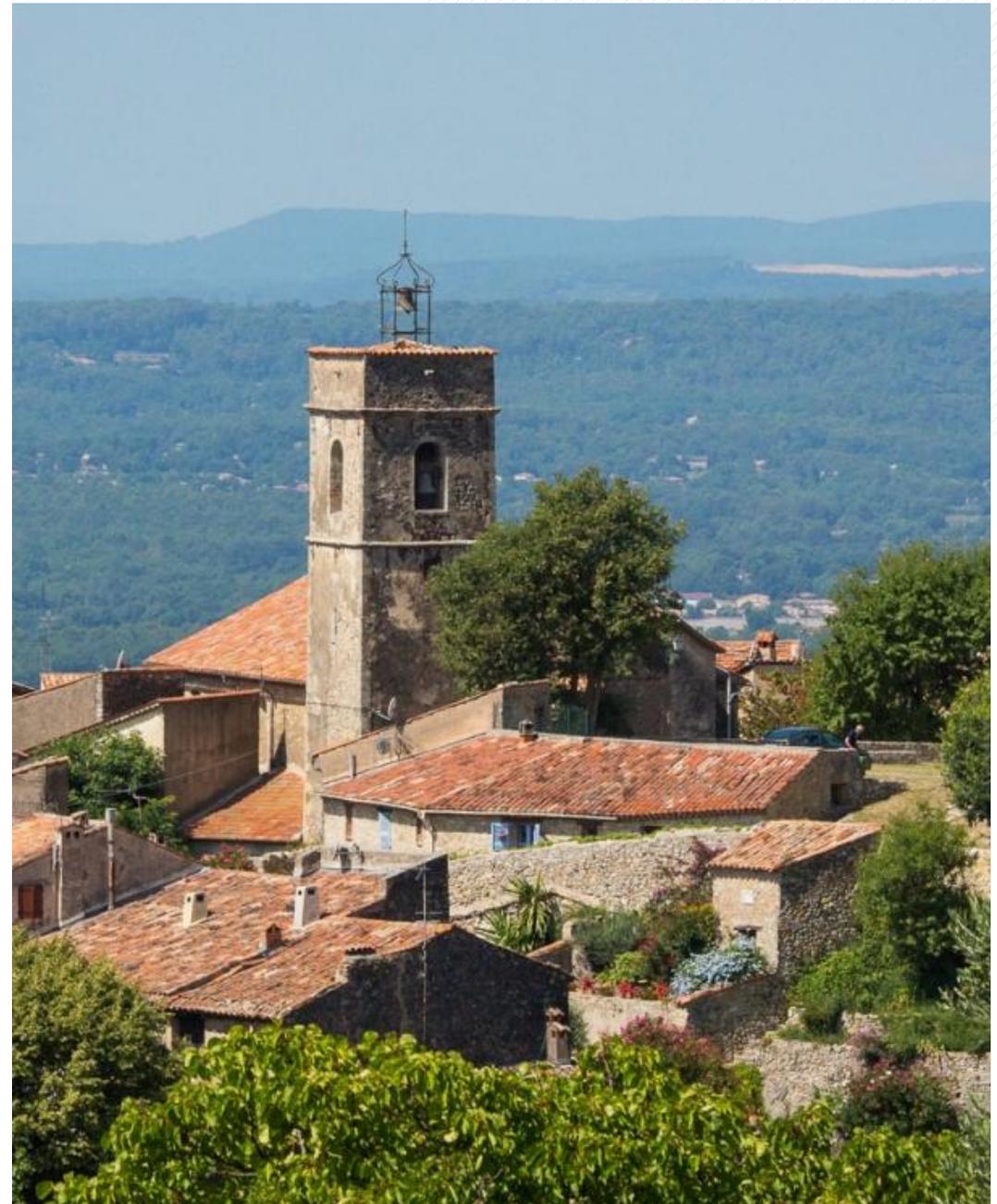


PLAN LOCAL D'URBANISME : LES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES

RÉUNION PUBLIQUE

05 MAI 2025





Mots d'introduction

**M. HUET, Maire de
MONTAUROUX**



Le Plan Local d'Urbanisme : quelques repères

7 | LE PLU : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Quels sont les objectifs d'un PLU ?

CONSTRUIRE UN PROJET COLLECTIF ET PARTAGÉ

UN DOCUMENT STRATÉGIQUE



- Pour les 10 à 15 prochaines années
- Construit avec les élus des communes et concerté avec les citoyens

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE



- Définir les règles applicables et les droits à construire

UN URBANISME DE PROJET



- Avec des orientations d'aménagement et de programmation sur les sites ou les thématiques d'intervention les plus stratégiques

UNE DÉMARCHÉ SOLIDAIRE

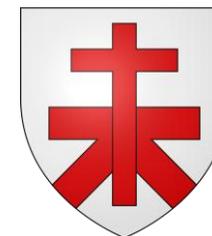


- Pour garantir la cohérence et la complémentarité du développement du territoire communal de Montauroux

7 | LE PLU : SES OBJECTIFS

Les objectifs de la révision générale du PLU

1. Procédure de **révision générale du PLU** lancée le **08/06/2021**
2. Une révision du PLU dans le but de porter **une réflexion globale, stratégique et durable sur le développement à court et à long terme** tout en **intégrant l'ensemble des nouvelles réglementations en vigueur**
3. Les objectifs de la révision générale portent sur **3 aspects principaux** :
 - a) Accélérer la transition environnementale et écologique du territoire communal
 - b) Renforcer l'identité du territoire solidaire de Montauroux
 - c) Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence
4. Procédure de révision générale **arrêtée** le **22/11/2024**
5. **Un retrait de la délibération** d'arrêt le **11/04/2025**



7 | OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Une démarche de projet, à construire étape par étape





2

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2 | LE PADD : C'EST QUOI ?

Un document pivot de la révision d'un PLU

UN SOCLE POUR LE PLU

Le PADD, c'est :

- l'expression d'un **projet politique** en matière d'**aménagement du territoire** intercommunal pour les **10 à 15 prochaines années**
- un document **non technique, synthétique** et **accessible** à tous les citoyens
- une **pièce maîtresse** qui assure la **cohérence du document d'urbanisme dans le temps** :
 - il apporte une **réponse aux enjeux** d'aménagement identifiés par le diagnostic
 - il doit être **traduit par le règlement d'urbanisme et les Orientations d'Aménagement et de Programmation** pour permettre sa mise en œuvre
 - toutes les **possibilités d'évolutions** à venir du document d'urbanisme sont effectuées au vu de ses orientations

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables...



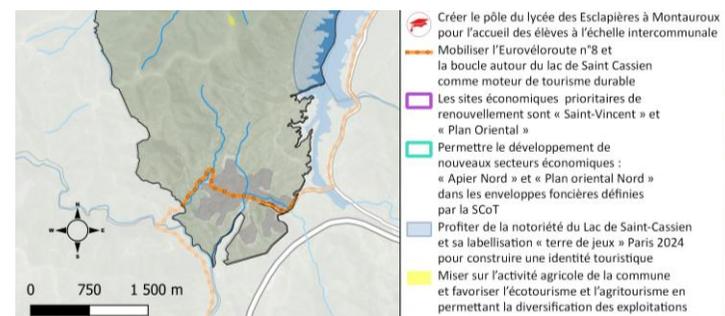
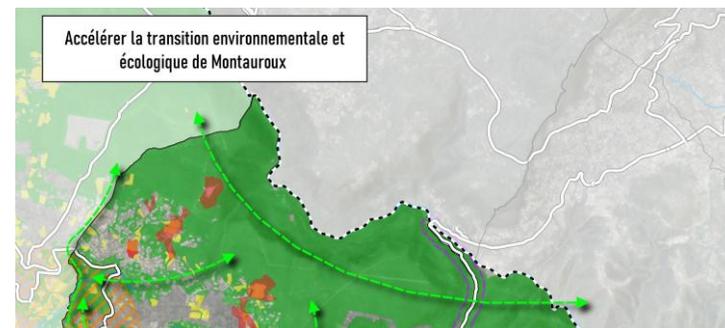
2 | LES ORIENTATIONS DU PADD

Le point de départ : le projet politique exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1 – Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux

2 – Renforcer l'identité de territoire solidaire de Montauroux

3 – Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence



UN RENFORCEMENT DES ACTIONS VIS-À-VIS DU RISQUE INCENDIE



3

Les outils réglementaires mobilisés pour mettre en œuvre le PADD

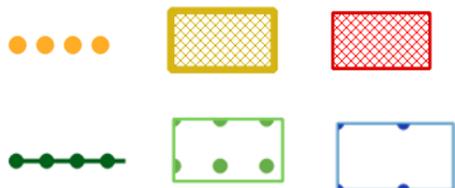
3 | LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- ⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*
- ⇒ Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier... certains éléments



LE REGLEMENT ECRIT

- ⇒ Des règles associées à chaque type de zones, et répertoriées dans plusieurs articles :
 - *Que construire (« destinations ») ?*
 - *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
 - *Quelles emprise au sol et hauteur ?*
 - *Quel aspect des constructions ?*
 - *Quel traitement environnemental et paysager ?*



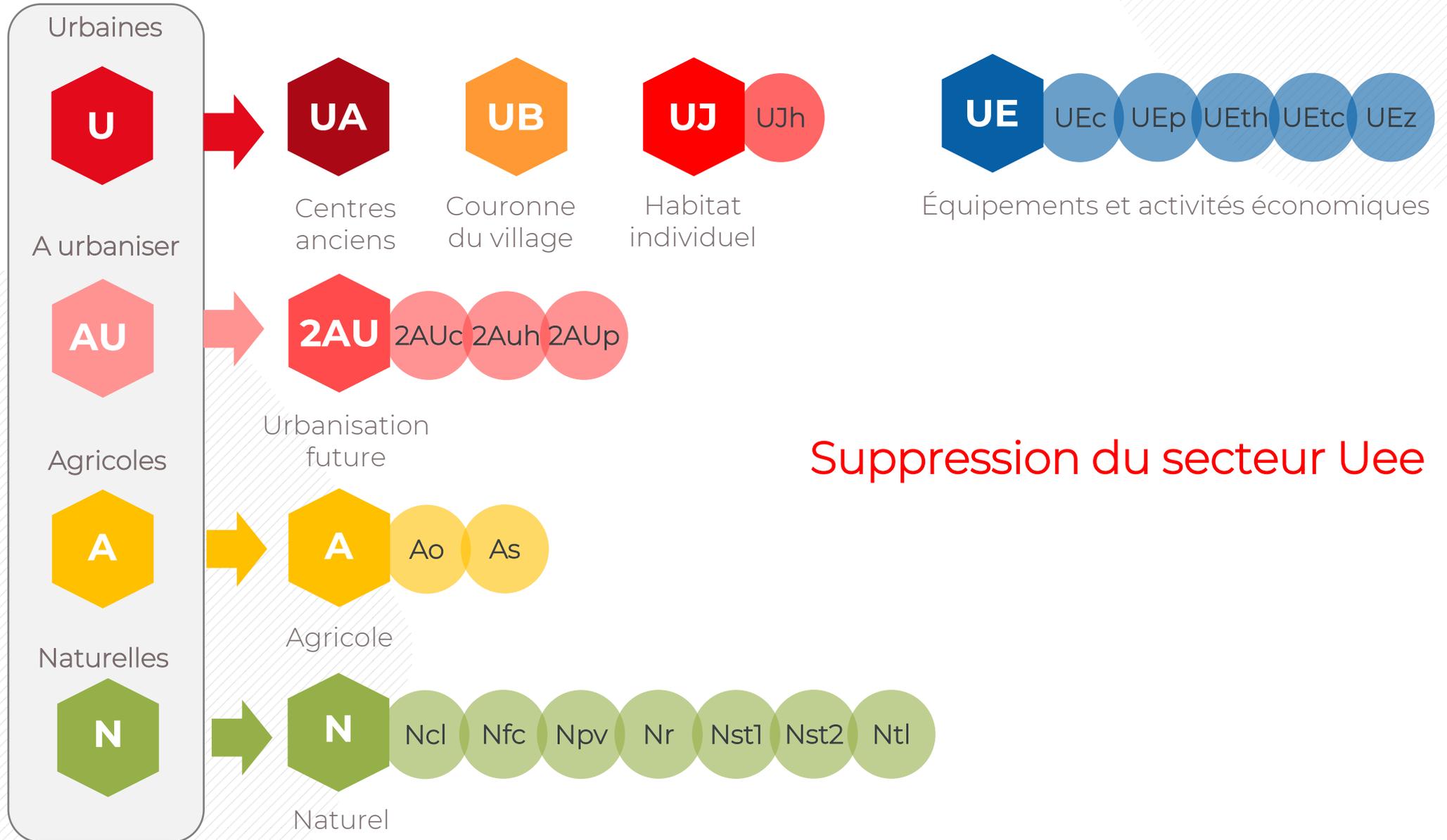
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ⇒ Des principes d'aménagement pour des sites stratégiques et secteurs de développement (zones à urbaniser) :
 - *Programmation ;*
 - *Liaisons douces et accès ;*
 - *Gestion des eaux ;*
 - *Qualité urbaine, paysagère et environnementale ...*
- ⇒ Une **compatibilité** des opérations avec ces principes

3

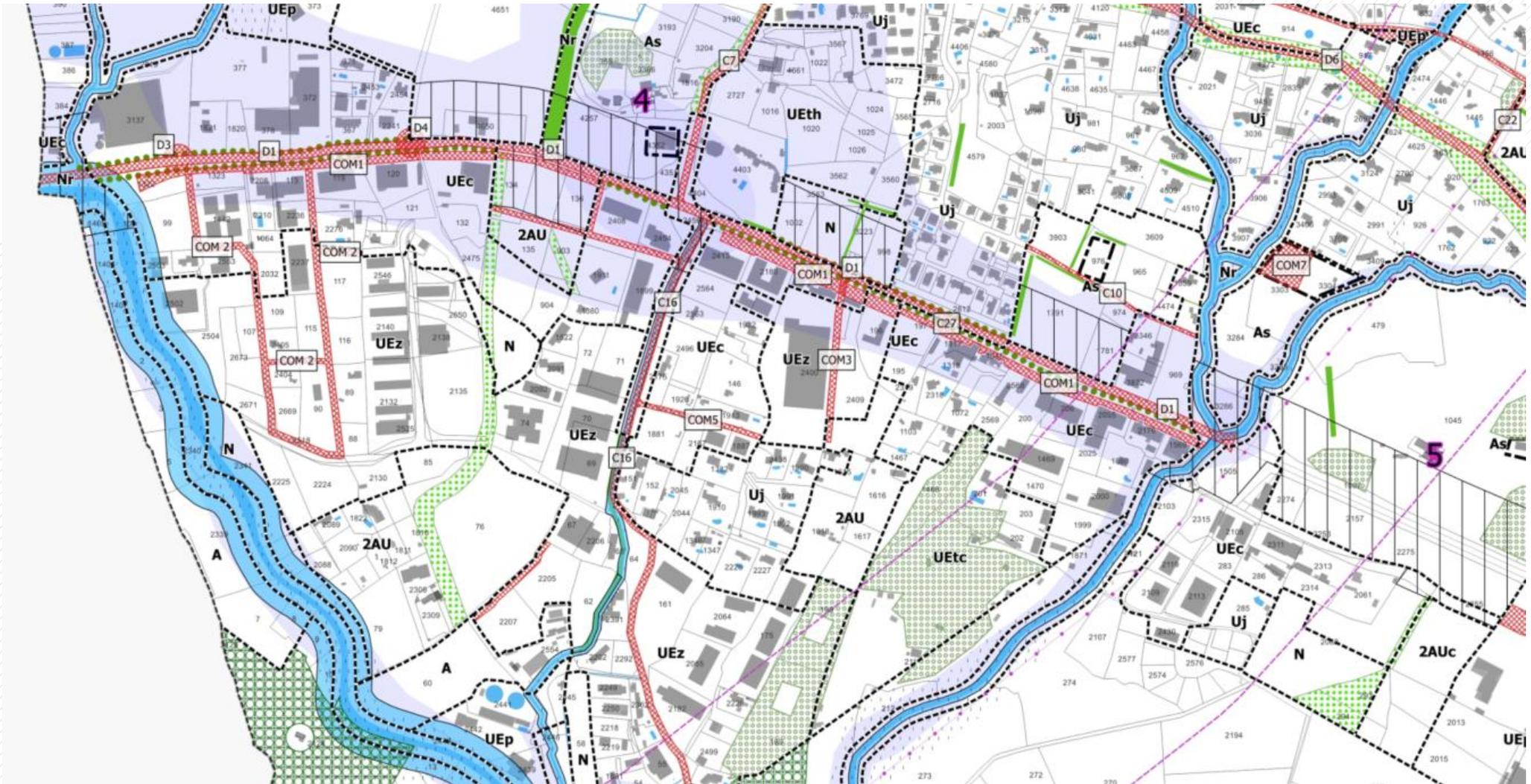
RÈGLEMENT GRAPHIQUE : NOMENCLATURE DES ZONES

Le zonage projeté



3 | RÈGLEMENT GRAPHIQUE : NOMENCLATURE DES ZONES

Une évolution des zones à urbaniser du secteur de la plaine

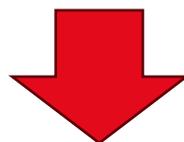


3

RÈGLEMENT GRAPHIQUE : NOMENCLATURE DES ZONES

Les évolutions entre les arrêts

| | | PLU Projet | | | | TOTAL (en ha) | TOTAL (en %) |
|----------------|----|------------|------|--------|---------|---------------|--------------|
| | | U | AU | A | N | | |
| PLU en vigueur | U | 344,39 | 0,00 | 0,38 | 103,52 | 448,30 | 12,1% |
| | AU | 16,44 | 9,06 | 1,87 | 4,44 | 31,82 | 0,9% |
| | A | 0,02 | 0,00 | 163,89 | 1,48 | 165,39 | 4,5% |
| | N | 23,01 | 0,00 | 70,84 | 2967,52 | 3061,37 | 82,6% |
| TOTAL (en ha) | | 383,87 | 9,06 | 236,98 | 3076,96 | 3706,87 | |
| TOTAL (en %) | | 10,4% | 0,2% | 6,4% | 83,0% | | |



| | | PLU Projet | | | | TOTAL (en ha) | TOTAL (en %) |
|----------------|----|------------|-------|--------|---------|---------------|--------------|
| | | U | AU | A | N | | |
| PLU en vigueur | U | 344,38 | 0,01 | 0,38 | 103,52 | 448,30 | 12,1% |
| | AU | 6,56 | 17,82 | 1,87 | 5,56 | 31,82 | 0,9% |
| | A | 0,02 | 0,00 | 164,06 | 1,31 | 165,39 | 4,5% |
| | N | 22,60 | 0,01 | 100,54 | 2938,23 | 3061,37 | 82,6% |
| TOTAL (en ha) | | 373,56 | 17,83 | 266,85 | 3048,63 | 3706,87 | |
| TOTAL (en %) | | 10,1% | 0,5% | 7,2% | 82,2% | | |

Une réinterrogation :

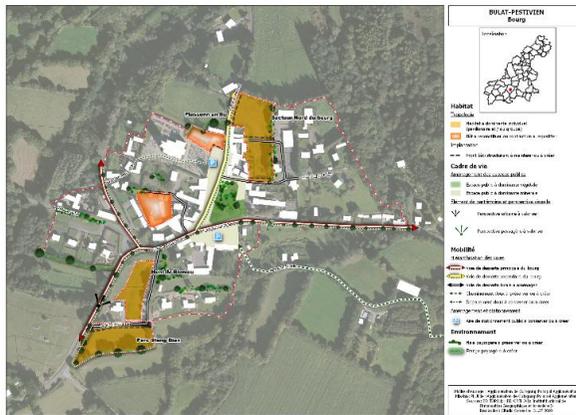
- Des zones à urbaniser (AU) au sein du secteur de la Plaine
- Des zones agricoles pour tenir compte de la Zone Agricole Protégée

3 | ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP sectorielle / OAP thématique

LES OAP SECTORIELLES

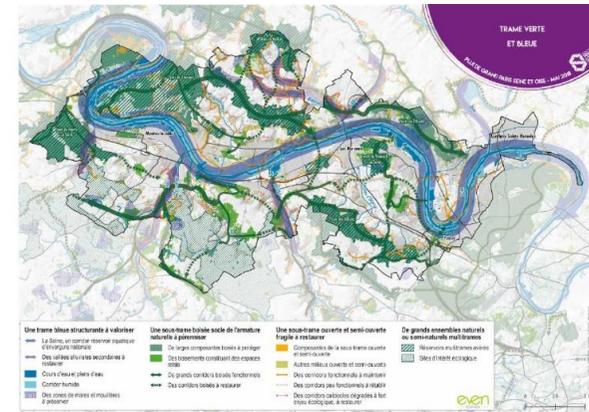
Définition schématique des principes d'aménagement des futures opérations



Le point fort de l'OAP schématique sectorielle, c'est sa souplesse. L'OAP schématique peut présenter des niveaux de précision très variés (de la simple indication de densité à la pré-implantation des bâtis). Elle peut également traiter de thématiques diversifiées (gestion de l'eau, mobilités, aménagement paysagers...). Les objets de l'OAP schématique et le niveau de détail sont propres à chaque site. C'est ensemble que nous fixons le curseur adapté.

LES OAP THEMATIQUES

Traite d'une thématique spécifique et de sa déclinaison sur tout ou partie du territoire



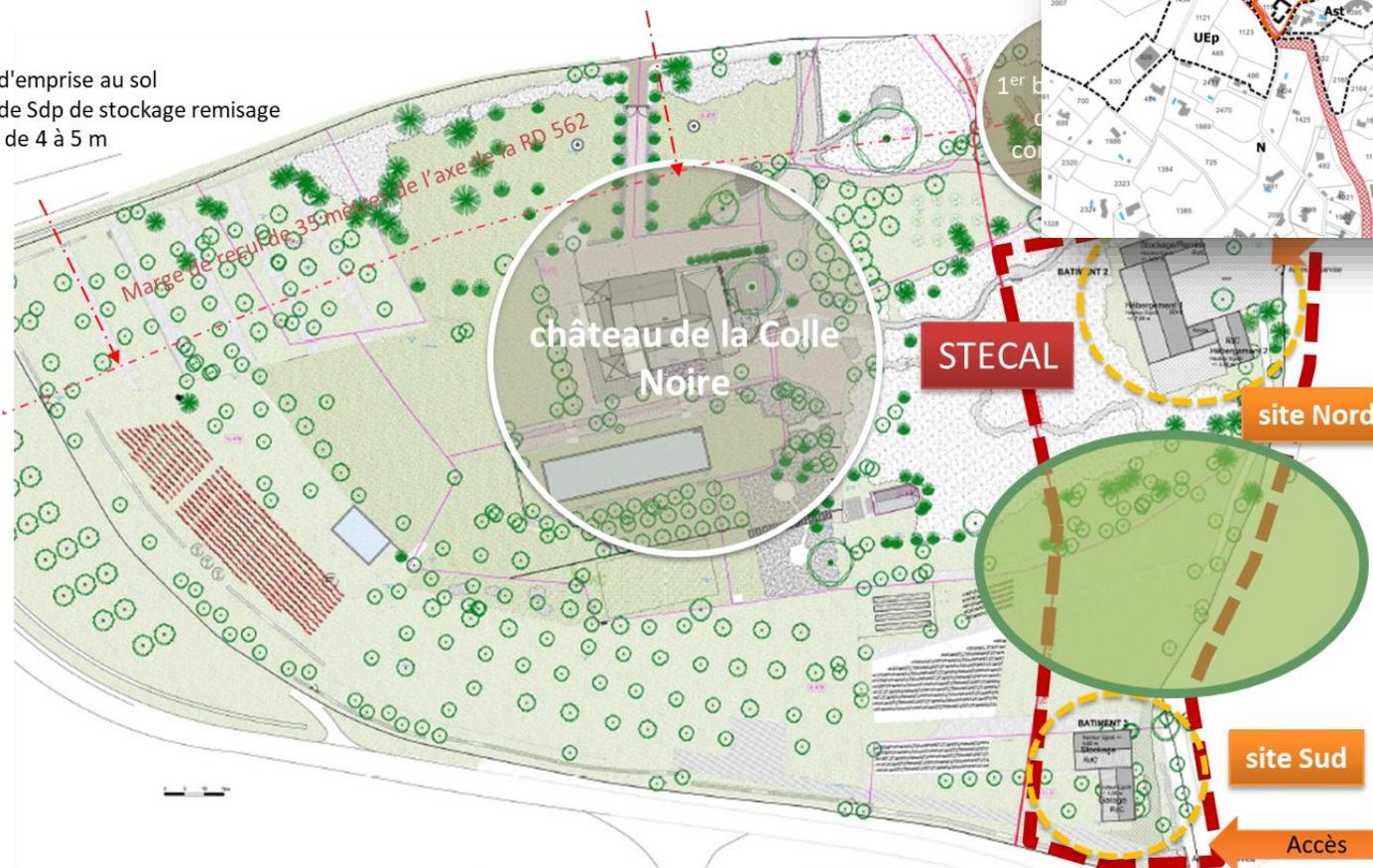
Le point fort de l'OAP thématique c'est sa capacité à s'emparer d'un enjeu à une échelle globale. L'OAP thématique permet de décliner les ambitions affichées dans le PADD en fonction des thématiques ciblées par le territoire. La portée réglementaire de l'OAP (compatibilité) permet à l'OAP thématique d'être un réel appui aux politiques locales. Exemples d'OAP thématiques : Logement, Trame verte et bleu, Risque, Bocage, Mobilité ...

3 | ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP sectorielle : 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





4

La traduction du risque incendie

Composition du règlement

Au titre de l'article L.101-2 du CU, les incendies de forêt étant considérés comme un risque naturel, doivent être une composante des objectifs auxquels doit répondre l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

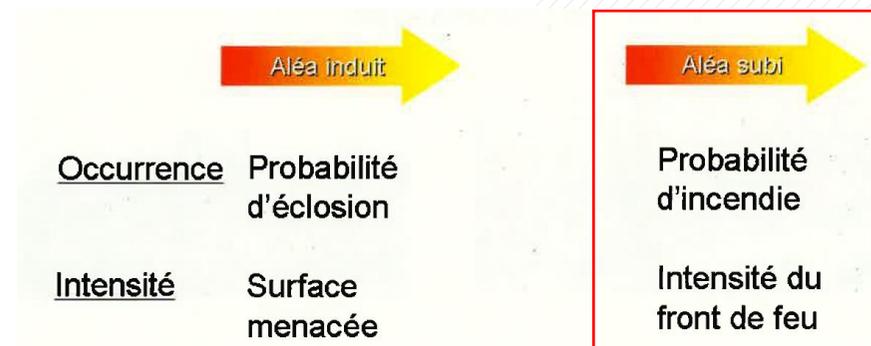
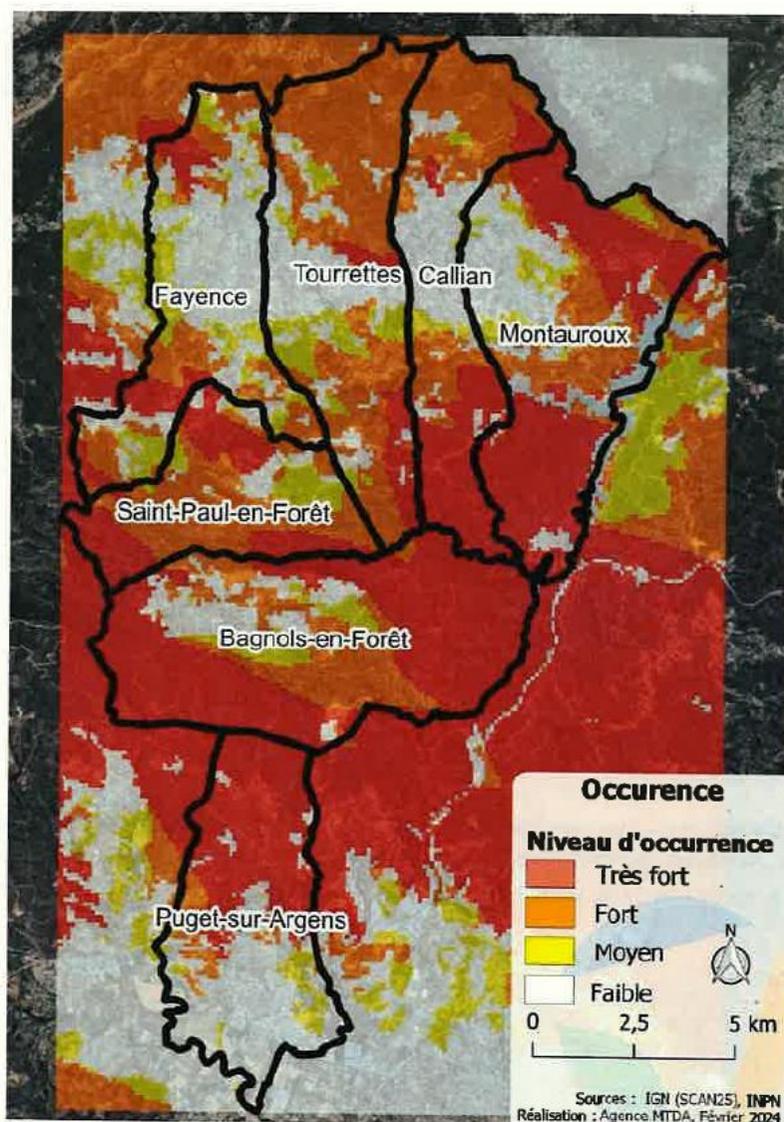
L'intégration du risque feux de forêt devra être réalisée dans les différentes pièces du PLU :

- dans le PADD : le risque est à mentionner
- dans le rapport de présentation, par un chapitre rappelant le risque et éventuellement dans les justifications des choix d'aménagement ;
- dans le règlement, qui doit rappeler le risque suivant la zone du risque et préciser les prescriptions à respecter ;
- dans les OAP ;
- dans le document graphique (en application des dispositions de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme), en délimitant, les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles particulières d'urbanisme. Cette délimitation doit s'appuyer sur la carte d'aléa subi, réalisée par la DDTM dans le cadre d'une étude à l'échelle départementale résulte d'un travail de zonage à l'échelle de la commune (affichage du risque dans les zones par un indice F).

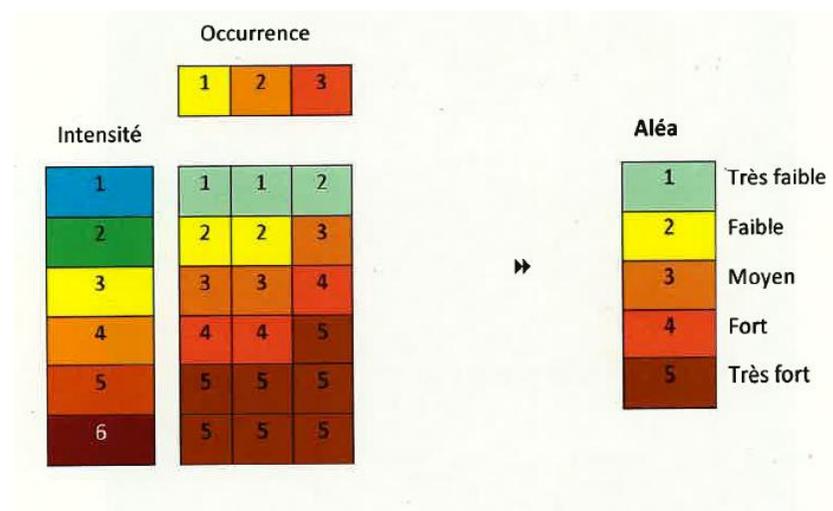
Dans les secteurs ainsi identifiés, il conviendra, par exemple, d'afficher le risque par un sous-zonage particulier matérialisé par l'indice "F".

4 | LA TRADUCTION DU RISQUE INCENDIE

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



L'aléa subi : résultat du croisement entre l'intensité et la probabilité d'incendie



4

LA TRADUCTION DU RISQUE INCENDIE

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

En aléa fort et très fort

Principe général : le développement d'urbanisation future est à proscrire et à rechercher sur des zones de moindre aléa.

Exceptionnellement, des projets, hors projets d'établissement sensible et/ou stratégique*, peuvent être étudiés en densification d'une zone urbanisée** existante défendable, sous réserve de ne pas augmenter le linéaire à défendre, sans augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens et en ne générant pas de l'aléa induit. La densification doit s'accompagner de l'amélioration de la défendabilité.

Sont également admis (sous réserve qu'ils soient également admis par les règlements d'urbanisme en vigueur) :

- les bâtiments à usage agricole ou destinés à l'élevage (si ces élevages contribuent à la mise en valeur et à l'aménagement du milieu forestier dans lequel ils se situent et qu'ils s'appuient sur un projet d'aménagement pastoral), à condition qu'ils soient disposés de manière que les surfaces cultivées puissent contribuer à les protéger, qu'ils n'induisent pas la nécessité d'une présence humaine permanente (pas de logement/habitation), ne nécessitant pas de défrichement ;
- Les extensions de moins de 20m² (une fois seulement) sans changement de destination.

La réalisation d'une étude de danger pourra être sollicitée et des prescriptions strictes*** pourront être appliquées.

(*) Dans ce cadre, les ERP de 5ème catégorie sans locaux à sommeil, inférieurs à 20 personnes, de type M, N, S, T, V et W peuvent être autorisés. Leur notice de sécurité devra prévoir les consignes de confinement en cas de feu de forêt subi.

(**) au sens du 2.2 Enjeux : sont considérées comme zones urbanisées, les zones regroupant les enjeux dits « denses » ou « groupés » comme définis ci-dessus.

(***) voir Annexe 2 – principes de défendabilité et Annexe 3 – conseils de mesures constructives

En aléa moyen

Principe général : constructible dans les zones urbanisées* défendables, inconstructibles ailleurs.

Les principes de densification des zones d'enjeu groupé, le comblement des « dents creuses », la construction en continuité de l'urbanisation existante en limitant le linéaire à défendre, la position par rapport au milieu naturel, devront être respectés. L'urbanisation nouvelle devra être défendable.

Les espaces actuellement non urbanisés avec enjeux inscrits dans les documents d'urbanisme à la date de diffusion du présent PAC, seront constructibles avec des prescriptions adaptées**. Les espaces non urbanisés et sans enjeux d'urbanisme futur seront inconstructibles.

Les exceptions prévues en aléa fort et très fort (bâtiments agricoles et extensions de moins de 20m²) s'appliquent également en aléa moyen.

(*) au sens du 2.2 Enjeux

(**) voir Annexe 2 – principes de défendabilité et Annexe 3 – conseils de mesures constructives

Cas particuliers :

Ne sont pas admis :

- Les constructions et les installations pouvant présenter une aggravation de l'aléa subi par la génération d'un aléa induit (danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs...). Exceptionnellement, les constructions et installations disposant d'une étude des dangers démontrant la prise en compte du risque subi et l'absence d'aggravation du risque induit pourront être autorisées.
- Les changements de destination d'un bâtiment existant conduisant à l'une des catégories de constructions nouvelles interdites.
- La création ou l'agrandissement d'un camping, la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1^{er} de l'article R. 111-42 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- Les habitations légères de loisirs, l'habitat insolite.

4

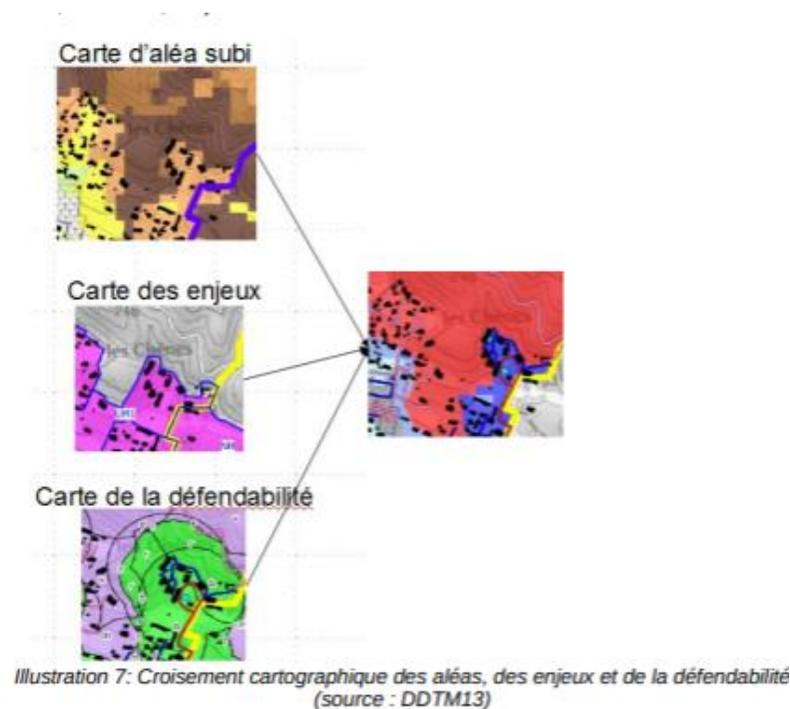
LA TRADUCTION DU RISQUE INCENDIE

La carte d'aléa n'est pas un zonage du risque incendie de forêt, elle correspond à une des composantes permettant de le définir. Il s'agit d'une indication du niveau d'exposition à la probabilité de subir un phénomène de feu de forêt pour une intensité donnée.

Afin de définir au mieux le risque incendie de forêt, il est nécessaire de **repérer les secteurs à enjeux** (personnes et biens) et d'évaluer la **défendabilité**.

Ainsi, Le niveau de risque résulte :

- d'une part, du **croisement** entre l'aléa feu de forêt (occurrence et intensité d'un feu de forêt) et les enjeux (exposition au risque des personnes et des biens) ;
- d'autre part, de la défendabilité, c'est-à-dire la **capacité d'une zone à être défendue** dans des conditions satisfaisantes.



4

LA TRADUCTION DU RISQUE INCENDIE

Première étape : Classification des enjeux

| Enjeux | Caractérisation de l'urbanisation |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Pas d'enjeu/zone naturelle | Non urbanisée |
| Isolé | |
| Diffus | |
| Groupé | Urbanisée |
| Dense | |



Deuxième étape : Identification de la défendabilité et définition des zones à risques (zone verte, bleue ou rouge)

| Type de Zone Aléa subi | Non urbanisée | Urbanisée et non défendable | Urbanisée et défendable |
|--|------------------------|-----------------------------|--|
| Fort à très fort (ou élevé à très élevé) | Zones inconstructibles | Zones inconstructibles | Zones majoritairement inconstructibles |
| Moyen (ou modéré) | Zones inconstructibles | Zones inconstructibles | Zones constructibles sous conditions |
| Très faible à faible | Peu réglementé | Peu réglementé | Peu réglementé |

Troisième étape : Traduction de l'analyse du risque

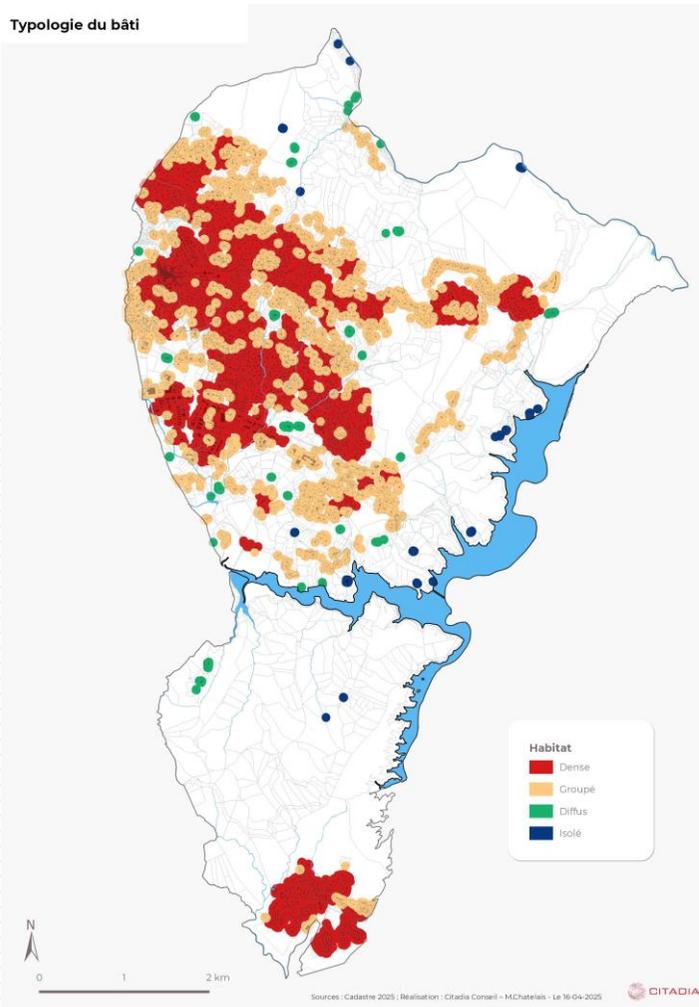
| Enjeux Aléa subi | Non urbanisée | Urbanisée et non défendable | Urbanisée et défendable |
|----------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|
| Élevé à très élevé | F1 | F1 | F1 |
| Moyen | F1 | F1 | F2 |
| Très faible à faible | PCR* | PCR | PCR |

(*) PCR : peu concerné par le risque.

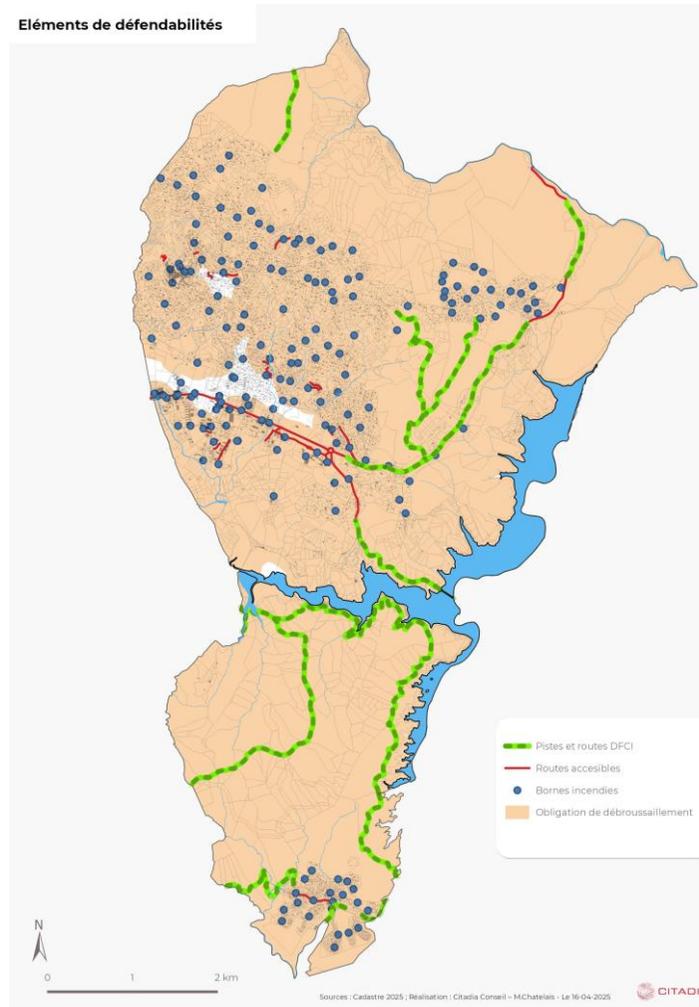
4

LA TRADUCTION DU RISQUE INCENDIE

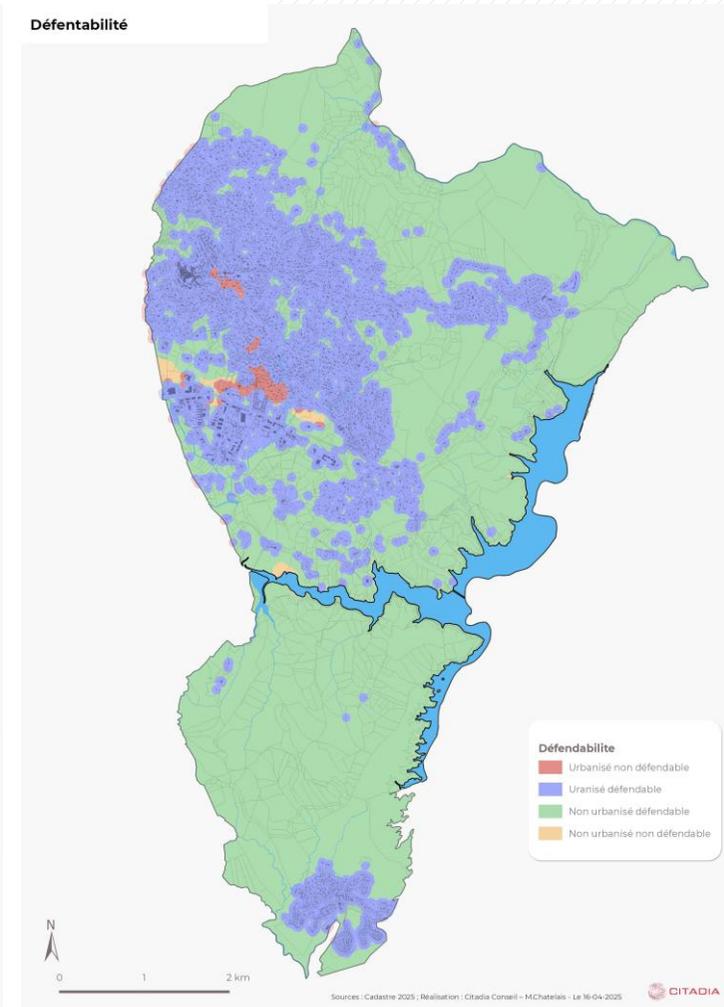
Typologie du bâti



Éléments de défendabilités

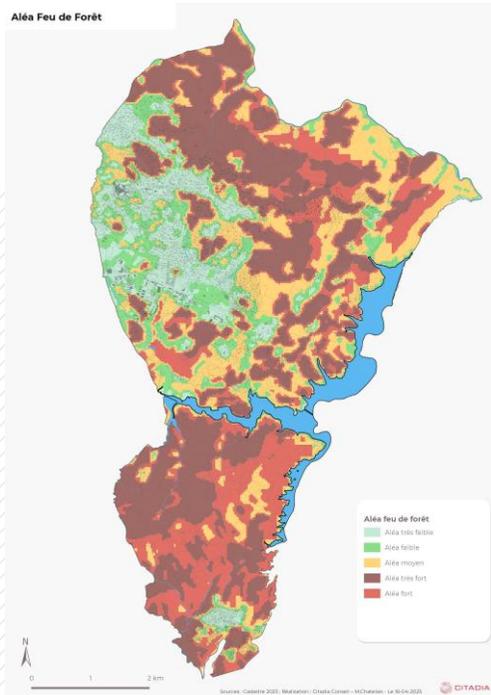


Défendabilité

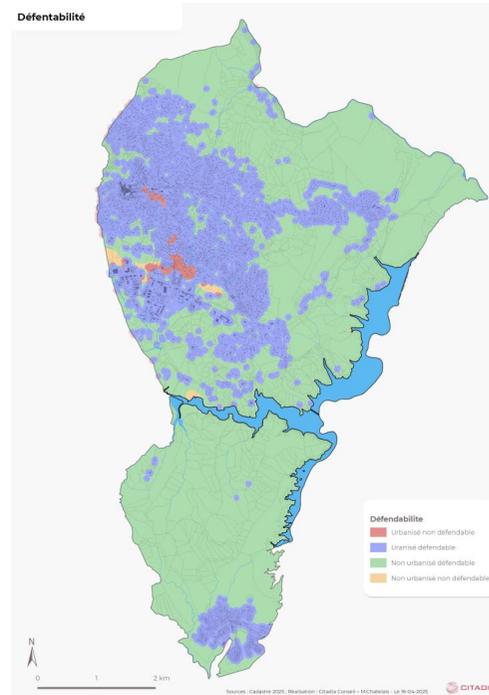


4

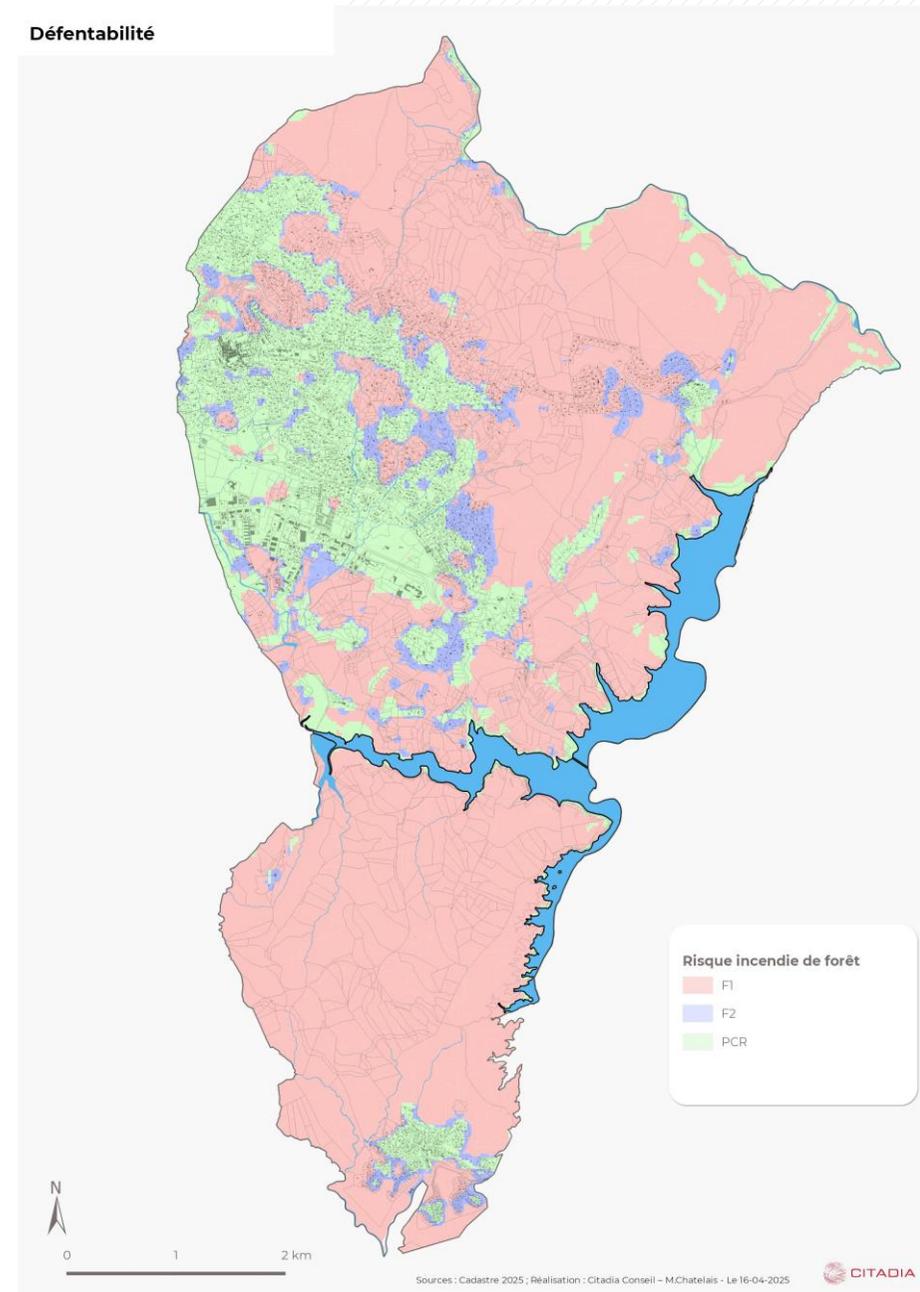
LA TRADUCTION DU RISQUE INCENDIE



+



Défendabilité

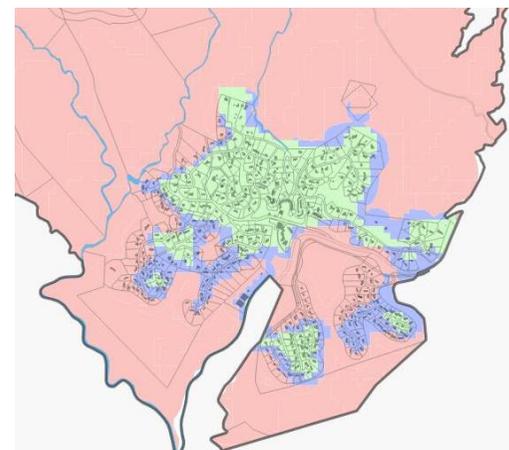
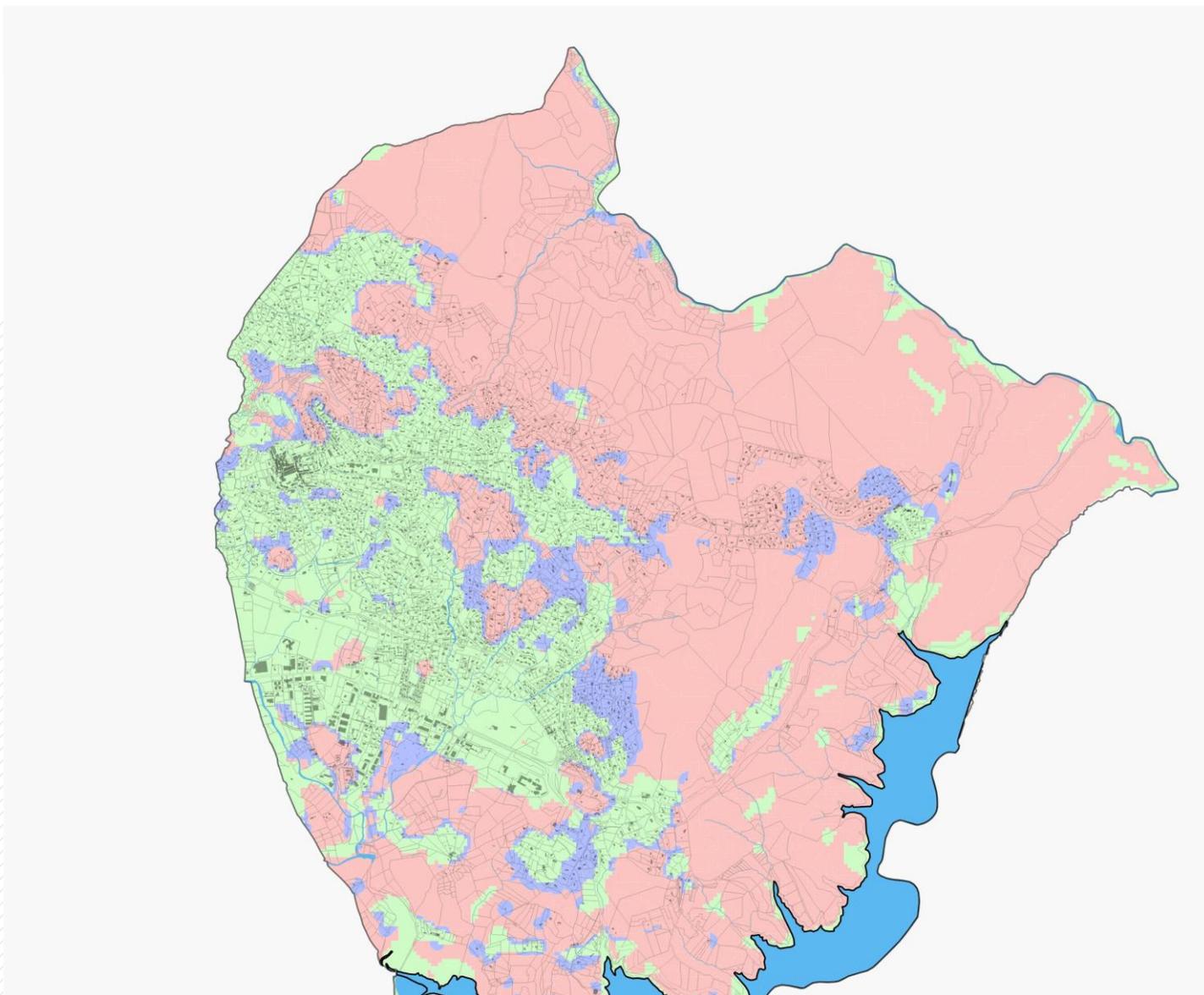


| Enjeux Aléa subi | Non urbanisée | Urbanisée et non défendable | Urbanisée et défendable |
|----------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Élevé à très élevé | F1 | F1 | F1 |
| Moyen | F1 | F1 | F2 |
| Très faible à faible | PCR* | PCR | PCR |

(*) PCR : peu concerné par le risque.

4 | LA TRADUCTION DU RISQUE INCENDIE

La cartographie du risque incendie de forêt



Les dispositions réglementaires associées : dispositions générales

Voies et accès

- sauf pour les bâtiments d'activités agricoles, la desserte du terrain doit être assurée par une voie présentant une pente inférieure à 15% et une chaussée d'une largeur d'au moins :
 - pour les voies à double sens :
 - 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone hors milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
 - 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone située en milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
 - 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - pour les voies à sens unique :
 - 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone hors milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
 - 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone située en milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
 - 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt
- les accès devront être conçus pour faciliter l'intervention des véhicules de secours autant que le permettra la configuration des lieux ;
- le maillage des voies doit éviter au maximum les culs de sac
- des aires de retournement, suffisamment dimensionnées en fonction des bâtiments desservis, doivent être mis en place, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant

Implantation des bâtiments :

- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les voies et espace de desserte et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres d'un poteau incendie, ou, excepté en zone U, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

Autre disposition de sécurité :

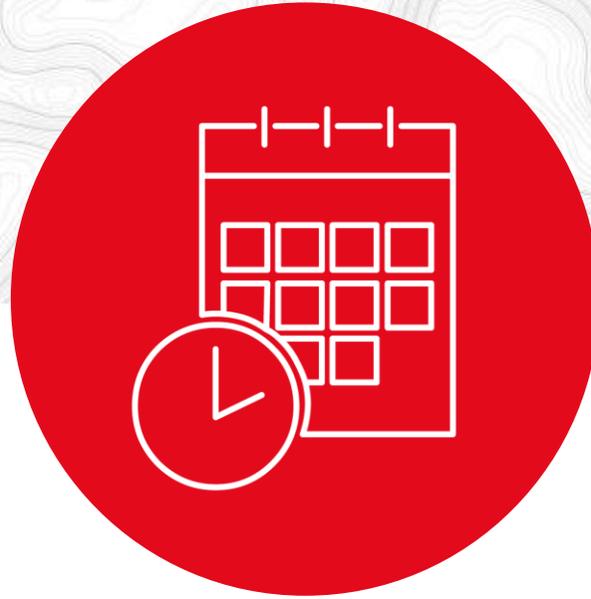
- les arbres de hautes tiges sont limités à proximité immédiate des constructions ;
- les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées ;
- les portes, fenêtres et volets doivent être :
 - en bois plein en zone F1 ou éventuellement en persienné en zone F2 ;
 - en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes).
- tous éléments extérieurs (volets, fenêtres, gouttières, etc.) en polychlorure de vinyle (PVC) ou équivalent sont interdits ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

4

LA TRADUCTION DU RISQUE INCENDIE

Les dispositions réglementaires associées : dispositions particulières

| Destination ou sous-destination | F1 | F2 |
|---------------------------------|--|---|
| Habitation | <p>Pour les extensions mesurées : admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'une seule par propriété ; - que leur surface de plancher n'excède pas 20 m² ; - que la surface de plancher totale des constructions, après extension, n'excède pas 250 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt <p>Pour les constructions annexes : admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'une seule par propriété ; - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² ; - que l'emprise au sol totale des constructions, annexe comprise, n'excède pas 250 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt | <p>Pour les extensions mesurées : admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'une seule par propriété ; - que leur surface de plancher n'excède pas 30 m² ; - que la surface de plancher totale des constructions, après extension, n'excède pas 250 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt <p>Pour les constructions annexes : admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'une seule par propriété ; - que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² ; - que l'emprise au sol totale des constructions, annexe comprise, n'excède pas 250 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt. |



5

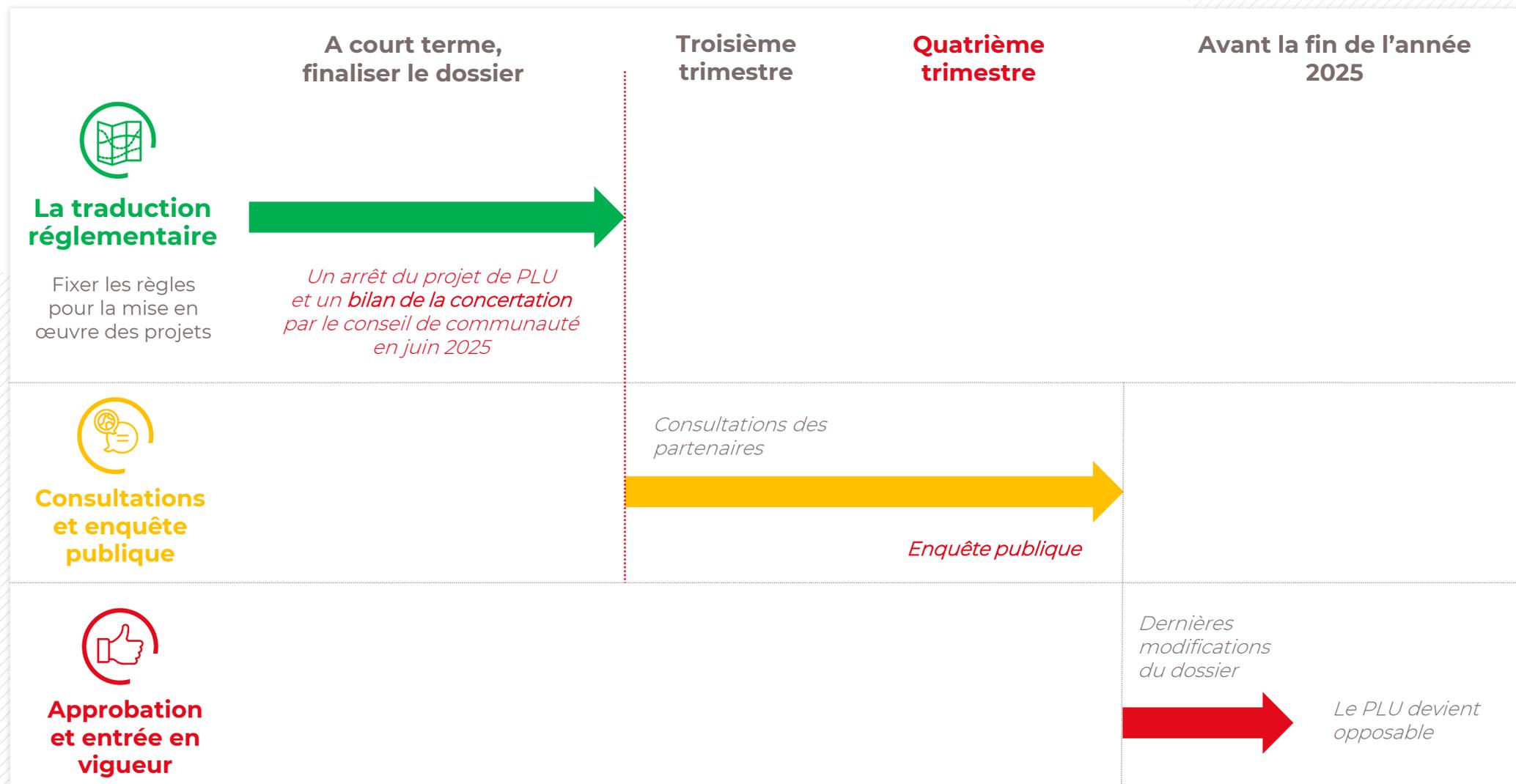
Les prochaines étapes

5 | LES PROCHAINES ÉTAPES

Le calendrier prévisionnel



PROCHAINES ÉTAPES :
**LE BILAN DE LA CONCERTATION
ET L'ENQUÊTE PUBLIQUE**



TEMPS D'ÉCHANGES



**ÉCOUTONS NOUS
ACTIVEMENT**



**NE JUGEONS PAS,
SOYONS
BIENVEILLANTS**



**PARTAGEONS
LA PAROLE**



**POSONS UNE PAROLE
SYNTHÉTIQUE
EN RESTANT DANS
LE SUJET**

Merci pour votre participation



www.citadia.com • www.citadiavision.com