

# NOTICE DE PRÉSENTATION

## MODIFICATION n°2

## DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2021  
Approuvant les dispositions de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

Contexte de la Modification n°2 du Plan  
Local d'Urbanisme

4

Evolutions des sites de projet couverts  
par des Orientations d'Aménagement et  
de Programmation

5

Mieux protéger les caractéristiques des  
zones résidentielles

14

Améliorer l'écriture du droit des sols

18

# Contexte de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Montauroux s'est établie à partir d'un Plan d'Occupation des Sols de 1999 ouvrant de vastes zones de droit à construire (zones U et NB) à l'origine d'une forte dynamique d'urbanisation.

En créant de nouveaux outils de contrôle de l'urbanisation (zones UJ dites de temporisation, espaces verts protégés, reclassement en zone N), le document d'urbanisme de 2017 est parvenu à modérer l'urbanisation nouvelle dans un contexte réglementaire national pourtant favorable à la densification (par détachement foncier, par opération groupée...).

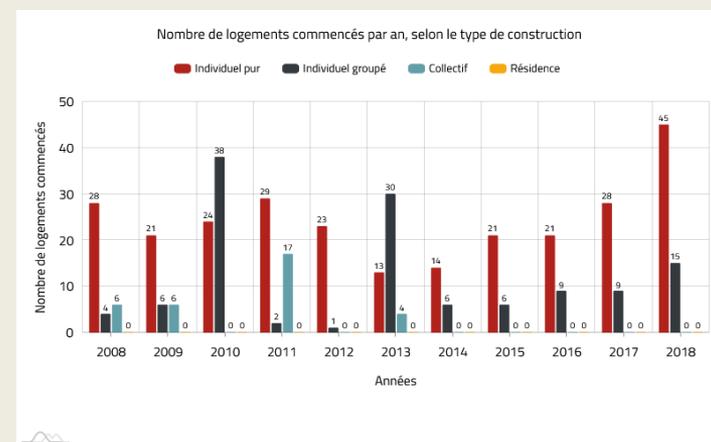
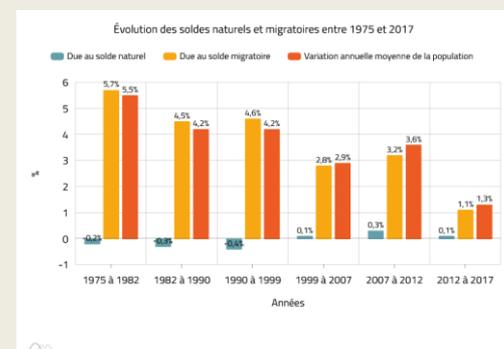
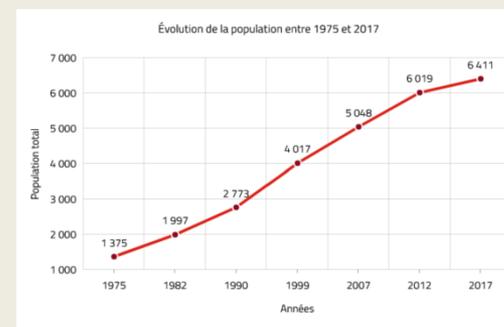
A partir des évolutions successives du PLU survenues depuis 2018, la Commune est parvenue à modérer les capacités d'accueil admises, mais en constatant toutefois un rythme de croissance démographique et de construction neuve supérieur aux prévisions du Projet d'Aménagement et de Développement, et des perspectives inscrites au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fayence. En témoigne, le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées au cours de la période, et la croissance de population enregistrée lors des recensements INSEE. La population fiscale de Montauroux dénombre actuellement plus de 7 000 habitants en 2019 (source DGFIP), soit un taux amplement supérieur aux prévisions du PADD

A la suite des conclusions des études de la Communauté de Communes sur les difficultés de l'approvisionnement en eau potable, et des risques de pénurie d'eau confirmés par les conclusions des expertises transmises en novembre 2020, et confirmés lors de la réunion intercommunale du 12 février 2021, face désormais à l'obligation pour le Pays de Fayence de renforcer sa capacité de desserte en eau potable, et de garantir le maintien d'une offre adaptée en équipements publics (scolaires, sportifs, sanitaires...), la Commune de Montauroux entend agir sur plusieurs dispositions de son document d'urbanisme afin de lisser la capacité d'accueil, freiner l'imperméabilisation des sols et maintenir les ambiances résidentielles des quartiers d'habitat individuel.

Pour ce faire, la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

- intervient sur les 3 sites d'aménagement urbain transcrits sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour abaisser la densité permise au profit de la trame verte et temporiser les droits à construire, notamment à travers le dispositif de servitude d'attente de projet
- unifie la nomenclature des zones UB dite de première densité autour d'une seule réglementation correspondant à un tissu d'habitat intermédiaire
- renforce les conditions d'intégration paysagère des zones d'habitat, et accentue les règles de limitation de la consommation foncière en zone UC

La Modification n°2 comporte enfin une dizaine d'évolutions mineures de l'écriture réglementaire (annexes en zone N, bioclimatisme, stationnement, prospect par rapport à la RD 562...) pour assurer un meilleur droit des sols.



## Point sur le rythme de progression de la capacité d'accueil

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé fixe le besoin en logements entre 2015 et 2030 à environ 700 unités supplémentaires, soit un rythme de l'ordre de 50 logements par an, pour une population accueillie de l'ordre de 8 000 habitants au total à l'échéance 2030.

- Le nombre de logements dénombrés au sein des seuls Permis de Construire est presque chaque année au-delà du rythme de logements supplémentaires prévus par le PADD, alors qu'il ne s'agit que d'une partie du volume de production de logements (transformation, division ou extension du parc existant).

- La mise en œuvre de deux grands projets d'aménagement en cours d'instruction confirme la dynamique actuelle – celle d'une très forte attractivité du Pays de Fayence au contact des Alpes Maritimes – avec la réalisation prévue de 230 logements en mode intermédiaire et collectif sur les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Barrière et du Plan de Montauroux,

### A. Orienter intelligemment la croissance démographique

Une tempérance dans la croissance permet de se donner le temps d'une certaine vision du territoire et d'anticiper les conséquences de l'urbanisation d'un secteur. Il convient donc, en accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale d'adapter la croissance démographique de Montauroux à la réceptivité du territoire, tout en se laissant ouvert le champ des possibles sur le développement de la commune.

C'est pourquoi un **taux de croissance annuelle moyen de + 1,3 %** a été adopté. Ce scénario suppose une population de **8 000 habitants en 2030** contre 11 000 si le tendancier 2007-2012 avait été poursuivi. L'accueil de ces **1 400 habitants supplémentaires** sur 15 ans implique ainsi la **création de 690 logements**, soit, en moyenne, **46 logements par an**.

|                     | Population estimée en 2015 | Croissance démographique annuelle | Population projetée en 2030 | Besoin en logements pour... |  |                             | Total besoin en logements | soit, par an |
|---------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|---------------------------|--------------|
|                     |                            |                                   |                             | le desserrement des ménages | la fluidité et le renouvellement du parc | la croissance démographique |                           |              |
| Tendancier communal |                            | + 3,5 %                           | 10 985                      |                             | 184                                      | 1 785                       | <b>2 028</b>              | <b>135</b>   |
| Rythme rural PACA   | 6 575                      | + 1,6 %                           | 8 306                       | 58                          | 76                                       | 701                         | <b>842</b>                | <b>56</b>    |
| <b>Rythme SCoT</b>  |                            | <b>+ 1,3 %</b>                    | <b>7 981</b>                |                             | <b>63</b>                                | <b>569</b>                  | <b>690</b>                | <b>46</b>    |

### Extrait PADD PLU approuvé

| Nombre de logements construits à partir de Permis de Construire |    |
|---|----|
| 2016  | 82 |
| 2017  | 72 |
| 2018  | 48 |
| 2019  | 91 |
| 2020  | 83 |

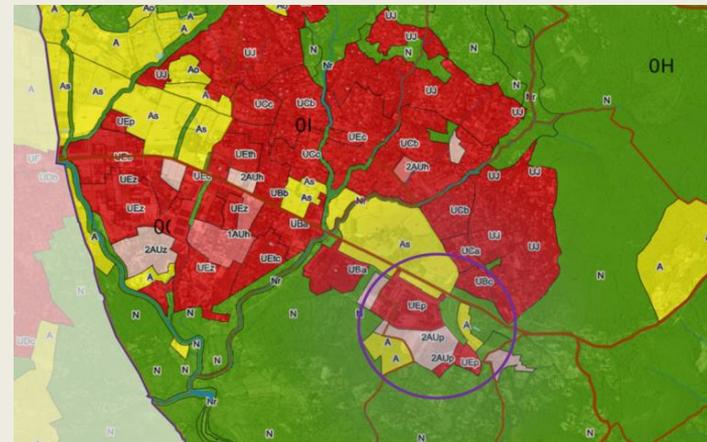
# Evolutions apportées aux sites de projet du Plan Local d'Urbanisme concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

# Modérer les capacités d'accueil du secteur d'aménagement de la Barrière

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Barrière constitue l'une des principales opérations de structuration du Plan de Montauroux prévue par le Plan Local d'Urbanisme.

La Modification n°2 acte l'évolution des règles d'implantation et de densité sur ce périmètre afin d'assurer une meilleure intégration environnementale et paysagère. Les dispositions évolutives retenues sont les suivantes :

-



# Modérer les capacités d'accueil du secteur d'aménagement de la Barrière

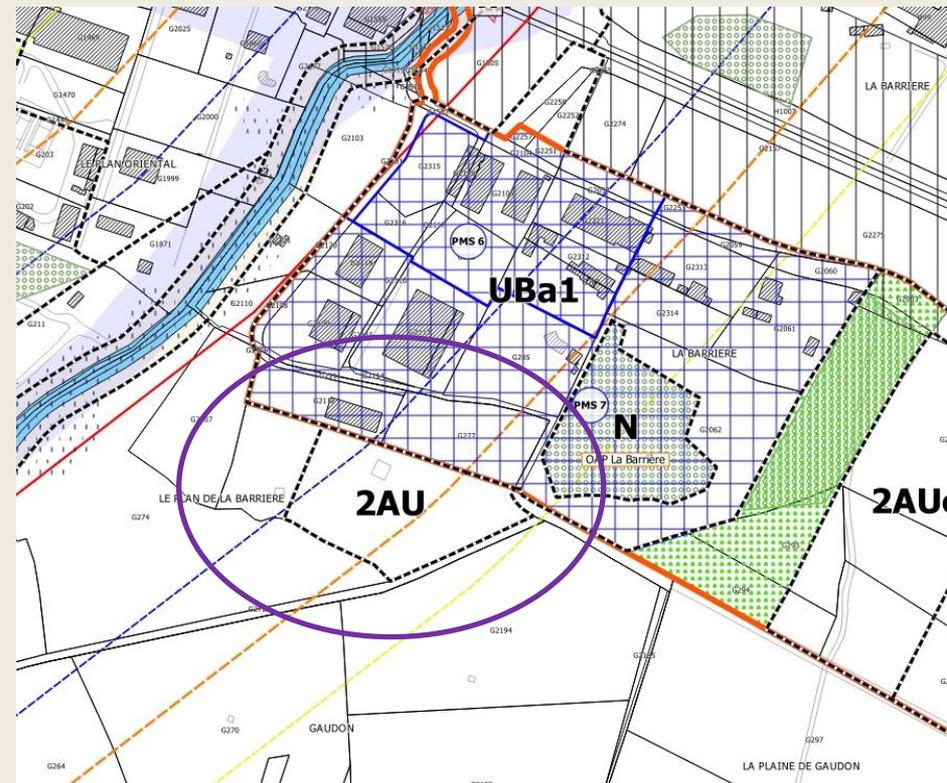
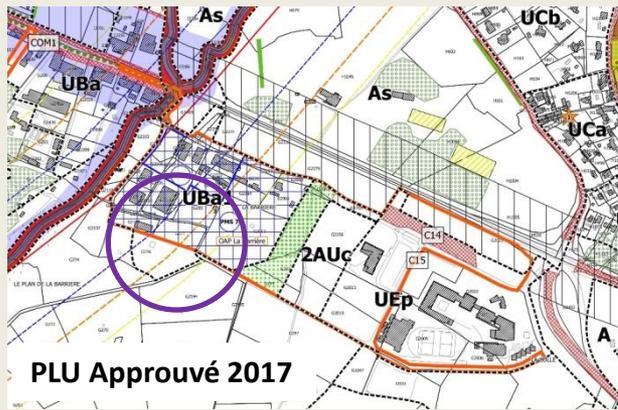
## 1/ limiter les conditions d'extension de la zone urbaine sous le chemin de la Barrière

La zone UBa du PLU approuvé située sous le chemin de la Barrière est héritée de droits d'ouverture à l'urbanisation du POS de 1999.

L'ampleur et la densité de construction transcrites dans le PLU sont surdimensionnées par rapport à la localisation de l'unité foncière au contact de la zone naturelle, et les gabarits de hauteur permis par le Règlement d'Urbanisme.

La Modification procède à un meilleur équilibre d'intégration en agissant à la fois :

- sur la délimitation de la zone U désormais limitée à moins de 2 000 m<sup>2</sup>, tout en permettant la réalisation du projet envisagé par le pétitionnaire, le reste de la zone UBa étant repositionnée en zone naturelle et sous le statut d'Espaces Verts Protégés
- en reclassant après enquête publique le résiduel de la zone UBa du PLU approuvé, non encore repositionné en zone N, en tant que zone d'urbanisation future ultérieure soumise à une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

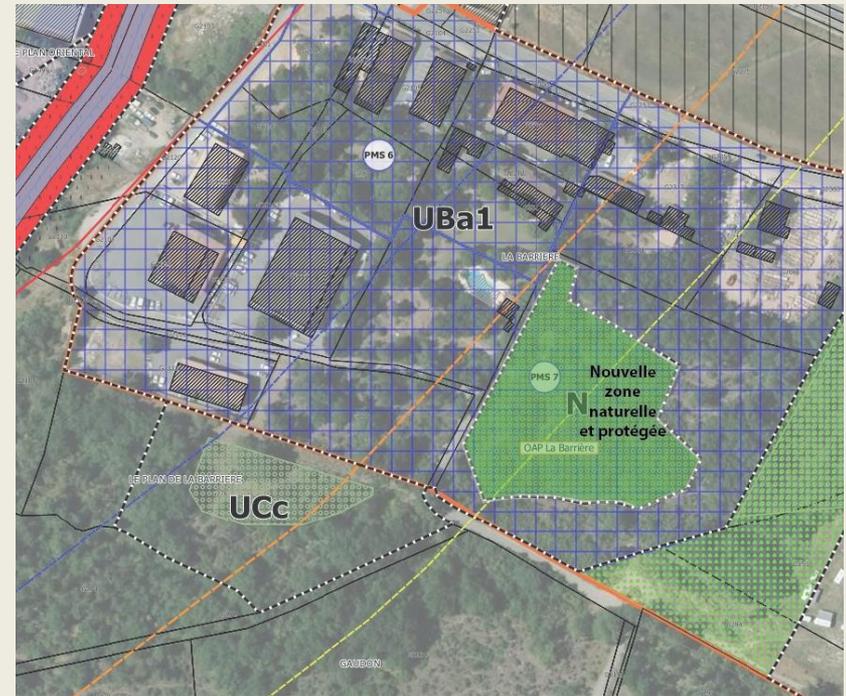


## 2/ mieux organiser le cœur du périmètre de la Barrière

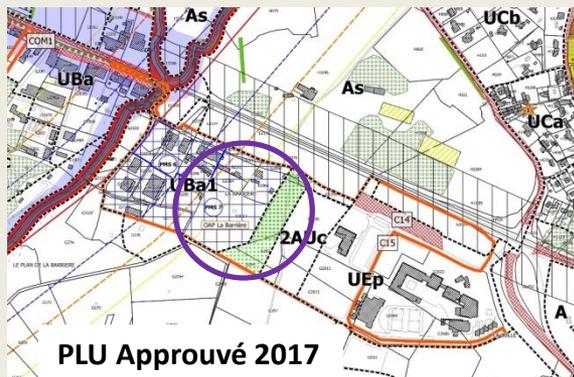
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Barrière est aujourd'hui en cours de mise en œuvre avec le positionnement de nouveaux projets urbains significatifs pour la Plaine de Montauroux.

Après examen des autorisations d'urbanisme soumises à la Commune, il ressort que la réalisation de ce nouveau quartier requiert plusieurs ajustements consistants :

- en premier lieu, de protéger la partie boisée située au cœur de l'opération afin de garantir une opération plus compacte, moins imperméabilisante et dotée d'une centralité végétalisée ayant vocation à servir d'espaces verts commun au service des populations accueillies, tout en permettant des accès et des voiries issues du schéma de desserte proposé dans l'OAP
- à atténuer les formes bâties prévues sur le secteur UBa1 permettant des constructions jusqu'à 4 niveaux de construction (R+3), en revenant à un urbanisme intermédiaire de 3 niveaux de construction partiel (R+2 partiel)
- à revoir la capacité d'accueil globale envisagée autour de 220 nouveaux logements, conforme avec la logique de densité du PADD (contre 280 logements prévus dans le PLU approuvé)
- à intervenir également la clé de répartition du logement social et abordable sur le Périmètre de Mixité Sociale n°7 en faisant évoluer de 60 logements à au moins 20 logements sociaux ou en accession à réaliser.



La surface de la zone N prise sur la zone UBa1 est de 6100m<sup>2</sup>



## 3/ Incidences réglementaires de la Modification n°2 sur le secteur d'aménagement de la Barrière

**3.1 – un accroissement important des zones naturelles et des Espaces Verts Protégés, et le reclassement en zone UCc du secteur d'urbanisation nouvelle sous le boulevard de Provence**

**3.2 – une évolution du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation matérialisant la nouvelle zone N en cœur du site et les hauteurs maximales à R+2, ainsi qu'une reprise du texte de l'OAP concernant les capacités et les formes du projet**

**3.3 – une évolution du tableau des périmètres de la mixité sociale du règlement d'urbanisme (article DG24) fixant à 25% la prescription de diversité de l'habitat**

Tableau des Périmètres de Mixité Sociale

| Numéro PMS               | Part minimale de la Superficie de Plancher Habitat en logement locatif social conventionné | Part minimale de la Superficie de Plancher Habitat en logement en Accession Sociale à la Propriété | Prescriptions Particulière   |
|--------------------------|--|--|--|
| PMS 1-                   | 25%  | 15%  | imposition de logement social dès le 1er logement                            |
| PMS 2 - Veyan            | 40%  | 15%  |  |
| PMS 3 – La Lauoue        | 50%  |  |  |
| PMS 4 -                  | Non attribué (supprimé Modification n°1 - janvier 2020)                                    |  |  |
| PMS 5 - Valcros          | Supprimé après enquête publique  |  |  |
| PMS 6 - la Barrière Nord | 25%  | 15%  | réalisation d'au moins 60 logements sociaux ou en accession                  |
| PMS 7- la Barrière Sud   |  | 25%  | réalisation d'au moins 20 logements sociaux ou en accession                  |
| PMS 8-- Plan Oriental    | 25%  | 15%  | imposition de logement social à compter de 100 m <sup>2</sup> de SdP habitat |

## 3.4 – une évolution de l'article UB

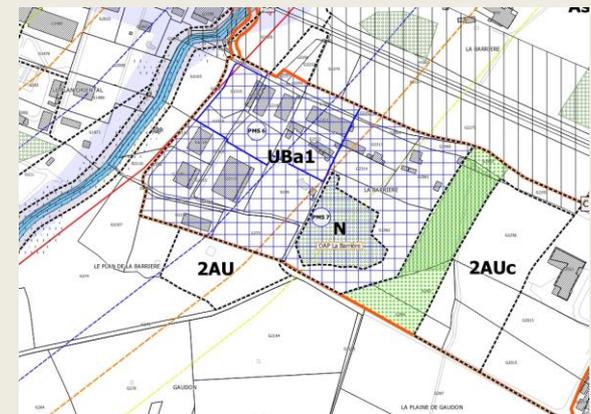
### B- Hauteur des constructions

#### la hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 7 mètres sans excéder trois niveaux de construction dans les secteurs UBa1. Il est admis la réalisation d'un troisième niveau de construction et 9 mètres de hauteur sur au plus 50% de l'emprise du bâtiment dans le périmètre de l'OAP de la Barrière, dans les conditions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## 3.1 PLU Modification n°2



## 3.2 Evolutions OAP



### - Logements

La densité des bâtiments sera décroissante depuis la RD 562 avec des logements de type collectif mixant ponctuellement du R+2 partiel et des logements groupés et individuels en R+1.

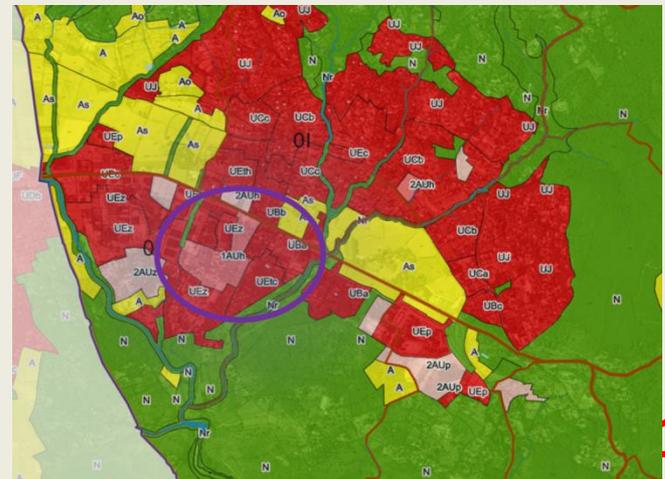
La capacité d'accueil maximale déterminée est de l'ordre de 220 logements sur l'ensemble du périmètre d'opération, dont 40 % de logements abordables (accession sociale, logements publics ou sociaux). Chaque opération prendra une part de la réalisation du quota du logement abordable à réaliser, ou sa totalité.



# Phaser les conditions de mise en œuvre du secteur d'aménagement du Plan de Montauroux

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan de Montauroux (dit Plan Oriental) est la seconde grande opération de structuration prévue par le PLU de 2017. A partir d'une vaste zone 1AUh, le PLU projette la transformation d'une zone résidentielle peu organisée à travers un nouveau schéma de voiries et d'équipements.

La Modification n°2 conserve l'ambition initiale de structuration déclinée au sein de l'Orientation d'Aménagement, en imposant néanmoins un nouveau phasage dans la réalisation du projet.



# Phaser les conditions de mise en œuvre du Plan de Montauroux

Sans remettre en cause le gisement foncier inscrit au PLU, la Commune de Montauroux souhaite désormais mieux accompagner la mise en œuvre de ces opérations de grande capacité, avec en ligne de mire :

- une démarche plus participative pour l'écriture du projet, plus ancré sur le bioclimatisme, la mixité fonctionnelle, les modes doux et les espaces partagés (principe de l'urbanisme transitoire)

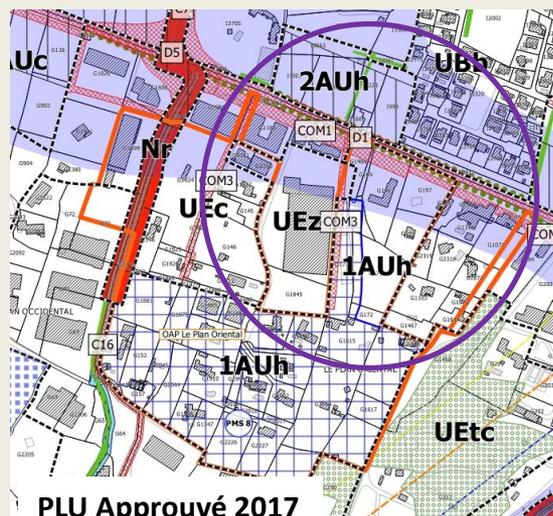
- une visibilité financière mieux garantie entre les partis, et notamment les conditions de prise en charge des grandes viabilités comme la voirie principale et la question de l'assainissement pluvial, à partir d'un schéma d'aménagement global qui pourra conditionner l'ouverture à l'urbanisation.

Dans ce contexte, la Modification n°2 procède au reclassement de l'ensemble des terrains non encore bâtis situés sur la frange Est de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – soit 2,5 hectares - en site d'urbanisation future stricte – Zone 2AUH – nécessitant une Modification ultérieure du PLU et une reprise en détail du contenu de l'OAP permettant de mettre en œuvre les objectifs précités.

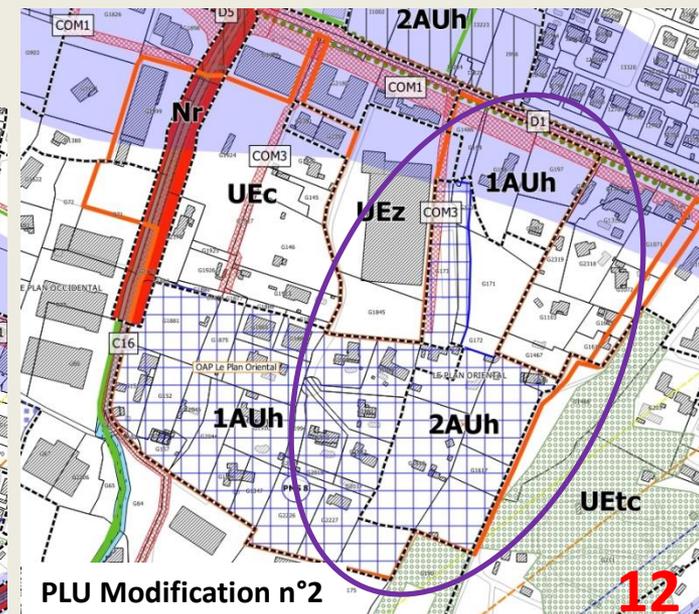
Dans le même souci de cohérence de l'aménagement de la zone 1AUh, après enquête publique, il a été choisi d'inscrire un seuil minimum d'engagement de l'opération de renouvellement urbain fixé à 10 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



La surface de la zone 2AUh prise sur la zone 1AUh est de 24798m<sup>2</sup>



PLU Approuvé 2017

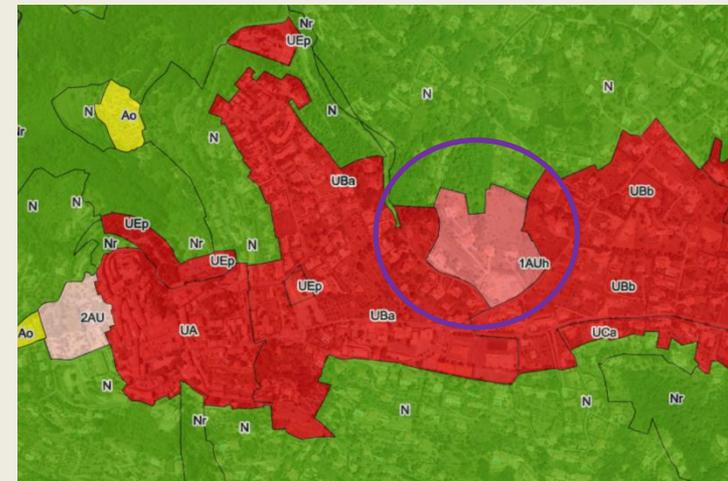


PLU Modification n°2

# Temporiser l'opération Grand Puits

La troisième opération d'aménagement inscrite au PLU concerne un site d'un seul tenant situé en arrière du village de Montauroux.

La Modification n°2 conserve l'ambition initiale de structuration déclinée au sein de l'Orientation d'Aménagement, en imposant néanmoins un nouveau phasage dans la réalisation du projet.



# Temporiser l'opération du Grand Puits

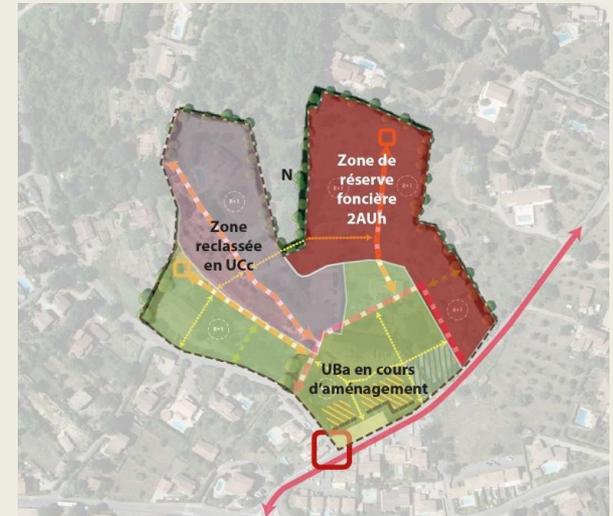
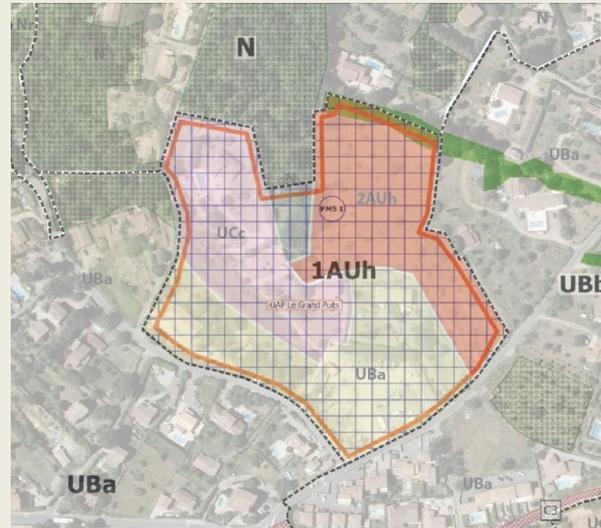
Avec près de 3 hectares en continuité directe du village, le long du chemin du Moulin, le site du Grand Puits a été recensé à la fois comme un site de renouvellement urbain (emprises techniques en premier plan) et un site d'urbanisation nouvelle majeur du Pays de Fayence.

Si le premier rang foncier situé face au chemin du Moulin fait aujourd'hui l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme, la Commune ne souhaite plus maintenir la priorité d'urbanisation sur le foncier non bâti situé en arrière plan – correspondant à plus de 25 000 m<sup>2</sup> de superficie de capacité d'accueil.

Les parcelles situées le long du chemin du Moulin sont déjà concernées par des autorisations d'urbanisme et vont permettre la structuration du premier plan. Déjà équipées, elles évoluent en zone UBa, et conservent les prescriptions du périmètre de mixité sociale n°1. Après enquête publique, compte tenu des incertitudes sur l'approvisionnement en eau du Pays de Fayence, il a été choisi d'instaurer une servitude d'attente de projet d'une durée maximale de 5 ans sur l'ensemble du secteur UBa.

En revanche, le rythme trop élevé de progression démographique actuelle, le besoin de rééquiper préalablement le village en offre de stationnement et d'évaluer l'impact de l'opération sur les réseaux techniques urbains (notamment puissance Adduction Eau Potable) invitent à temporiser le développement de ce site à plus long terme, et de procéder :

- au reclassement en zone N de la pointe boisée permettant de prolonger la trame verte
- au repositionnement en zone UCc des 3 constructions individuelles présentes qui ne seront pas concernées par le futur projet d'aménagement
- à la protection de la zone non encore urbanisée sur la frange Est en zone 2AUh.

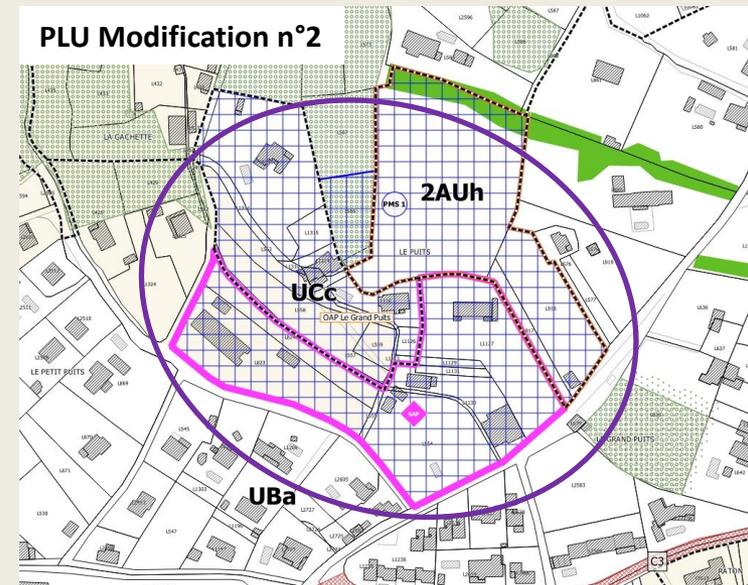
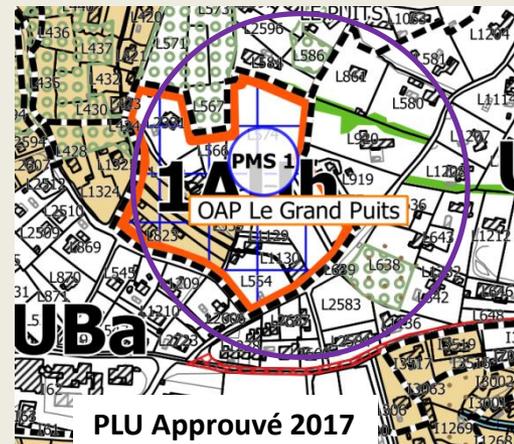


**La surface de la zone N anciennement 1AUh est de 1228m<sup>2</sup>**

**La surface de la zone UBa anciennement 1AUh est de 13426m<sup>2</sup>**

**La surface de la zone UCc anciennement 1AUh est de 10232m<sup>2</sup>**

**La surface de la zone 2AUh (réserve foncière) est de 11747m<sup>2</sup>**



# Mieux protéger les caractéristiques des zones résidentielles de Montauroux

Depuis l'Approbation du Plan Local d'Urbanisme, la Commune adapte continuellement les dispositions de son document d'urbanisme face à la forte pression immobilière ressentie sur l'ensemble du Pays de Fayence afin de garantir le maintien des équilibres offre/demande sur l'ensemble de ses équipements d'infrastructure et de superstructure.

Le déficit sévère en matière de ressource en eau potable à l'échelle du Canton (études Pays de Fayence 2020-2021) et l'impact massif de l'urbanisation accueillie au cours de ces dernières années impose une pondération renforcée des capacités d'accueil du PLU alors que les objectifs inscrits dans le PADD risquent d'être dépassés,

Cette meilleure maîtrise de l'urbanisation nouvelle dans les zones résidentielles UB et UC est concrétisée par trois actions conjointes :

- une unification du droit des sols dans les zones UB autour de la densité d'occupation des sols la plus douce (en conservant néanmoins les formes urbaines plus compactes de la Barrière)
- un renforcement des conditions d'implantation dans les zones UC qui ne sont pas des zones de densification du projet de territoire
- l'instauration d'une règle paysagère de gabarit de construction d'habitat assurant la cohérence avec les ambiances résidentielles du Pays de Fayence.

## 2A – Unifier le droit des sols des zones UB

L'objectif de la Modification est à la fois de renforcer le contrôle de la densité d'occupation des sols, et de simplifier le droit des sols. Les différences de densité entre les secteurs de la zone UB (à l'exception de la Barrière maintenu en secteur UBa1) se sont estompées au fil des évolutions successives du PLU, Il est proposé de rassembler les 3 secteurs en une seule zone zone UBa dotée d'une emprise au sol de 15% et d'un taux d'espace vert harmonisé à un minimum de 75% de l'emprise de l'unité foncière.

| Evolutions Modification n°2 | emprise au sol |                  | Taux espaces verts |                  |
|-----------------------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|
|                             | PLU Approuvé   | Modification n°2 | PLU Approuvé       | Modification n°2 |
| UBa1 (OAP la Barrière)      | 60%            | 40%              | 25%                | 25%              |
| Uba                         | 15%            | 15%              | 72%                | 75%              |
| Ubb                         | 15%            |                  | 84%                |                  |
| Ubc                         | 20%            |                  | 72%                |                  |

## 2B – Renforcer les caractères de tissu d'habitat individuel de la zone UC

Issus d'anciennes zones NB (habitat diffus sous équipés en réseaux techniques urbains) conçus à partir de superficie minimale foncière élevée, les zones UC du PLU 2017 ont été identifiées en fonction de leur niveau d'urbanisation effective quand celui-ci ne permettait plus le classement en zone naturelle.

Compte tenu de leurs caractéristiques d'habitat individuel, le PLU ne permet pas leur densification.

Afin d'éviter un morcellement foncier incompatible avec leurs caractéristiques de desserte (et notamment voirie) et de conserver une répartition cohérente dans le paysage, la Modification n°2 intervient sur la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales en majorant le prospect à 10 mètres, et en unifiant le taux d'espaces verts des secteurs Uca, Ucb et Ucc au taux le plus élevé, soit 90% d'espaces végétalisés sur chaque unité foncière.

### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives :

- d'au moins 10 mètres dans les secteurs UCa, UCb et UCc pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou aux accès de desserte, cette distance étant réduite à 5 mètres pour les extensions des constructions existantes implantées à moins de 10 mètres
  - d'au moins 5 mètres dans les secteurs UCa, UCb et UCc pour les autres limites séparatives
  - sur au plus une limite séparative aboutissant au voie et au moins 3 mètres sur les autres limites dans les deux secteurs UCe
- Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'au moins 3 mètres.

### ARTICLE UC 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- dans les secteurs UCa, UCb et UCc, 90% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,
- dans les secteurs UCe1 et UCe2, 20 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

Dans chaque opération d'aménagement de plus de 3 logements, 30% au moins des espaces libres doivent créer un espace d'agrément commun avec jardins aménagés et des aires de jeux pour enfants. Dans le cadre de permis d'aménager de plus de 3 lots, il est exigé de réaliser un espace vert d'un seul tenant au moins 30% des espaces libres.

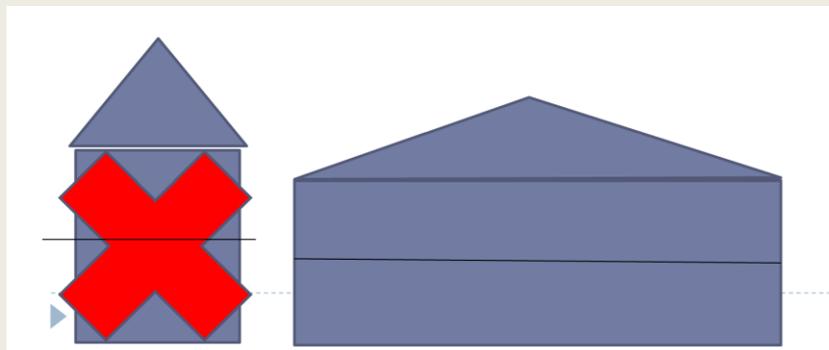
Les zones d'habitat individuel de Montauroux sont traditionnellement conçues à partir de constructions allongées, présentant des développés de façade principale relativement étendus.

Or, il est constaté régulièrement que les nouveaux projets viennent déroger à ce rythme constructif en s'imposant sur un parcellaire très restreint avec des emprises au sol réduites, et la réalisation d'un second niveau de construction.

L'impression paysagère est celle d'une verticalité de construction qui tranche avec les formes bâties plus anciennes.

L'impact paysager devient alors trop perçu, en rupture avec l'ambiance résidentielle actuelle.

En conséquence, il est ajouté à l'article des hauteurs des zones UB et UC une condition de réalisation du second niveau de construction permis par le PLU, en réservant cette possibilité aux volumes bâtis développant au moins une emprise au sol du premier niveau de 90 m<sup>2</sup> d'emprise.



### Dans les zones UB et UC – articles 4 des gabarits

#### **B- Hauteur des constructions**

##### **la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 7 mètres sans excéder deux niveaux de construction dans les secteurs **UCa**, **UCb**, **UCc** et **UCe1** avec une hauteur frontale maximale fixée à 10 mètres. La réalisation du second niveau de construction est conditionnée à ce que l'emprise au sol du premier niveau, à l'exclusion des terrasses, des garages et des débords de toitures, présente une superficie bâtie d'au moins 90 m<sup>2</sup>.

- 4 mètres sans excéder un niveau de construction dans les secteurs **UCe2**

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 Route Départementale.

Face à la densification constante des zones UB et UC, notamment à travers des opérations extrêmement compactes, la Modification du Plu intervient sur les distances d'implantation du bâti neuf avec pour évolution :

- l'écartement des constructions nouvelles face aux limites séparatives qui évoluent du rapport H/2 (autour de 4 mètres) à 10 mètres en zone UB appelée à accueillir des formes bâties intermédiaires, plus massives
- L'imposition d'un recul de désormais 6 mètres sur les constructions au sein d'une même unité foncière, à la fois sur les zones UB et les zones UC

### Dans les zones UB et UC – articles 4 des gabarits

#### ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

##### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives :

- d'au moins 10 mètres dans les secteurs UB pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou aux accès de desserte, cette distance étant réduite à 5 mètres pour les extensions des constructions existantes implantées à moins de 10 mètres

- d'au moins 5 mètres dans les secteurs UB pour les autres limites séparatives

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'au moins 3 mètres.

#### ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

##### **E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à 6 mètres.

Les garages doivent être implantés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation principale.

Les autres annexes de la construction (abris, pool house...) doivent être implantés à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation principale.

#### ARTICLE UC 4 : Volumétrie et implantation des constructions

##### **E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à 6 mètres.

Les garages doivent être implantés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation principale.

Les autres annexes de la construction (abris, pool house...) doivent être implantés à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation principale.

## Amélioration de l'écriture du Règlement d'Urbanisme

La Modification n°2 intervient également sur 9 points de réglementation ponctuelle permettant d'assurer un meilleur droit des sols

- admettre l'extension des constructions existantes dans la zone 2AUz de l'Apier
- renforcer les normes de stationnement pour les activités professionnelles
- confirmer les conditions de réalisation des annexes dans les zones N du PLU
- écarter la multiplication des abris de jardin en préfabriqué dans les zones résidentielles
- imposer des prospectes aux piscines et bassins dans les zones résidentielles
- corriger deux erreurs d'écriture dans les zones UE (haies et toitures)
- élargir les prescriptions de performance environnementale aux extensions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- imposer la réalisation des études géotechniques aux occupations et utilisation du sol de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise dans les zones de risque de mouvements de terrain
- harmoniser le prospect d'alignement des zones urbaines face à la RD 562

## 3A – Extension des constructions existantes dans la zone 2AUz de l'Apier

La zone d'urbanisation future de l'Apier est destinée à la réalisation d'un nouveau site économique de moyen terme dans le Pays de Fayence.

La Modification du PLU vient autoriser les constructions existantes déjà présentes (habitations) à procéder à une extension limitée de leurs emprises, ces évolutions n'étant pas de nature à compromettre la réalisation du projet lorsqu'il sera mis en œuvre.

L'extension maximale admise sera de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les seules constructions à usage d'habitation, sous réserve de présenter au moins une surface existante de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



### ARTICLE 2AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes et des personnes face aux risques naturels
- dans le seul secteur 2AUz, l'extension maximale cumulée de 20% d'emprise et 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des constructions à usage d'habitation existantes d'au moins 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

La réalisation d'unités économiques dans les zones d'habitat intermédiaire UB est promue par le PLU au titre de la mixité fonctionnelle.

Toutefois, compte tenu de la rareté du stationnement public, tant au village que dans la plaine, la mitigation du stationnement clientèle sur la voirie est très limitée et la réalisation de nouveaux locaux d'activités ne doit pas engendrer d'entrave pour l'accessibilité, notamment des services publics et d'urgence.

Dans ce cadre, la Modification accroît le ratio minimal de stationnement pour les activités de services de 1 à 2 places minimum le par tranche de 30 m<sup>2</sup> pour les activités de services dans les zones UB, UC et UE.

### Dans les zones UB, UC et UE – articles 7 - stationnement

|  | Norme imposée  | Dispositions particulières   |
|--|--|--|
| 1. Habitation  | 1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé. Il est également exigé<br>- dans le seul secteur UBa1, une place visiteur, directement accessible, pour chaque tranche de 3 logements commencée<br><br>- dans le reste de la zone UB, une place visiteur, directement accessible, par logement. | Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.<br><br>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée. |
| 2. Hébergement hôtelier et touristique                           | 1 place / chambre  | Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres   |
| 3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 2 places / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher   | Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .   |

La réalisation d'annexes dans les zones naturelles est inscrite au PLU approuvé de 2017.

L'aménagement de ces constructions d'accompagnement est strictement encadré afin de prévenir la division foncière ou la transformation de construction en nouvelle unité d'habitation, ce que ne permet pas le document d'urbanisme.

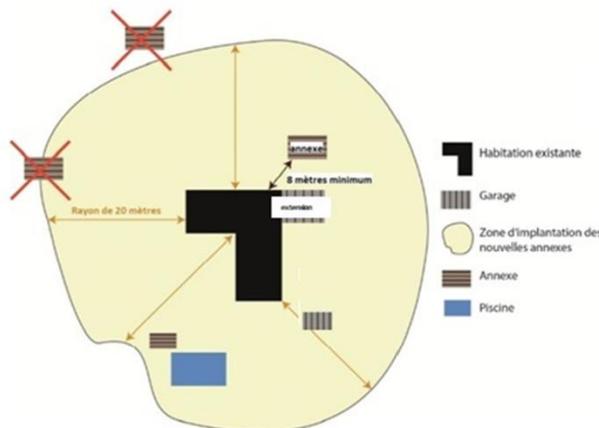
La Modification n°2 vient préciser deux points spécifiques de la réglementation :

- la réalisation des annexes est limitée à 30% de l'emprise totale de toutes les constructions présentes sur l'unité foncière, sans restriction au-delà des 250 m<sup>2</sup> de superficie de plancher (cette disposition a été introduite lors de la première Révision Allégée du PLU et n'a pas été correctement reprise lors de la Modification n°1 – constat d'une erreur matérielle)

- que le rayon de 20 mètres ne plus compté à partir des façades mais bien de la construction principale permettant d'inclure des aménagements en continuité (terrasses, dépendances accolées...)

## Article 2 de la zone N

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :



- les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous les réserves suivantes :

\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;

\* que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ; et que chaque extension d'habitation soit accompagnée par une haie au contact de chaque parcelle cultivée ;

\* que les extensions soient accolées au bâtiment principal et ne débordent pas d'une distance de 8 mètres à compter du bâtiment initial

\* que les annexes et les garages soient inclus dans un rayon de 20 mètres par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ; et qu'ils ne comportent qu'un seul niveau. Ces annexes et garages auront les superficies maximales suivantes : 30 m<sup>2</sup> pour un garage, 40 m<sup>2</sup> pour une piscine, 20 m<sup>2</sup> pour un pool house et 10 m<sup>2</sup> pour un abri de jardin

\* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol existante de l'ensemble des constructions au PLU approuvé et n'exécède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière. Toutefois, s'ils n'existent pas sur l'unité foncière, les garages à construire obligatoirement réalisés dans un rayon maximal de 20 mètres compté à partir de la construction principale, seront autorisés en plus de ce maximum de 250 m<sup>2</sup> pour une surface d'emprise au sol au plus de 30 m<sup>2</sup>.

## 3D – Encadrer la réalisation des abris de jardin dans les zones urbaines

L'installation des abris de grande taille sur les unités foncières résidentielles présente désormais un impact sérieux dans le paysage communal quand ils sont réalisés à partir de modules préfabriqués et standardisés.

Leur facilité d'installation conduit à leur multiplication rapide, et la banalisation des arrières de parcelle.

La Modification n°2 intervient non pas sur leur possibilité de réalisation mais leur condition de réalisation en imposant désormais une conception pérenne, maçonnée et architecturale, en rapport avec la construction principale.

### Article 5 des zones UB, UC et UJ

#### ARTICLE UJ 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Les annexes et les abris de jardin de plus de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que les constructions existantes (maçonnerie enduite ou pierre)**

2 - Toitures

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal anciennes posées en couvert et en courant. Les terrasses découvertes par échancrure dans la toiture sont interdites.

## 3E – Mieux implanter les bassins et les piscines

La trop grande proximité des bassins et des plans d'eau au contact des limites latérales des propriétés est à l'origine de conflit de voisinage par rapport aux bruits des installations de fonctionnement.

La Modification supprime le caractère non réglementé de leur réalisation (article DG 17) et impose un prospect minimal de 3 mètres pour leur réalisation.

### Article DG 17

#### ARTICLE DG 17 – CONDITIONS GÉNÉRALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" des différentes zones ne s'appliquent pas :

~~– aux bassins des piscines et plans d'eau à l'exception de la zone UJ et face à l'alignement des routes départementales~~

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction y compris les rampes d'accès aux sous sols.

- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, marquises...)

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

- aux dispositifs brise soleil installés en façade

### Article 4 des zones UB, UC et UJ

#### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives :

- d'au moins la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 3 mètres dans tous les secteurs UBa et les secteurs UBb

- d'au moins 3 mètres dans les secteurs UBc

**Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'au moins 3 mètres.**

## 3F – Limiter à 15% de pente les accès dans les zones résidentielles

Après échange avec les services de secours du Département, il est constaté que la création d'accès ou voirie dans les secteurs les plus pentus des quartiers collinaires fragilise les conditions d'accès des véhicules de sécurité.

La Modification n°2 limite désormais la déclivité des accès et des voies desservant les constructions nouvelles à une pente maximale de 15%

### Article 8 des dispositions générales des zones U et AU

#### ARTICLE DP U et AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

**8.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. **La pente maximale autorisée des voies reconnues comme desservant la construction est limitée à 15%.**

## 3G – Corriger deux erreurs matérielles en zone UE

Deux rédactions imprécises de la zone UE (zone économique) doivent être reprises concernant :

- l'exécution des toitures où le terme courant n'a plus de sens actuellement
- la réalisation des haies, sur limite, et non sur façade

### Article UE 5 et UE6 – les couvertures et les haies

#### ARTICLE UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 - Toitures

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%.

Les couvertures doivent être exécutées :

- soit en tuiles rondes posées en couvert **et-en-courant**
- soit en bardage métallique de couleur tuile dans les seuls secteurs UEc, UEp et UEz

#### ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

**\* dans les espaces paysagers des bords des voies reportés aux documents graphiques**

Aucun aménagement visible n'est admis à l'exception des ouvrages enterrés à l'exception des contre-allées et des aires techniques de stationnement.

**\* sur le reste de l'unité foncière**

- 25% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme, abaissée à 10% dans les seuls secteurs UEz.

- 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre et 1 arbre en bordure d'unité foncière par tranche de 100 mètres linéaires

- 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement

- la plantation de haies arbustives sur les façades limites séparatives

Imposer la mise en œuvre de solutions bioclimatiques argumentées pour les opérations d'aménagement permettant l'extension de l'existant à plus de 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

### Article PE1 des dispositions générales

**Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher, y compris les extensions de construction portant l'ensemble à plus de 500 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher**

- se développe à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique
- justifie de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc....)

## 3I – Etendre la préconisation d'études géotechniques dans les zones de risques mouvements de terrain

Ajouter les projets d'aménagement de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol aux occupations et utilisations du sol pour lesquelles le PLU de Montauroux préconise la réalisation d'une étude géotechnique (l'étude Mouvement de Terrain n'étant pas un Plan de Prévention des Risques..) dans les zones d'aléas limités et moyens de mouvements de terrain telles qu'annexées sur les documents graphiques du Règlement.

### Article DG 8 des dispositions générales

#### Zone de risques limités

Il est préconisé une étude géotechnique au niveau de l'autorisation d'urbanisme pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> - **ou supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** - et les piscines permettant d'apporter la preuve que toutes les mesures pour assurer la sécurité des personnes et des biens ont été prises : mesures de parades qui s'étendent aux fondations, terrassements, drainage de surface et/ou profonds, rigidification des constructions, structures de stabilisation des remblais et/ou déblais, évacuation des eaux pluviales et des eaux vannes.

Pour ne pas déstabiliser les sols aux abords des cours d'eau, les constructions ainsi que les clôtures doivent également se tenir à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des vallons.

Une attestation sera demandée lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Zone de risques moyens

Il est préconisé une étude géotechnique approfondie au niveau de l'autorisation d'urbanisme pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> - **ou supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** - et les piscines permettant d'apporter la preuve que toutes les mesures pour assurer la sécurité des personnes et des biens ont été prises : mesures de parades qui s'étendent aux fondations, terrassements, drainage de surface et/ou profonds, rigidification des constructions, structures de stabilisation des remblais et/ou déblais, évacuation des eaux pluviales et des eaux vannes.

Pour ne pas déstabiliser les sols aux abords des cours d'eau, les constructions ainsi que les clôtures doivent également se tenir à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des vallons.

Pour prévenir les désordres entre deux unités foncières, les constructions autres que les clôtures doivent également se tenir à une distance minimale de 10 mètres de toute limite séparative.

Une attestation sera demandée lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le recul de 35 mètres face à l’alignement de la RD 562 pose de nombreux problèmes d’occupation des sols pour les constructions déjà installées dans ce fuseau, alors que leurs implantations respectaient préalablement le recul de 25 mètres.

En accord avec le Conseil Départemental du Var, après enquête publique, le PLU modifie la distance de recul pour toutes les zones U et AU en réduisant la marge minimale de retrait de 35 à 25 mètres.

Zones concernées : UB, UC, UJ, UE et toutes les zones 1AU

### Article 4 des zones U et AU

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s’implanter à une distance minimale de :

- 25 mètres de l’axe de la RD 562, y compris les piscines et plans d’eau
- 15 mètres de l’axe de la RD 37, y compris les piscines et plans d’eau
- 5 mètres des limites d’emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles réduite à 3 mètres dans le seul secteur UEz