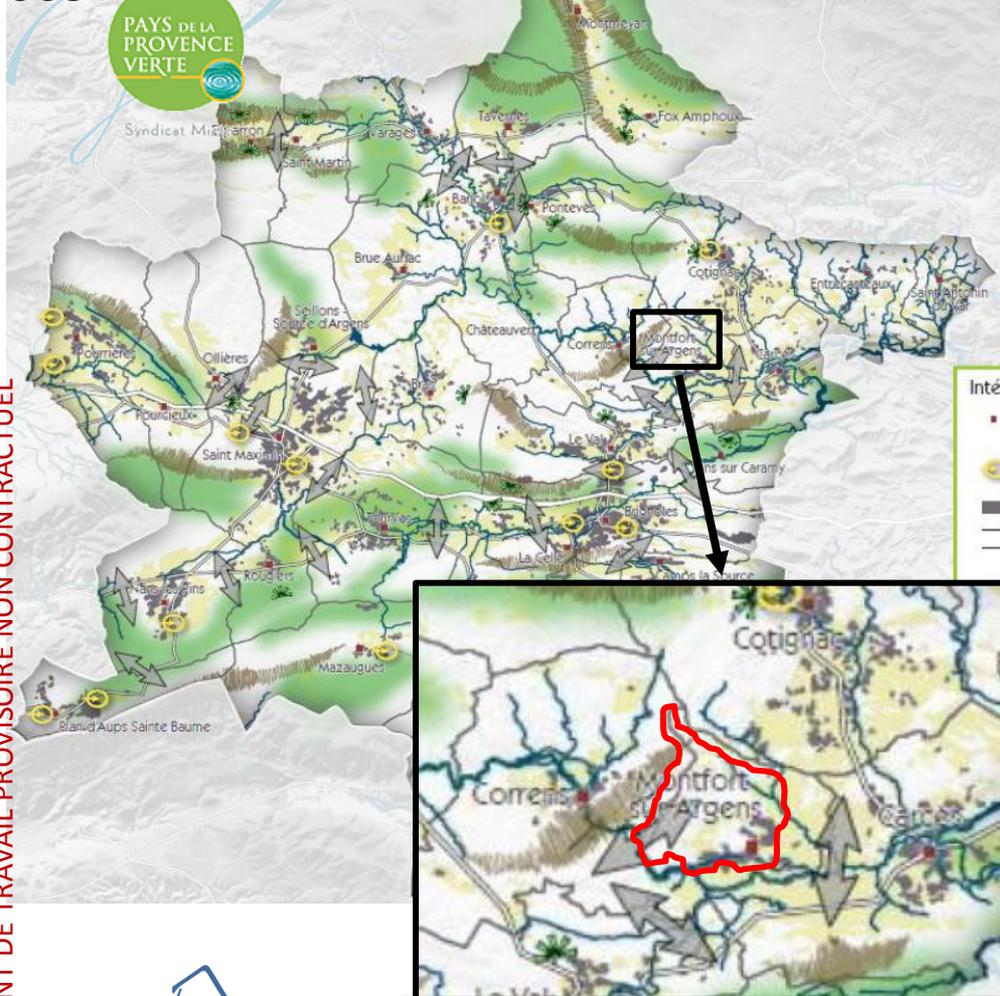
La ripisylve concerne également Montfort

Projet d'extension de la zone d'activité Les Praderies

-  Cœur de Nature
-  Sous-trame bleue
-  Limite communale

**zonage et règlement du PLU :**  
*Protéger la ripisylve : classement en zone « Nco »*

## Extrait du SCOT



## Intégration du paysage urbain

- Centre villageois remarquables, préservation du tissu urbain traditionnel
- ☉ Entrée de ville, amélioration des transitions entre paysages urbains et ruraux, mise en valeurs du village
- Espaces artificialisés
- Routes structurantes
- Autoroute

## Valorisation des paysages agricoles

- Plaines agricoles stratégiques
- ↔ Préservation, renforcement des coupures à l'urbanisation, espace de transition entre tissu urbain et espace ruraux ou naturels

## Affirmation des paysages d'eau

- ~ zone humide, cours d'eau et retenue d'eau
- ... rypisilves stratégiques

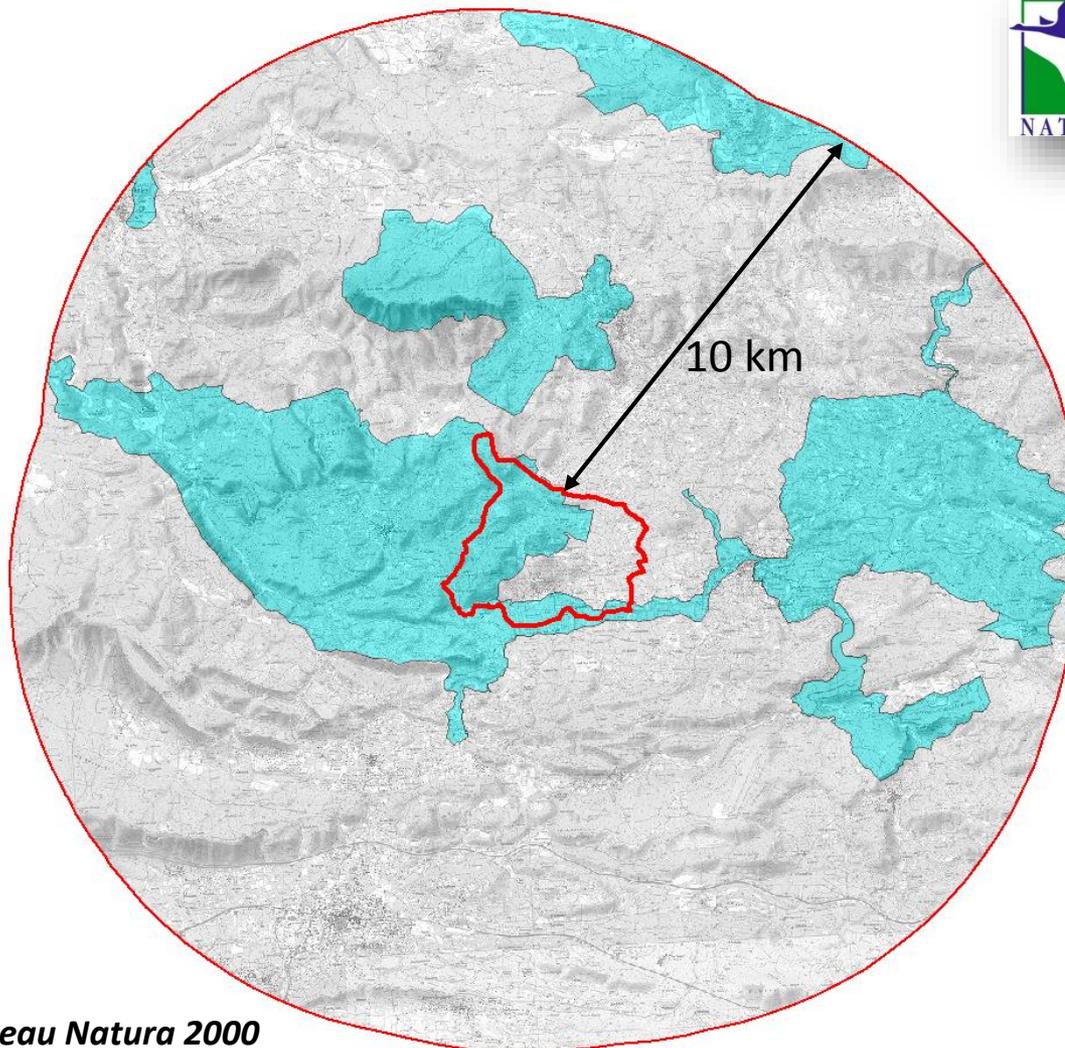
## Mise en valeur du grand paysage

- Barre rocheuse, montagnes et reliefs remarquables
- 🌳 Valorisation des principaux points de vue sur le territoire
- Versants boisés et massifs forestiers structurants pour le grand paysage

### zonage et règlement du PLU :

Préserver un espace de transition entre Montfort et Correns « coupure d'urbanisation » : classement en zone Naturelle et Agricole

Carte des zones Natura 2000 présentes dans un périmètre de 10 km de la commune de Montfort sur Argens (BEGEAT)



**Site du réseau Natura 2000**

 Sites du réseau Natura 2000 (2 sites Natura 2000 dans le périmètre)

Quelques espèces emblématiques présentes sur le territoire communal et dans le site Natura 2000 « Val d'Argens » (liste exhaustive).



*Damier de la Succise*  
(*Euphydryas aurinia*)



*Grand Murin*  
(*Myotis myotis*)



*Petit Rhinolophe*  
(*Rhinolophus hipposideros*)

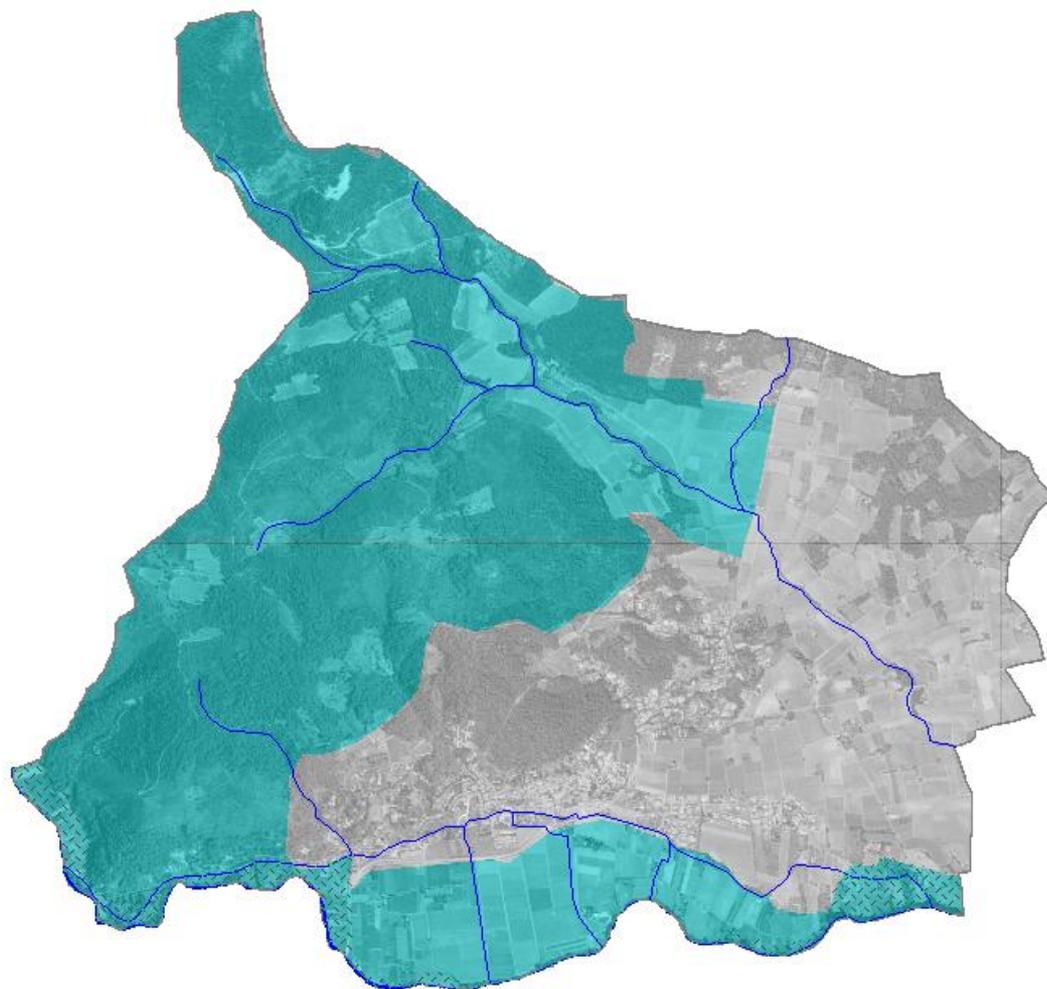


Zone spéciale de Conservation  
« Val d'Argens »  
qui occupe environ 703  
hectares du terrain  
communal



**Au PLU:**

Prise en compte des  
éléments du DOCOB dans la  
réalisation de la Trame Verte  
et Bleue communale.  
Evaluation des incidences du  
document et des projets sur  
les sites du réseau Natura  
2000



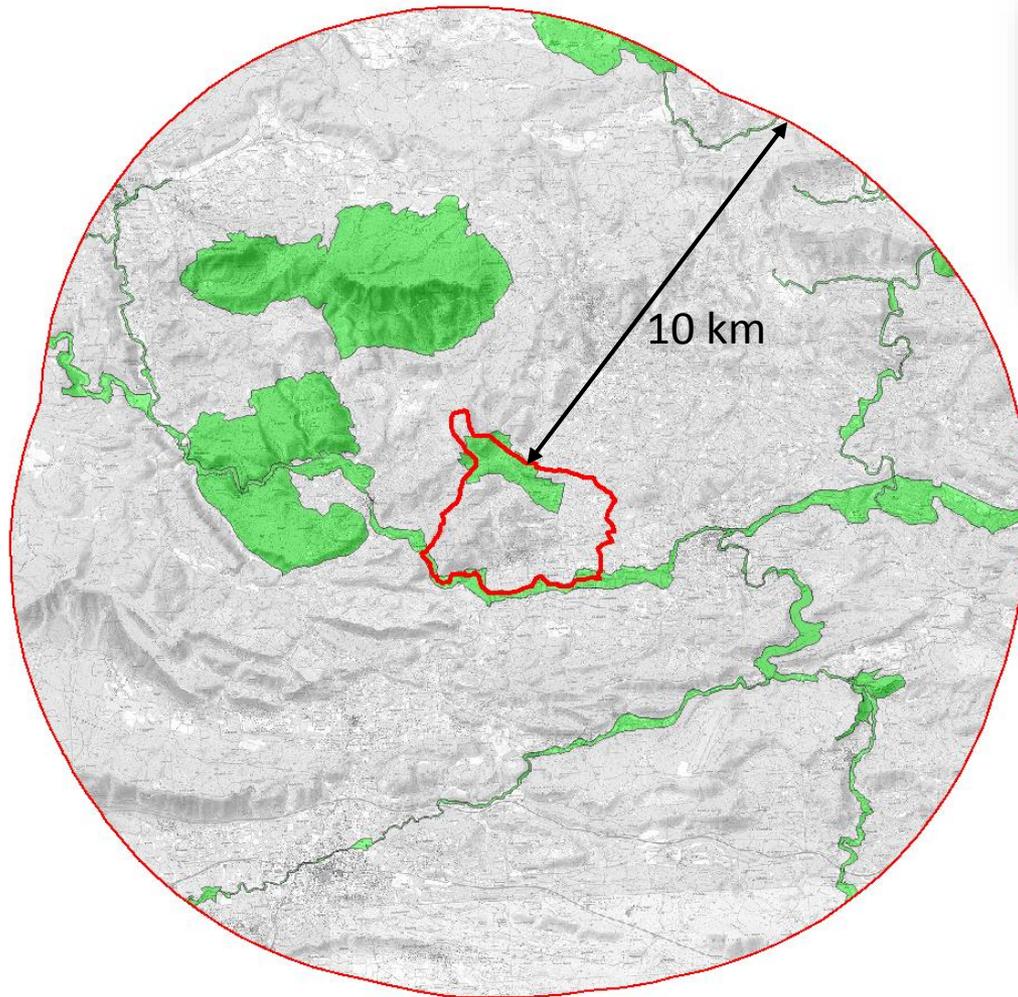
Carte des Natura 2000 présentes sur la commune de Montfort sur Argens (BEGEAT)

**Légende**

 Zone spéciale de Conservation « Val d'Argens »

# ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Carte des ZNIEFF présentes dans un périmètre de 10 km de la commune de Montfort sur Argens (BEGEAT)



Espèces présentes sur le territoire communal déterminantes des ZNIEFF terrestres de type II « Vallée de l'Argens » et « Vallon de Robernier » (liste exhaustive)



Pie-grièche à tête rousse  
(*Lanius senator*)



Lézard ocellé  
(*Timon lepidus*)

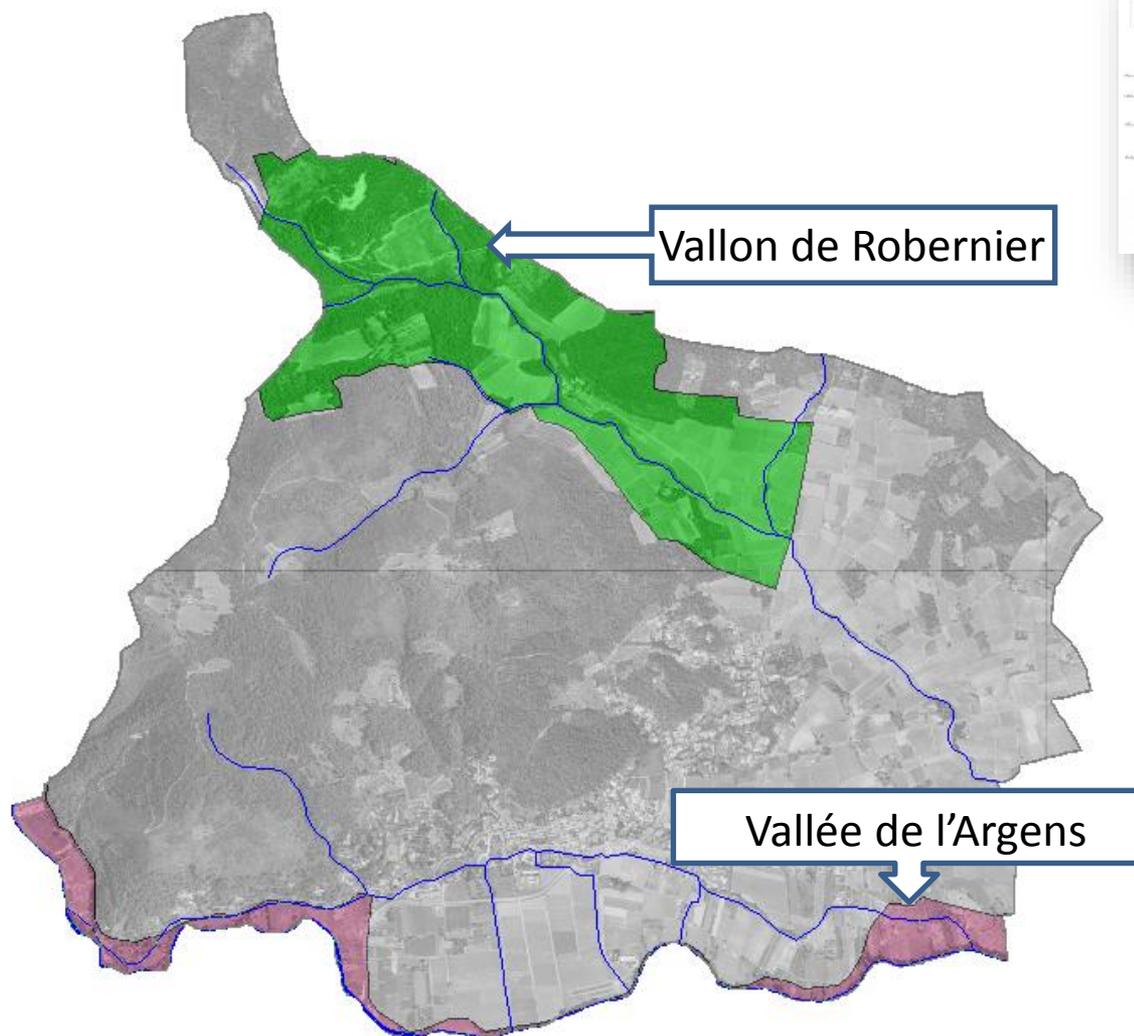


Roulier d'Europe  
(*Coracias garrulus*)

## ZNIEFF

Terrestres de type II (7 ZNIEFF dans le périmètre)

# ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique



Carte des ZNIEFF présentes sur la commune de Montfort sur Argens (BEGEAT)

2 ZNIEFF terrestres de Type II :

« Vallon de Robernier » occupe environ 182 hectares du terrain communal

« Vallée de l'Argens » occupe environ 56 hectares du terrain communal



**Au PLU:**  
Réalisation de la Trame Verte et Bleue communale.

# Schéma départemental des espaces naturels à enjeux

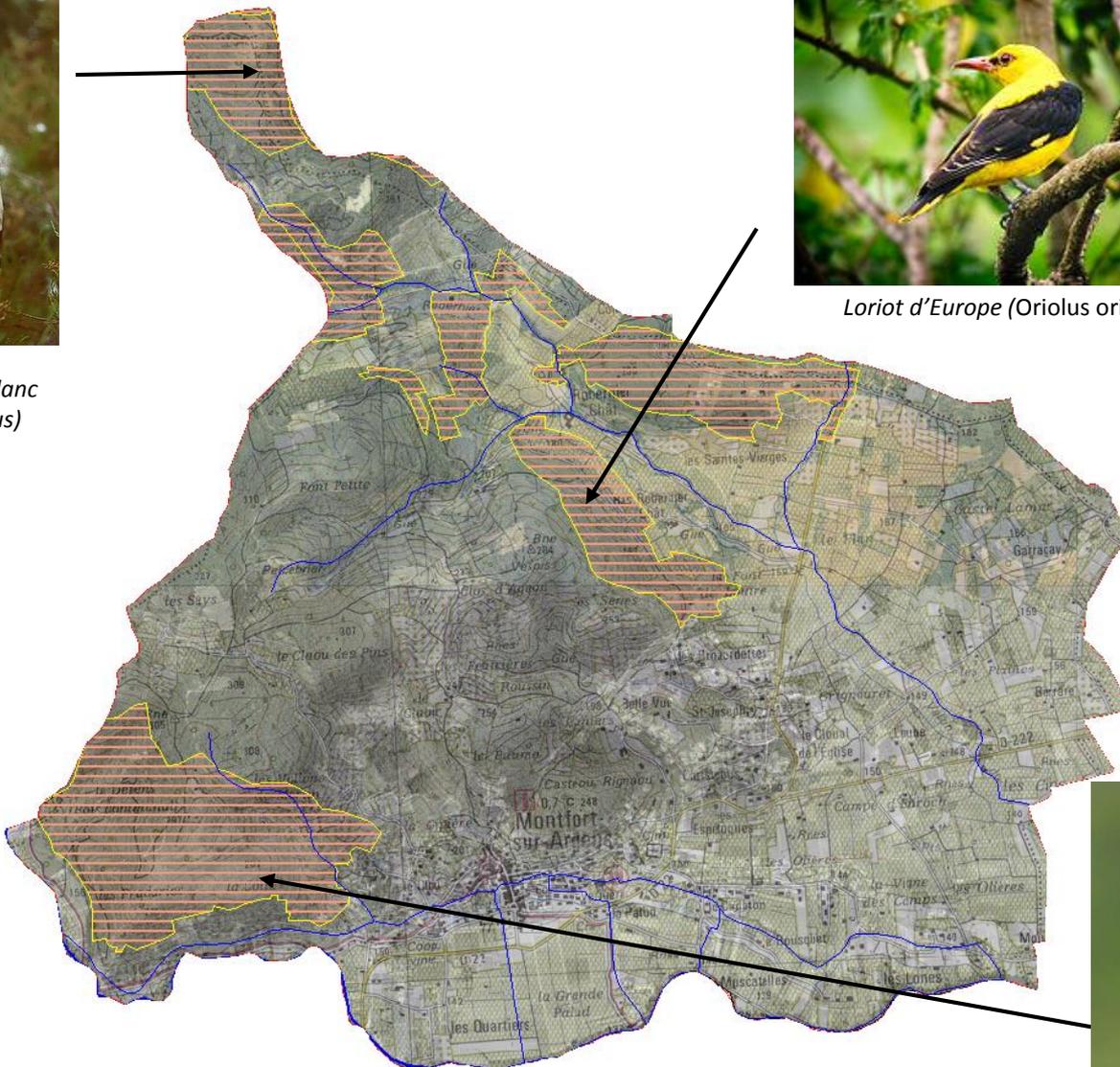
DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE NON CONTRACTUEL



*Circaète Jean-le-Blanc*  
(*Circaetus gallicus*)



Loriot d'Europe (*Oriolus oriolus*)



**Au PLU:**  
Prise en compte des espaces d'intérêt et des espaces non inventoriés présentant un intérêt écologique dans la réalisation de la Trame Verte et Bleue communale



Pic épeichette (*Dendrocopos minor*)

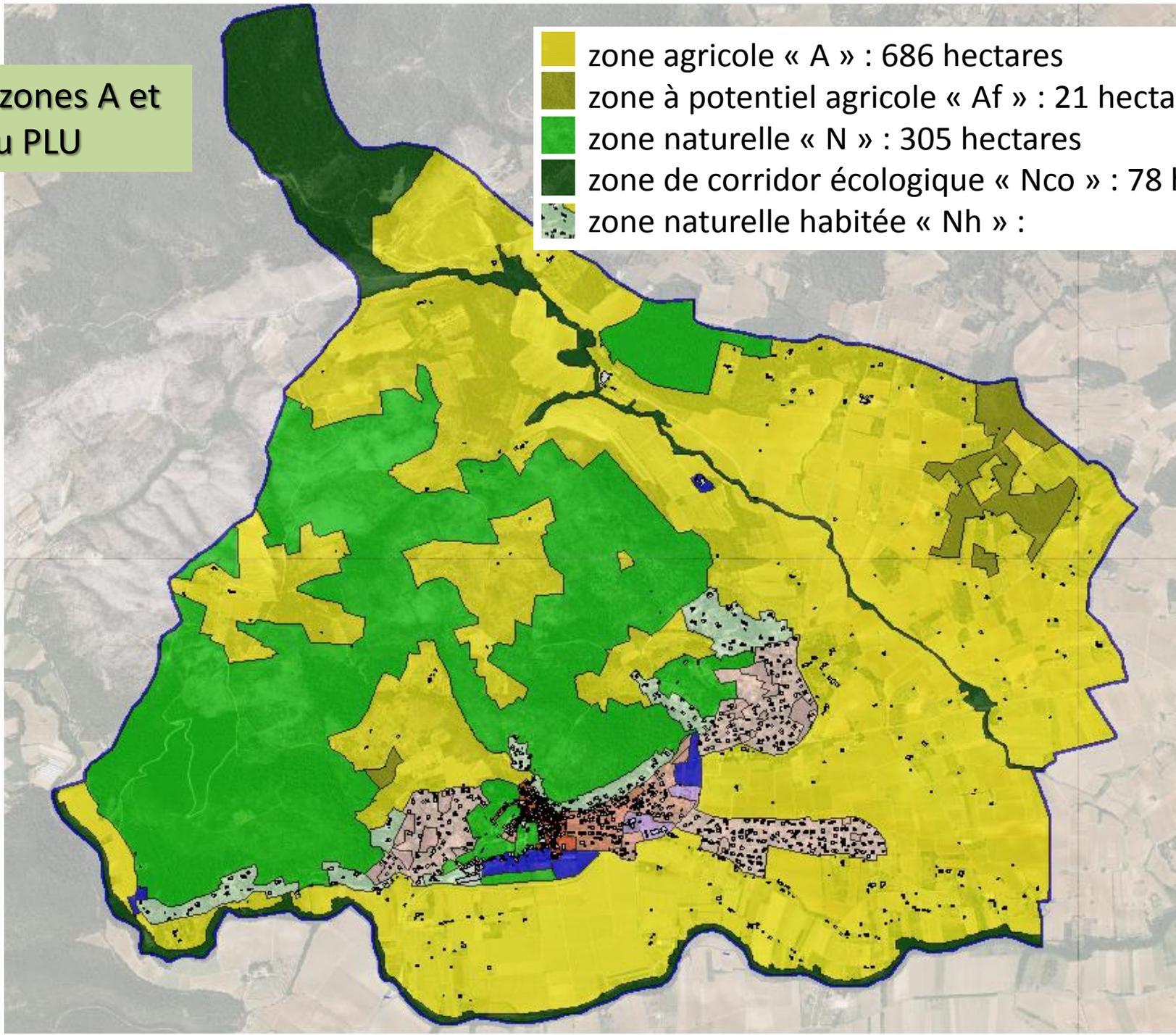
 Intérêt faunistique : Modéré

 Réseau hydrographique

SDENE sur la commune de Montfort sur Argens

## Les zones A et N du PLU

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



La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone A comporte des secteurs « Af » : secteurs non cultivés mais présentant un potentiel agricole.

- **En zone A**, sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
  - Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation.
  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

**Les secteurs Af** sont des secteurs de reconquête agricole : seules sont autorisées les défrichements, la remise en culture, le pâturage, l'installation de serres et les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

- Est autorisé, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs et de touristes à la ferme. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, des habitations légères de loisirs, des caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et des résidences mobiles de loisirs : dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 5 mois par an. Cette activité :
  - Ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant une autorisation d'urbanisme.
  - Ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation.
  - Les hébergements autorisés ci-dessus ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation.
  - Devra faire l'objet d'une autorisation.
  - Les structures d'hébergement doivent être démontables, d'une SDP <20m<sup>2</sup>, non équipé et non connecté à l'eau potable et à l'assainissement.
- Est autorisé l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole à l'intérieur ou en extension (en contiguïté) d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation) : la superficie du local de vente devra être justifiée par le pétitionnaire lors du dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaires, réfectoire, salle de repos...).

## Les zones N du PLU

- **En zone N**, sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
  - Les bâtiments nécessaires aux activités agro-sylvo-pastorales.
  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou forestière.

## Les zones A et N du PLU

- **En zones A et N**, sont autorisés :
  - Les extensions des habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.
  - Les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation.
  - Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la **restauration des bâtiments** dont il reste l'essentiel des murs porteurs : la restauration des cabanons, des anciennes fermes et des ruines est autorisée à l'identique, s'ils disposent à minima de :
    - l'essentiel des 4 murs porteurs,
    - un accès (carrossable ou un chemin d'exploitation) à une distance de 100 mètres d'une voie communale,
    - une alimentation en eau potable par le réseau public ou par forage, pour les bâtiments à vocation d'habitation,
    - cette restauration devra respecter le volume et la destination de la construction initiale : les cabanons conserveront leur destination agricole.
    - Les ouvertures (fenêtres, portes) sont autorisées.

## En zones A et N pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole

- Seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation :
  - dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de SDP (construction initiale et extension comprise) ;
  - à condition que la construction à usage d'habitation s'implante en contiguïté avec le bâtiment d'exploitation initial, ou bien au sein du bâtiment agricole, sauf en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

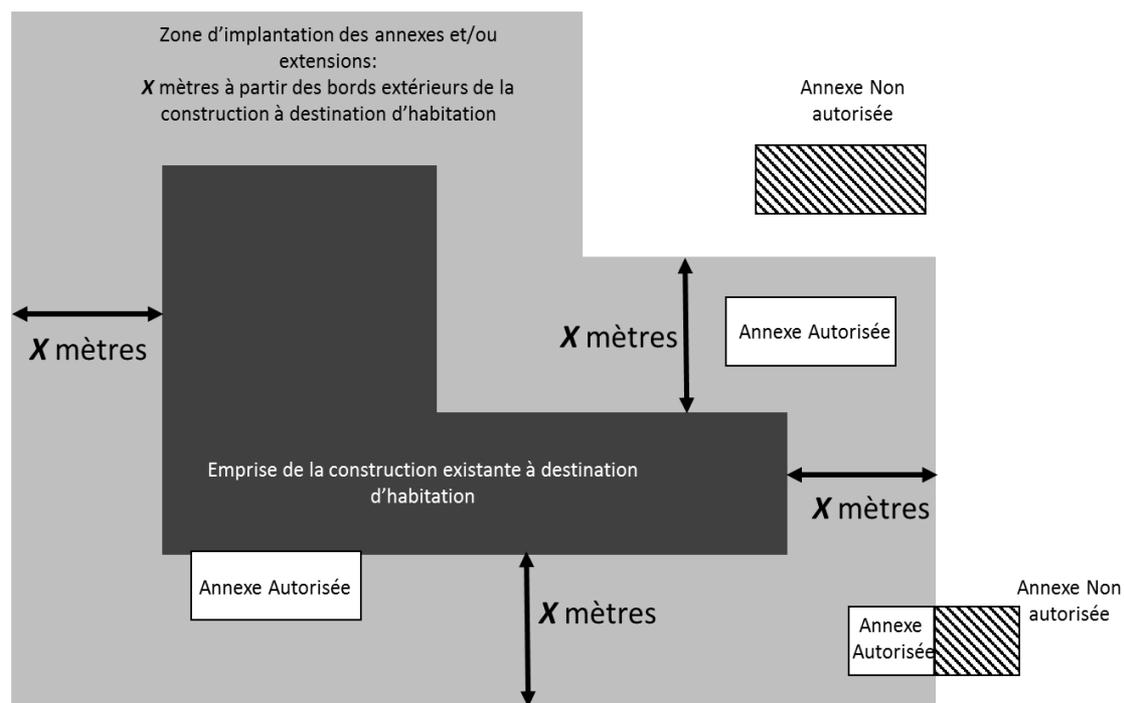
## En zones A, Nh et N : pour les habitations existantes non nécessaires à l'exploitation agricole

- Les extensions des habitations, régulièrement édifiées (existence légale à la date d'approbation du PLU) sont autorisées sous conditions cumulatives :
  - En zones A et Nh : Pour une surface de plancher initiale supérieure à **40 m<sup>2</sup>** l'extension se réalisera dans la limite de **30 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
  - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant et sans sortir de la « zone d'implantation » définie sur le schéma ci-après.
  - En zones N : Pour une surface de plancher initiale supérieure à **40 m<sup>2</sup>** l'extension se réalisera dans la limite de **20%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; et jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
  - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant et sans sortir de la « zone d'implantation » définie sur le schéma ci-après.

# Les zones A et N du PLU

## En zones A, N et Nh pour les annexes aux habitations existantes nécessaires ou non à l'activité agricole

- Les annexes des habitations si :
  - La construction à destination d'habitation dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à **40 m<sup>2</sup>**,
  - les annexes sont limitées à **30 m<sup>2</sup>** d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine réglementées ci-dessous).
  - Les piscines sont autorisées, à condition que leur emprise au sol (bassin et plage comprise) soit limitée à **40 m<sup>2</sup>**.
  - les annexes s'implantent dans une « *zone d'implantation* » s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation ci-après).
  - En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.



# Les zones A et N du PLU

- Le volume du bâti autorisé doit s'intégrer dans le paysage :
  - Soit en se rattachant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
  - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.

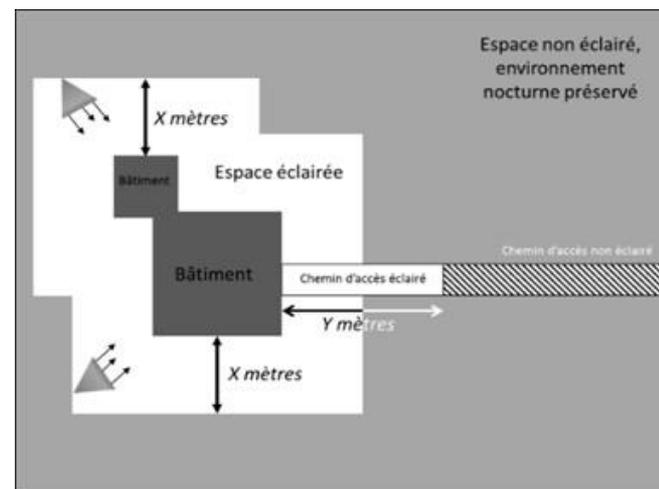
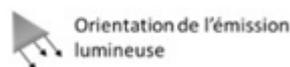
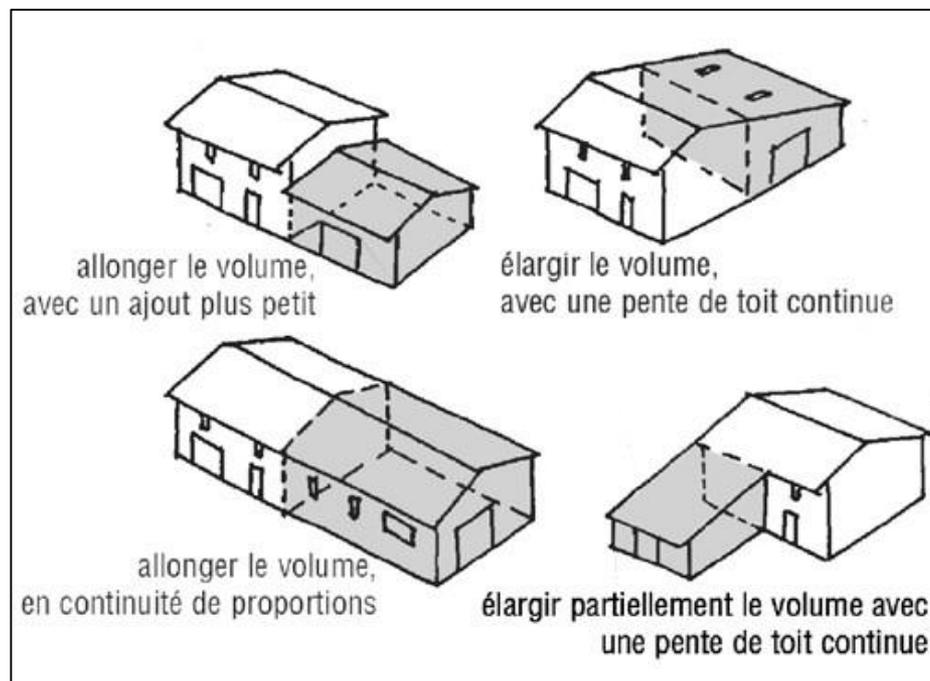
Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.

Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.

Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des cours d'eau.

Les sources d'émissions lumineuses si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.

Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.



## Organisation et gestion de l'accueil du développement futur dans le respect des identités paysagères

-  Mise en valeur des centres villageois, préservation des silhouettes urbaines, amélioration de la qualité des espaces publics
-  Maîtrise du développement de formes urbaines fortement consommatrices d'espace
-  Amélioration de la qualité paysagère des espaces d'habitat diffus (amélioration de la qualité urbaine, évaluation des potentialités de densification, gestion de la végétation en lien avec les contraintes liées au risque incendie...)
-  Amélioration de la qualité des entrées de villes (démарquation / intégration)

## Intégration paysagère des zones d'activités économiques existante et en projet

-  ZAE en situation d'entrée de ville
-  Autres ZAE

## Stabilisation de la SAU et maintien de la qualité des paysages agricoles et de leur composantes :

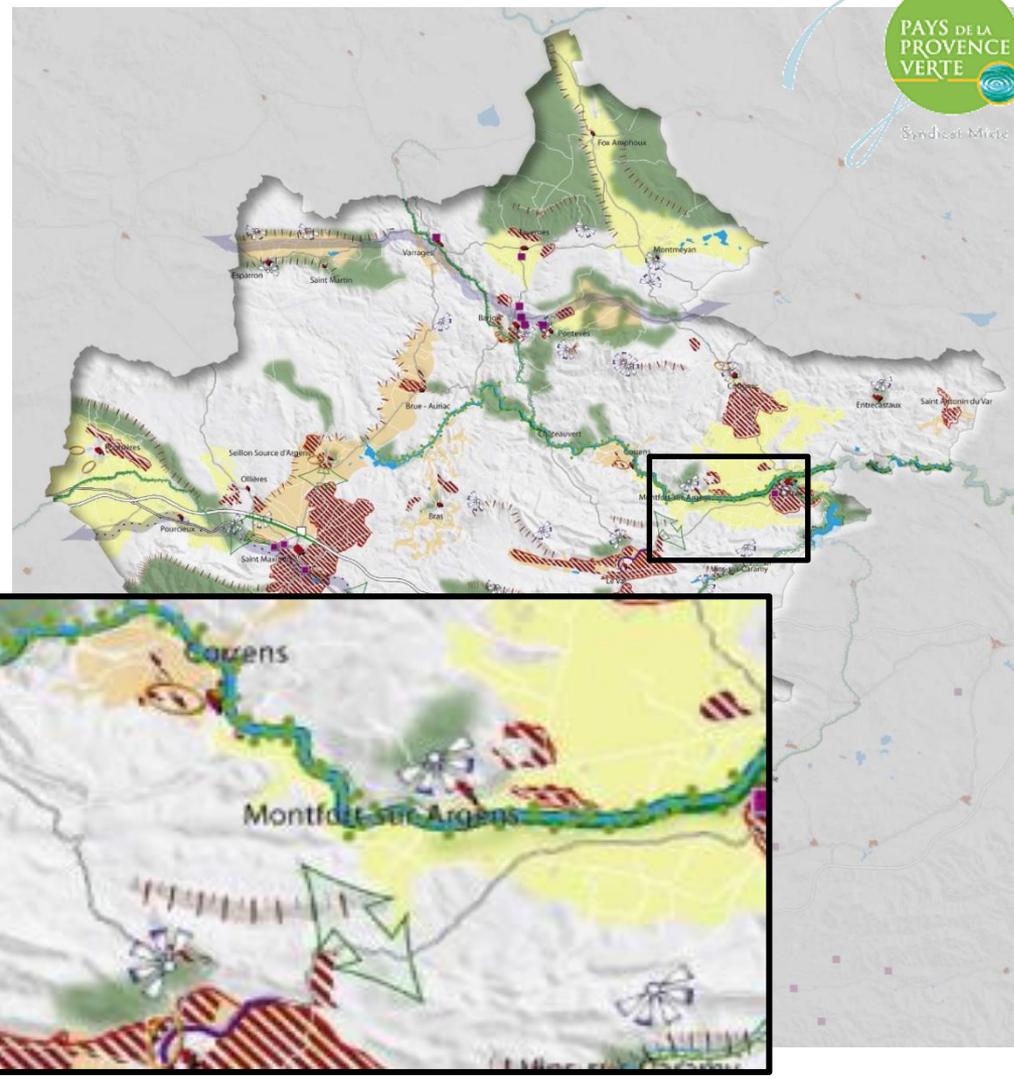
-  Redynamisation des espaces agricoles pour maintenir un équilibre paysager
-  Maintien des surfaces agricoles dynamiques
-  Maintien d'espaces de respiration entre les noyaux urbains et villageois
-  Préservation et valorisation des zones humides et des cours d'eau
-  Préservation et gestion des versants boisés structurant le cadre paysager

## Affirmation de la place de l'eau dans le paysage

-  Préservation, valorisation, entretien et gestion des ripisylves
-  Préservation et valorisation des zones humides, des cours d'eau et de leurs abords

## Valorisation des paysages à travers le développement touristique du territoire

-  Création d'axe de découverte du territoire en réinvestissant les axes des anciennes voies ferrées
-  Valorisation des points de vue les plus emblématiques sur le territoire



DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE NON CONTRACTUEL



## **zonage et règlement du PLU :**

**Gestion de l'habitat diffus : délimitation des zones habités (Nh ou Ub)**

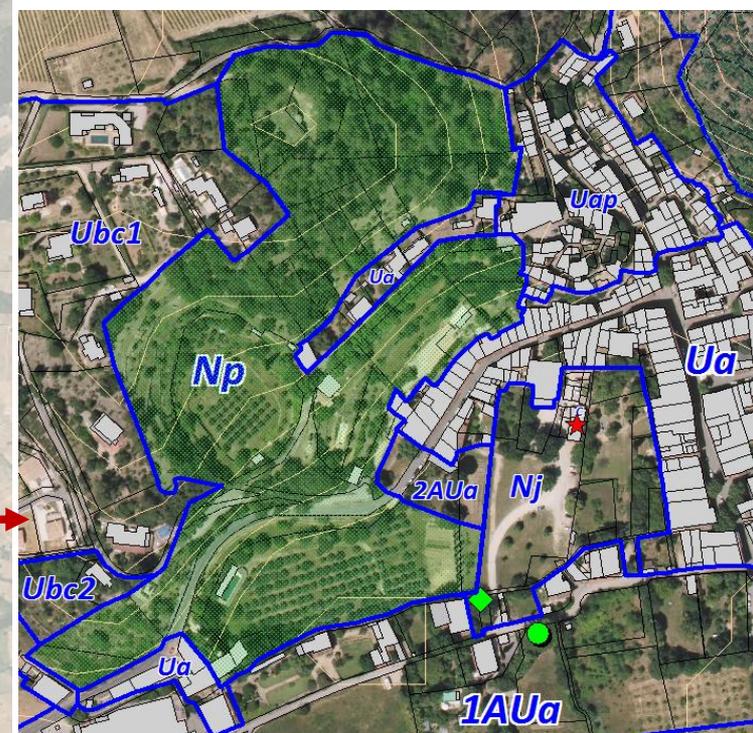
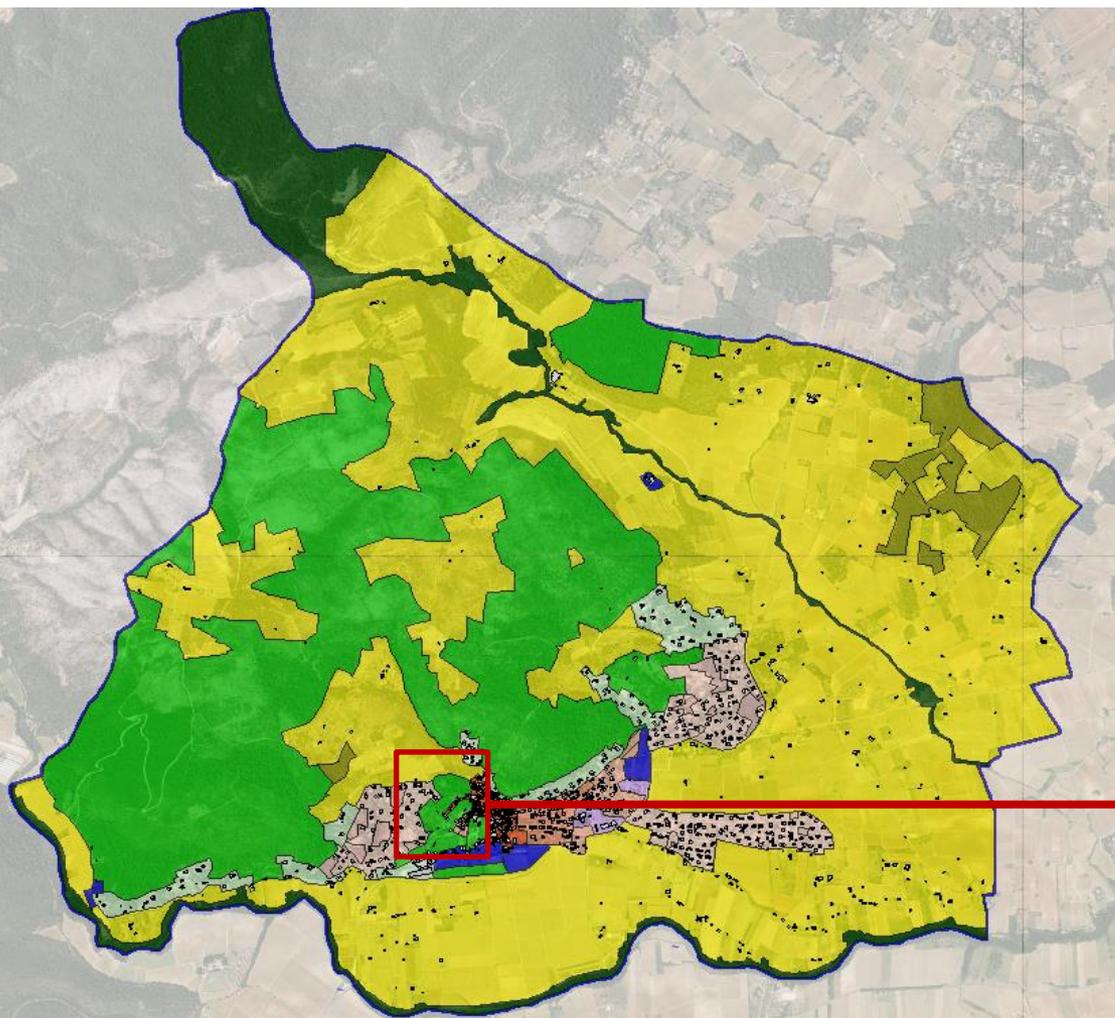
**Prise en compte des points de vue emblématiques : village en zone Ua**

- 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 en zones urbaines ⇨



DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE NON CONTRACTUEL



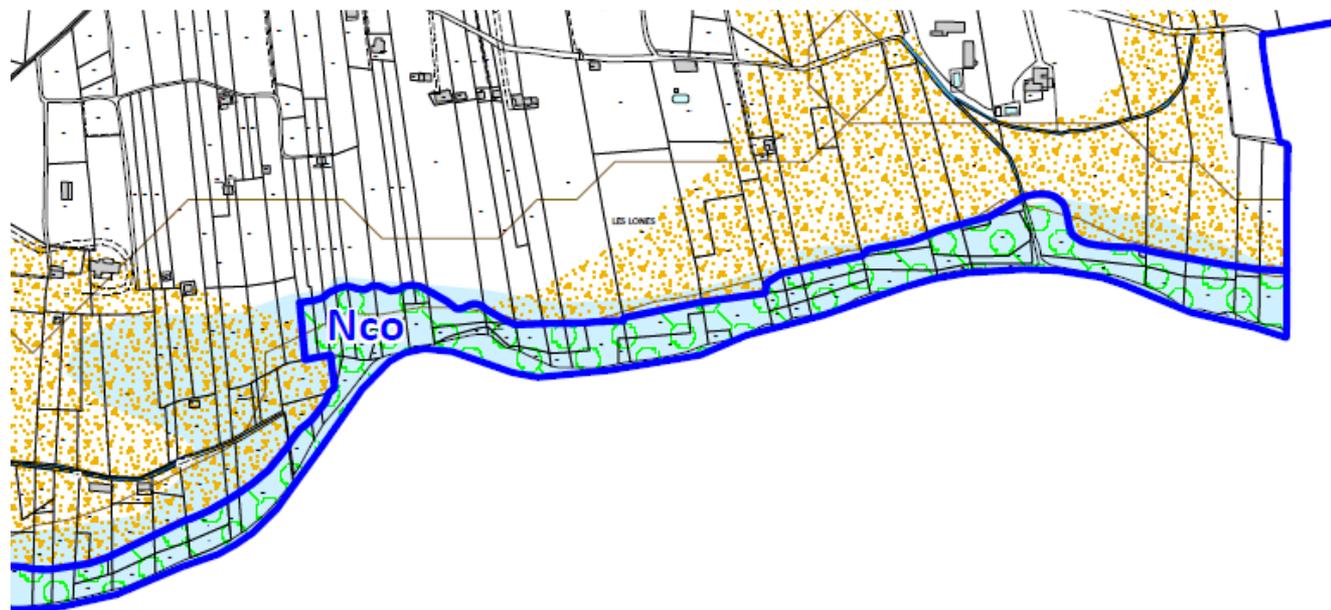
# Le risque inondation

<i>Intitulé</i>	<i>Représentation graphique</i>
AZI  <i>Lit mineur et lit moyen</i>	

Le PLU prend en compte l'Atlas des Zones Inondables (AZI), seul document porté à la connaissance de la commune par l'Etat ayant pour objet la définition des zones potentiellement inondables sur son territoire :

Ainsi, les documents graphiques du PLU délimitent les secteurs identifiés ci-après. La mise en sécurité des bâtiments existants est autorisée toutes zones confondues. Les ouvrages susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux sont interdits.

➔ Le lit mineur et moyen ne concerne que la zone A, N et Nco



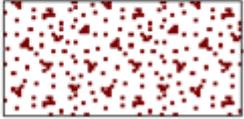
### 1 Zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de forte intensité

Nature de la construction	Type d'intervention	Zone naturelles ou agricoles (hors ZEC à préserver)
Construction nécessaire à la gestion de crise	Nouvelle, reconstruction ou extension	Interdiction 1
	Aménagement	Autorisation 2
Construction à caractère vulnérable	Nouvelle, reconstruction ou extension	Interdiction
	Aménagement	Autorisation 2
Construction d'habitation, de bâtiment agricole, industriel ou d'activité	Nouvelle	Interdiction
	Reconstruction	Autorisation 2 + 4
	Extension limitée	Autorisation 2
	Aménagement	Autorisation 2
Aire de stationnement	Nouvelle ou extension	Autorisation 5
Aire de camping caravanning	Nouvelle ou extension	Interdiction 6
Aire d'accueil des gens du voyage	Nouvelle ou extension	Interdiction 6
Espace de plein air	Nouvelle ou extension	Autorisation 7
Ouvrage susceptible de faire obstacle au libre écoulement des eaux	Nouveau	Interdiction 8

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE NON CONTRACTUEL

# affaissement et effondrement : mouvements de terrains



Carte de risques :	Représentation graphique
	<p>Secteur de risque fort</p> 
	<p>Secteur de risque moyen</p> 
	<p>Secteur de risque faible</p> 

Le PLU prend en compte l'étude réalisée en parallèle de son élaboration par le bureau d'étude Anteagroup permettant une amélioration de la connaissance de l'aléa affaissement/effondrement et la réalisation d'une cartes de risques à l'échelle communale.

La mission G5 permet de contrôler si les fondations existantes d'une construction sont adaptées au sol et au projet

La mission G2 AVP, dans le cadre de nouvelles constructions, définira le type de fondation à adopter en fonction du sol rencontré lors des sondages, et des éventuels aléa géologique de la parcelle étudiée. Cette mission est la plus importante dans la vie d'une construction car c'est celle qui fixe les bases de construction du futur bâtiment à savoir : "les fondations".

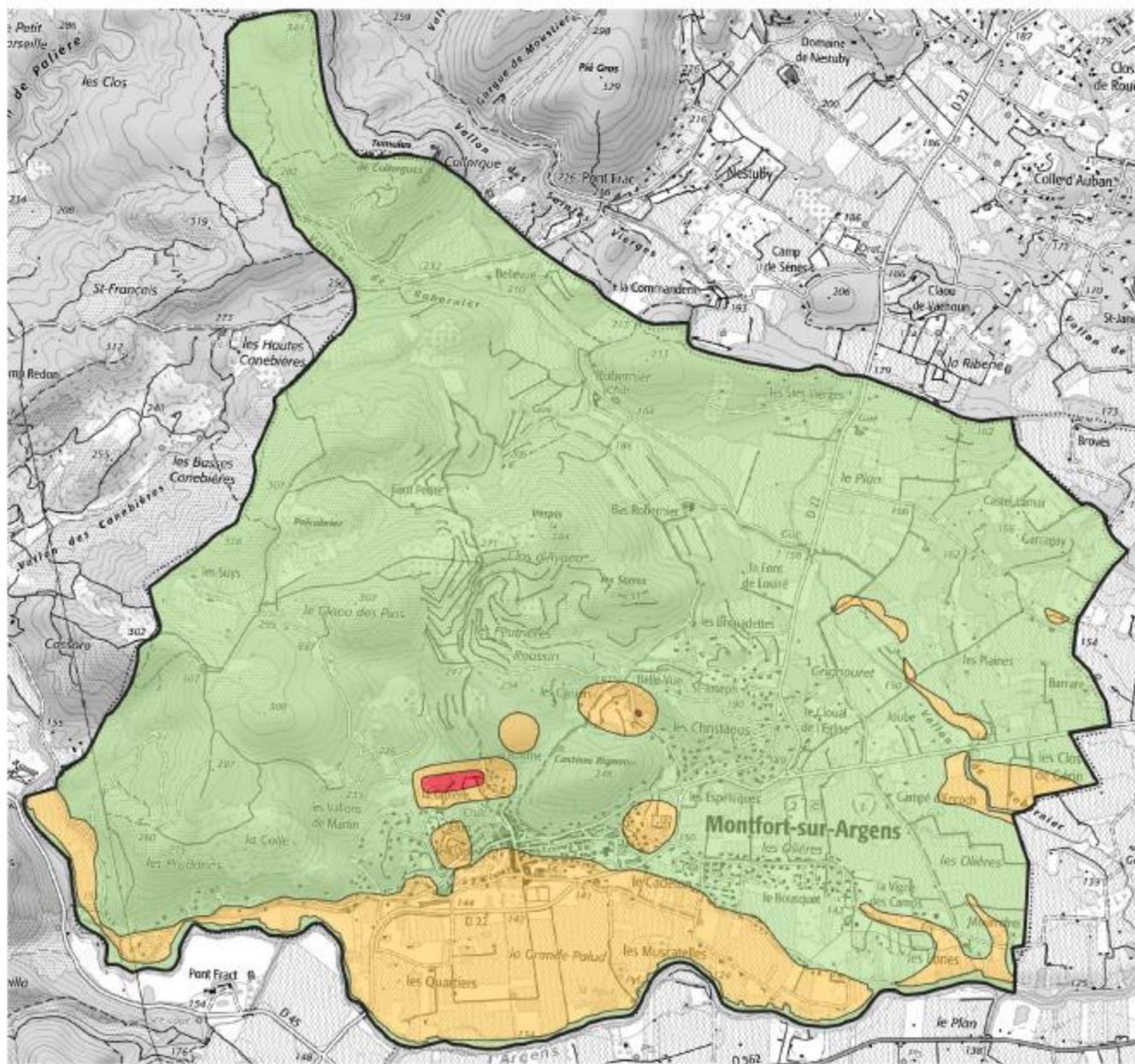
**Secteurs de risque fort** = secteurs inconstructibles

**Secteur de risque moyen** = Il est fortement recommandé la réalisation d'un diagnostic géotechnique (mission G5) pour les constructions destinées à accueillir du public (ERP), pour les locaux économiques, les caves coopératives, et pour toute construction à usage d'hébergement ou d'habitation. Ne sont pas concernés par les études mission G5 les : piscines, hangars et annexes des constructions à destination d'habitation.

Pour toutes constructions, il est recommandé de réaliser une mission géotechnique d'avant-projet (mission G2AVP) au sens de la norme NF P 94-500 de décembre 2013.

**Secteur de risque faible** = Il est conseillé la réalisation d'une étude géotechnique de type G5 et G2AVP.

# Le risque affaissement et effondrement : mouvements de terrains

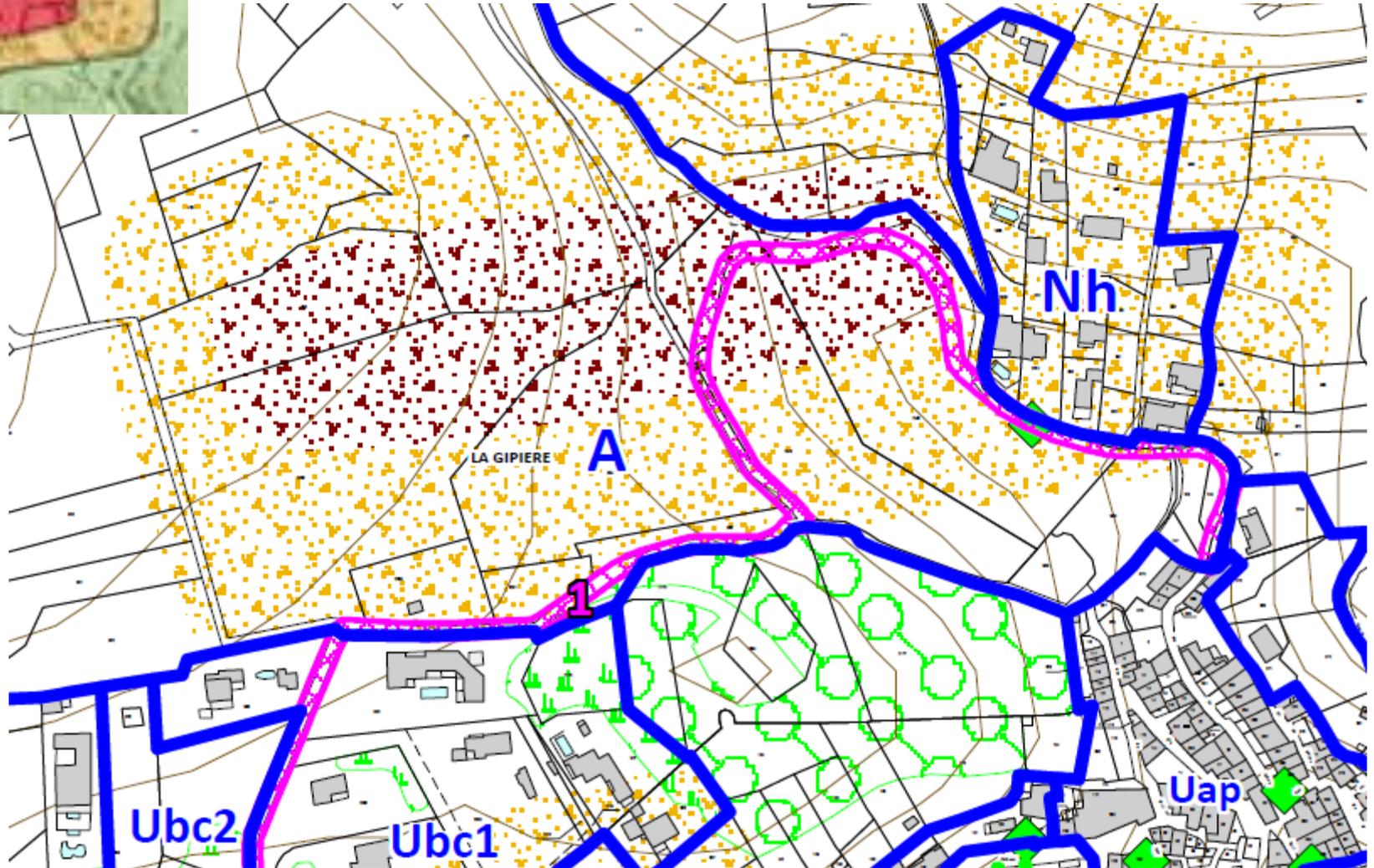
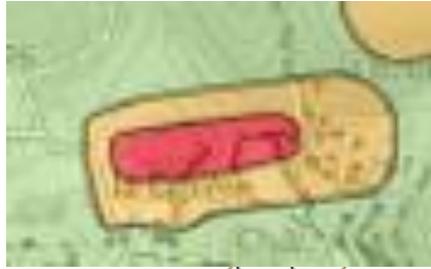


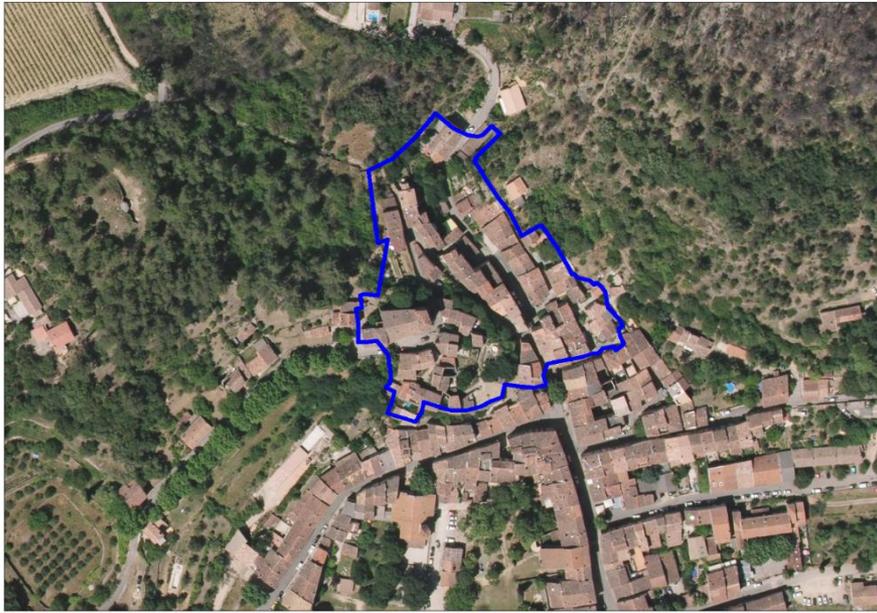
Carte des risques d'affaissement et d'effondrement

- ▭ Limite communale
- ▭ Risque Faible
- ▭ Risque Moyen
- ▭ Risque Fort



# Le risque affaissement et effondrement : mouvements de terrains

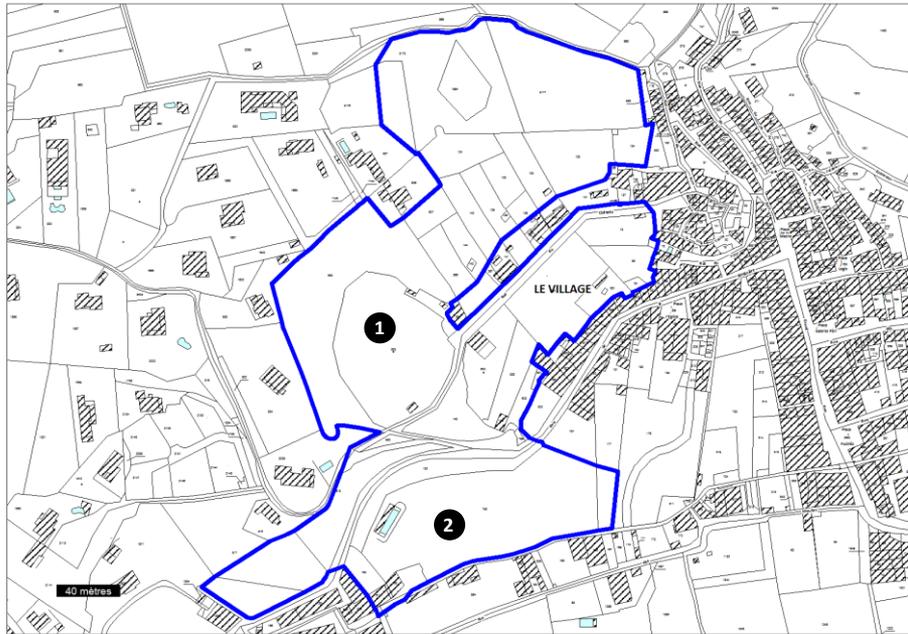




Cet ensemble bâti, dominé par le château des commandeurs, dont les façades et toitures sont inscrites aux monuments historiques depuis 1972, est composé de ruelles en calade, de passages voutés, des vestiges de remparts et de portes à hermes du XIII<sup>e</sup> siècle.

L'identification de ce patrimoine historique et architecturale est un classement en zone « *Uap* »





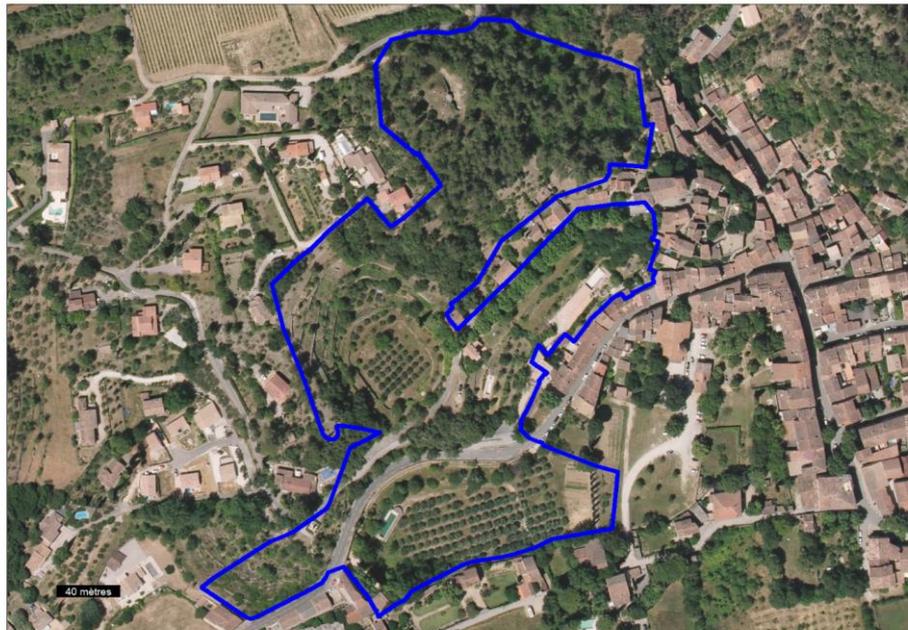
## Le cirque et le jardin de la maison de Joseph-Louis Lambot

L'identification de ce patrimoine est un classement en zone « *Np* », associée à un règlement adapté à la préservation de ses caractéristiques

1. Parcelle 582 : Le cirque, ses restanques et ses murs de pierres sèches, aujourd'hui planté d'oliviers, aurait vraisemblablement constitué un site d'entraînement des templiers.



2. Parcelle 758 : Le jardin de la Maison de Lambot et ses oliviers



## Ancienne Mairie



Intitulé	Représentation graphique
<i>Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural défini par l'article R151-41 du code de l'urbanisme</i>	

## Le Moulin



Etat actuel :



## Le Château du Haut Robernier



photo internet

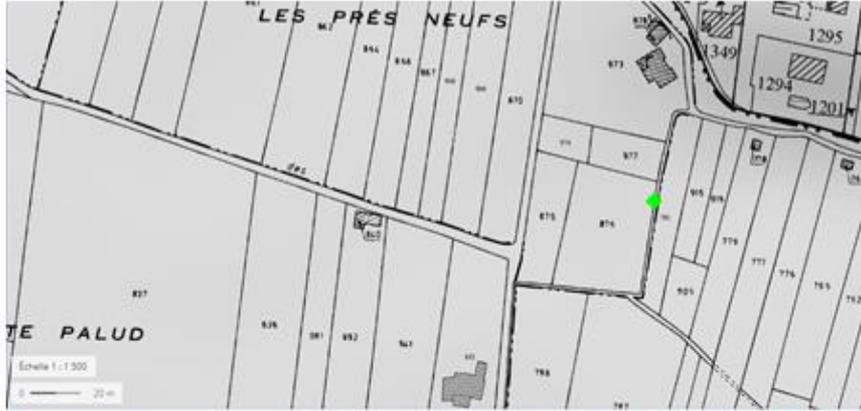


Etat actuel :



Le Cabanon du  
Marronnier

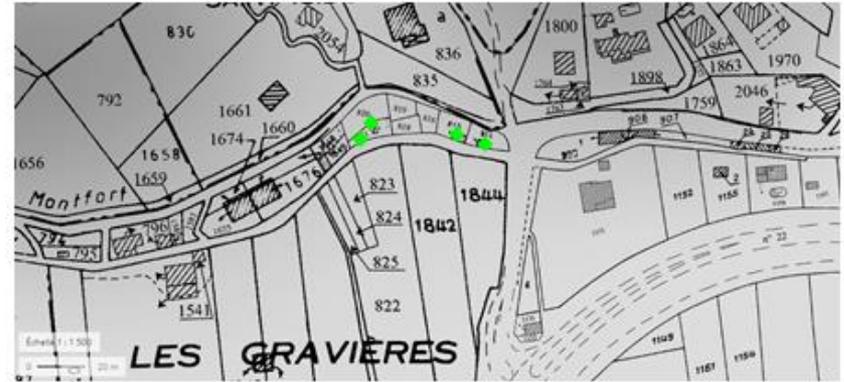
## Acqueduc



### Etat actuel :



## Les lavoirs de Camp Fégou



Lavoirs parcelles 814 et 815



Lavoir parcelle 821



Second lavoir de la parcelle 821

## 11.14.2 Façades de la rue de la Rougrière

Parcelle 221

Encadrement de la porte et des fenêtres à conserver. Maintien de la forme des menuiseries. La conservation (restauration) de la porte est à privilégier.



Parcelle 192

Encadrement de la porte et des fenêtres à conserver. Maintien de la forme des menuiseries. La conservation (restauration) de la porte est à privilégier. L'imposte vitrée, ainsi que les ferrures et éléments de quincaillerie seront préférentiellement réemployés.



Parcelle 224

Encadrement, décor de pierre, et corniche à conserver (restaurer). La conservation (restauration) de la porte est à privilégier. L'imposte vitrée, ainsi que les ferrures et éléments de quincaillerie seront préférentiellement réemployés.



Parcelle 223

Devanture commerciale en applique à conserver (restaurer)



## 11.14.3 Façade de la rue du Moulin

Parcelle 251.

Les éléments caractéristiques suivants de la façade Sud (côté rue du Moulin) sont à maintenir :

- Les encadrements d'ouverture dont les linteaux et piédroits.
- le mascarón
- les corniches
- le Balcon et ses ferronneries
- les chaînes d'angles
- le soubassement

La conservation (restauration) de la porte est à privilégier. L'imposte vitrée, ainsi que les ferrures et éléments de quincaillerie seront préférentiellement réemployés



## 11.14.4 Façades Grand Rue

Parcelle 337

Décor de pierre à conserver



Parcelles 225 et 227

Encadrement et décor de pierre, ainsi que la corniche à conserver



Parcelle 537

Encadrement de porte et mascarón à conserver



Parcelle 232

L'intégralité de la façade des éléments de la façade est à conserver :

- Ferronnerie
- Encadrement des ouvertures, y compris du porche.
- Corniches
- Génoises



Parcelle 233

Encadrement de porte et mascarón à conserver

A l'occasion d'un changement de porte, une porte traditionnelle sera privilégiée.



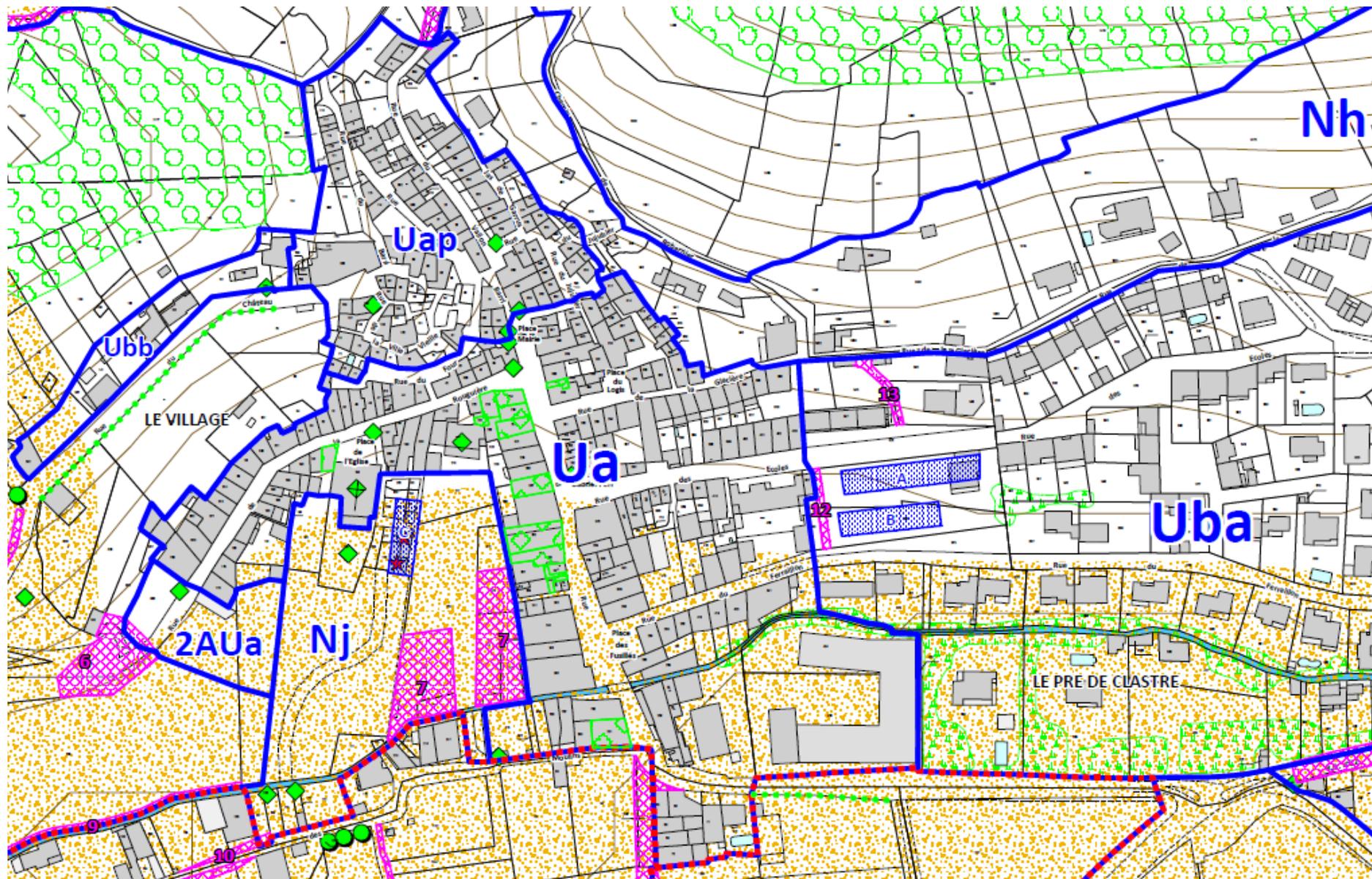
Parcelle 235 et 236

Les portes « jumelles » : encadrement à maintenir.



## Le volet réglementaire urbain : extraits

# Extrait du zonage : loupe cœur du village





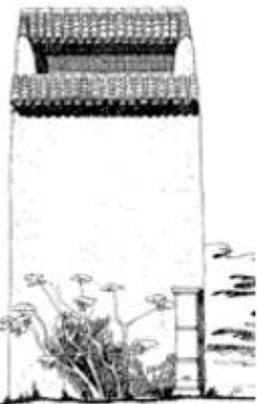
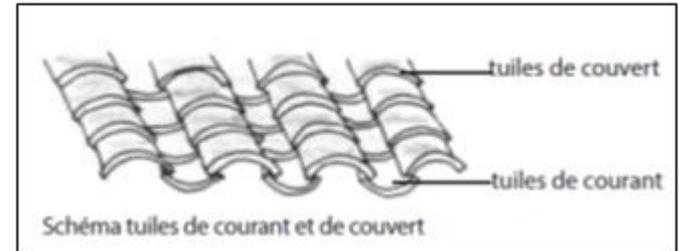
⊕ Croquis du décroché de façade :



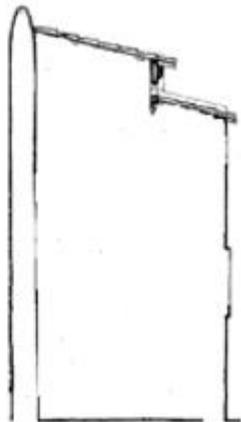
Exemple : les récents logements sociaux de Montfort-sur-Argens



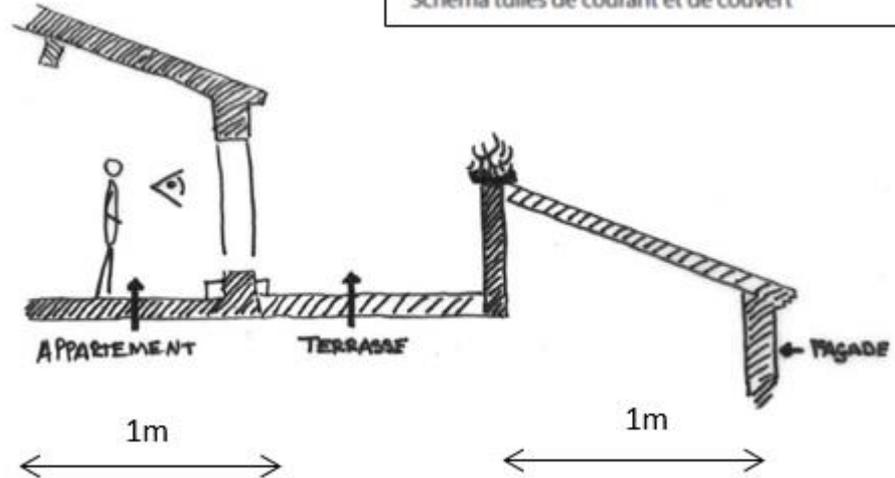
⊕ Exemples de dissimulation des appareils de climatisation visibles depuis l'espace public :



Coupe façade



Coupe en travers





**Secteur d'implantation des nouvelles constructions.**

Une interruption du bâti est imposée. Cette interruption doit être matérialisée.

Une césure tous les 30 mètres maximum de façade : la césure doit s'effectuer sur toute sa profondeur et sur toute sa hauteur; elle doit présenter une largeur de 3 mètres minimum (Cf: croquis 1).

Un décroché de façade tous les 10 mètres maximum : le décroché doit s'effectuer sur toute sa hauteur ; il doit présenter une profondeur d' 1,50 mètre minimum (Cf croquis 2).

Seules les piscines sont autorisées hors secteurs.

**Sens des faitages.**

**R+1** Hauteur maximale : 7 mètres à l'égout du toit.

**R+2** Hauteur maximale : 9 mètres à l'égout du toit.



**Jardins d'agrément** maintien d'un espace ouvert garantissant la perception du village, du Château depuis la RD. Les haies occultantes seront de préférence perpendiculaires à celle-ci.



**Espaces boisés à maintenir**, garantissant une rupture de bâti.



**Halte routière**



**Voiries existantes à conforter.**

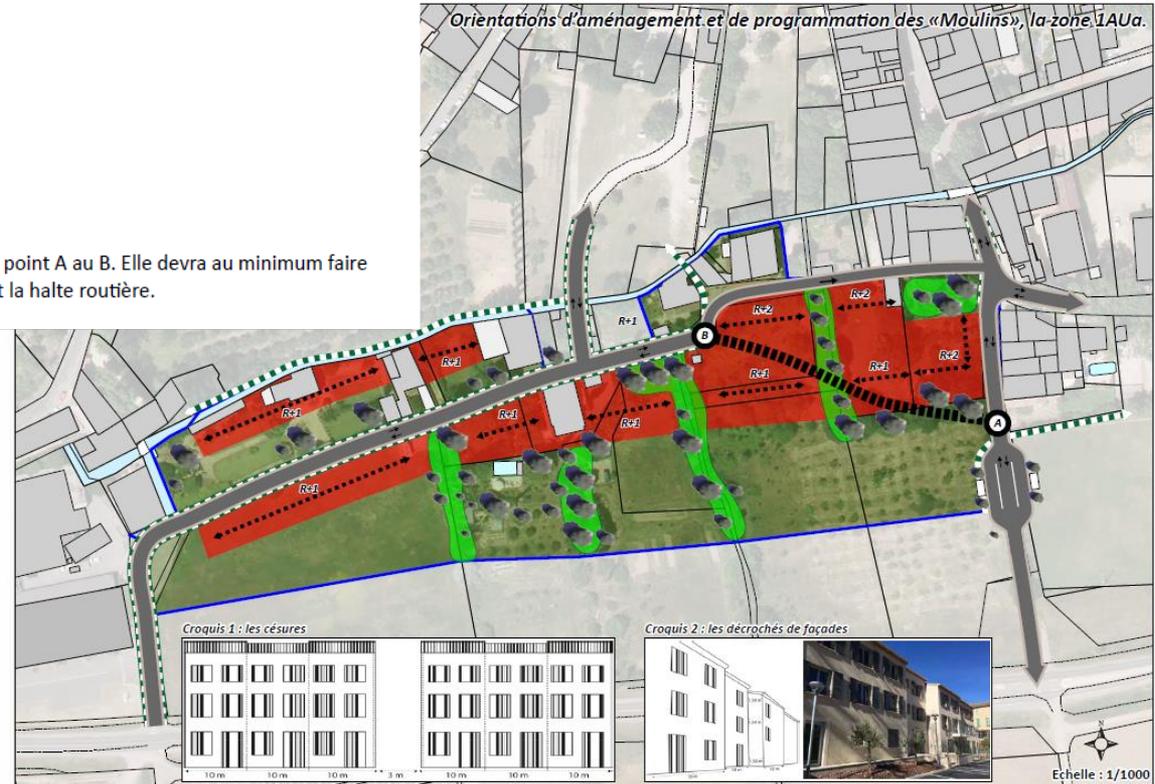


**Chemineurs piétons**



**Voirie à créer** impérativement afin de relier le point A au B. Elle devra au minimum faire 5 mètres et disposer d'un piétonnier desservant la halte routière.

Orientations d'aménagement et de programmation des «Moulins», la zone 1AUa.



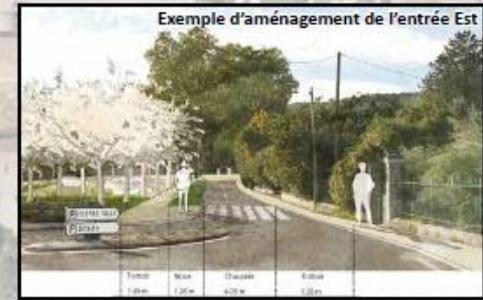


Exemple d'aménagement du parvis et du plateau

Sources : Etude CAUE Aménagement lieu-dit et la Palud Janvier 2017

# OAP de la zone 1AUj

Echelle : 1/1000



Sources : Etude CAUE Aménagement lieu-dit et la Palud Janvier 2017

Aménager le carrefour afin d'assurer le rayon de braquage des bus

Buvette et grill

Scène et piste de danse

Prolongement du parvis en espace piétonnier reliant la halte routière

La halte routière

Réseau de noues paysagères, participant à la gestion des eaux pluviales

Entrée Sud

Stade de foot, dimension 100 m x 60 m  
Légèrement modifié vis à vis de l'existant

Le plateau

Le parvis

Le kiosque

Jeux de boule dimension 25 m x 25 m.

Stationnement paysager :  
- 110 places pour les voitures.  
- 25 places pour les vélos.

Entrée Est.

Bâti comportant :  
- un espace vestiaire de 40 m<sup>2</sup>  
- un espace sanitaires, douches de 20 m<sup>2</sup>  
- un « local arbitre » de 10 m<sup>2</sup>

City stade  
Espace bien délimité, légèrement en contrebas

Création d'un talus d'une faible hauteur, aménagé en un ou deux jardins selon la faisabilité et des apports en remblai résultant des différents aménagements.



Exemple d'aménagement du talus

Sources : Parc des Chardiers, Nantes



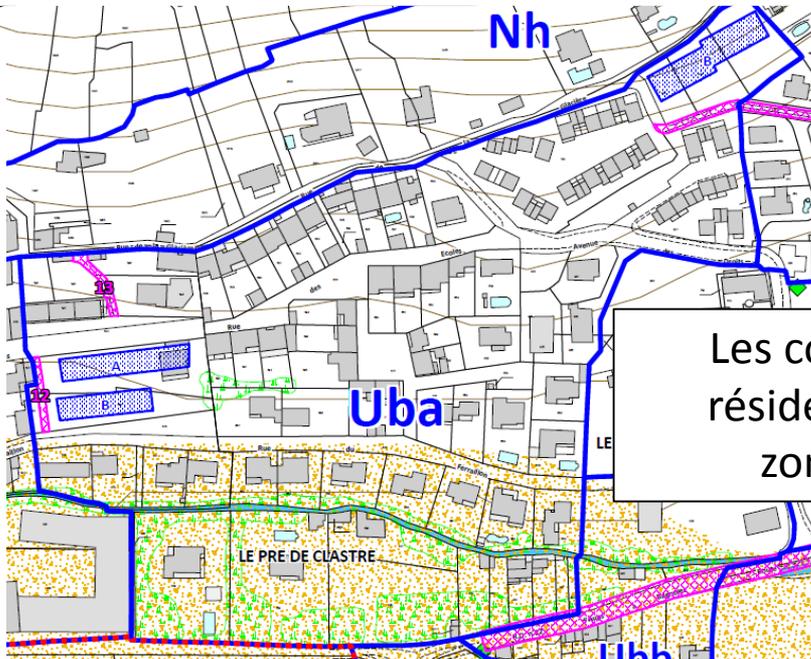
Exemple d'aménagement de noue



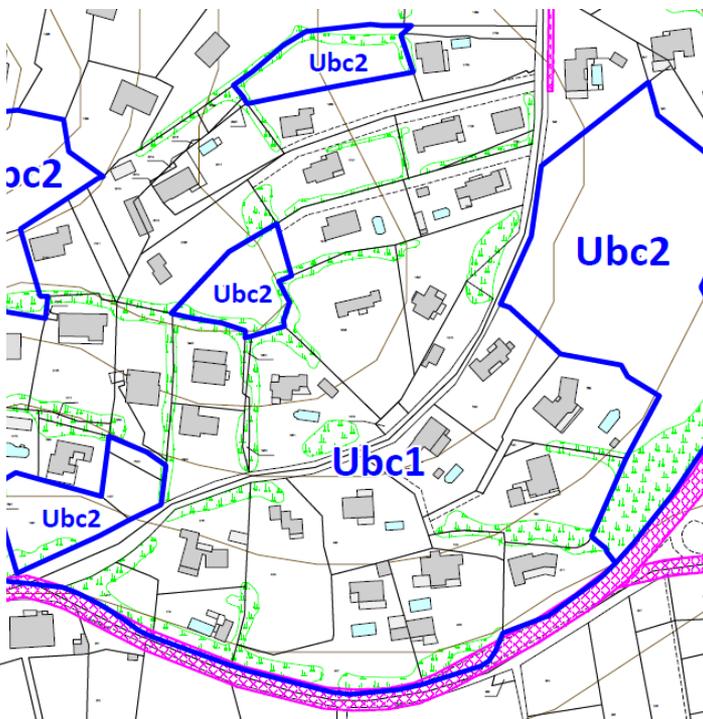
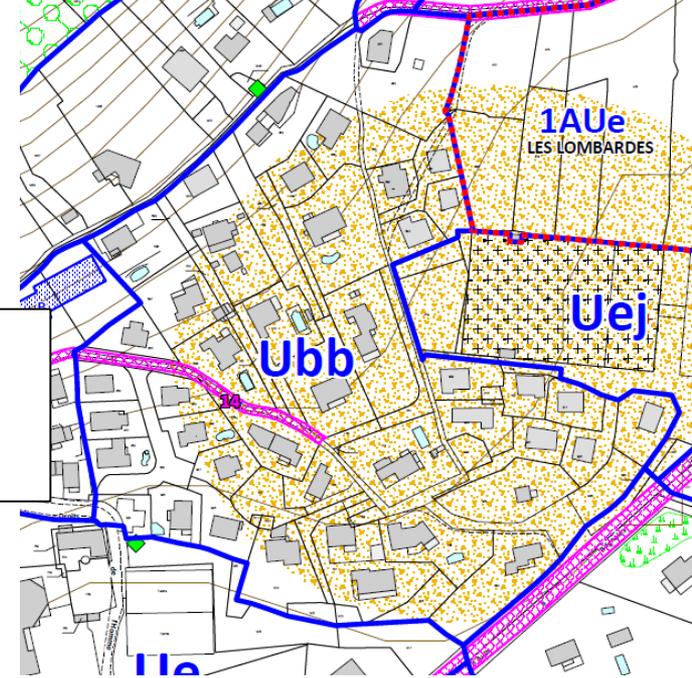
Exemple d'aménagement de noue

Aménagement du carrefour en concertation avec le Département

**Orientations d'aménagement et de programmation de la «Palud» la zone 1AUj**



Les couronnes  
résidentielles :  
zones Ub



Les zones « Ub » représentent la délimitation des couronnes résidentielles qui correspondent aux secteurs :

**Uba** : première couronne résidentielle à densité forte, proche du village, le long de la rue des Ecoles et du ferraillon;

**Ubb** : seconde couronne résidentielle à densité modérée, aux Lombardes ;

**Ubc** : troisième couronne résidentielle, concernant St Josph, les Christaus, Les Cadetons, Le Clon et St Isidore. Ubc est distingué en deux secteurs : Ubc1 où seules les extensions des constructions principales sont autorisées, et Ubc2 où les nouvelles constructions principales sont autorisées.

En zones « Ub » Il convient d'y conforter le caractère résidentiel au travers d'un renouvellement urbain et d'une densification graduée selon les secteurs Uba, Ubb et Ubc.

Les zones « Ub » ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Pour les nouvelles constructions :

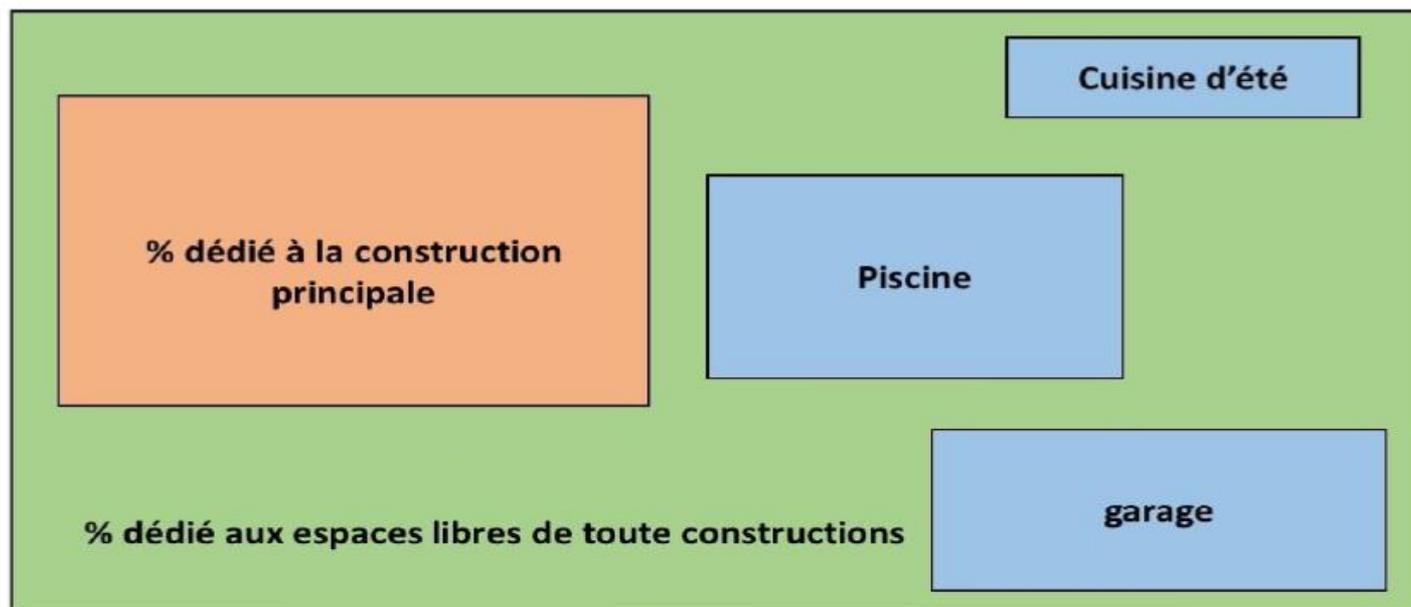
- En secteur **Uba** : Toute nouvelle construction principale doit s'implanter dans les polygones d'emprise maximale portés aux plans de zonage.
- En secteur **Ubb** : L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **30%** de la surface du terrain.
- En secteur **Ubc1**: aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- En secteur **Ubc2**: L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.

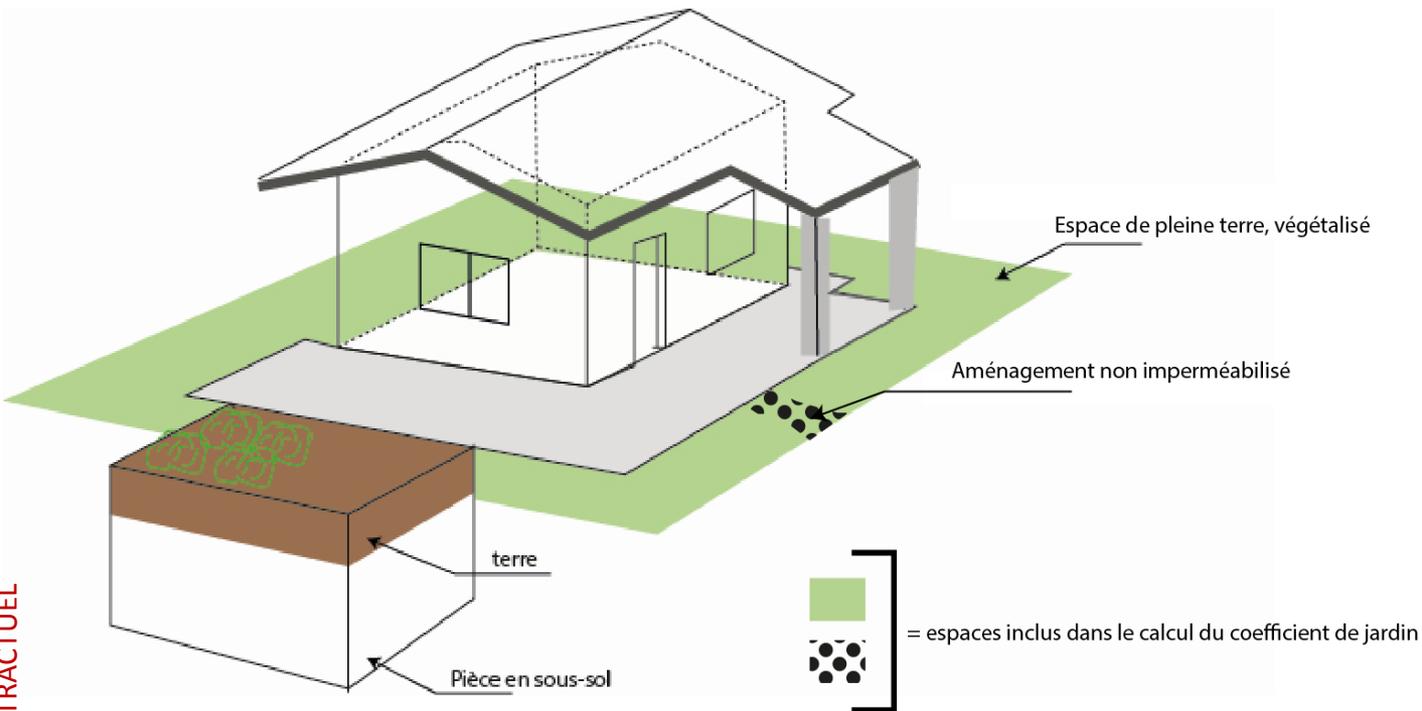
### Extension des constructions existantes :

- En secteur **Uba** : Hors polygones, l'extension des constructions existantes est limitée à **50%** de l'emprise au sol existante.
- En secteur **Ubb** : L'extension des constructions existantes est limitée à **50%** de l'emprise au sol existante.
- En secteur **Ubc1 et Ubc2** : L'extension des constructions est limitée à **40%** de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SDP, construction existante et extension comprise.

### Annexes à la construction principale:

- Dans la zone **Ub** et tous ses secteurs : L'emprise maximale des annexes à la construction principale est limitée à **10%** de la surface du terrain.





### En secteur Uba

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **50%** de la surface du terrain.

### En secteur Ubb

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **60%** de la surface du terrain.

### En secteur Ubc1 et Ubc2

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **70%** de la surface du terrain.

❑ 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.

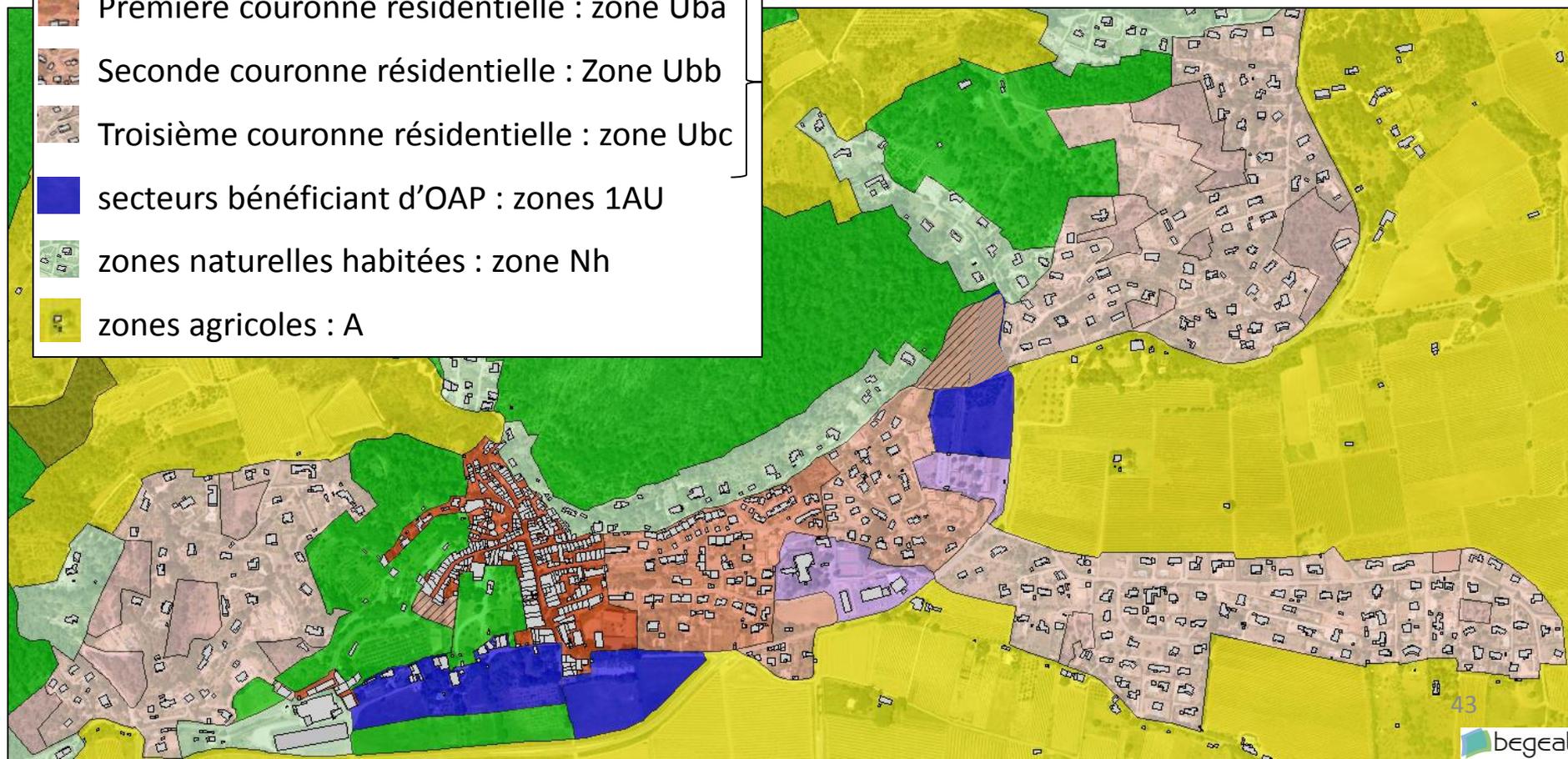
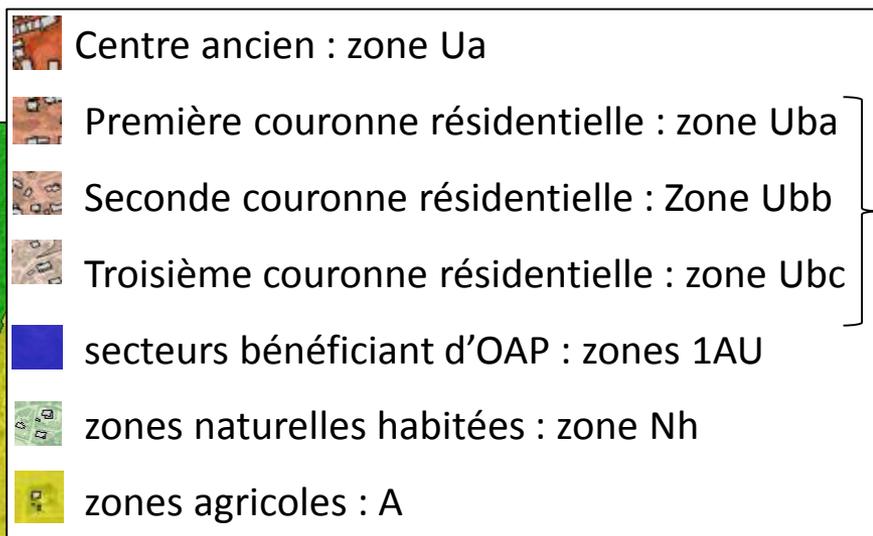
Etat des lieux :	Population actuelle INSEE ⇒	1311 habitants	Résidences principales INSEE ⇒	545 logements
Objectif retenu de développement :				
VAM : Variation annuelle moyenne 1,6 % (compatibilité du SCOT)	Objectif théorique population + 10 ans ⇒	1537 habitants	Objectif théorique logements + 10 ans ⇒	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...

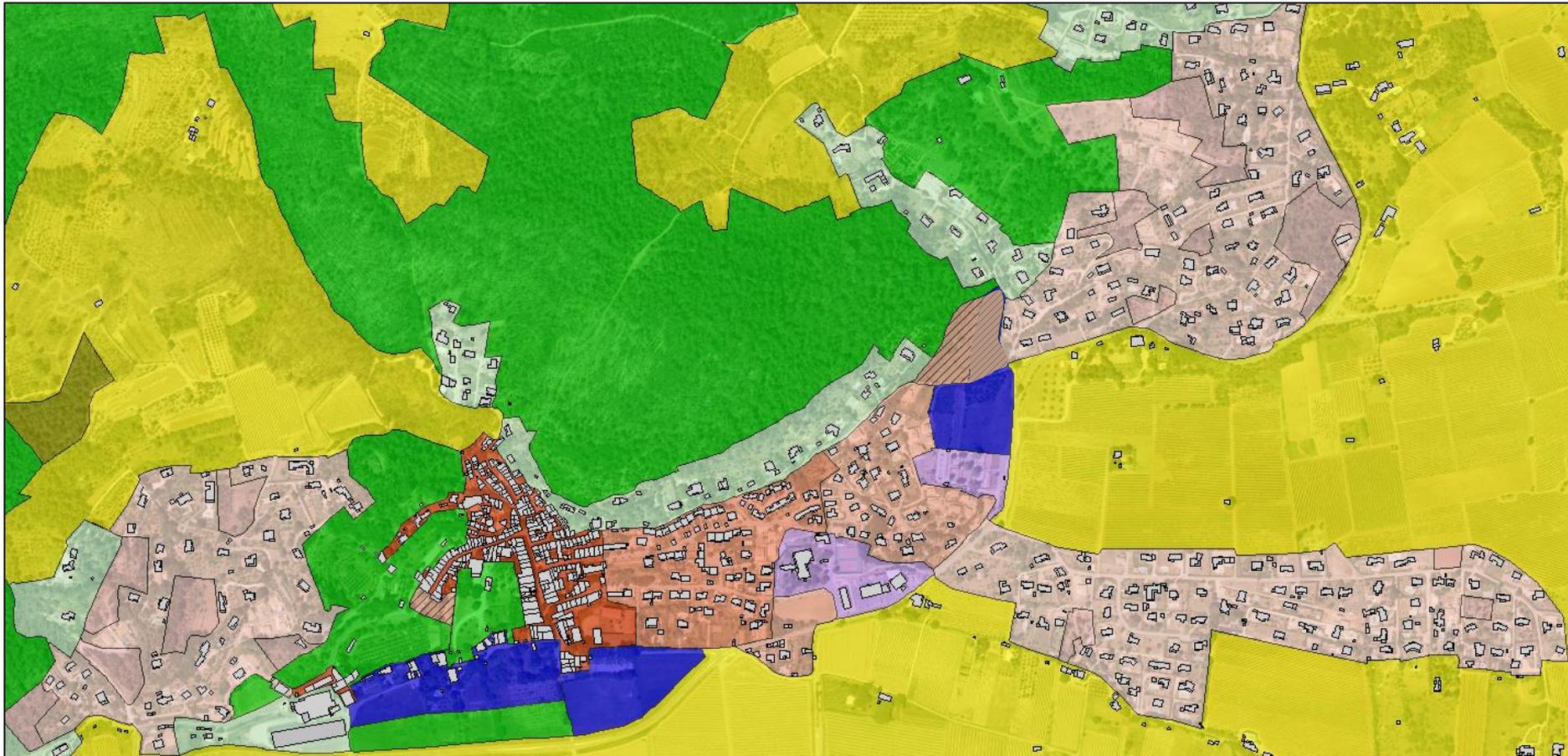


Premières estimations des capacités d'accueil (avec un coefficient de rétention foncière de 20%) :

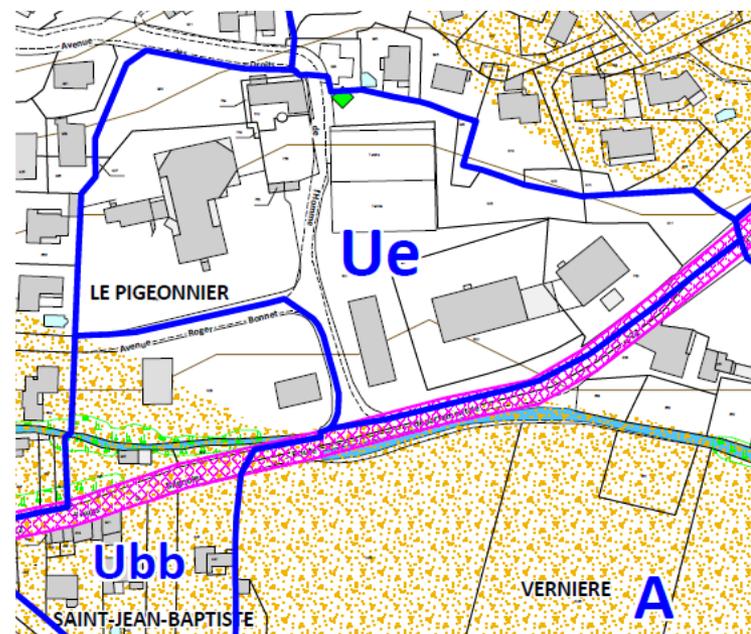
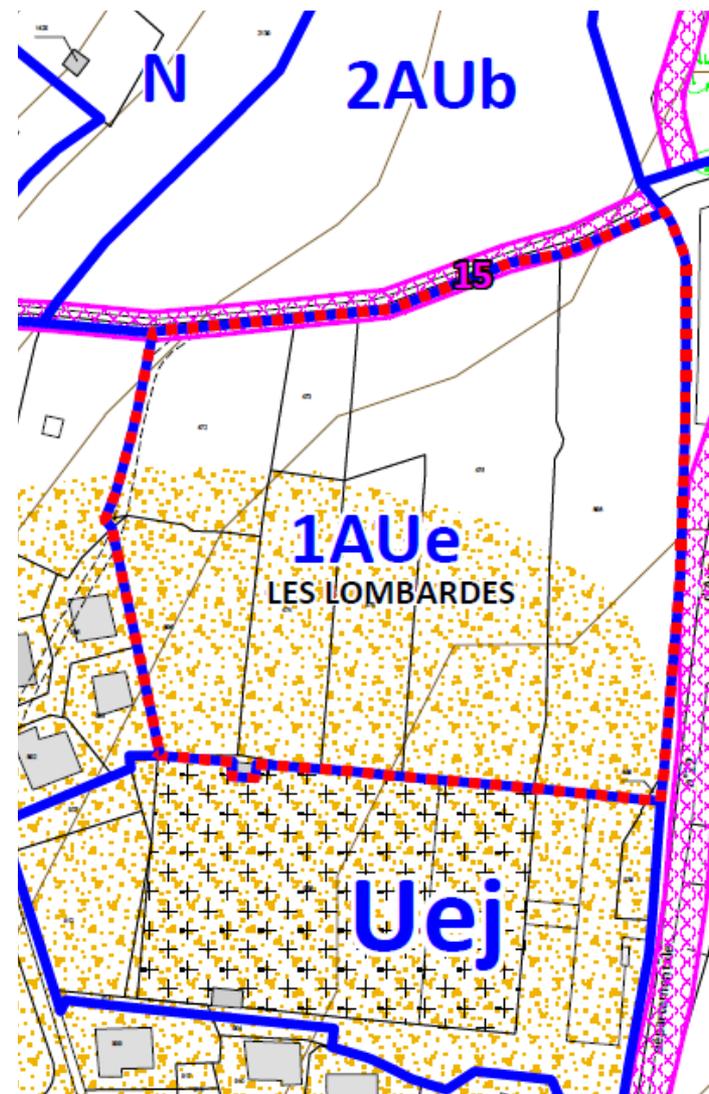
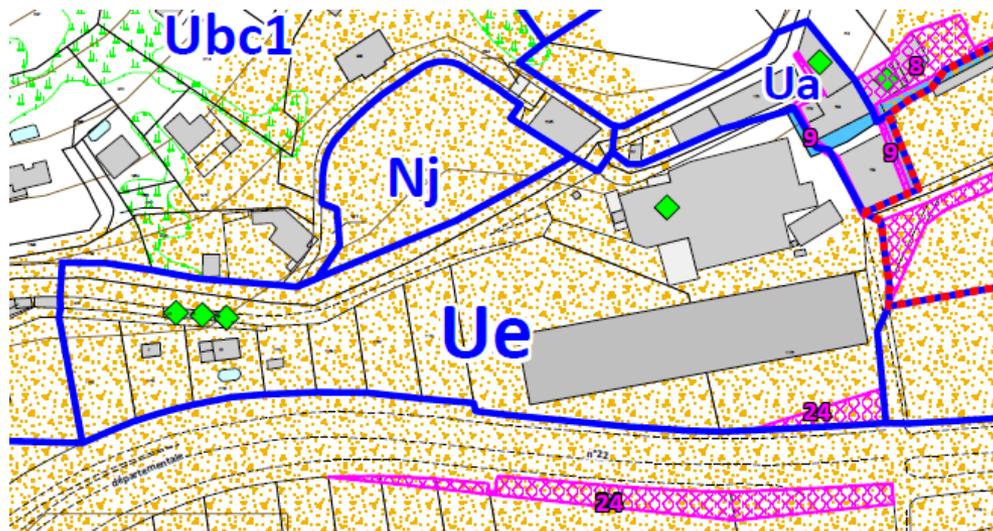
- Ua : + 12 logements
- Uba : + 33 logements
- Ubb : + 9 logements
- Ubc1 : + 14 logements
- Ubc2 : +26 logements
- 1AUa : + 41 logements

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

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



- Les zones Ue : économie, équipements publics
- La zone 1AUe : future zone artisanale (OAP en cours)





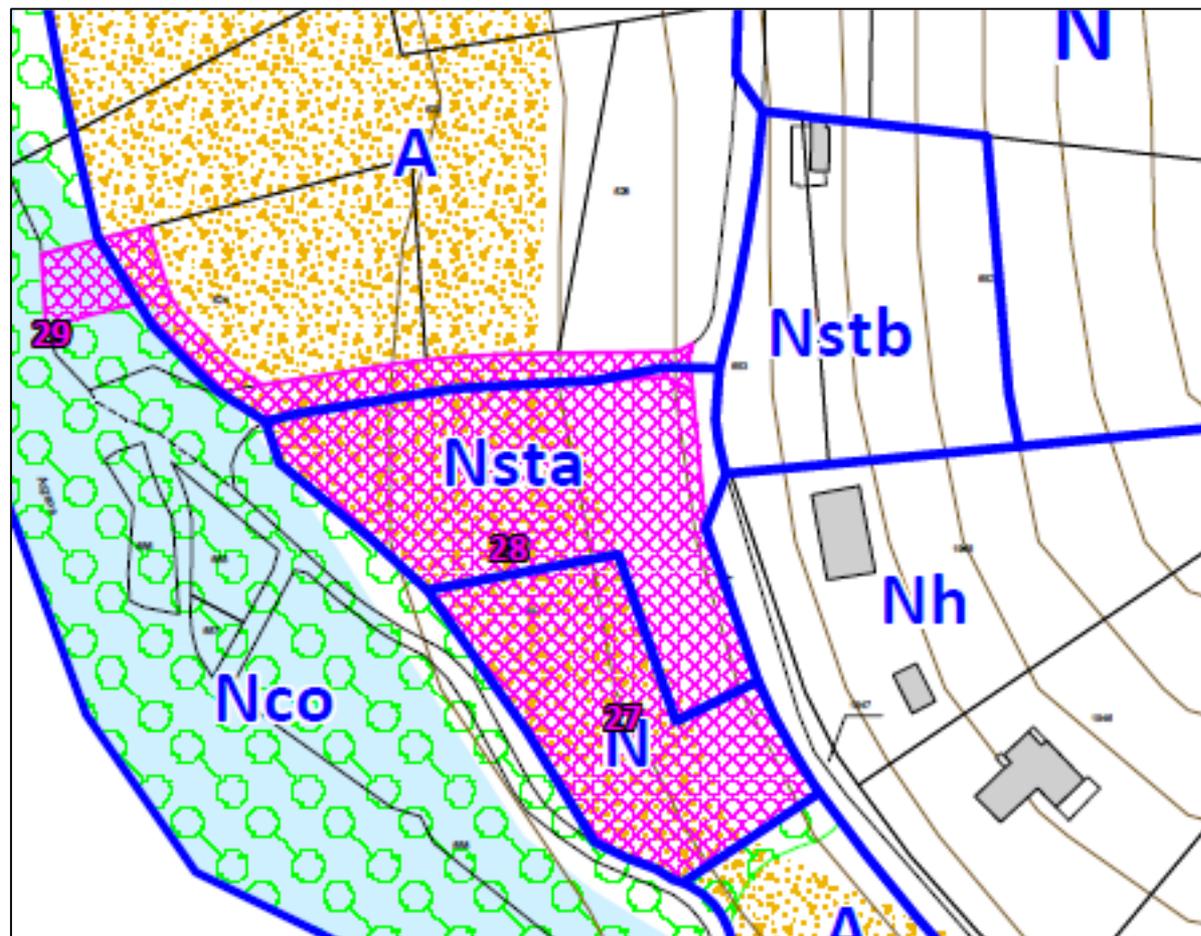
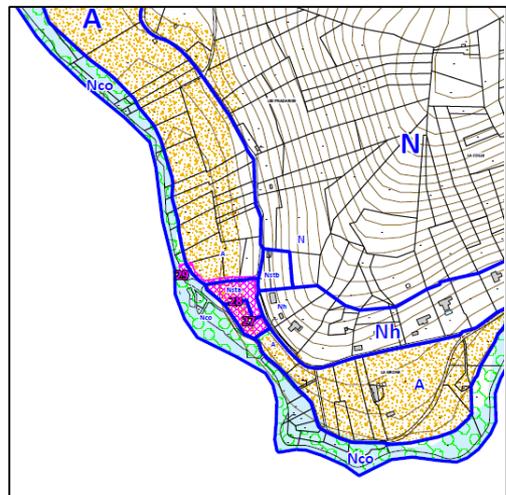
*La zone 1AUe a été réduite*

# En zone 1AUe sont autorisées :

- Les constructions et activités à destination d'artisanat et d'entrepôt, de garages collectifs.
- Le commerce à la triple condition que :
  - l'activité commerciale soit liée à la production artisanale,
  - l'activité soit exercée dans l'atelier de l'artisan,
  - la surface dédiée à l'activité commerciale soit inférieure à 10% de l'emprise total du local de l'artisan.



- Arrêt de bus existant maintenu en l'état
- Voies existantes.
- Phase 1 : Desservir la zone.**
  - Aménager le carrefour sur la RD 22. Un aménagement du carrefour en concertation avec les services du département sera exigé.
  - Aménager une voie d'accès devant le cimetière. L'assiette de la voie : 6 mètres de large minimum.
  - Élargir le chemin communal des Lombardes. Largeur : 6 mètres minimum.
- Phase 2 : Viabiliser les terrains.**
  - Principe de voies internes.
  - Les voies doivent être le support pour les réseaux à créer : eau, gaz, assainissement, réseau d'énergie, pluvial. Les réseaux sont à proximité directe, sur le chemin des Lombardes et la RD 22.
  - Piétonniers à créer.
  - Maillage piéton d'une largeur minimum de 1,40 mètre, de part et d'autre de la voie interne et en site propre sur le reste du secteur.
  - Bassin de rétention à créer. Il devra être calibré pour l'ensemble des aménagements réalisés sur le secteur. De plus la possibilité de recevoir les eaux de ruissellement depuis le Carrière devra être étudiée.
- Phase 3 : L'implantation des constructions et aménagements paysagers.**
  - Secteurs d'implantation des constructions.
  - R+1 : La hauteur maximale est de R+1 soit 7 mètres à l'épau de toit. Les espaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis la RD22.
  - Sens des faîtages à respecter
  - Alignement des façades principales à respecter.
  - Paçage : encaûte et respectueuse de la palette chromatique.
  - Encadrements autour des ouvertures : teinte plus claire, voire blanches.
  - Toiture : respect de la ligne de faîtage portée au plan, et tuiles canal rondes.
  - Débords de toiture : soit en gènoise, soit en corniche.
  - Ouvertures : portes de type « remise » avec encadrement arrondi
  - Enseignes : en bandeau, alignè sur l'ouverture de la devanture.
  - Matériaux des enseignes : une seule couleur de fond et une seule de lettrage, en harmonie avec le reste de la façade. Les matériaux mats et satinés seront privilégiés. Les impressions numériques, et les éclairages de l'enseigne sont interdits.
- Espaces verts paysagers. Les espaces arborés doivent être préservés. Les espaces restant devront faire l'objet d'un traitement paysager planté de type verger et ou oliveraie.



Le site de l'Ecluse :  
Secteur de taille et de  
capacité d'accueil  
limitées (STECAL)

- Nsta
- Nstb

Intitulé		Exemple de représentation graphique	
Emplacements Réservés définis par l'article R151-34 du code de l'urbanisme			
27	Création d'un équipement léger de loisirs et d'un espace naturel préservé proche de l'Ecluse	Commune	1710 m <sup>2</sup>
28	Acquisition du chemin d'accès à l'Ecluse et du terrain pour créer un lieu de stockage des bateaux, de sanitaires, de restauration et d'une aire naturelle de stationnement	Commune	2920 m <sup>2</sup>
29	Acquisition de la mise à l'eau existante (terrain naturel)	Commune	62 m <sup>2</sup>

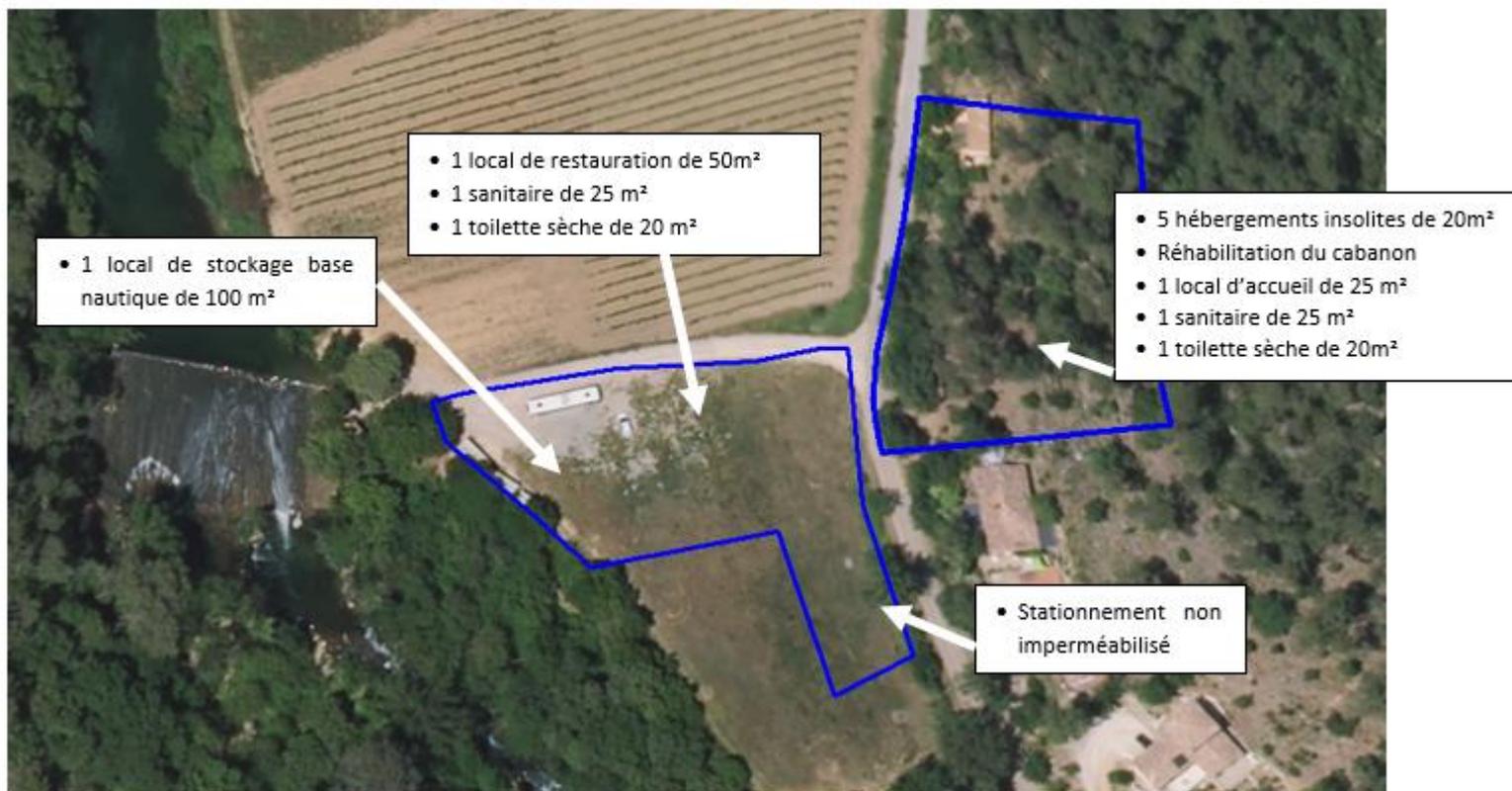
### Dans le STECAL Nsta

- Un local de stockage pour la base nautique : SDP maximale de **100m<sup>2</sup>**.
- Une construction à usage de restauration : SDP maximale de **50m<sup>2</sup>**.
- un bloc sanitaire : SDP maximale de 25 m<sup>2</sup>.
- Une toilette sèche : SDP maximale de 20 m<sup>2</sup>

### Dans le STECAL Nstb

- 5 hébergements touristiques, insolites, démontables. Chaque structure disposera d'une SDP de 20 m<sup>2</sup>.
- un bloc sanitaire : SDP maximale de 25 m<sup>2</sup>.
- Une toilette sèche : SDP maximale de 20 m<sup>2</sup>
- Un local d'accueil de 25 m<sup>2</sup>

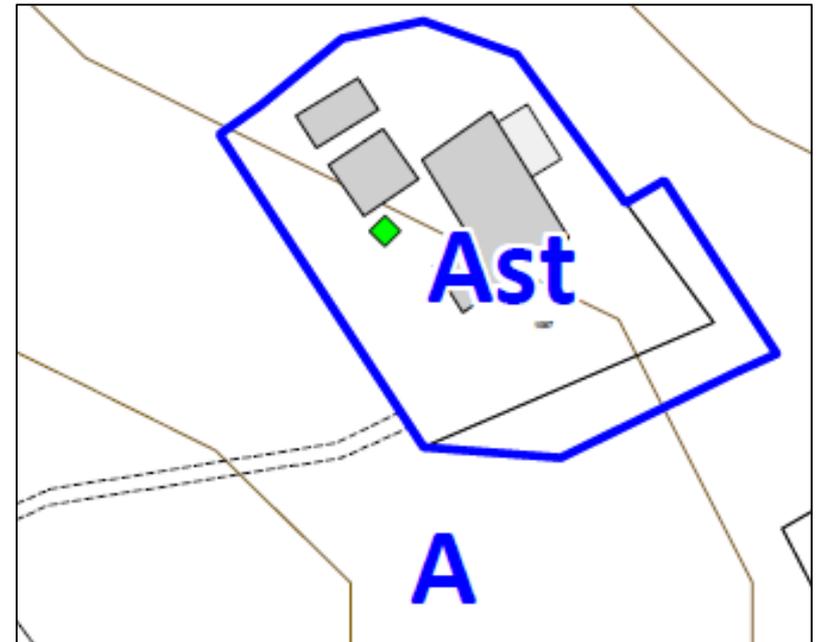
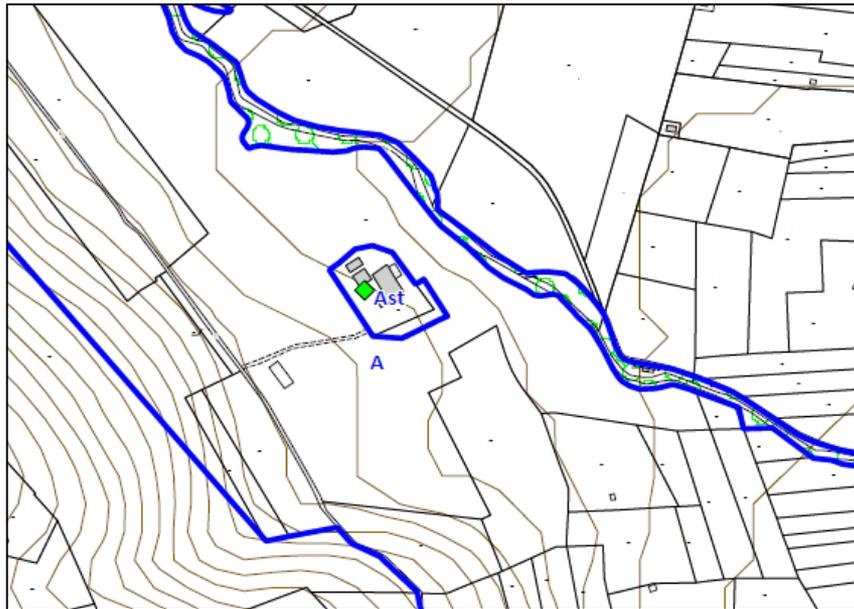
⊕ Localisation des constructions autorisées dans le STECAL Nst :



## Dans le STECAL Ast

- habitation et hébergement touristique.
- L'emprise au sol existante est de 855 m<sup>2</sup>.
- La nouvelle construction disposera d'une SDP maximale de **200 m<sup>2</sup>**.

Le STECAL du petit  
Robernier





## Prochaines étapes :

- 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