



Pays de Fayence

Provence d'Azur

M. René UGO
Communauté de Communes du Pays de Fayence
1849 Rd 19
Le Mas de Tassy
83440 TOURRETTES

Aménagement du territoire

ARRIVEE LE :

19 SEP. 2025

MONTAUROUX

Monsieur le Maire de
MONTAUROUX

Place de la Mairie
83440 MONTAUROUX

Tourrettes, le 19/09/2025

Objet : Avis sur l'arrêt de la révision du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 16 juin 2025 réceptionné le 20 juin 2025 vous m'avez transmis pour avis votre projet de révision du PLU.

Tout d'abord, permettez-moi de vous féliciter pour la qualité de votre document.

Toutefois, je vous fais part des observations suivantes :

Supprimer les hachures « loi Barnier » en agglomération

Zone UJ:

UJ1b : Dans l'ensemble de la zone UJh Indiquer tous les hébergements

UJ2 : Paragraphes 2 et 3 : à l'exception de la zone UJh

D- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modifier les 15 m des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles à 5 m.
(De nombreux terrains sont passés en zone UJ et cela pénalise les projets d'extension du bâti existant.
Lorsque l'on regarde le bâti, les 15 m ne sont pas appropriés.)

Pour le retrait de 25 m de l'axe de la RD 562 et 15 m de l'axe de la RD 37 indiquer à l'exception de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU afin de permettre la réhausse du bâti. (idem pour les autres zones du PLU).

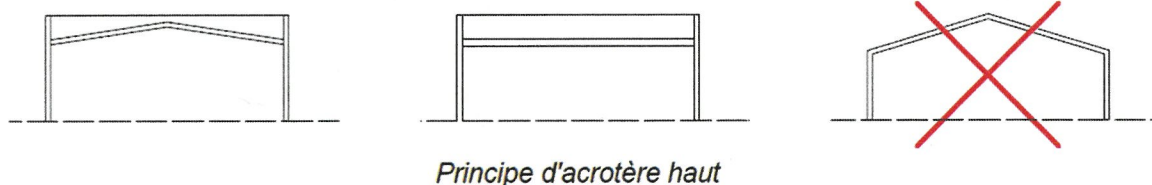
Concernant la zone UEZ et plus particulièrement la ZA de l'Apier :

Article UE 2 – Destinations, sous destinations et nature d'activités soumises à des conditions particulières

Les entrepôts liés à la production artisanale ou industrielle

Article UE 5 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 2 - Toitures : dissimulées derrière la façade, avec acrotère haut formant bandeau conformément au schéma de principe ci-dessous :



- 3 - Façades : en béton brut ou adoucis ou lasurés, teinte harmonisée avec ce qui est majoritairement présent dans la zone, couleurs proscrites blanc et couleurs vives
- 4 - Clôtures et portails : interdire les clôtures et murs bahuts pour permettre l'écoulement des eaux et cohérence d'ensemble de la zone, possibilité de clôture végétalisée

Article UE 6 – Stationnement

En complément des dispositions du PLU :

Dans la zone UEZ : Pour les permis de construire accordés avant l'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour la création de surface de plancher. Le stationnement sera réalisé sur la voie publique ou sur les parkings avoisinants. Ou sur des terrains voisins uniquement dans la zone UEZ.

Disposition générales - Protection du patrimoine végétal

Protection du patrimoine végétal au titre du code de l'urbanisme. Il est proposé deux types de protections du patrimoine végétal

- Assurer la protection des arbres remarquables identifiés sur le plan suivant article L113-1 du code (également dans DG 29 du règlement)
- Délimiter des zones d'espaces verts protégés définies au règlement graphique, pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Disposition générales - Traitement et collecte des eaux pluviales de ruissellement

- Les terrassements et les remblaiements de sols -notamment ceux pour mettre hors d'eaux le bâtiment- ne doivent pas modifier l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

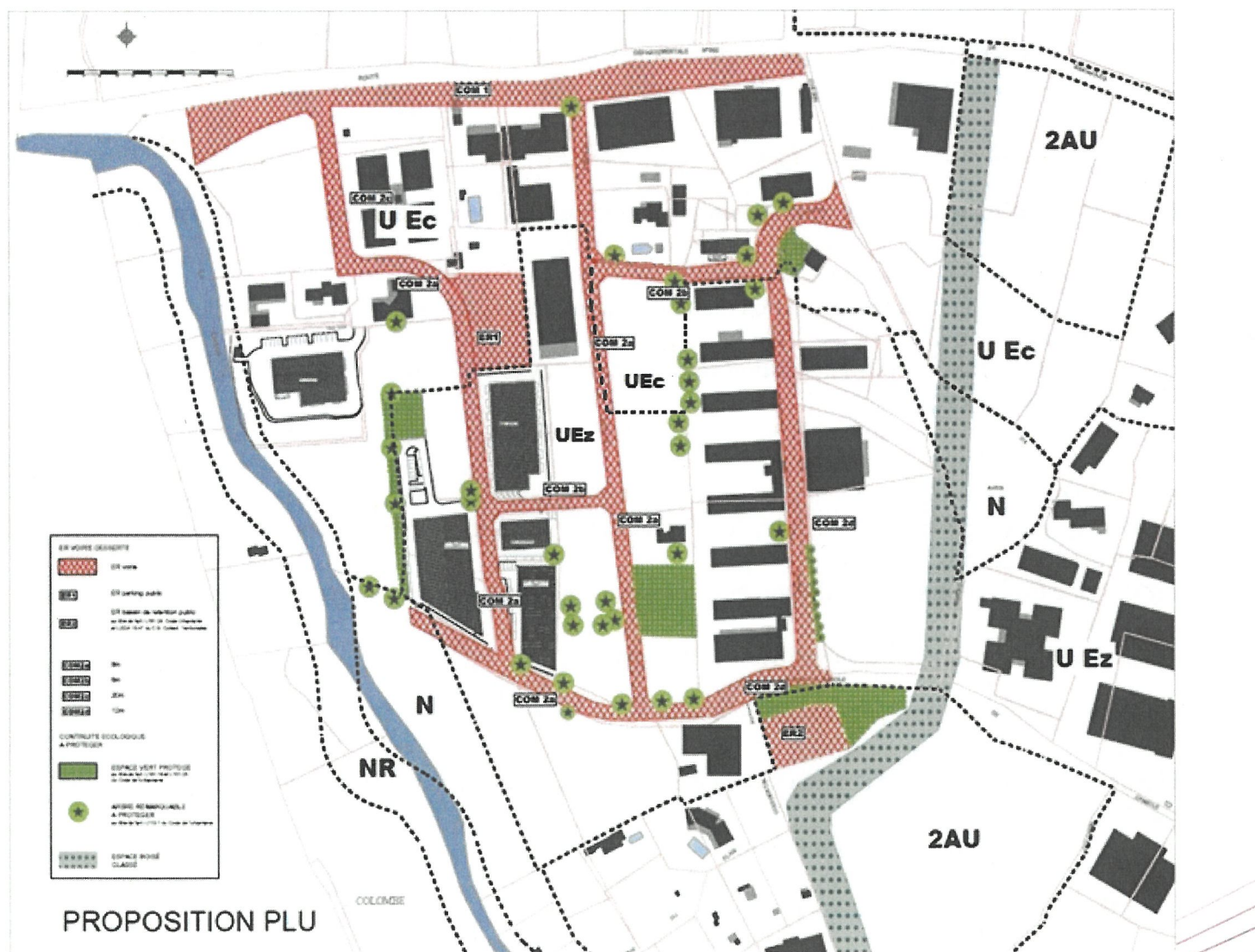
Les permis de construire devront justifier par une notice un plan topographique de l'existant et un plan altimétrique précis du projet, permettant de juger des modifications

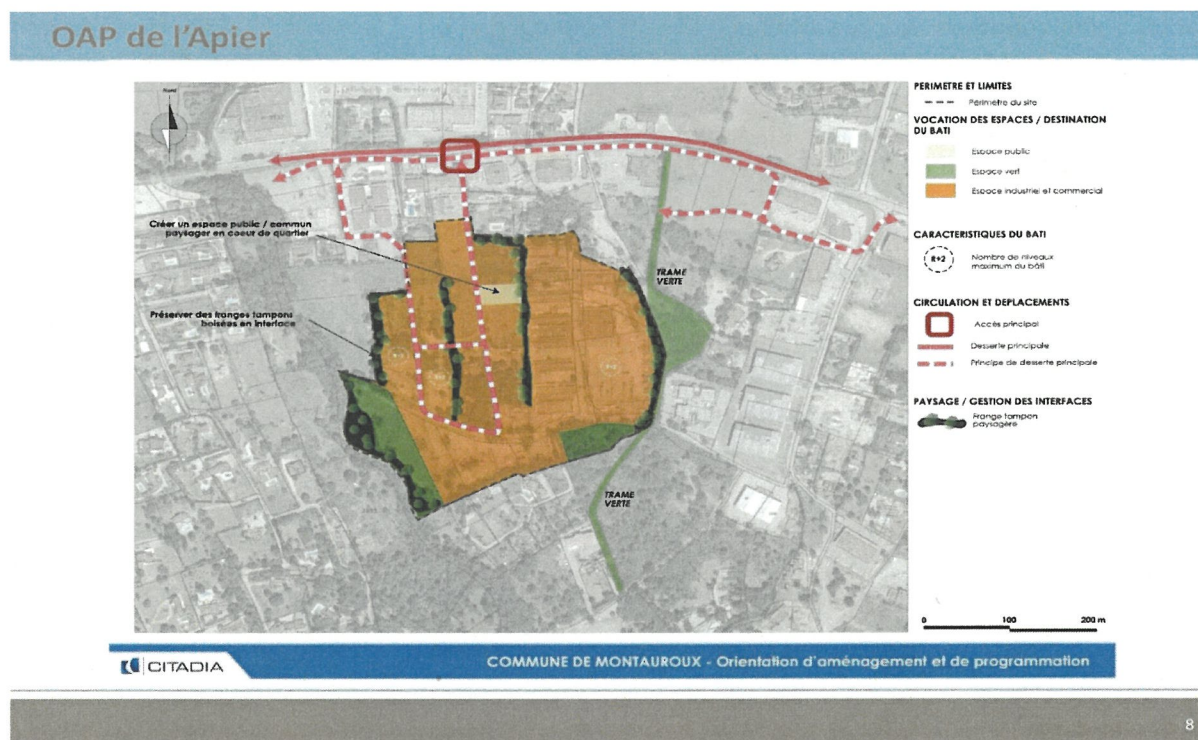
- Délimiter les zones mentionnées aux articles L 151-24 du code de l'urbanisme et L. 2224-10- 3° du code général des collectivités territoriales concernant les eaux pluviales pour création d'un bassin de rétention public au point bas de la zone.
Prévoir avant le bassin de rétention un dispositif de traitement pour éviter que les eaux pluviales et de ruissellement des voies ne pollue la nappe phréatique qui alimente le forage de Barrière → voir ER / SLI sur proposition de plan
- Imposer la collecte des eaux pluviales dans les bassins de rétention prévus à la parcelle. Imposer la réalisation d'un séparateur hydrocarbure avant le bassin
Cette disposition vise à réduire, à la parcelle, les risques de pollution de la nappe, du au ruissellement sur les surfaces imperméabilisées. A garantir dans les dossiers de demande de PC par un plan de réseau EP et une note de fonctionnement du bassin le justifiant

Le règlement graphique

Il est proposé une adaptation du règlement graphique du PLU sur la zone de l'Apier conformément au plan ci-dessous :

Inclure la parce G 117 dans la zone UEc





L'OAP de l'Apier est définie de façon extrêmement sommaire et présente des aménagements qui ne sont pas cohérents avec les éléments partagés avec la Commune dans le cadre de la détermination de la TAM.

Renforcer les exigences en matière de qualité architecturale

- Élaborer un référentiel architectural spécifique au secteur de l'Apier (annexe au PLU ou charte séparée) incluant :
 - Gabarits simples et volumes compacts,
 - Façades visibles traitées avec des matériaux pérennes renforçant la qualité architecturale (béton brut, préfabriqué adouci).
 - Toitures à dominante mate et non réfléchissante avec acrotère permettant de les rendre invisibles depuis l'espace public,
 - Obligation de traiter au moins deux façades principales et les angles visibles depuis la voie publique,
 - Intégration végétale en façade et au sol (plantations en pied de bâtiment, clôtures filtrantes).
- Insérer une prescription explicite dans l'OAP sectorielle rendant ces principes opposables lors de l'instruction des permis.
- Prévoir une évaluation de la qualité architecturale en amont des permis, via un avis motivé des services instructeurs
- Contrôler la conformité à l'achèvement des travaux

Orienter le type d'activités accueillies sur la zone

- Flécher les orientations économiques de la zone vers des fonctions à haute intensité d'emploi ou forte valeur ajoutée :
 - Activités artisanales de production,
 - PME industrielles légères ou de transformation,
 - Services techniques ou innovants,
 - Activités de filières locales : parfumerie, agroalimentaire, circuits courts.

- Limiter les activités de stockage/logistique sèche, sauf si elles sont adossées à une production ou fonction mixte.
- Intégrer ces critères dans une charte d'accueil économique communale ou intercommunale.
- Formaliser une instance de gouvernance économique (commission commune + CCPF) pour orienter les projets selon des critères de création d'emplois, qualité urbaine et cohérence territoriale.



STRUCTURATION VIAIRE - CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Accès principal



Voirie de desserte

ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS



Espace bâti



Constructions à venir



Nombre de niveaux maximum

STATIONNEMENT ET MOBILITE



Parking public paysager

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES



Espace vert - Espace boisé - Tampons paysagers



Arbre remarquable à préserver

Remettre les parcelles G2207 et G 2205 en zone 2AU jusqu'à la fin du moratoire sur l'eau.
 Un emplacement réservé existe devant les dites parcelles sans un numéro et un objet d'ER
 Un repérage des arbres a été effectué afin de les conserver (voir annexe1)
 Demander qu'une étude de sol pour l'infiltration soit réalisée afin de convenir du bassin de rétention.
 Imposer pour les parkings un bassin décanteur et contrôler avant fermeture ledit bassin.

Zones N et A : autoriser les remblais et déblais nécessaires aux constructions.

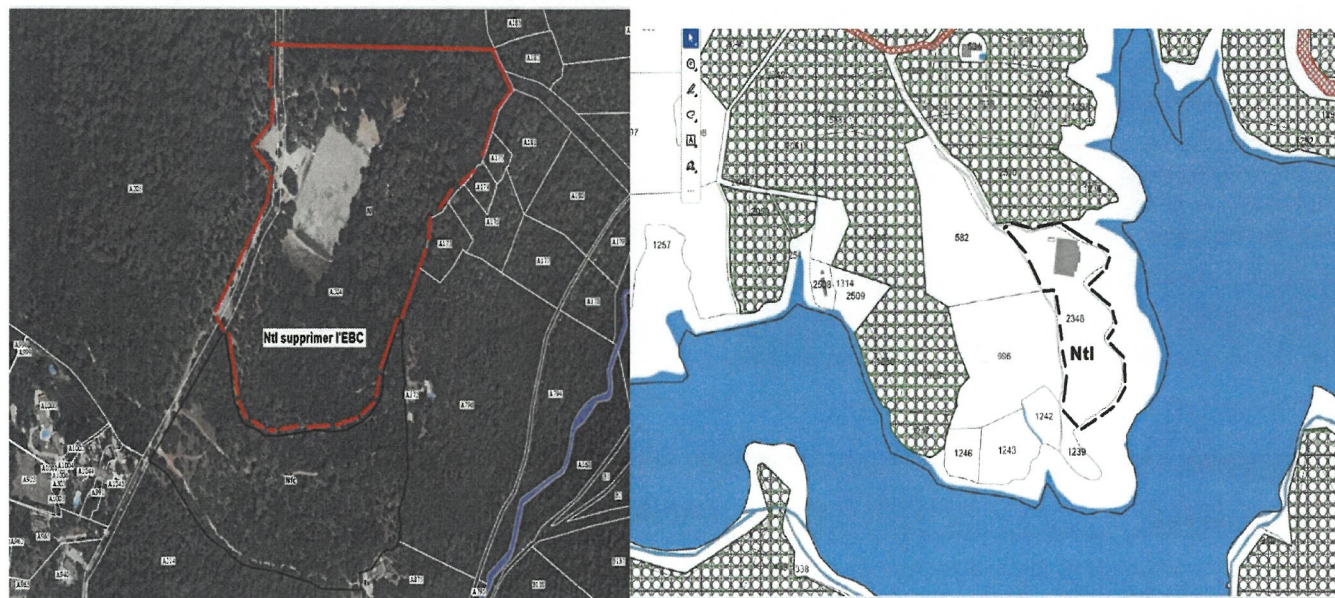
Zones N :

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et tous les secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et sportifs d'intérêt général

Supprimer de la zone NF la parcelle C 224 ou se trouver le local de l'assainissement et l'assainissement autonome de la parcelle C441.

Autour du stade du Défend, terrains appartenant à la commune (voir plan ci-joint) ou se trouver le parcours de santé, l'accrobranche, le stade, le parking... ainsi que la base d'aviron et des terrains avoisinants appartenant également à la commune (voire plan) supprimer l'EBC et passer les parcelles en zone Ntl.

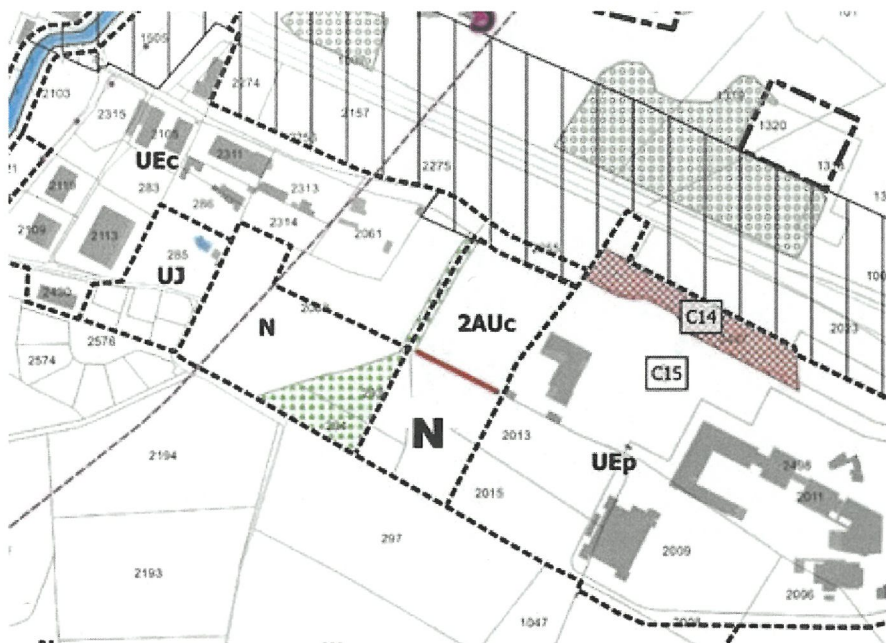


Compléter le caractère de la zone : secteur Ntl représentant les sites de tourisme autour du lac. Ajouter et celui du défens.

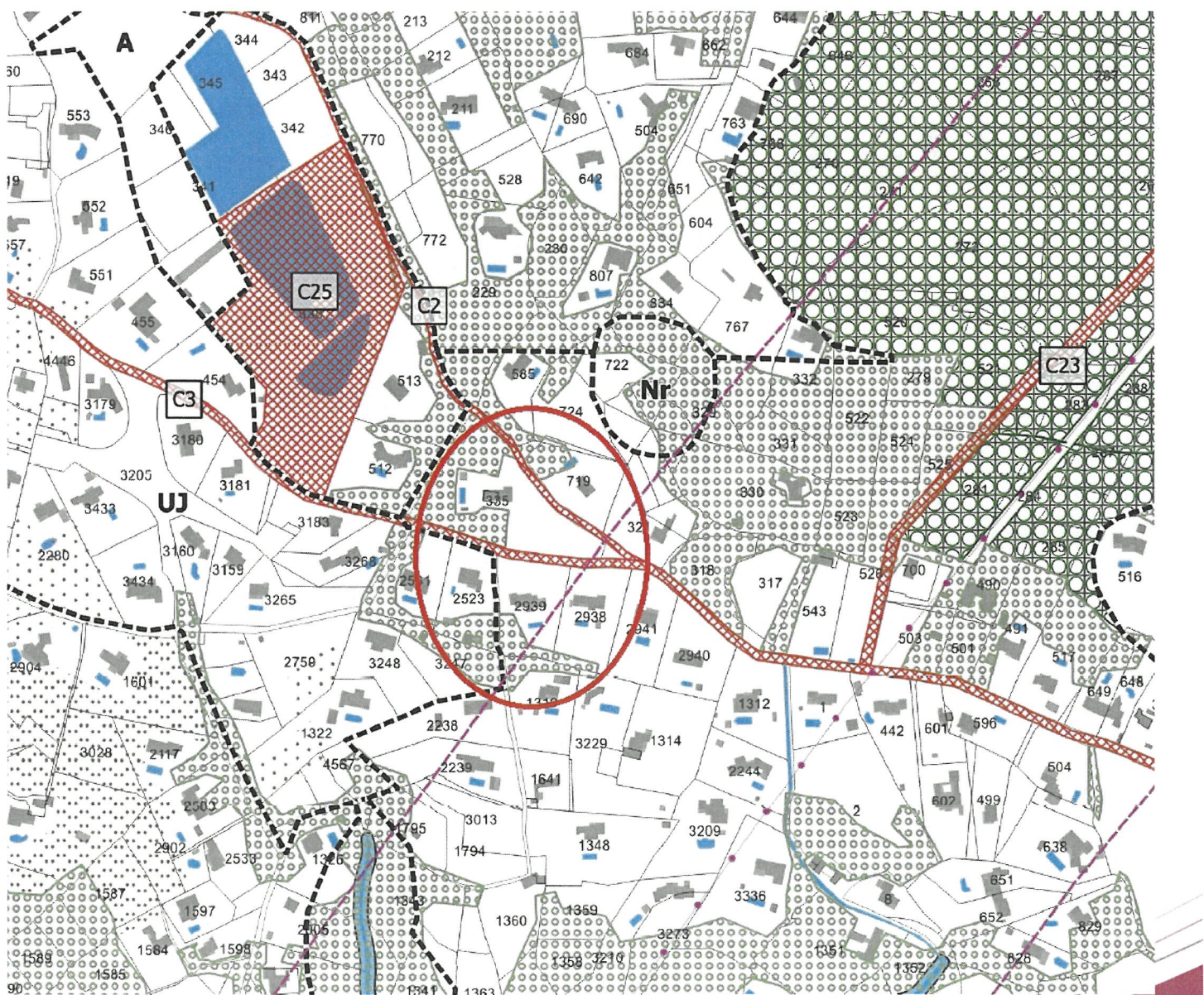
Divers :

Revoir la fiche de rétention des eaux pluviales (note de calcul) : fournir l'étude de sol à supprimer

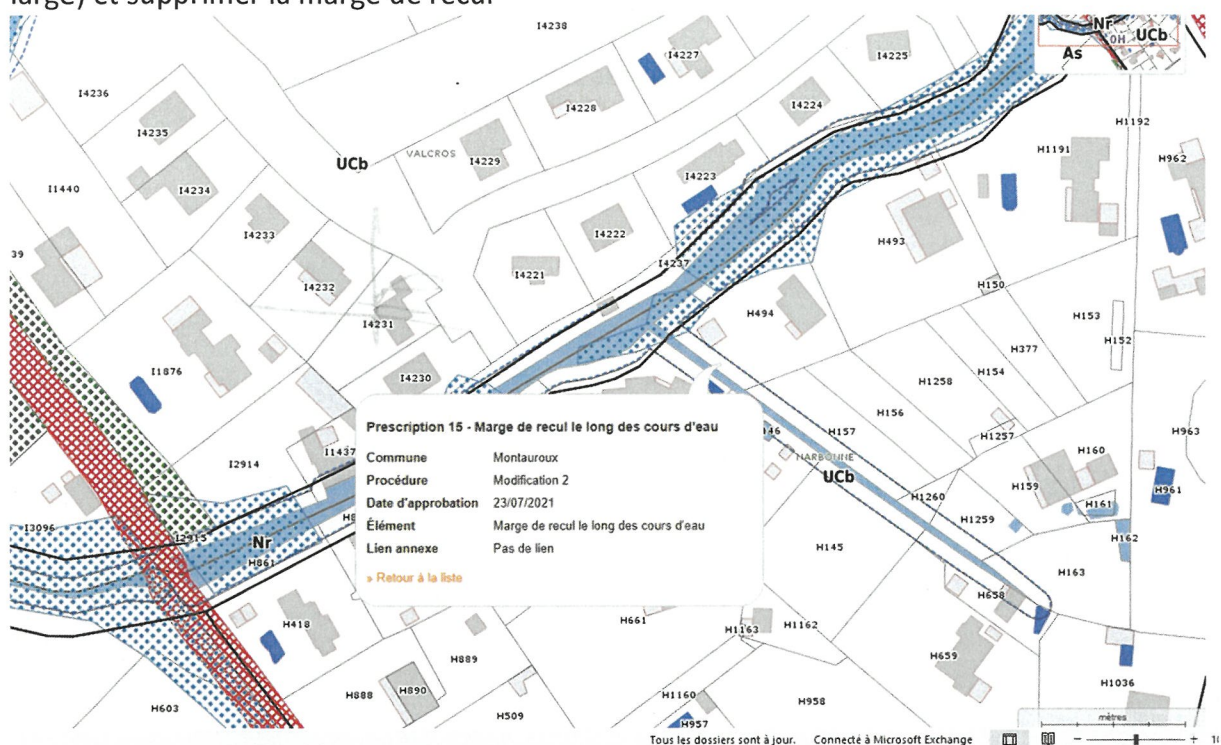
Modifier la zone 2AUc en 2 AUp c'est un terrain appartenant à la commune (v/plan)



Inclure les parcelles G335, G 2939, G 2938 dans la zone UJ



Revoir le tracé bleu des parcelles H 148, 147, 45 et 658 (il s'agit d'un caniveau d'arrosage de 0.30 cm de large) et supprimer la marge de recul



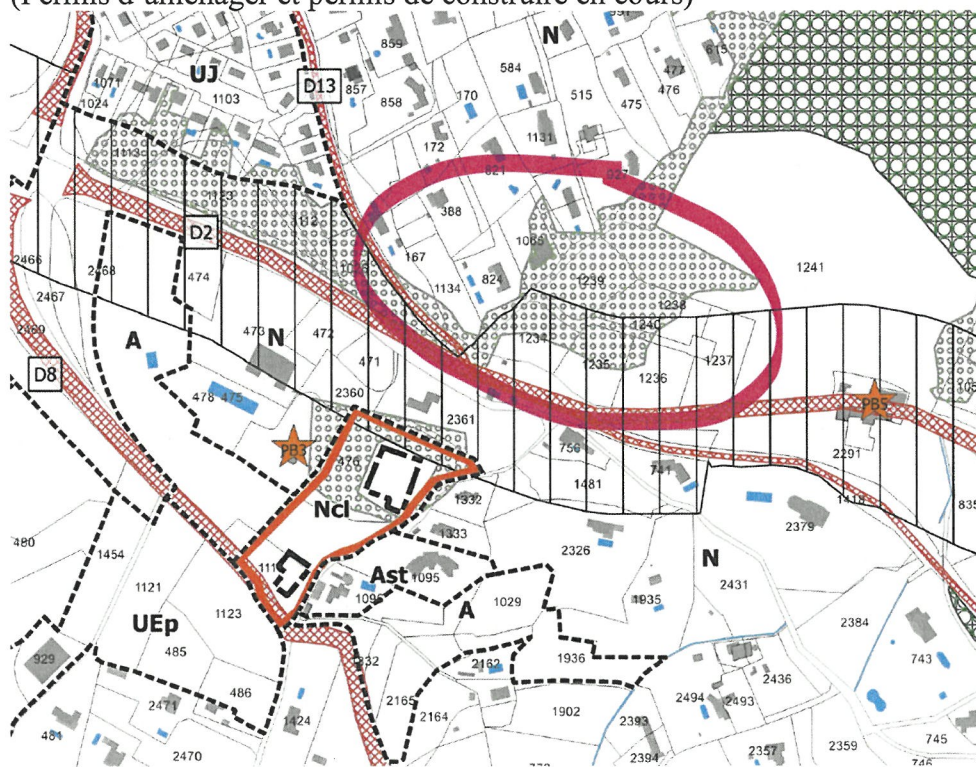
Sur la carte des risques MVT :

Supprimer les zones NPv, Ng, Nst, UEe qui n'existent plus.

Revoir en général la couche du zonage qui n'est pas la bonne.

Supprimer PMS3 sous la place du Clos : le long de la route d'accès au village, au droit où se situe une servitude de vue, la hauteur des constructions ne doit pas excéder le niveau de la chaussée de la RD (Ou est la servitude de vue ?)

Supprimer les espaces verts à protéger du lotissement « Rostagno ». Parcelles H 1239/H1238/H1235 (Permis d'aménager et permis de construire en cours)



La communauté de communes et moi-même restons à votre service pour organiser une réunion permettant d'éclaircir les différents points.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président

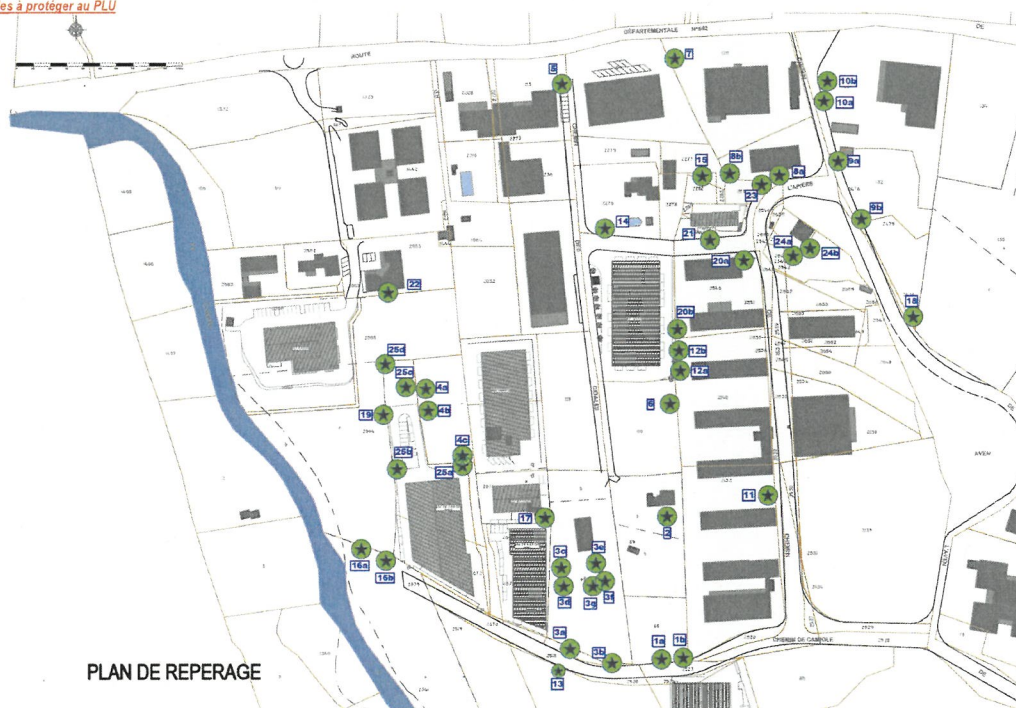
René UGO





Fiches arbres remarquables à protéger au PLU

COMBY
ASSOCIATION D'URBAINISME
PARADIGME CONTEMPORAIN



PLAN DE REPERAGE



COMBY
ARLUNTES EN B.M. 10
PARASITE CONCEPT

Parcelle G0088

N° sur plan de repérage : **1a 1b**

Propriétaire : Mme BONIFASSI

Essence : Chênes



1a



1b

Parcelle G0089

N° sur plan de repérage : **2**

Propriétaire : M et Mme TARTOCCHI

Essence : Chênes





Parcelle G0090

N° sur plan de repérage : **3 a- b- c- d**
- e- f- g

Propriétaire : SCI MEREEN

Essence : Chênes



3a



3b

COMBY
ARCHITECTE D.P.L.U.
PAYSAGISTE CONCEPTUELS



3c-3d



3e-3f-3g



COMBY
ARCHITECTURE D'INTERIEUR
PAYSAGISTE CONCEPTUELS

Parcelle G107 N° sur plan de repérage : 4a – 4b – 4c Propriétaire : M. GALMICHE MATTHIEU FRANCOIS PATRICK Essence : Frêne et chênes	4a  4b  4c 
---	--

Parcelle G0113 N° sur plan de repérage : 5 Propriétaire : LES COPROPRIETAIRES Essence : Pin	
Parcelle G0116 N° sur plan de repérage : 6 Propriétaire : M. et Mme TARTOCCHI Essence : Chêne	



COMBY
ARCHITECTE D.P.C.
PAYSANNE CONCEPT

Parcelle G0120

N° sur plan de repérage : 7

Propriétaire : SCI STEFA

Essence : Pin



Parcelle G0121

N° sur plan de repérage : 8 a – 8b

Propriétaire : LES COPROPRIETAIRES

Essence : Chêne

8a



8b





Parcelle G132

N° sur plan de repérage : 9a – 9b

Propriétaire :

Essence : Chêne



9a



9b

COMBY
ARCHITECTES D.P.L.
PAYSAGISTE CONCEPTUEL

Parcelle G0133

N° sur plan de repérage : 10a / 10b

Propriétaire : non connu

Essence : Pin



10a



10b



Parcelle G2132

N° sur plan de repérage : 11

Propriétaire : IRIS INVEST

Essence : Chêne



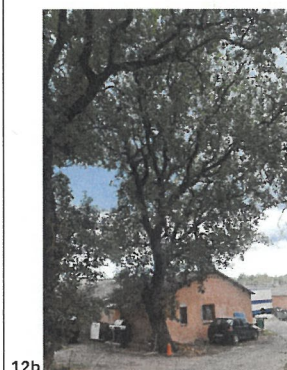
COMBY
ARCHITECTE D.P.L.G.
PAYSAGISTE CONCEPTUEUR

Parcelle G2140

N° sur plan de repérage : 12 a – 12b

Propriétaire : IRIS INVEST

Essence : Chêne



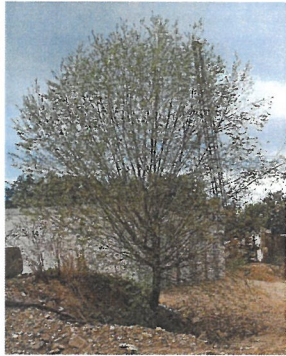
12b



12b



COMBY
ARCHITECTE D.P.L.
PAYSAGISTE CONCEPTUEL

Parcelle G2224 N° sur plan de repérage : 13 Propriétaire : SCI DE L'APIER Essence : Saule	
Parcelle G2276 N° sur plan de repérage : 14 Propriétaire : non connu (villa) Essence : Frêne	

Parcelle G2278 N° sur plan de repérage : 15 Propriétaire : non connu (villa) Essence : Saule	
---	--

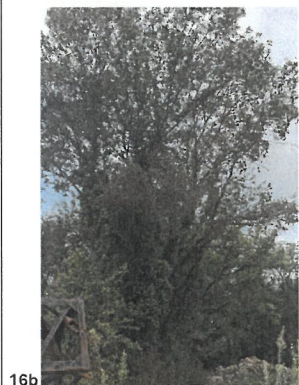
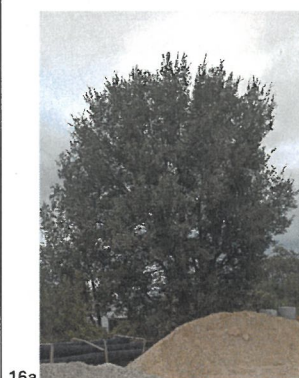


Parcelle G2341

N° sur plan de repérage : **16a - 16b**

Propriétaire : SCI DE L'APIER

Essence : Chênes



COMBY
ARCHITECTE D.P.L.
PAYSAGISTE CONCEPTUELS

Parcelle G2404

N° sur plan de repérage : **17**

Propriétaire : LES COPROPRIETAIRES

Essence : Chêne



Parcelle G 2475

N° sur plan de repérage : **18**

Propriétaire : SCI APIER

Essence : Chêne





Parcelle G2504

N° sur plan de repérage : **19**

Propriétaire : SCI CUZCO

Essence : Chêne



COMBY
ARCHITECTE D.P.L.
PAYSAGISTE CONCEPTUEL

Parcelle G2546

N° sur plan de repérage : **20 a -20b**

Propriétaire : IRIS INVEST

Essence : Chêne



20a



20b



Parcelle G2549 N° sur plan de repérage : 21 Propriétaire : Commune de Montauroux Essence : Chêne Observation : Cet arbre est un des plus beau de toute la zone. Mais il est situé sur l'emprise de la voie de liaison entre le chemin de l'Apier et le chemin des cigales. Il est impératif de ne pas couper l'arbre, Prévoir de réaliser un rétrécissement de la chaussée au droit de l'arbre.	
Parcelle G2553 N° sur plan de repérage : 22 Propriétaire : MME DAVID NICOLE SUZANNE MARCELLE – MME FRANCHINO CHRISTINE – M FRANCHINO ERIC Essence : Chêne	



Parcelle G2581 N° sur plan de repérage : 23 Propriétaire : SCI DE L'APIER Essence : Chêne	
---	--



Parcelle G2658

N° sur plan de repérage : 24 a – 24 b

Propriétaire : SCI DE L'APIER

Essence : Chêne



Parcelle G2673

N° sur plan de repérage : 25a - b -
c - d

Propriétaire : SCI DE L'APIER

Essence : Chêne





COMBY
ARCHITECTE D.P.L.G.
PAYSAGISTE - LANDSCAPEUR

Parcelle G2673 (suite)



25c



25d

VI.4.2. Fiches espaces verts protégés



Fiches espaces verts à protéger au PLU

COMBY
ARCHITECTE D.P.L.
PAYSAGISTE CONCEPTUEL

Parcelle G85

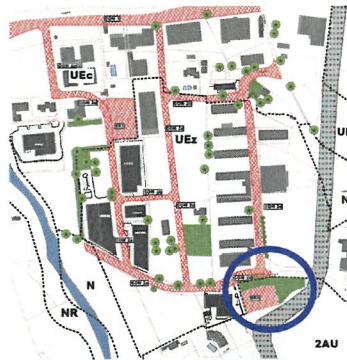
Surface : 2 820 m²

Surface protégée : ± 60%

Propriétaire : **Non connu**

Zonage PLU : UEz

Essences : bosquet de chênes

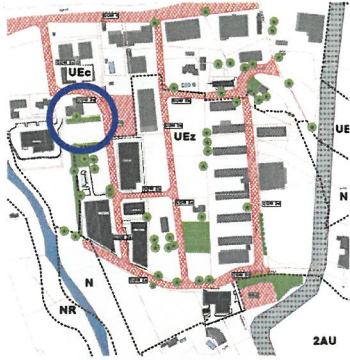




A photograph showing a residential area. In the foreground, there is a dirt and gravel area. A large, leafy tree dominates the center-left. To the right, a white car is parked near a building with a corrugated metal roof. A fence runs across the bottom of the frame. The sky is blue with some clouds.



COMBY
ARCHITECTES D.P.L.
PAYSAGISTES CONCEPTUELS

Parcelles G2504 / G2553 Parcelle G2504 Surface protégée : < 5% Propriétaire : SCI CUZCO Zonage PLU : UEc Parcelle G2553 Surface : 2 181 m² Surface protégée : ± 5% Propriétaire : MME DAVID NICOLE- MME FRANCHINO CHRISTINE M FRANCHINO ERIC Zonage PLU : UEc Essences : bosquet de chênes et frênes	 	 
--	--	--



COMBY
BOUTEILLERIE
PRÉPARATEUR CONCEPT

Parcelle G 2657 / 2659 / 2665 / 2666

Surface : 426 / 66 / 56 / 77 m²

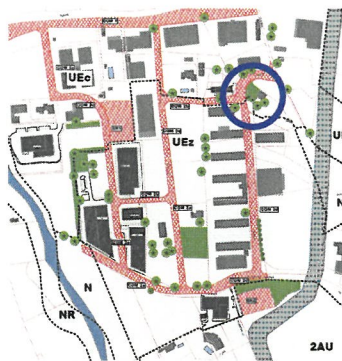
Surface protégée : ± 50 / 100 / 100 / 100%

Propriétaire : DB PROMOTIONS

Affectation : Bâtiment et espace vert

Zonage PLU : UEc

Essences : bosquet de chênes



Parcelles G2504 / G2673



COMBY
ARCHITECTE D.P.L.G.
PAYSAGISTE CONCEPTUEL

Parcelle G2504

Surface protégée : < 5%

Propriétaire : SCI CUZCO

Zonage PLU : UEc

Parcelle G2673

Surface : 2 976 m²

Propriétaire : LES COPROPRIETAIRES
(PC SCI DE L'APIER)

Zonage PLU : UEz

