



LE DÉPARTEMENT

# MONTMEYAN



## Modification simplifiée n°2 du PLU

### *Document n°1.*

## Note de Présentation

Prescription de la modification n°2 par Arrêté Municipal n°2022-030 du 1<sup>er</sup> juin 2022

Approbation de la modification n°2 par Arrêté Municipal n°xxxx xxxxx xxxxx

Version pour approbation suite à la prise en compte des avis PPA et observation du public : 24 octobre 2022

## Table des matières :

1	Historique des procédures PLU .....	3
2	Objet de la modification n°2 du PLU.....	3
3	Etapes de la procédure de Modification.....	3
3.1	Justification du choix de la procédure .....	3
3.2	Etapes administratives de la procédure .....	4
4	Les pièces du PLU modifiées.....	5
5	Modifications apportées au PLU.....	7
5.1	Règlement graphique : réduction de l'Emplacement Réserve n°9 .....	8
5.1.1	<i>Localisation de l'ER n°9 réduit.....</i>	8
5.1.2	<i>Zonage avant/après modification.....</i>	9
5.1.3	<i>Motifs de la réduction de l'ER 9 .....</i>	10
5.1.4	<i>Effet de la réduction de l'ER 9.....</i>	10
5.2	Règlement graphique : déplacement d'un gabarit .....	11
5.2.1	<i>Localisation de la parcelle 205 concernée par le déplacement de gabarit.....</i>	11
5.2.2	<i>Zonage avant/après modification.....</i>	12
5.2.3	<i>Motifs du déplacement du gabarit au sein de la parcelle 205 .....</i>	12
5.2.4	<i>Effet du déplacement du gabarit .....</i>	13
5.3	Règlement écrit.....	14
5.3.1	<i>Correction d'une erreur matérielle et reformulation.....</i>	14
5.3.2	<i>Ajout d'un rappel dans les dispositions générales.....</i>	14
5.4	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	15
5.4.1	<i>Les OAP de la zone 1AUa avant et après modification.....</i>	16
5.4.2	<i>Les points qui n'évoluent pas dans les OAP de la zone 1AUa .....</i>	17
5.4.3	<i>Evolution du phasage de l'ouverture à l'urbanisation.....</i>	17
5.4.4	<i>Evolution des accès et voiries internes et externes à la zone 1AUa.....</i>	17
5.4.5	<i>Positionnement indicatif des poteaux incendie à créer.....</i>	20
5.4.6	<i>Identification d'un mur à préserver dans la zone 1AUa .....</i>	21
5.4.7	<i>Prise en compte de la défense incendie suite aux observations du SDIS .....</i>	21
5.4.8	<i>Evolution de l'implantation indicative des constructions dans la zone .....</i>	22
5.4.9	<i>Evolution des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa : Echancier .....</i>	23
6	Suivi des évolutions entre le dossier mis à disposition du public et le dossier approuvé.....	24
7	Compatibilité de la procédure avec le PADD du PLU approuvé.....	25

# 1 Historique des procédures PLU

Approbation du PLU par DCM du	5 mars 2020
Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU par DCM du	12 avril 2021
Approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU par DCM du	En cours

## 2 Objet de la modification n°2 du PLU

La procédure de modification n°2 du PLU a pour objet :

- D'apporter des compléments aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone à urbaniser 1AUa de Claou Les Moulières afin de préciser les modalités de réalisation des travaux et aménagements nécessaires à l'urbanisation de cette zone (échancier, répartition des travaux...) et de prise en compte les observations du SDIS 83 du risque incendie.
- De prendre en compte une demande du Département (service des routes) sur la desserte de la zone d'urbanisation future via la Route départementale.
- De corriger le positionnement d'un gabarit au sein d'une parcelle du secteur Nst afin de prendre en compte la distance du gabarit vis-à-vis du poteau incendie.
- De reformuler une disposition concernant le débit des poteaux incendie sans en changer le sens.

## 3 Etapes de la procédure de Modification

### 3.1 Justification du choix de la procédure

#### **Article L153-41 du code de l'urbanisme :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »

Dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale **ou du maire**, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement **pour objet la rectification d'une erreur matérielle**. »

**Nota bene** : dispositions de l'article L151-28 du code de l'urbanisme : Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L151-29 :

- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut

excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Considérant ce qui précède, la commune de Montmeyan a lancé une procédure de modification simplifiée du PLU par arrêté municipal, dans la mesure où les objectifs poursuivis :

- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas les possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme ;
- n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L151-28 du code de l'urbanisme

## 3.2 Etapes administratives de la procédure

- Arrêté municipal engageant la procédure et définissant les modalités de concertation du public,
- Saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre de la procédure au cas par cas pour définir l'éligibilité de la modification n°2 à évaluation environnementale.
- Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées
- Délibération précisant les modalités de mise à disposition du dossier au public
- Mise à disposition du dossier au public pendant 1 mois.
- Bilan de la mise à disposition et approbation de la procédure.

## 4 Les pièces du PLU modifiées

Le PLU approuvé de Montmeyan comporte les pièces suivantes :

1. Rapport de présentation comportant une évaluation environnementale
2. Projet d'aménagement et de développement durables
3. Orientations d'aménagement et de programmation
  - 4.1.1 Règlement pièce écrite
  - 4.1.2 Annexe au règlement
  - 4.1.3 Prescriptions graphiques réglementaires
    - 4.2.1 Règlement pièces graphiques : Plan loupe village
    - 4.2.2 Plan nord
    - 4.2.3 Plan Sud
    - 4.2.4 Plan du réseau d'eau
    - 4.2.5 Plan réseau d'assainissement
    - 4.2.6 Plan des Servitudes d'Utilité Publique
- 5 Annexes générales

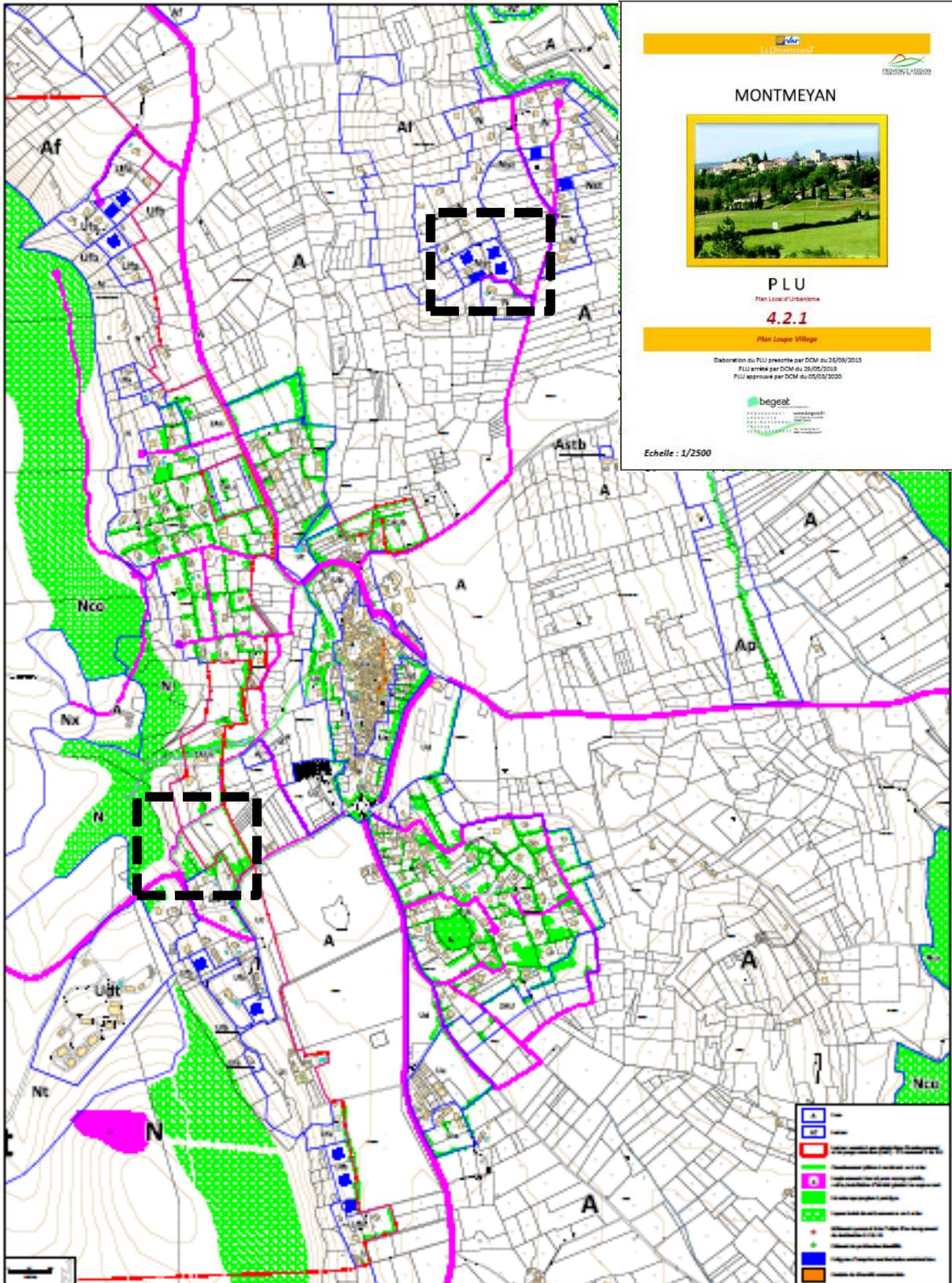
Les pièces modifiées par la présente procédure sont :

- Les pièces graphiques du PLU, il s'agit des plans **4.2.1 (plan loupe) et 4.2.3 (Plan Sud)**, sur lesquels apparaissent les parcelles concernées par la procédure,
- Les Orientations d'aménagements et de programmation (**document n°3** du PLU).
- Le règlement du PLU (**document 4.1.1 du PLU**).

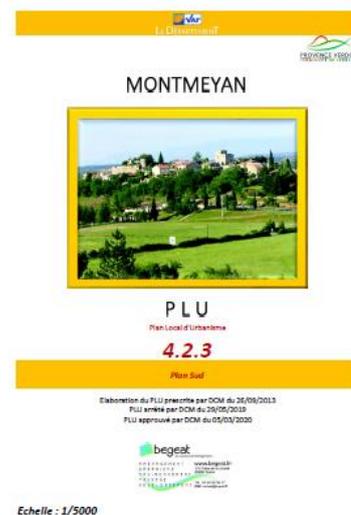
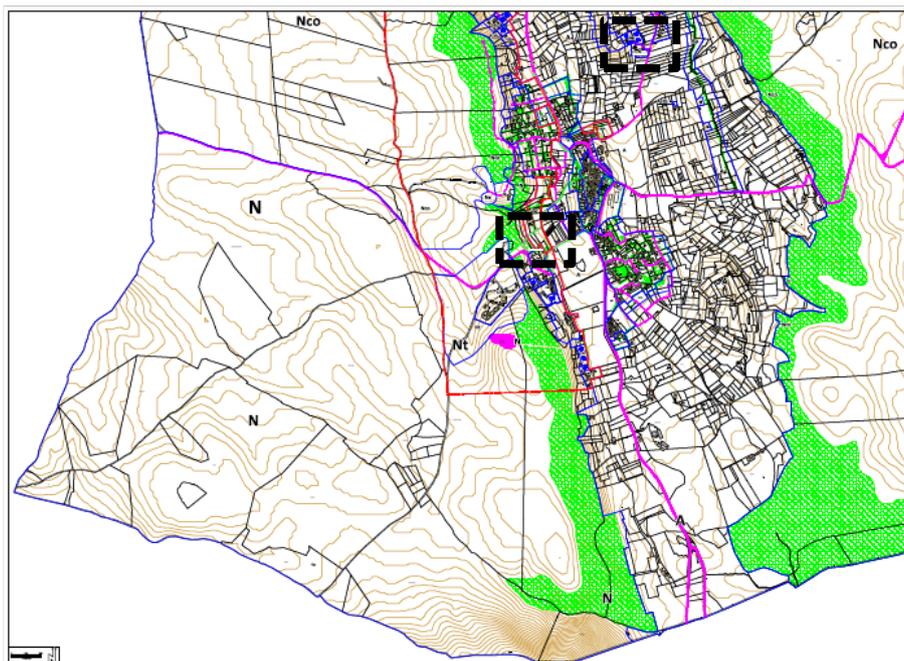
Le dossier de modification n°2 est donc composé des pièces suivantes :

- Document 1 : Note de présentation, exposant les motifs de la modification n°2 du PLU (présent document).
- Document 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) modifiées.
- Document 4.1.1 : règlement, pièce écrite modifiée
- Document 4.2 : extrait de zonage avant et après modification.

Les plans de zonage 4.2.1 et 4.2.3 modifiés feront partie du dossier pour l'approbation de la procédure. Le zonage modifié sera également téléversé sur le géoportail de l'urbanisme.



Localisation des modifications du zonage sur le plan 4.2.1.



Localisation des modifications du zonage sur le plan 4.2.3.

## 5 Modifications apportées au PLU

Les modifications apportées au PLU sont :

- Réduction de l'ER 9. La liste des ER n'est pas modifiée.
- Suppression d'une disposition dans le règlement écrit de la zone 1AUa.
- Reformulation d'une disposition des articles 4 des zones Ua, Ub, Uc, Ue, Uf, Ut, 1AU, Nst
- Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUa.

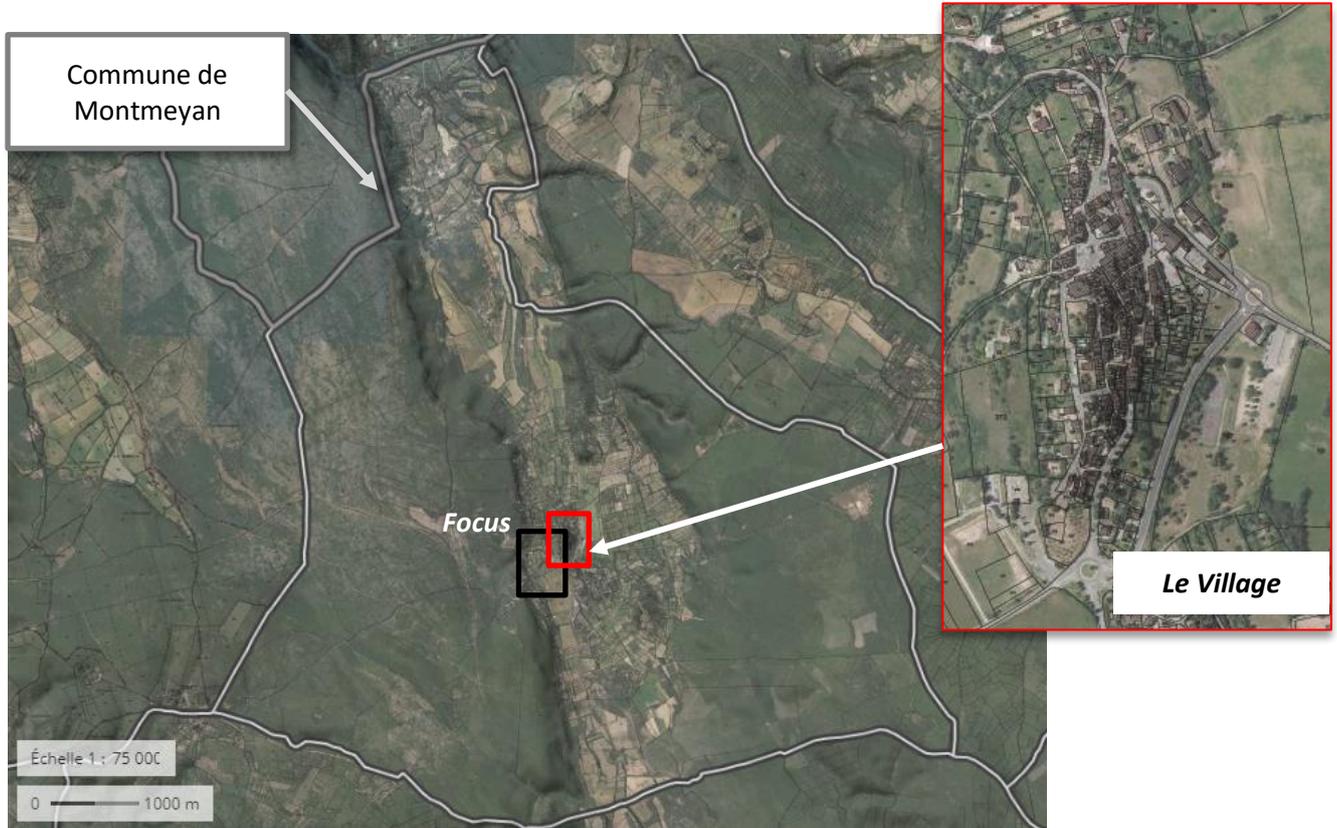
***La procédure ne modifie aucune délimitation de zone ou de secteur du PLU.***

***La procédure n'entraîne aucune consommation d'espace.***

***La procédure ne modifie aucune protection environnementale ou paysagère identifiée par le PLU approuvé.***

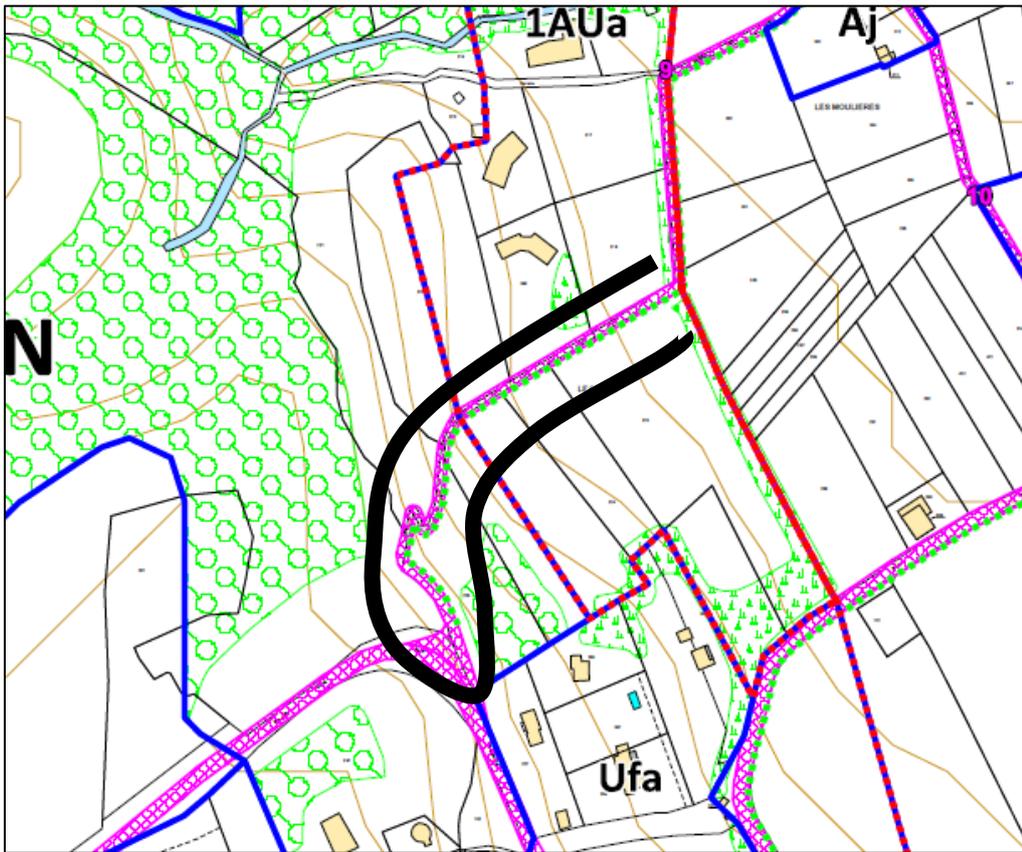
## 5.1 Règlement graphique : réduction de l'Emplacement Réservé n°9

### 5.1.1 Localisation de l'ER n°9 réduit

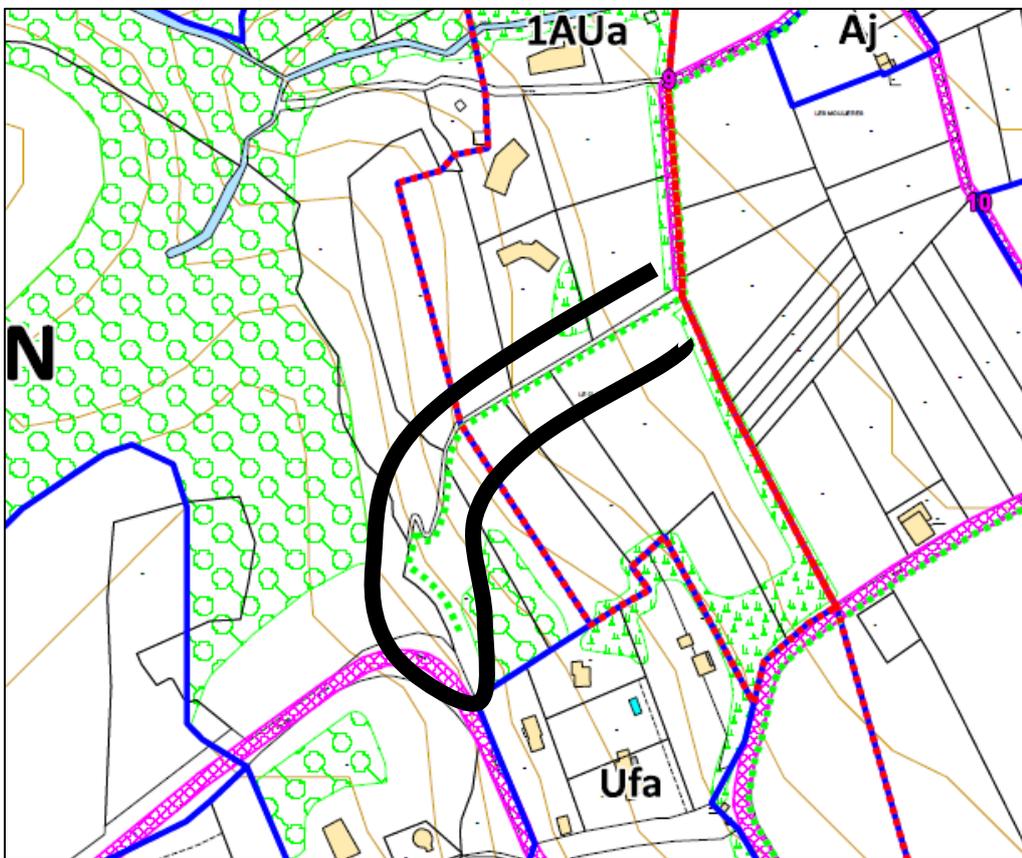


Focus : Localisation de la modification de zonage sur le parcellaire

### 5.1.2 Zonage avant/après modification



Extrait de zonage du PLU approuvé et localisation des espaces concernés par l'ER 9.



Extrait de zonage du PLU modifié et localisation des espaces concernés par l'ER 9 réduit.

### 5.1.3 Motifs de la réduction de l'ER 9

Lors de l'élaboration du PLU, des emplacements réservés ont été positionnés pour la création ou élargissement de voie afin de créer des bouclages de voirie dans l'enveloppe urbaine.

Dans le cas de l'ER 9 le bouclage envisagé par le PLU débouche sur la RD30 dans un virage.

A l'arrêt du PLU, le Département avait fait part à la commune dans son avis d'une visibilité insuffisante pour garantir la sécurité des usagers et précisait que le Département se tenait à la disposition de la commune pour apporter toutes les prescriptions techniques utiles.

#### **Les orientations d'aménagement et de programmation :**

Concernant les OAP dont les accès débouchent sur les routes départementales, les services du Pôle Territorial Dracénie Verdon se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes les prescriptions techniques utiles, afin de les sécuriser. En particulier, l'accès sur la RD 30 de l'OAP n°3 ne semble pas, en l'état, disposer de la visibilité suffisante pour garantir la sécurité des usagers.

*Extrait de l'avis du Département sur le PLU arrêté en 2019.*

Le PLU a été approuvé avec l'emplacement réservé n°9 débouchant dans le virage de la RD.

La commune s'est rapprochée en 2022 du Département afin d'échanger sur la faisabilité d'une sortie sur la route départementale (RD30). Le Département défavorable a la réalisation de cette sortie du fait du manque de sécurité pour les usagers a demandé à la commune de ne pas créer de nouvel accès à la RD depuis la zone 1AUa. Or, la création d'un bouclage est indispensable pour la sécurisation de la zone 1AUa et de ces nouvelles constructions.

Suite à une visite sur site en avril 2022, le Département et la Commune ont trouvé un consensus :

- Le projet de bouclage de la zone par le virage de la RD est abandonné.
- Une piste UNIQUEMENT réservée aux véhicules de secours est créée dans la zone 1AUa, cette piste accessible par les véhicules de secours est fermée en bordure de RD30 par une barrière « pompier » (accessible par une clé tricoise). La barrière sera située sur un tronçon de route départementale (RD30) en ligne droite bénéficiant d'une bonne visibilité. Cette piste rejoint une aire de retournement prévue dans les OAP de la zone 1AUa et créé ainsi un bouclage pour les véhicules de secours.

### 5.1.4 Effet de la réduction de l'ER 9

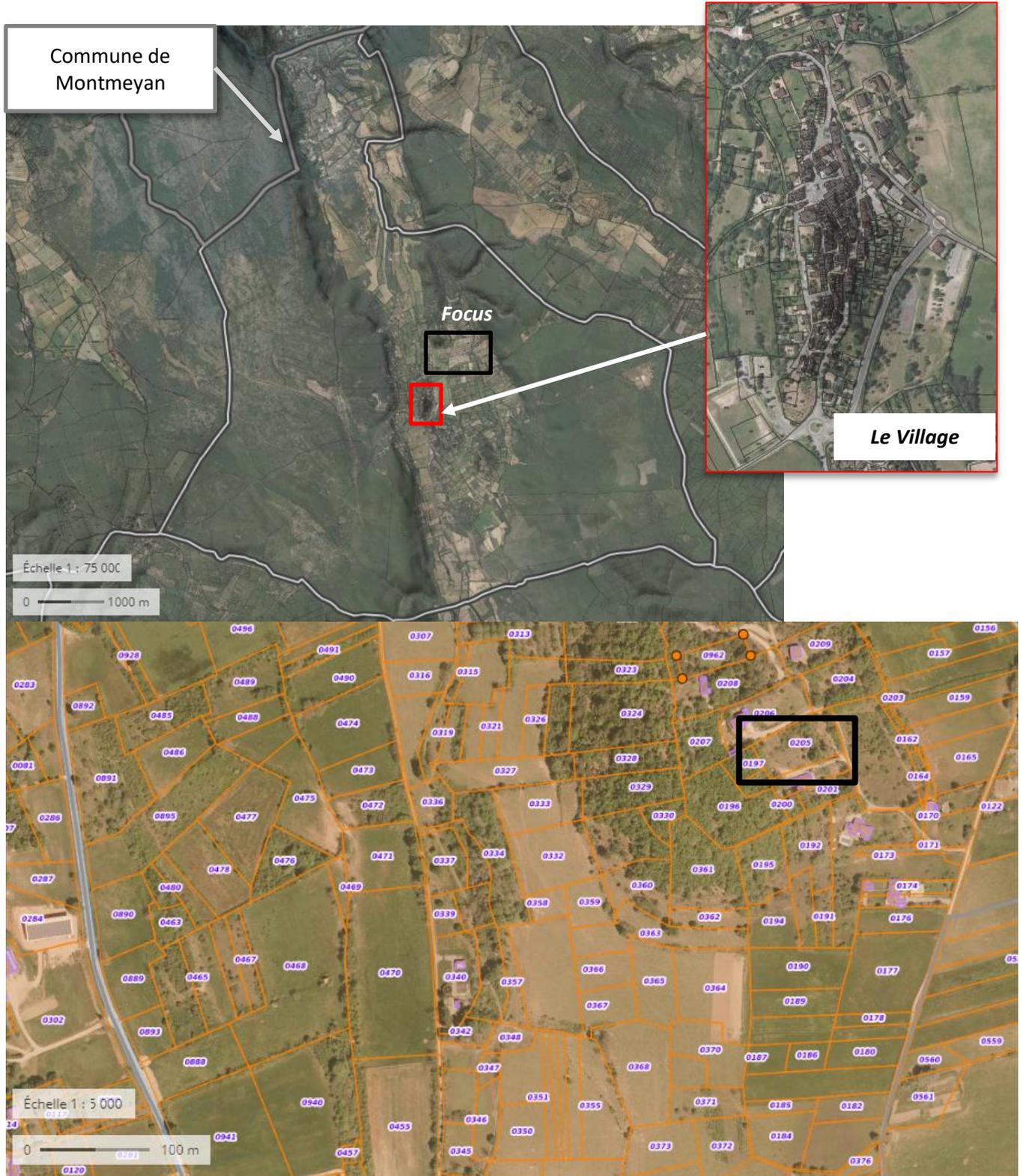
La réduction de l'ER9 permet de prendre en compte l'avis du département et de ne pas créer de « nouveau danger » routier.

La prise en compte du risque incendie est maintenue via la création d'un accès pompiers dans la zone 1AUa. Cette prise en compte est traduite dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation (document n°3 du PLU).

*(Voir également les motifs d'évolutions des OAP).*

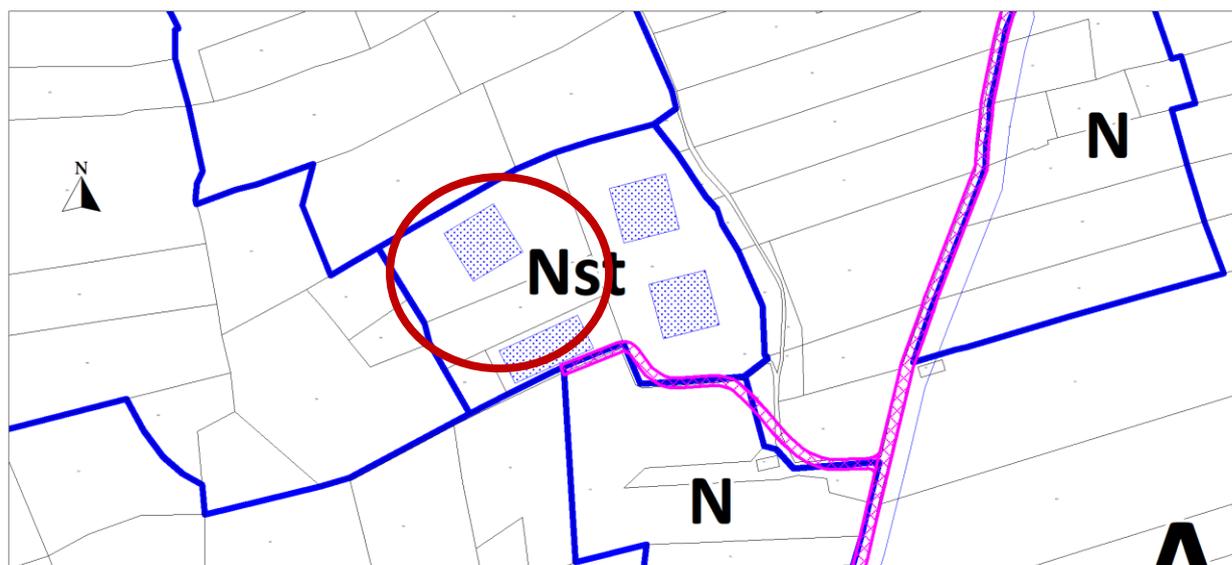
## 5.2 Règlement graphique : déplacement d'un gabarit

### 5.2.1 Localisation de la parcelle 205 concernée par le déplacement de gabarit

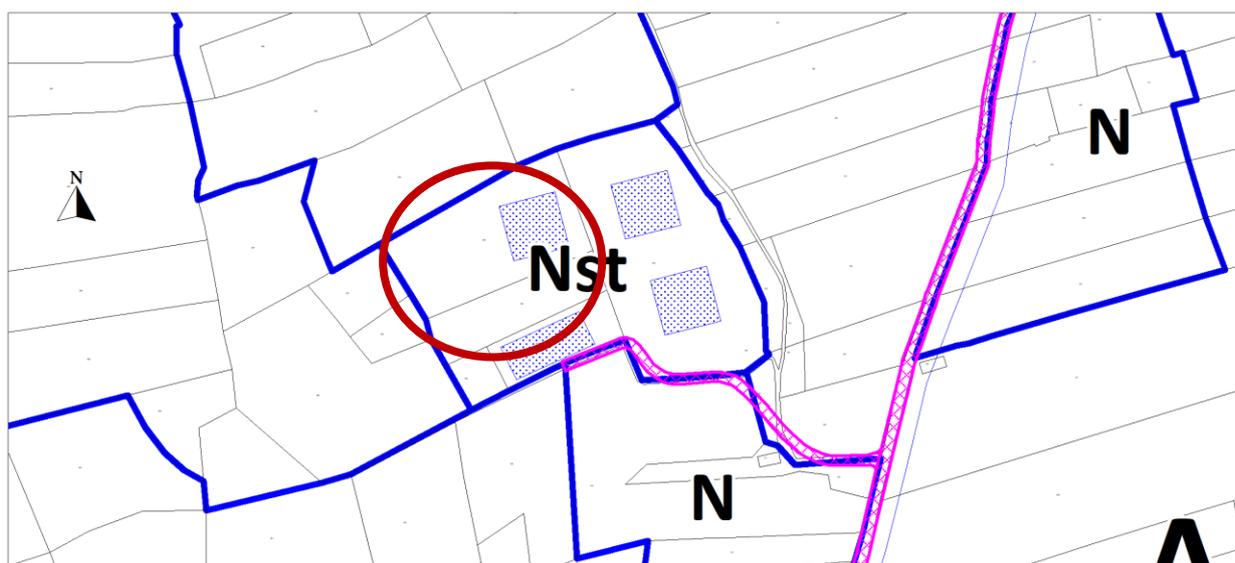


Parcelle 205, objet de la modification

## 5.2.2 Zonage avant/après modification



Extrait du PLU approuvé (échelle 1cm= 25 mètres)

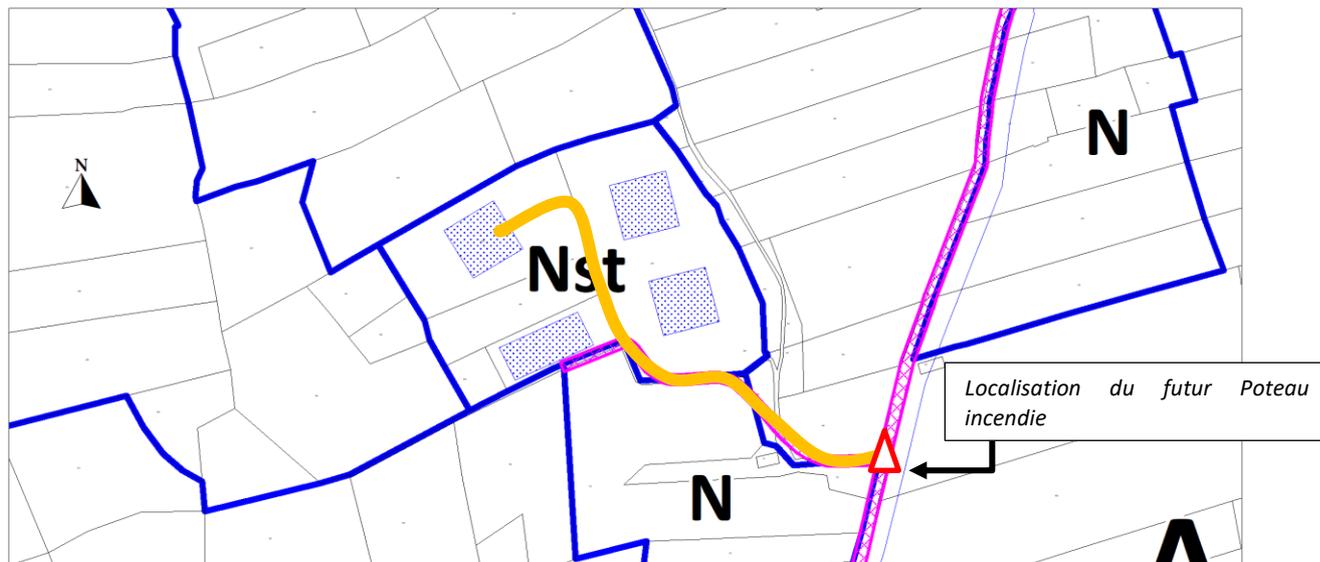


Extrait du PLU modifié (échelle 1cm= 25 mètres)

## 5.2.3 Motifs du déplacement du gabarit au sein de la parcelle 205

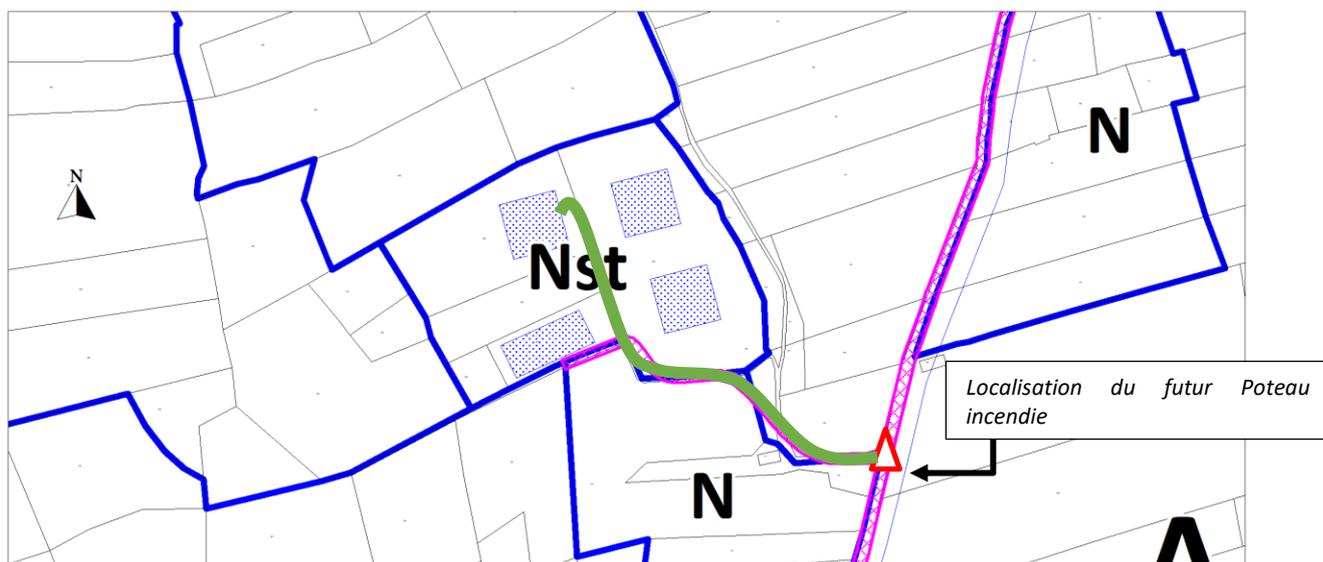
Lors de l'élaboration du PLU, la localisation précise du nouveau poteau de défense incendie n'était pas connue. Les polygones ont donc été positionnés en prenant en compte la localisation pressentie du poteau sur la parcelle n°169.

La Société du Canal de Provence a communiqué en 2022 la localisation précise du poteau incendie sur la parcelle 169. Le poteau se situe à moins de 200 mètres par voie carrossable de trois des quatre gabarits positionnés dans les secteurs Nst. Le quatrième gabarit (parcelle 205) est situé à environ 210 mètres du poteau incendie ce qui ne permet pas d'assurer la défense incendie de la future construction autorisée dans ce gabarit. Il est donc nécessaire de déplacer de quelques mètres le gabarit. Le nouveau positionnement du gabarit permet d'assurer la défense incendie en le plaçant à 185 mètres du poteau incendie par voie carrossable.



Extrait du PLU approuvé (échelle 1cm= 25 mètres)

**Tracé jaune : 210 mètres** du poteau incendie au gabarit



Extrait du PLU modifié (échelle 1cm= 25 mètres)

**Tracé vert : 185 mètres** du poteau incendie au gabarit

#### 5.2.4 Effet du déplacement du gabarit

Ce déplacement ne génère pas de constructibilité supplémentaire, ni de consommation de l'espace. La prise en compte du risque incendie est assurée dans ce gabarit.

## 5.3 Règlement écrit

### 5.3.1 Correction d'une erreur matérielle et reformulation

Pour l'approbation du PLU en 2020, la prise en compte des avis de la DDTM et du SDIS émis pendant la phase d'arrêt ont conduit à une évolution du règlement de toutes les zones du territoire, pour préciser que la défense incendie doit être assurée par des poteaux incendie (ou citernes) présentant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et non de 30m<sup>3</sup>/h pendant une heure comme indiqué dans le PLU arrêté.

Cette disposition a été modifiée dans le PLU approuvé pour les zones Ua, Ub, Uc, Ue, Uf, Ut, 1AU et Nst.

La modification n°2 du PLU corrige cette disposition dans les zones Ud, A, N et Astb qui n'avaient pas été corrigées au moment de l'approbation du PLU.

Suite aux échanges, réalisés dans le cadre de la présente procédure, avec le SDIS 83, la disposition concernant le débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures est reformulée pour toutes les zones afin de simplifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ainsi dans toutes les zones, la disposition de l'article 4 « défense incendie est modifiée :

#### Article 4 des zones Ua, Ub, Uc, Ue, Uf, Ut, Nst au PLU approuvé :

- Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h.

#### Article 4 des zones Ud, A, N et Astb au PLU approuvé :

- Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1h.

#### Article 4 de toutes les zones au PLU modifié

- La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.

### 5.3.2 Ajout d'un rappel dans les dispositions générales

Suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du public, le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), dans son avis, demande qu'un rappel soit introduit dans le règlement concernant la normalisation des poteaux et bornes incendie.

Pour répondre à cette demande, le rappel demandé est ajoutant à l'article 19 des dispositions générales (DG19) et concerne ainsi toutes les zones du PLU.

#### Article DG19 « défense incendie » au PLU approuvé :

- S'appliquent au territoire de Montmeyan :
  - Les articles R111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme.
  - L'article R111-13 du code de la construction et de l'habitation.
  - L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
  - L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. (figurant en annexe 5 de la pièce 4.1.2 du PLU).
- Pour toute nouvelle construction (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) : les articles 4 des zones du PLU reprennent les dispositions réglementaires du RDDECI.
- Le PLU de Montmeyan comporte des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : voir la pièce n°3 du PLU.

### Article DG19 « défense incendie » au PLU modifié

---

- S'appliquent au territoire de Montmeyan :
  - Les articles R111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme.
  - L'article R111-13 du code de la construction et de l'habitation.
  - L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
  - L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. (figurant en annexe 5 de la pièce 4.1.2 du PLU).
- Pour toute nouvelle construction (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) : les articles 4 des zones du PLU reprennent les dispositions réglementaires du RDDECI.
- Pour rappel, les débits des poteaux et bouches sont normalisés (NFS 62-200, NFS 61-213, NFS 61-211) :
  - DN 100 : 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2h sous 1 bar minimum
  - DN 80 : 30 m<sup>3</sup>/h pendant 2h sous 1 bar minimum.
  - Conformément au RDDECI en vigueur, seuls les hydrants conformes à la norme feront l'objet d'une réception et seront intégrés à la base de données collaborative REMOCRA par le SDIS.
- Le PLU de Montmeyan comporte des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : voir la pièce n°3 du PLU.

## 5.4 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le PLU approuvé en 2020, la zone 1AUa de Claou-Les Moulières fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) portant principalement sur les intentions de voiries, la desserte de la zone, l'implantation des constructions et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation. Le dépôt des premières demandes d'autorisation d'urbanisme dans la zone a mis en exergue certaines difficultés de compréhension des dispositions par les pétitionnaires et d'instruction des demandes par les services instructeurs. Certaines évolutions du contenu des OAP sont donc nécessaires afin que les demandes d'autorisations d'urbanisme puissent être correctement instruites.

### 5.4.1 Les OAP de la zone 1AUa avant et après modification

**Legend:**

- Périmètre de l'OAP
- Marge de recul de 5 mètres : la marge de recul doit être plantée
- Trame verte : aucune construction n'est autorisée (enjeu paysager et de gestion du pluvial)
- Equipements sportifs
- Phase 1
- Phase 2
- Voies extérieures : accès au quartier
- Voie principale
- Cheminement piéton
- Voies internes de dévêtement et support pour les réseaux à créer : eau, assainissement, réseaux d'énergie
- Liaison quartier existants
- Aire de retournement pour les secours
- Poteaux incendie existants
- Antenne DFCI connectée à la piste DFCI principale
- Positionnement indicatif des futures constructions

**Rappel : les articles du règlement de la zone 1AUa sont à respecter**

**CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

**Equipements externes :** réalisation de tout ou partie de la « voie principale ».

**Equipements internes à la zone :**

- la voirie doit être compatible avec le tracé d'intention des voies internes
- la voirie sert de support aux réseaux : eau, assainissement, réseaux d'énergie, fourneau de réserve
- aires de retournement d'une superficie > 200m<sup>2</sup>
- poseau incendie à prévoir d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 h à 200 m maximum de toute nouvelle habitation

**maintien d'une trame verte bocagère, élément marqueur du paysage :**

- la trame verte concerne les haies et bosquets existants
- aucune construction ne doit empiéter sur la trame verte
- seules les clôtures grillagées et végétalisées sont autorisées

**implantation des futures constructions :**

- la marge de recul de 5 mètres est à respecter, la marge sera plantée d'espèces arbustives
- sur les versants en terrasses, l'orientation des constructions s'adaptera aux restanques
- les pentes faibles seront privilégiées, mais en cas de forte pente (>15%), les niveaux de construction seront de plain-pied (R+0), si possible sur des ruptures de terrain
- l'implantation des constructions sur la planche graphique est indicative
- les annexes à l'habitation s'implément librement mais dans le respect du règlement (pièce n°4.1.1 du PLU)

**phasing**

phase 1 : ouverture à l'urbanisation en priorité, au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Un maximum de 20 constructions est prévue : l'implantation des constructions doit prendre en considération le développement futur de la phase 1.

phase 2 : ouverture à l'urbanisation dans un second temps, au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Un maximum de 20 constructions est prévue : l'implantation des constructions doit prendre en considération le développement futur de la phase 2.

**IMPLANTATION DU BÂTI RESPECTUEUX DE LA TOPOGRAPHIE** →



**Legend:**

- Périmètre de l'OAP
- Marge de recul de 5 mètres : la marge de recul doit être plantée
- Trame verte : aucune construction n'est autorisée (enjeu paysager et de gestion du pluvial)
- Obligations Légales de Débroussailllement (OLD) portées à 100 mètres par arrêté municipal
- Voies communales (foncier acquis ou en cours d'acquisition)
- Cheminement piéton ( doux ) entre la zone 1AUa et le village
- Tracé d'intention des voies internes (minimum 4 mètres de large) et proposition de support pour les réseaux à créer : eau, assainissement, réseaux d'énergie...
- Piste de 4 mètres de large, non imperméabilisée, végétation uniquement herbacée, réservée aux véhicules de secours, accessible depuis la RD via une barrière équipée d'un clé tricolore
- Barrière pompier, avec panneau accès pompiers
- Future liaison inter-quartier à prévoir
- Aire de retournement adaptée aux manoeuvres des véhicules de 19 Tonnes
- Poteaux incendie existants et n° d'identification REMOCRA
- Poteaux incendie à prévoir respectant la norme NFS 62-200
- Intention de piste DFCI (voir OAP n°4)
- Localisation des futures constructions
- Une construction peut accueillir plusieurs logements. La porte d'entrée de chaque logement doit être située à moins de 200 m d'un poteau incendie par voie carrossable. Un maximum de 40 logements est attendu pour l'ensemble de la zone.
- Mur de pierres sèches à préserver

**Rappel : les articles du règlement de la zone 1AUa sont à respecter**

**ECHANGER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION :**

**1 - Equipements externes à la zone :** Réalisation de tout ou partie des voies externes communales.

**2 - Equipements internes à la zone :** (réalisation par les pétitionnaires):

Dans la phase 1 [ ] puis dans la phase 2 [ ]

- a- Au fur et à mesure de la réalisation, de l'extension ou du renforcement des réseaux (eau, assainissement, électricité, défense incendie) et des voies internes : les parcelles pourront être couvertes à l'urbanisation.
- b- Les voies internes devront être compatibles avec le tracé d'intention ci-contre et permettre la circulation des véhicules de 19 tonnes.
- c- Les voies en impasse de plus de 60 mètres linéaires doivent être équipées d'une aire de retournement à leur extrémité.
- d- La voirie pourra servir de support aux réseaux d'eau, assainissement, réseaux d'énergie, fourneau de réserve.
- e- Défense incendie :
  - Les poteaux incendie à créer devront présenter un débit minimal de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures. Leur emplacement est indiqué ci-contre à titre informatif. Leur positionnement final sera à déterminer. Dans tous les cas leurs caractéristiques et implantations devront respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et la norme NFS 62-200 (entre autres, ils devront être situés à moins de 5 mètres d'une voie carrossable et disposeront d'une aire de dégagement d'au moins 1 m<sup>2</sup>).
  - Les aires de retournement devront répondre aux exigences de portance et de circulation des véhicules de 19 tonnes. Leur forme est laissée libre : en T, en Y, en L ou en raquette.

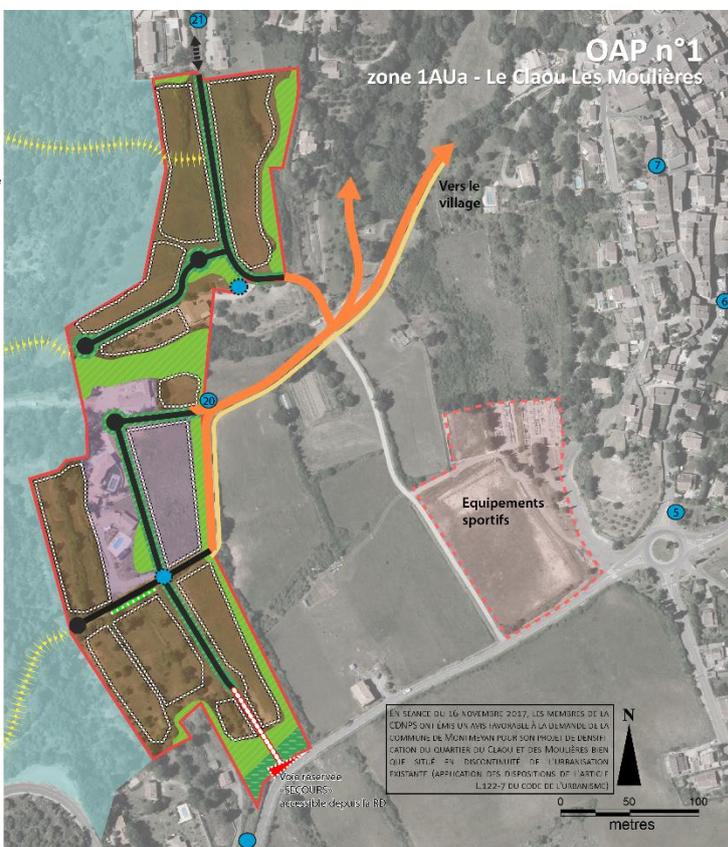
**MAINTIEN D'UNE TRAME VERTE BOCAGÈRE, ÉLÉMENT MARQUEUR DU PAYSAGE :**

- La trame verte concerne les haies et bosquets existants.
- Aucune construction ne doit empiéter sur la trame verte.
- Les clôtures grillagées et végétalisées sont autorisées.

**IMPLANTATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS :**

- La marge de recul de 5 mètres est à respecter, la marge sera plantée d'espèces arbustives hormis sur le tracé de la piste pour les secours. Ces plantations seront compatibles avec l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 relatif au débroussailllement et au maintien en état débroussaillé.
- Sur les versants en terrasses, l'orientation des constructions s'adaptera aux restanques
- Les pentes faibles seront privilégiées, mais en cas de forte pente (>15%), les niveaux de construction seront de plain-pied (R+0), si possible sur des ruptures de terrain
- Les annexes à l'habitation s'implément librement mais dans le respect du règlement (pièce n°4.1.1 du PLU).

**IMPLANTATION DU BÂTI, RESPECTUEUX DE LA TOPOGRAPHIE** →



## 5.4.2 Les points qui n'évoluent pas dans les OAP de la zone 1AUa

Les OAP ne sont modifiées que sur certains points. La majorité des dispositions n'évoluent pas.

En particulier :

- Le périmètre OAP n'évolue pas.
- La trame verte identifiée sur les OAP n'évolue pas.
- La densité dans la zone n'évolue pas.

## 5.4.3 Evolution du phasage de l'ouverture à l'urbanisation

Lors de l'élaboration du PLU, la commune avait envisagé que la zone s'ouvrirait en deux temps. La zone a donc été phasée pour une ouverture :

- Dans un premier temps au Nord de la zone 1AUa (phase 1 identifiée en bleu sur la planche graphique des OAP)
- Dans un second temps au Sud (phase 2 identifiée en rose sur la planche graphique des OAP).

Suite à l'approbation du PLU, contrairement aux prévisions de la commune, les premières demandes d'autorisation d'urbanisme dans la zone 1AUa n'ont pas porté sur le Nord de la zone mais sur le Sud.

Avec le phasage des OAP, la phase 1 devant être réalisée avant la phase 2, les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans la partie identifiée en phase 2 ont été rejetées.

Ce phasage n'est donc pas représentatif de la réalité du foncier et des projets des pétitionnaires sur la zone et constitue un frein à l'urbanisation de cette zone. Le phasage « Nord /Sud » est par conséquent supprimé des OAP. Un nouveau phasage est établi et traduit dans les OAP (phase 1 en marron sur la planche graphique des OAP et la phase 2 en parme sur la planche la planche graphique des OAP) ;

Le phasage d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa correspond désormais, après réalisation des aménagement communaux, à la réalisation des travaux nécessaires à la viabilisation et à la sécurisation du Nord et du Sud de la zone, puis aux aménagements au centre de la zone.

## 5.4.4 Evolution des accès et voiries internes et externes à la zone 1AUa

Différentes typologies de voies, accès et cheminements sont représentées sur la planche graphique des OAP de la zone 1AUa.

La procédure de modification fait évoluer ces typologies et leur répartition.

Type de voie	Légende au PLU approuvé	Légende au PLU modifié
	Voies externes : accès au quartier	Voies communales (foncier acquis ou en cours d'acquisition)
	Voie principale	//
	Cheminement piéton	Cheminement piéton (doux) entre la zone 1AUa et le village
	Voies internes en désenclavement et support pour les réseaux à créer	Tracé d'intention des voie internes (minimum 4 mètres) et proposition de support pour les réseaux à créer
	Liaison quartier voiries	Future liaison inter-quartier à prévoir
	//	Piste non imperméabilisée (4mètres de large), réservée aux véhicules de secours.
	Antenne DFCI connectée à la piste DFCI périmétrale	Intention de piste DFCI (voir OAP n°4)*

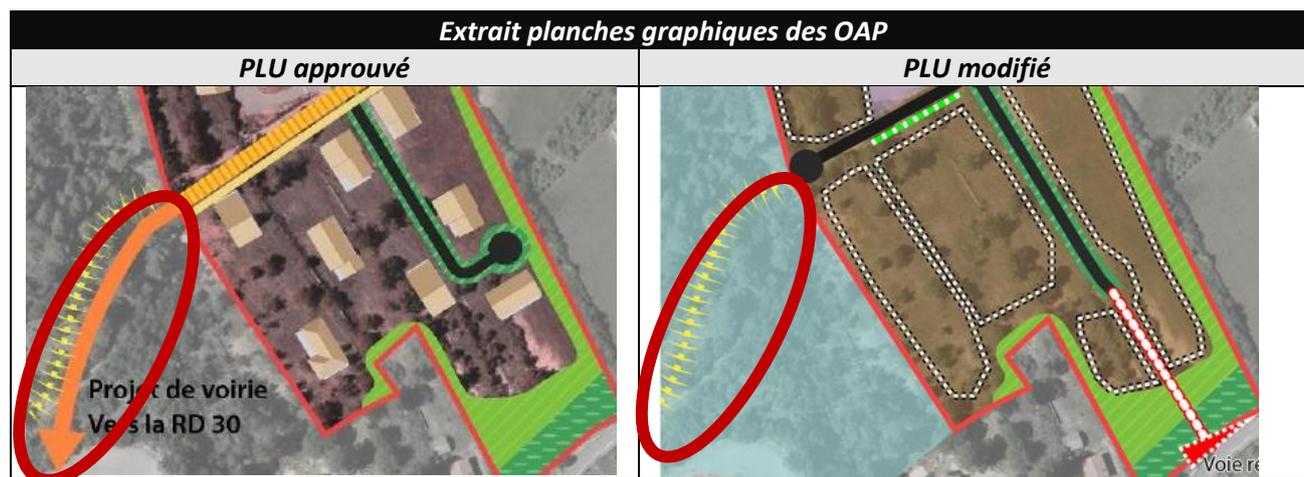
\* L'OAP n°4 du PLU approuvé concerne la gestion du risque incendie en pied de falaise et s'applique à la zone 1AUa. Le renvoi à l'OAP n°4 dans l'OAP de la zone 1AUa n'existe pas dans le PLU approuvé. La présente modification corrige ce point.

#### 5.4.4.1 Evolution des voies externes

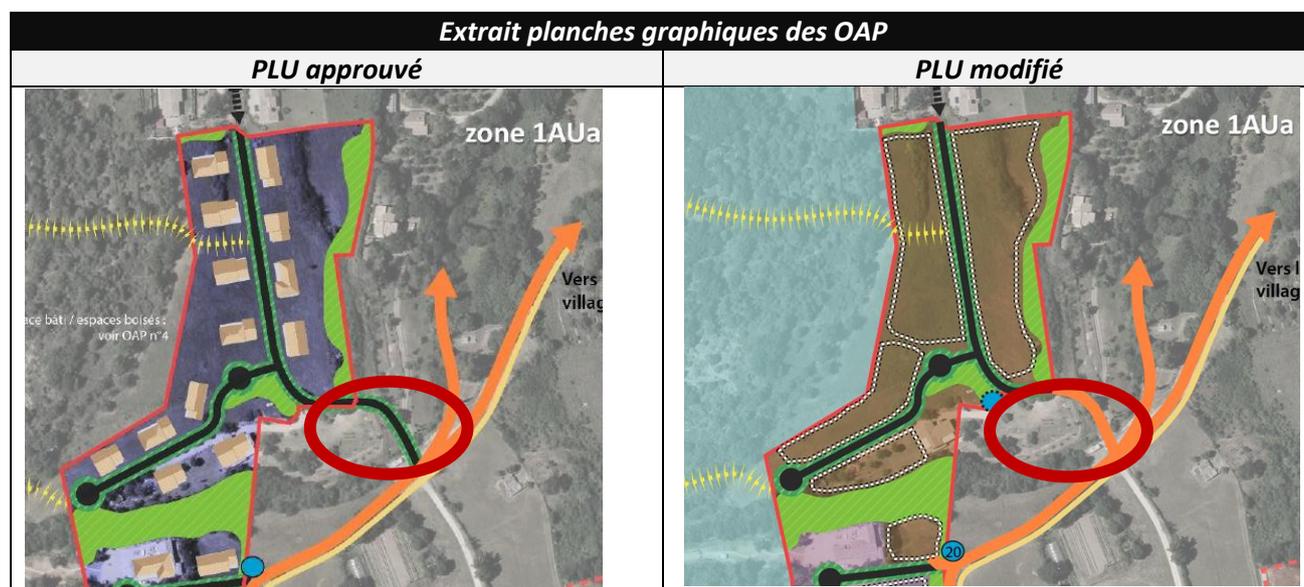
Au PLU approuvé l'emplacement réservé n°9 est positionné au bénéfice de la commune pour élargissement des chemins existants permettant l'accès à la zone 1AUa.

Dans les OAP du PLU approuvé cet accès est matérialisé par un tracé légendé « *voies externes : accès au quartier* ».

L'évolution demandée par le Département concernant le bouclage de la voirie dans la zone (*voir justification de l'évolution de l'ER 9*) a conduit la commune à faire évoluer les OAP sur ce point. Ainsi le tronçon de voirie concerné par l'ER9 (pour sa partie maintenue par la procédure de modification) est désormais légendé « *voies communales (foncier acquis ou en cours d'acquisition)* » et la partie concernée par la réduction de l'ER9 (bouclage sur la RD) est supprimée.



Une correction est également apportée à la planche graphique de l'OAP qui identifie au PLU approuvé un tronçon de voie communale en voie privée. Ce tronçon est donc modifié et apparaît en voie communale au PLU modifié.



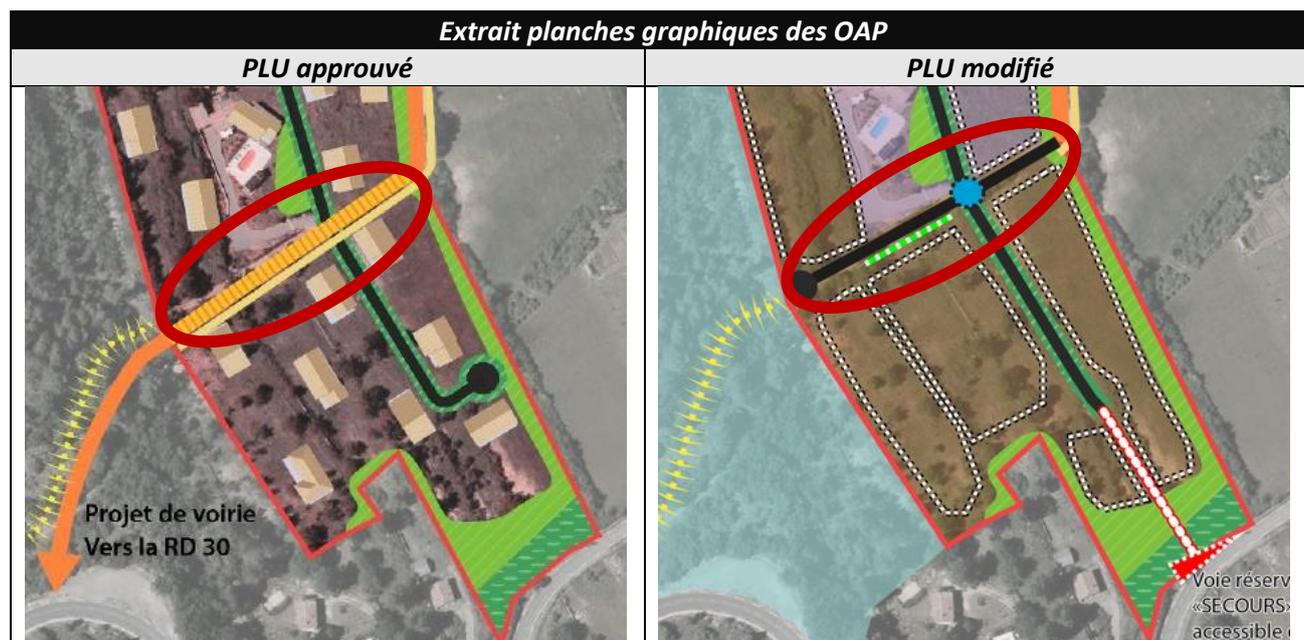
#### 5.4.4.2 Evolution des voies internes à la zone 1AUa

L'ER9 positionné au PLU approuvé pour créer un bouclage avec la route départementale traverse la zone 1AUa. Ce tronçon de voie est identifié sur la planche graphique du PLU en « voie principale ».

La modification du bouclage de la zone avec la RD et réduction de l'ER 9 induit la suppression de cette identification de « voie principale ».

Le chemin existant (privé) a une largeur de 4 mètres sur la quasi-totalité de sa longueur et permet de desservir les futures constructions. La hiérarchisation des voies de la zone 1AUa n'est plus nécessaire. Les voies internes à la zone sont donc toutes légendées en « tracé d'intention des voies internes ».

Le cheminement piéton n'est plus matérialisé sur la planche OAP car la voie ne se poursuit plus vers la RD. Il est maintenu au document graphique du PLU (zonage) en tant qu'intention.

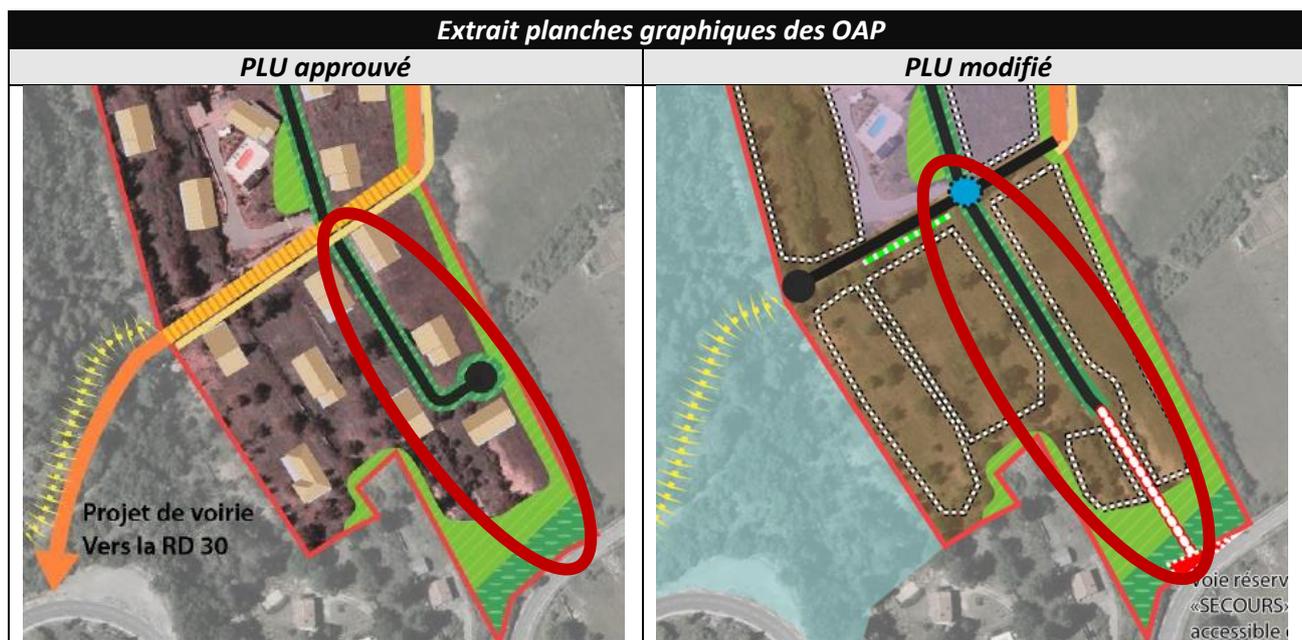


#### 5.4.4.3 Création d'un bouclage pour les véhicules de secours

La suppression du bouclage de la zone via l'ER9 étant supprimé, il est nécessaire de matérialiser un bouclage de la zone 1AUa avec la route départementale. Les échanges avec les services du Département ont conduit à l'identification d'un accès réservé aux véhicules de secours sur la RD30.

Cet accès, fermé par une barrière « pompiers » et accessible par une clé tricoise, débouche sur une piste non imperméabilisée de 4 mètres de large, uniquement végétalisée par une strate herbacée afin d'assurer la circulation des véhicules de secours en cas de nécessité.

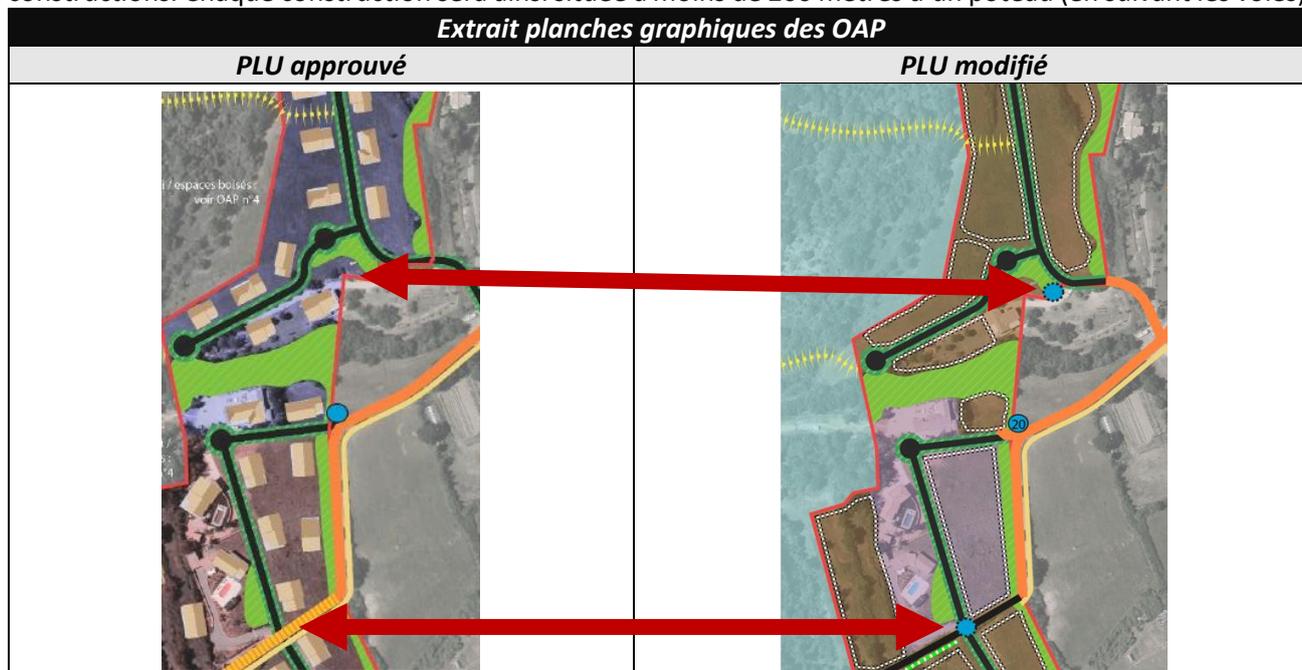
Pour ce faire, le tracé de la voie interne du sud de la zone 1AUa est retracé.



A noter que les trames vertes identifiées sur la planche graphique des OAP et matérialisées sur le document graphique du PLU ne sont pas incompatibles avec la création de la piste enherbée pour les véhicules de secours.

#### 5.4.5 Positionnement indicatif des poteaux incendie à créer

Les OAP du PLU approuvé identifie les poteaux incendie présents sur la zone 1AUa et ses abords. La modification du PLU ajoute la localisation des poteaux incendie à positionner pour la défense des futures constructions. Chaque construction sera ainsi située à moins de 200 mètres d'un poteau (en suivant les voies).



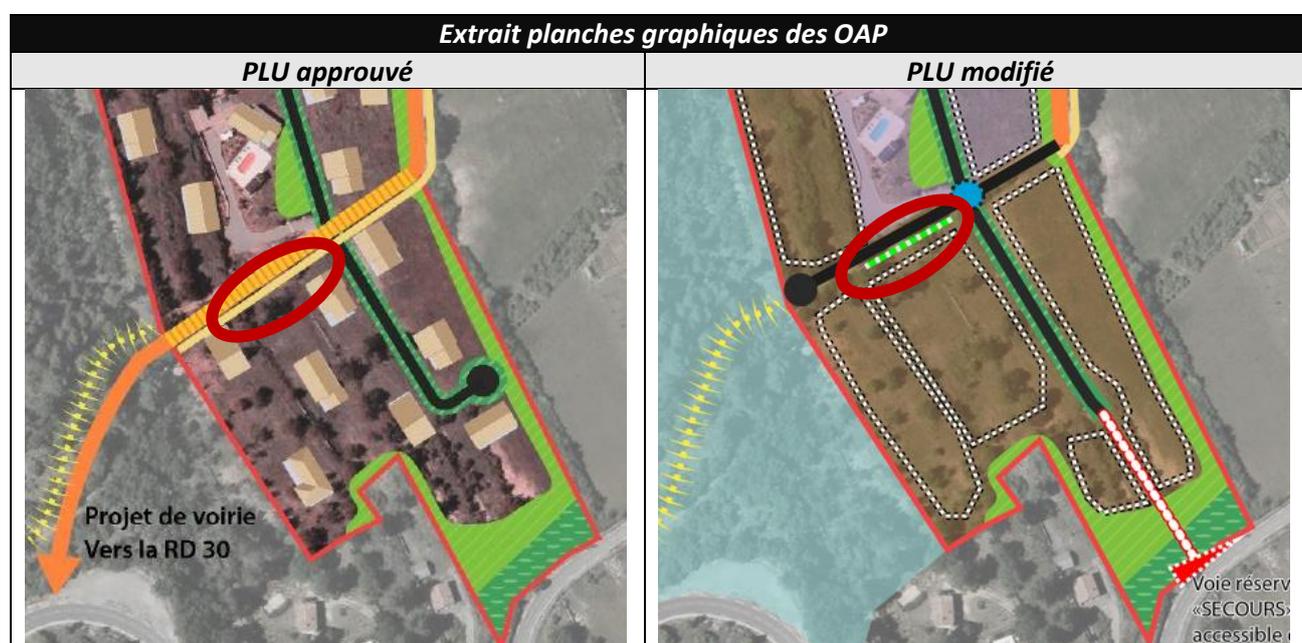
### 5.4.6 Identification d'un mur à préserver dans la zone 1AUa

Un mur de pierres sèches borde le chemin privé des Restanques. Ce chemin est concerné par l'ER 9 du PLU approuvé. Cet ER concerne ce mur. La modification du PLU en réduisant l'ER9 supprime l'ER sur le mur.

Les OAP l'identifie comme étant à préserver. La voie de 4 mètres de large prend place en arrière de ce mur et les constructions seront en recul.

*Le mur identifié dans les OAP ⇨*

**Remarque :** Le « *Claou* » en Provençal (nom du quartier) signifie « *une contenance de terrain limitée par des murailles* ».



### 5.4.7 Prise en compte de la défense incendie suite aux observations du SDIS

La commune a échangé avec le SDIS 83 au cours de la procédure de modification, afin de garantir la sécurité incendie dans la zone 1AUa. Une visite sur site a eu lieu le 23 mai 2022 en présence de la commune et du groupement Prévision du SDIS.

Les OAP de la zone 1AUa ont, suite à cette visite, fait l'objet d'évolutions :

- Ajout sur la planche des OAP de la localisation des Obligations Légales de Débroussaillage portées à 100 mètres. Un arrêté municipal sera pris à cette fin.

Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) portées à 100 mètres par arrêté municipal

Extrait de la légende des OAP modifiés

- Matérialisation de la barrière « pompier » avec panneau « accès pompiers » au niveau de la RD.

Barrière pompier, avec panneau « accès pompiers »

Extrait de la légende des OAP modifiés

- Rappel concernant les aires de retournement adaptées aux véhicules de 19 T



**Aire de retournement adaptée aux manoeuvres des véhicules de 19 Tonnes**

*Extrait de la légende des OAP modifiés*

- Ajout du numéro (REMOCRA) des poteaux incendie existants, sur la planche graphique des OAP.



**Poteaux incendie existants et n° d'identification REMOCRA**

*Extrait de la légende des OAP modifiés*

- Ajout d'un rappel à la norme NFS 62-200, pour les futurs poteaux incendie.



**Poteaux incendie à prévoir  
respectant la norme  
NFS 62-200**

*Extrait de la légende des OAP modifiés*

#### 5.4.8 Evolution de l'implantation indicative des constructions dans la zone

Les OAP du PLU approuvé localisent à titre informatif l'implantation des constructions dans la zone.

La légende des OAP au PLU approuvé indique « *Positionnement approximatif des futures constructions* ».

Sur la planche graphique des OAP, les futures constructions sont matérialisées mais également les constructions existantes, ce qui ne correspond pas à la légende.

Les OAP précisent que le nombre maximal de constructions dans la zone (en respectant le règlement de la zone 1AUa) est de 40 constructions.

Au PLU approuvé, se dénombrent, positionnées sur la planche graphique des OAP :

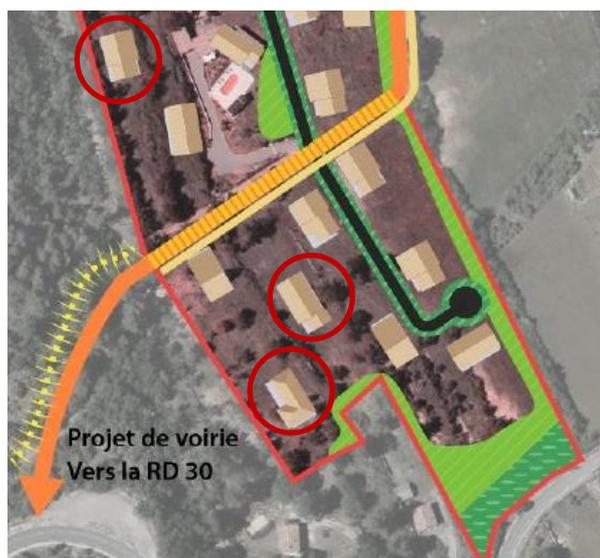
- 4 constructions existantes
- 28 nouvelles constructions

Soit un total de 32 constructions dans la zone 1AUa.

Ce nombre de constructions « graphique », inférieur au nombre maximal de constructions autorisé, a posé question aux pétitionnaires.

Dans un second temps la notion de « positionnement indicatif » pose question au SDIS pour la localisation des accès aux futures constructions.

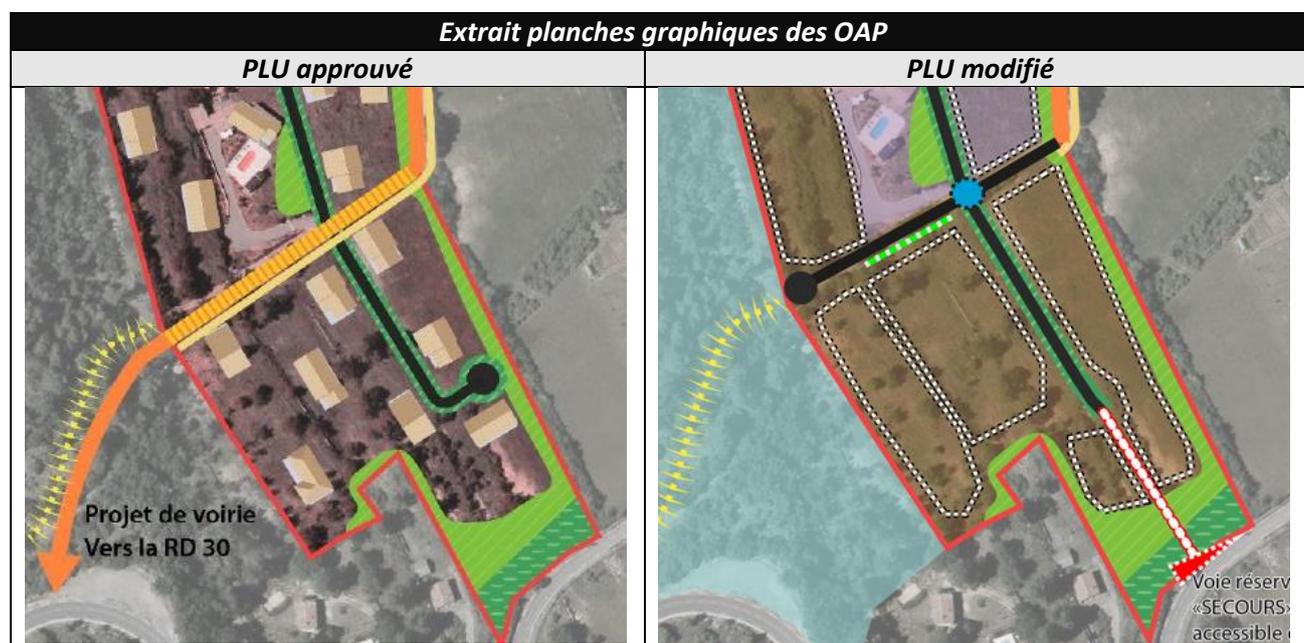
En particulier, dans la partie sud de la zone, se pose la question des accès aux constructions au second plan vis-à-vis des voies matérialisées dans les OAP.



Quels accès pour les constructions, ici identifiées dans les cercles rouges ?

Afin de lever toute ambiguïté dans la compréhension des OAP, il a été décidé de :

- Supprimer l'implantation approximative des constructions et la remplacer par des espaces à l'intérieur desquels les nouvelles constructions doivent s'implanter.
- Préciser que les 40 constructions sont en réalité 40 logements attendus sur la zone,
- Préciser qu'une construction peut comprendre plusieurs logements,
- Préciser que la porte d'entrée de chaque logement doit être située à moins de 200 mètres, par voie carrossable d'un poteau incendie.



#### 5.4.9 Evolution des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa : Echéancier

Les OAP de la zone 1AUa du PLU approuvé prévoit des conditions d'ouvertures à l'urbanisation. La modification n°2 du PLU reformule certaines de ces conditions et explicite l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des travaux. Le ou les terrains ouverts à l'urbanisation devront dans un premier temps (**échéance 1**) être accessibles par une voie publique (voie externe à la zone) et dans un second temps (**échéance 2**) être équipés (viabilisés, défendues par des équipements adaptés et accessibles par une voie interne à la zone correctement dimensionnée).

Les autres conditions sont uniquement reformulées ou précisées, comme les caractéristiques des aires de retournement par exemple.

## 6 Suivi des évolutions entre le dossier mis à disposition du public et le dossier approuvé

### **Phasage des OAP : demande de la DDTM**

La modification n°2 du PLU notifiée au Personnes Publiques Associées et mis à la disposition du public supprimait le phasage de la zone 1AUa.

Cette modification concernait le règlement de la zone 1AUa (article 1AUa2) qui supprimait la notion de phases et les OAP de la zone 1AUa (suppression des aplats de couleurs correspondant aux 2 phases).

L'avis de la DDTM du 10 août 2022 demandait le maintien d'un phasage au titre de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme.

Pour prendre en compte cet avis, les OAP sont phasées (aplats de couleur) et la rédaction de l'article 1AUa du PLU approuvé est maintenue comme suit :

### **Article 1AU2 du PLU modifié identique au PLU approuvé**

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa du quartier « Le Claou Les Moulières », est conditionnée à la réalisation :*

 Consulter le document n°3 du PLU. Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.

- De l'extension du réseau d'assainissement collectif ou de la création d'une micro-station ;
- De la réalisation de la voirie : celle-ci doit être compatible avec l'OAP de la zone 1AUa.
- Du respect de la trame verte et des marges de recul identifiées dans l'OAP de la zone 1AUa.
- Du respect du phasage prévu dans l'OAP de la zone 1AUa.

### **Ajout d'un rappel dans le règlement : demande du SDIS**

L'article DG19 est complété avant approbation (confère chapitre 5.3.2)

### **Suppression d'une aire de retournement au document graphique des OAP : demande du public**

Une aire de retournement est supprimée suite à la demande formulée sur le registre d'observation de la mise à disposition du public.

En effet, dans les OAP notifiées aux personnes publiques associées et mises à disposition du public, une aire de retournement était positionnée en amont de la piste réservée aux véhicules de secours. Parmi les observations du public, une demande portait sur la suppression de cette aire de retournement au motif que la présence de la piste « pompier », supprime l'impasse (création d'un bouclage entre la voie dans la zone et la route départementale pour les secours).

Cette demande a été validée par la commune. L'aire de retournement est supprimée.

## 7 Compatibilité de la procédure avec le PADD du PLU approuvé

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD du PLU de Montmeyan arrête deux orientations générales :

- **Orientation générale n°1** : Préserver le cadre de vie des Montmeyannais en développant un projet urbain raisonné et ambitieux de façon à permettre l'accueil de nouvelles activités économiques touristiques, artisanales et agricoles, et l'accueil de nouveaux habitants autour du village. Ainsi, seules les constructions situées autour du village sont classées en zones urbaines ou à urbaniser de façon à recentrer et à conforter l'urbanisation des quartiers essentiellement pavillonnaires. La densification y sera recherchée tout en maintenant les paysages profondément ruraux de cette commune de Montagne. Les pôles économiques existants bénéficient d'un zonage spécifique en vue de permettre leur maintien et leur développement futur.
- **Orientation générale n°2** : Valoriser le village de caractère au cœur d'un environnement exceptionnel boisé et agricole, en bordure du Verdon. L'activité agricole valorisée et les espaces forestiers sont traduits en trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire. En milieu urbain, une trame verte contribue à protéger les espaces verts et les jardins, éléments fondamentaux dans le paysage de Montmeyan, en sus du patrimoine architectural.

Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont également définies.

Les évolutions du PLU mise en œuvre dans le cadre de la présente procédure ne porte pas atteinte à ces orientations et sont compatibles avec le PADD du PLU approuvé.

