

MONTAUBOUX

REVISION GENERALE DU PLU

3.A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11/06/2025, arrêtant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
1. OAP « COLLE NOIRE ».....	5
2. OAP « APIER»	7

Préambule : Définition d'une OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par différents articles du Code de l'Urbanisme.

Article L151-2 : Le PLU [...] comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Article R151-10 : Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Article L151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements.

Article L151-6-2 : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où

s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

L'OAP est au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal.

Elle :

Peut concerner n'importe quel quartier ou secteur : renouvellement urbain, densification (zones U), extensions urbaines (zones AU), qu'ils soient résidentiels ou d'activités ;

Permet de donner une assise juridique au projet, l'OAP est complémentaire au règlement du PLU.

Les orientations déclinées dans l'OAP Transition écologique peuvent être :

Des prescriptions, opposables au droit des sols selon un principe de compatibilité. Ainsi, si un projet dans les grandes lignes aux dispositions énoncées dans l'OAP, sans pour autant les respecter au mètre près, il pourra être accepté par la collectivité ;

Des recommandations, destinées à servir de guide ou de conseil au pétitionnaire.

Le Code de l'Urbanisme précise que « tous les travaux et opérations doivent être compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques ». Ce qui signifie que les permis d'aménager et les permis de construire ne doivent pas remettre en cause les principes énoncés dans l'OAP.

La notion de compatibilité et non de conformité est importante à souligner lors de l'élaboration d'une OAP. Cela signifie que les aménageurs devront réaliser leur projet afin que celui-ci soit compatible avec les principes de l'OAP mais non conforme à ceux-ci.

Préambule : Localisation des OAP sectorielles



OAP du domaine de la Colle Noire

Superficie du STECAL : 1,28 hectares

Contexte

Le Domaine de la Colle Noire fait l'objet depuis quelques années d'un projet de restauration par la griffe Dior autour de la notoriété du couturier-parfumeur Christian Dior qui y séjournait durant ses vacances d'été. Propriété d'un des plus grands groupes de luxe au monde, le château et ses abords ont été réhabilités pour l'événementiel et l'accueil des personnalités amies de la marque et l'exploitation agricole autour de l'olivier, des plantes à parfum, de la vigne, des fruitiers (5 hectares de culture sur le Domaine dont 6500 d'olivaies et 1400 m² de roseraies)

La restauration inaugurée le 9 mai 2016 a déjà donné lieu à plusieurs autorisations d'urbanisme pour la création de locaux professionnels pour le remisage et l'entreposage du domaine, et notamment l'entretien des terres agricoles.

Ce domaine de prestige a aujourd'hui besoin de constructions supplémentaires pour l'entreposage et l'hébergement de son personnel réparties sur deux plateformes distinctes. Compte tenu de l'éloignement à la zone urbanisée de Montauroux (Narbonne au nord de la RD 562), il a été choisi d'utiliser la procédure de Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée pour mettre en oeuvre ce projet de l'ordre de 1 100 m² de surface de plancher

Aménagement global

La taille du site d'aménagement est limitée à 1,3 hectare et se compose de deux plateformes de construction accueillant respectivement :

- la plateforme nord – 500 m² d'emprise au sol et 700 m² de surface de plancher avec des hauteurs oscillant entre 5 et 7 mètres. 200 m² de

surface de plancher sont destinés au remisage et 500 m² à l'hébergement du personnel pour une capacité d'accueil de l'ordre de 20 personnes.

- la plateforme sud – plus restreinte de l'ordre de 300 m² d'emprise au sol et 300 m² de surface de plancher avec des hauteurs autour de 5 mètres à 6 mètres. Il s'agit d'un bâtiment de stockage et de garage pour l'exploitation du Domaine du Château de la Colle Noire.

Compte tenu des possibilités d'évolution du programme, des capacités d'accueil équivalentes (y compris majorées) et des destinations différentes dans la programmation sont acceptées sans remettre en cause la compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement.

Accès et dessertes

Aucun nouvel accès à la RD 562 ne sera autorisé

La plateforme Sud valorisera l'accès à la voie publique existante à proximité.

Gestion des risques et nuisances

L'aménagement doit assurer une réflexion globale sur la réduction des risques et aléas, notamment incendie, en générant des formes urbaines compactes. En limite avec les zones naturelles et boisées, une piste périmétrale devra être envisagée, ainsi que des accès pompiers transversaux d'une bande de roulement d'au moins 4 mètres de large, entretenue par débroussaillage sur 2 mètres.

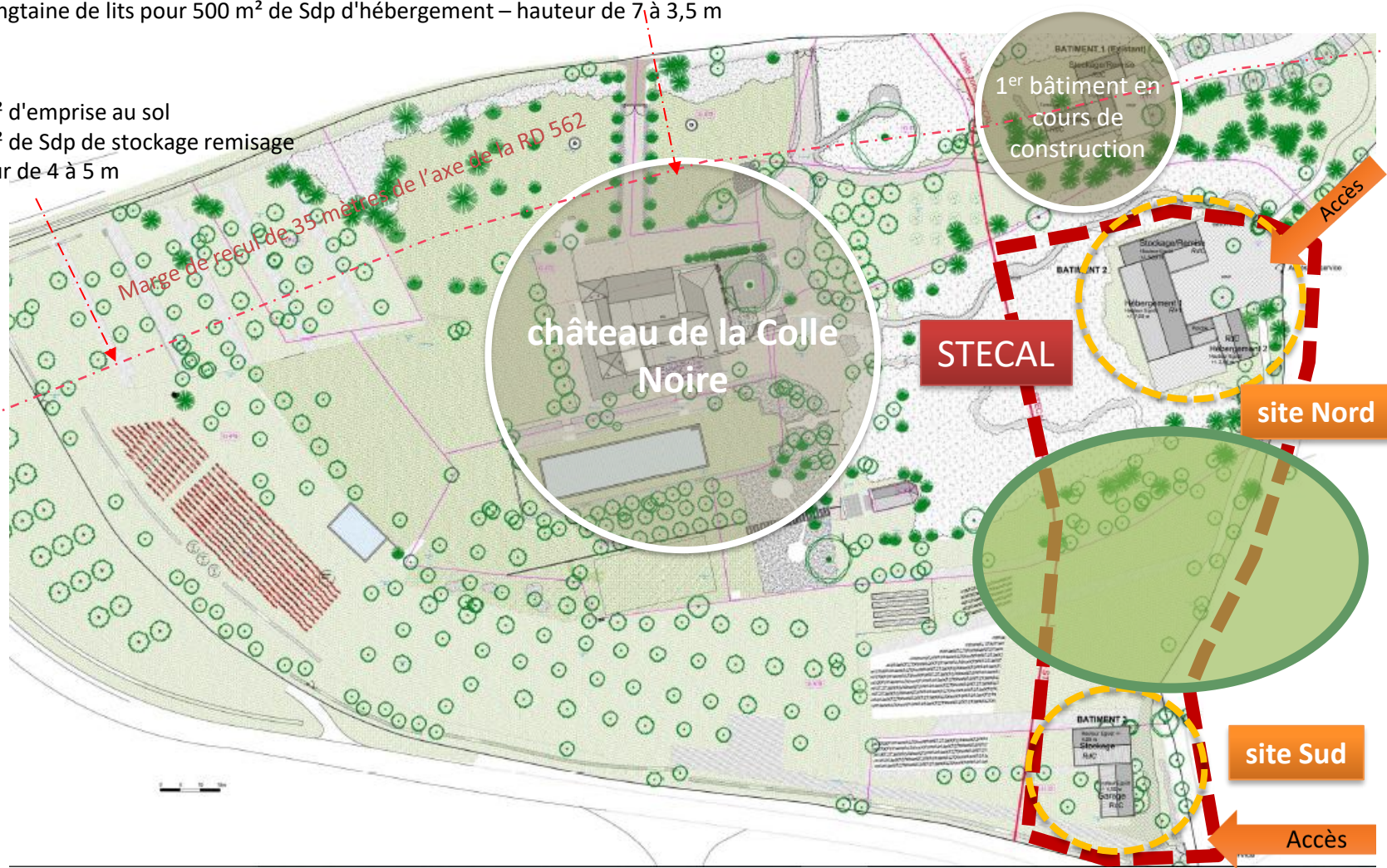
OAP du domaine de la Colle Noire

site Nord

500 m² d'emprise au sol
200 m² de Sdp de stockage remisage – hauteur à 5 m
une vingtaine de lits pour 500 m² de Sdp d'hébergement – hauteur de 7 à 3,5 m

site Sud

300 m² d'emprise au sol
300 m² de Sdp de stockage remisage
hauteur de 4 à 5 m



Domaine de la Colle Noire – source Dior et Wikipedia



Superficie : 9,4 hectares

Contexte

L'OAP du secteur de l'Apier permettant avec les entreprises d'adapter les infrastructures et les réseaux aux vocations futures du secteur tourné vers des activités économiques et industrielles du territoire élargi du Pays de Fayence en privilégiant des activités tertiaires, innovantes, de recherches à l'exclusion de la logistique.

Aménagement global

L'OAP favorise une implantation de bâtiments ordonnée créant une zone industrielle organisée. A l'est, un corridor écologique sera préservé créant une continuité verte entre les milieux boisés au sud et le secteur agricole protégé au nord.

Activités

Le secteur de l'OAP est réservé aux activités industrielles et commerciales, si celle-ci est liée à une activité industrielle. Des showrooms seront donc possibles sur le site.

Un village artisanal au sud du site peut également faire office de vitrine du secteur.

Accès et dessertes

Le site est desservi directement par la RD 562. Une contre-allée le long de celle-ci permettra de sécuriser l'accès au site.

Gestion des risques et nuisances

L'aménagement doit assurer une réflexion globale sur la réduction des risques et aléas, notamment incendie, en générant des formes urbaines compactes. En limite avec les zones naturelles et boisées, une piste périmétrale devra être envisagée, ainsi que des accès pompiers transversaux d'une bande de roulement d'au moins 4 mètres de large, entretenue par débroussaillage sur 2 mètres.

