

Document n°2 :

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Montferrat PLU



AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DÉVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17
Mail : contact@begeat.fr

Plan Local d'Urbanisme

Élaboration du PLU prescrite par DCM du : 18/11/2009
Projet de PLU arrêté par DCM du : 15/12/2020
Approuvé par DCM du : 14/12/2021

Sommaire

1	<i>Définition et portée du PADD.</i>	3
1.1	Définition.	3
1.2	Cadre légal.	3
1.3	Portée du PADD.	3
1.4	Le débat sur le PADD.	3
2	<i>Expression du PADD de la commune de Montferrat.</i>	4
2.1	Promouvoir un développement équilibré entre le village, les groupes d'habitations existants et le camp de Canjuers dans le respect de la Loi Montagne.	4
2.2	Régulariser le statut de certaines voies inter quartiers tout en améliorant leur desserte et en favorisant des déplacements alternatifs à la voiture.	6
2.3	Favoriser le déploiement du Très haut débit.	6
2.4	La reconnaissance d'une agriculture de Montagne accompagnée d'un renforcement de l'offre touristique et patrimoniale.	7
2.5	Maitriser et valoriser les éléments clés de l'environnement comme support de développement économique et de préservation du cadre de vie.	8
3	<i>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.</i>	14

1 Définition et portée du PADD.

1.1 Définition.

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document qui permet à la commune de Montferrat d'exprimer ses choix en matière d'aménagements et d'urbanisme.

Ces choix, retenus à l'échelle de son territoire, permettront :

- d'aménager, de préserver et de mettre en valeur le cadre de vie des Montferratois et de ses visiteurs ;
- d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels ;
- de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

1.2 Cadre légal.

Le présent PADD est régi par les dispositions de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme (modifié par la Loi n°2015-292 du 16 mars 2015) :

« 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 projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

1.3 Portée du PADD.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il **exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 10-15 ans à venir**.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD. **Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU** dans le cas d'une procédure de révision.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le PADD (cf. le document n°3 du PLU).

1.4 Le débat sur le PADD.

Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le **08 décembre 2015**.

2 Expression du PADD de la commune de Montferrat.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Montferrat poursuit une idée forte : « d'organiser un développement équilibré entre le village, les groupes d'habitations existants et le camp de Canjuers, le tout dans le cadre imposé par la Loi Montagne ».

2.1 Promouvoir un développement équilibré entre le village, les groupes d'habitations existants et le camp de Canjuers dans le respect de la Loi Montagne.

La commune de Montferrat est une commune rurale du Haut Var, qui a cette particularité d'accueillir sur son territoire une partie du camp militaire de Canjuers dont le camp bâti, plus grand camp d'entraînement d'Europe.

2.1.1 Permettre l'accueil d'une population totale de 1.100 habitants (objectif communal) d'ici 15 ans par la réalisation de nouveaux logements et la définition d'objectifs en matière de densité.

La redéfinition des espaces urbanisés seront conformes avec les dispositions de la Loi Montagne en vigueur.

2.1.2 Adapter l'offre de logements et permettre le parcours résidentiel.

Objectif en matière de production de logements :

- Permettre l'accueil d'une population totale de **1.100** habitants (hors camp de Canjuers) d'ici 10 à 15 ans (localisation : village et quartiers résidentiels, hors camp de Canjuers), soit environ **250** habitants supplémentaires.
- L'accueil de cette population nécessitera la création d'environ **130** nouveaux logements.

Veiller à être en adéquation avec le PLH de la Dracénie Provence Verdon Agglomération :

- *Montferrat fait partie des villages de proximité (avec Ampus, Châteaudouble, Claviers et Taradeau) dont l'objectif de production annuel de logements, tous villages confondus, est fixé à 40 logements par an, dont 8 logements sociaux. Toutefois, la commune ayant une population inférieure à 3.500 habitants, le PLH ne lui assigne pas d'objectifs chiffrés.*

Veiller à la compatibilité avec le nouveau SCOT en vigueur, approuvé le 12 décembre 2019.

Objectif en matière de production de logements sociaux :

- Continuer à favoriser la réalisation de logements sociaux par des prescriptions réglementaires.

2.1.3 Adapter la capacité d'accueil des équipements publics au développement du village.

Rester en adéquation des réseaux d'eau et d'assainissement et de la station d'épuration :

- Capacité de la STEP : 1.100 équivalents habitants.
-

Reconsidérer l'impact des résidents du camp de Canjuers sur les équipements et services communaux :

- Équipements petite enfance, équipements scolaires, périscolaires, sportifs, locaux et tissus associatif :
 - Pérenniser la micro-crèche.
 - Prévoir l'extension de l'école aux allées.

2.1.4 Permettre d'étoffer le village et la mixité des fonctions urbaines qui lui sont liées en renforçant l'attractivité du pôle villageois par une reconnaissance accrue de la mixité des fonctions urbaines.

Élargir la liste des destinations de constructions autorisées :

- habitations, commerces, hébergements touristiques, locaux pour l'artisanat, bureaux...
- Autoriser le changement de destination des constructions existantes et futures ;
- Autoriser la transformation des remises et garages en locaux commerciaux.

Prévoir un droit de préemption urbain renforcé pour les commerces.

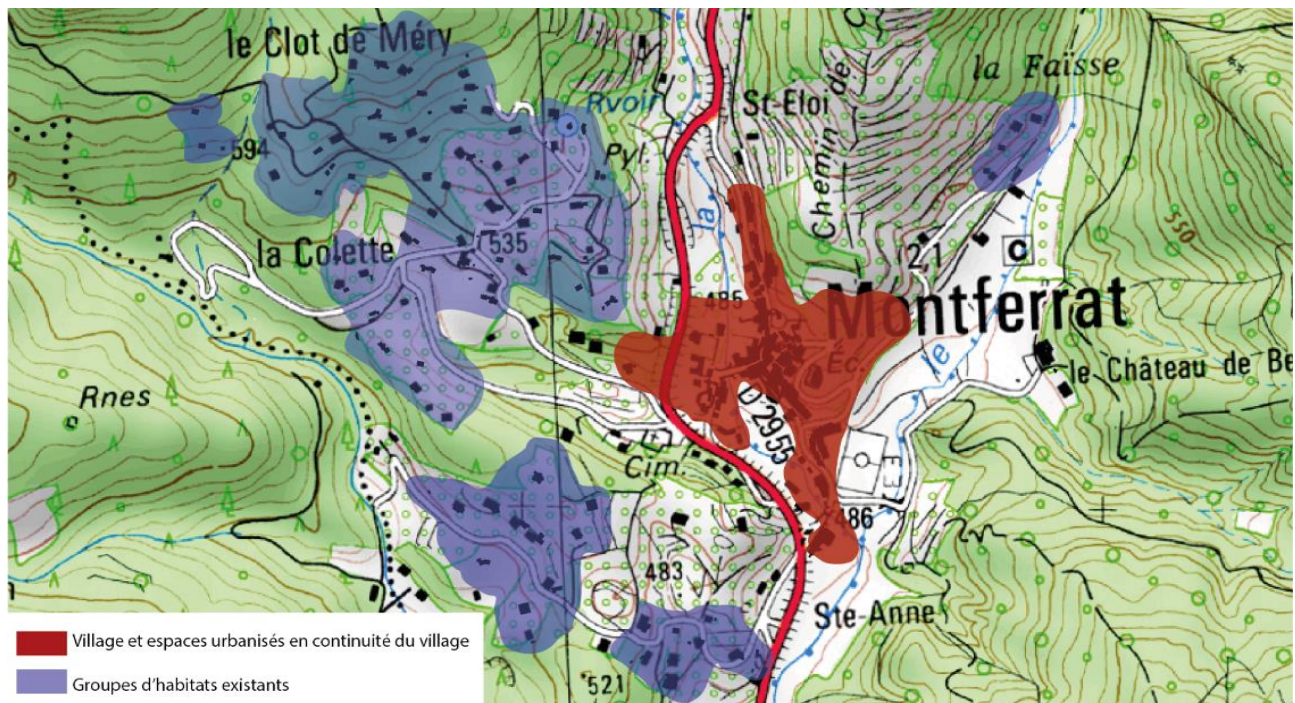
2.1.5 Permettre un développement et une densification mesurée de l'urbanisation en continuité du village.

Développer l'urbanisation en continuité du village et sur les espaces stratégiques identifiés lors de la phase de diagnostic : le projet de greffe urbaine à l'Est du village, sur les terrains communaux.

2.1.6 Limiter la consommation de l'espace par une urbanisation qui s'effectuera en continuité de l'urbanisation existante, conformément à l'analyse effectuée en application de la Loi Montagne.

Conforter les groupes d'habitations existants constitués par les quartiers résidentiels localisés à l'ouest du village et notamment Le Clos de Mery, France, Le Plantier, Chifflet, le Collet de Chifflet, Bivosque, La Collette, Saint-Joseph...) afin de préserver une constructibilité raisonnée :

- Prise en compte des accès et de la desserte par les réseaux existants.
- Densification dimensionnée dans le respect d'une « nature habitée ».



2.1.7 Renforcer l'intégration du camp de Canjuers dans la vie communale par la délimitation de zones au PLU.

Antérieurement réputé « hors Pos », l'identification de secteurs spécifiques adaptés aux activités de Défense permettra la réintégration du camp au territoire communal :

- Institution d'une reconnaissance différenciée entre la base et le reste du camp.

2.2 Régulariser le statut de certaines voies inter quartiers tout en améliorant leur desserte et en favorisant des déplacements alternatifs à la voiture.

2.2.1 Régulariser le statut des voies desservant les différents quartiers de la commune et améliorer et sécuriser la desserte inter quartiers, y compris avec le camp de Canjuers.

L'amélioration des liaisons entre le village, les quartiers d'habitations et le Camps de Canjuers est une priorité pour la commune de Montferrat.

De nombreuses voies de circulation sont de largeur insuffisante, en particulier dans les quartiers ouest, et ne sont plus adaptées à la circulation qu'elles supportent. La mise en place d'emplacements réservés permettra la réalisation de travaux de voirie en vue de l'amélioration des voies existantes (élargissement, refuges, création d'aires de retournement...) ainsi que la création de nouvelles voies. La prévention du risque incendie s'en trouvera améliorée.

Identifier et mettre en valeur des aires de covoiturage.

2.2.2 Développer les possibilités de liaisons douces (piétons, cycles, etc.) inter quartiers en favorisant la mobilité de proximité.

Promouvoir les « modes actifs » et favoriser les moyens de déplacements alternatifs à la voiture, notamment sur les courtes distances internes au village ou au sein des quartiers d'habitation.

2.2.3 Développer des possibilités supplémentaires de stationnement au village.

Développer les possibilités de stationnement aujourd'hui estimées à 250 places de stationnement en :

- privilégiant les espaces situés entre la Mairie, les équipements liés à l'enfance (école et micro-crèche) ;
- rationalisant les espaces existants entre le stade et les logements sociaux.
- améliorant la lisibilité des aires de covoiturage.

2.3 Favoriser le déploiement du Très haut débit.

La commune de Montferrat souhaite poursuivre ses efforts en matière d'accessibilité numérique.

Le PLU encourage le développement des infrastructures numériques pour **permettre l'accès au plus grand nombre au Très Haut débit.**

2.4 La reconnaissance d'une agriculture de Montagne accompagnée d'un renforcement de l'offre touristique et patrimoniale.

2.4.1 La reconnaissance d'une agriculture de Montagne.

Renforcer le classement des espaces agricoles identifiés par le diagnostic.

Permettre la diversification des ressources agricoles et le développement des activités agricoles complémentaires (accueil à la ferme, lieux de ventes des productions locales, etc...)

Définir le classement des Espaces Boisés Classés afin d'encourager le développement des activités agricoles et sylvicoles.

*Avec prise en compte des aménagements liés aux packages et à la protection des animaux
(Exemple des enclos électrifiés de Serin et Beaudron)*

Prendre en compte le Plan d'Occupation Pastorale (POP) intercommunal de la Dracénie afin d'intégrer l'activité pastorale à l'aménagement du territoire et de contribuer à sa mise en valeur.

2.4.2 Le renforcement de l'offre touristique et patrimoniale.

Faciliter l'agritourisme dans la commune :

- identifier les zones liées à l'activité agricole ;
- identifier les bâtiments localisés en zone agricole susceptibles de changer de destination conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conserver le potentiel touristique en continuité du village sur le Pré de Signoret avec prise en compte du risque inondation.

Prévoir la possibilité d'aménager une petite aire d'accueil des camping-cars aux abords directs du village.

Poursuivre le développement touristique par la **mise en valeur du village et des éléments du patrimoine bâti et paysager** :

- Identification des bâtiments de caractère...
- Éléments de patrimoine bâti à identifier afin de le protéger : Chapelles (Notre Dame de Beauvoir, Saint Mitre), église Saint Roch, calades, fontaine (1751), pigeonnier, four à pain, placette de l'étendoir, clocher de l'Horloge, hôtel de ville, pont Mirabeau, gouffre de Pierrepont (cascade), borie, oppidum.

Favoriser l'implantation de commerces dans la centralité villageoise :

- commerces, hébergements touristiques, locaux pour l'artisanat...

2.5 Maitriser et valoriser les éléments clés de l'environnement comme support de développement économique et de préservation du cadre de vie.

L'agriculture intimiste de Montferrat, ses grands paysages aux reliefs boisés au sud qui gardent l'entrée des grands plateaux ouverts de Canjuers aux crêtes boisées du nord, les activités militaires qui figent ce paysage, et le village discret dans son écrin vert bercé par le murmure de l'eau qui irrigue les jardins, constituent le cadre de vie des Montferratois et l'attrait touristique de la commune.

La géologie, le climat et l'Homme ont façonné au cours des siècles un territoire aux riches ressources naturelles (sols de qualité, forêt, potentiel solaire, présence de l'eau) mais entraînent également des risques naturels et technologiques que le PLU doit intégrer et maitriser.



Constat :

La commune de Montferrat possède sur son territoire une grande richesse de milieux et d'espèces qui malgré l'absence de site Natura 2000 sont inventoriées et identifiées pour leur valeur écologique (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et présentent un intérêt fort pour les habitants et les amoureux de la nature.

2.5.1 Valoriser et protéger les ressources naturelles du territoire communal en intégrant la prise en compte des risques naturels liés.

2.5.1.1 L'eau.

Le réseau hydrologique communal est principalement représenté par l'Artuby, la Nartuby, le Bivosque et le Beudron.

Préserver la qualité des eaux en veillant à ne pas exposer les cours d'eau et les nappes souterraines aux pollutions (activités, conformité des assainissements...) :

- Intégrer l'instauration du périmètre de protection de la source de la Magdeleine mais aussi sur le nouveau forage de Favas.

Anticiper et répondre aux besoins futurs en eau :

- La sécurité de la ressource est assurée par la présence de l'aquifère de Canjuers et le nouveau forage de Favas sur le territoire de Bargemon.

Nécessaire prise en compte du risque inondation dans des zones occupées par l'Homme afin d'assurer une maîtrise du risque :

- Privilégier le classement en zone naturelle des espaces à risques et instauration de marges de reculs par rapport aux principaux cours d'eau (Artuby, Nartuby, Bivosque, Beudron).
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les aménagements perméables.


2.5.1.2 Le sol.

L'occupation du sol de Montferrat est principalement naturelle, constituée de grands espaces boisés, de quelques poches agricoles et des plateaux de Canjuers à la végétation herbeuse et aux crêtes boisées. La présence de bâtis à l'interface des espaces boisés entraîne un risque pour les biens et les personnes lié à l'aléa feu de forêt très présent sur le territoire.

- **Permettre le développement de la sylviculture** et du sylvopastoralisme en tant que développement économique et pare-feu naturels.
- **Favoriser l'ouverture des milieux** par l'activité agricole pour créer des coupes feu.
- **Maitriser l'urbanisation dans les zones à risques.**
- **Maîtriser l'urbanisation des zones à risque mouvement de terrain déjà connues** par la prise en compte de l'étude du Professeur R. CAMPREDON (1990).
- **Permettre aux secteurs à risque d'être desservis** par les véhicules de secours.

2.5.1.3 L'intégration du risque technologique.

Prendre en compte le Plan de Prévention des Risque Technologiques (PPRT) du dépôt de munition de Canjuers approuvé par arrêté ministériel du 12 août 2015.

 (Cf. schéma)

2.5.1.4 L'Énergie.

La commune de Montferrat est à l'échelle nationale un des territoires les plus favorables en termes d'énergies renouvelables (biomasse (forêt), solaire, éolien).

- La commune se laisse la possibilité de valoriser ces potentiels par le développement d'énergies alternatives dans différents projets.
- Décliner l'efficacité énergétique dans les projets d'aménagements, de constructions et de renouvellements de l'existant.
- Favoriser les modes de déplacements actifs et le co-voiturage.

Permettre la réalisation d'objectifs en matière d'efficacité énergétique des bâtiments :

- Permettre l'utilisation des matériaux et techniques de construction et de rénovation énergétiquement performants.

2.5.2 Préserver la richesse du patrimoine naturel et du paysage en favorisant la diversité des milieux naturels et agricoles.

2.5.2.1 Respecter et mettre en exergue les Trames Vertes et Bleues identifiées sur le territoire tout en répondant aux objectifs de restauration et de préservation de la Trame Verte et Bleue régionale.

Favoriser l'ouverture des milieux par l'agriculture tout en maintenant des espaces boisés nécessaires aux continuités écologiques.

Favoriser le sylvopastoralisme et la sylviculture en tant que gestion raisonnée des espaces naturels.

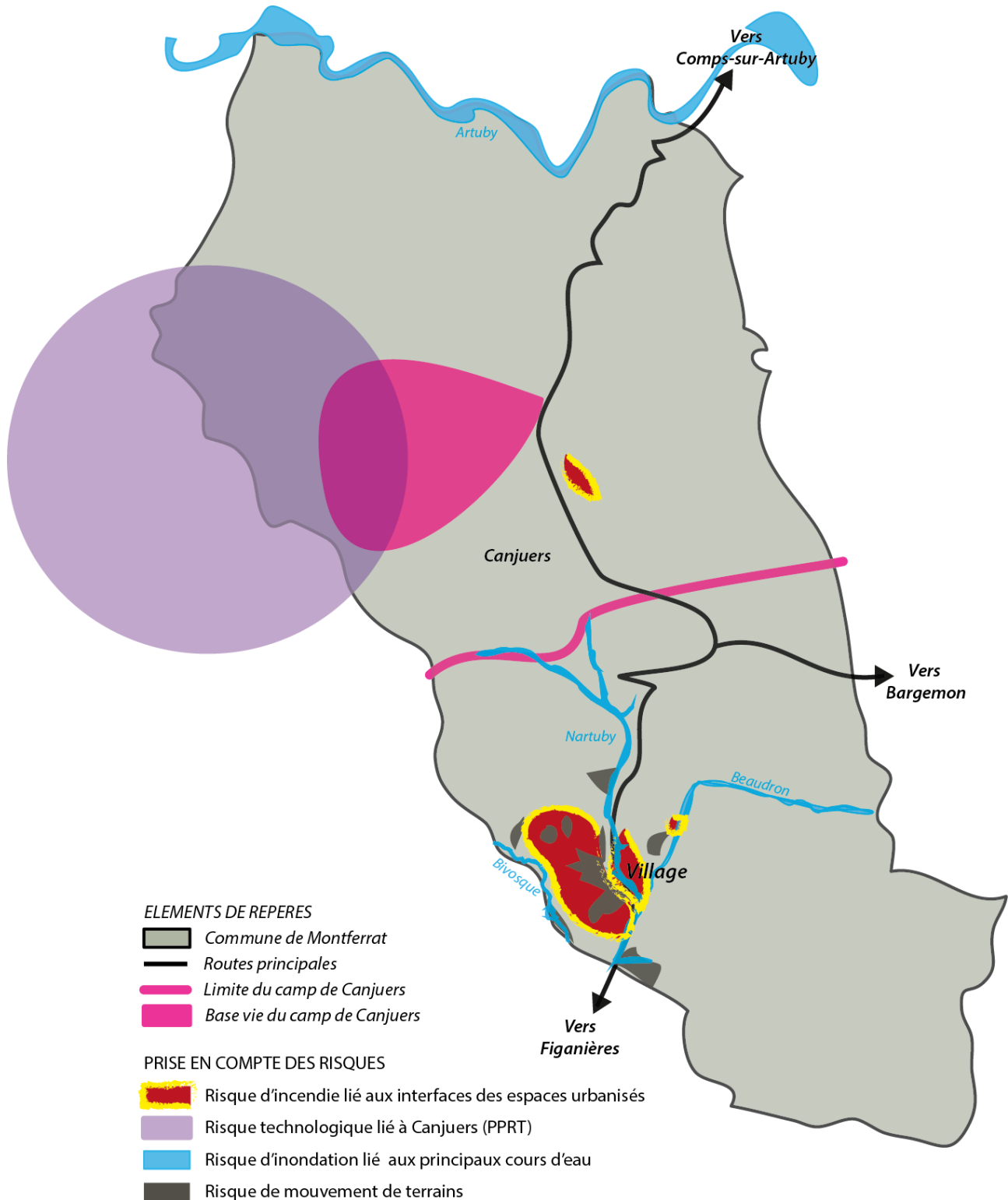
Identifier et protéger les espaces les plus écologiquement et paysagèrement sensibles.

Contenir l'urbanisation dans des enveloppes qui respectent le fonctionnement écologique du territoire.

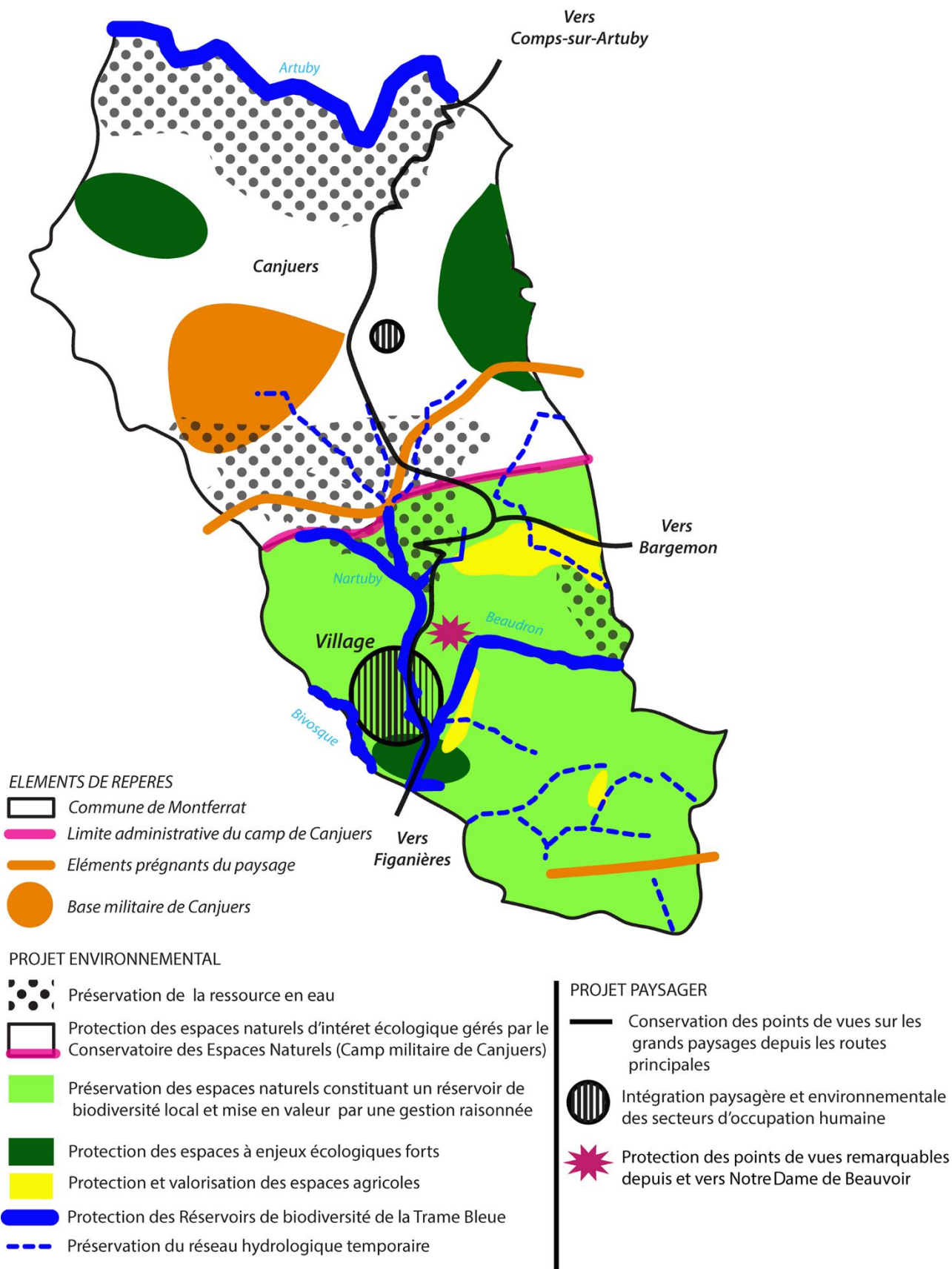
Prendre en compte la problématique de l'eau :

- Artuby, Nartuby, ruisseau de Beaudron, vallon de Bivosque.

2.5.2.2 Synthèse des risques pris en compte par le PLU de Montferrat.



2.5.2.3 Protéger les éléments emblématiques du paysage en gérant de façon économe l'espace et en respectant les points de vue remarquables.



2.5.3 Conserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti comme symbole de l'identité villageoise.

2.5.3.1 Préserver la silhouette du village.

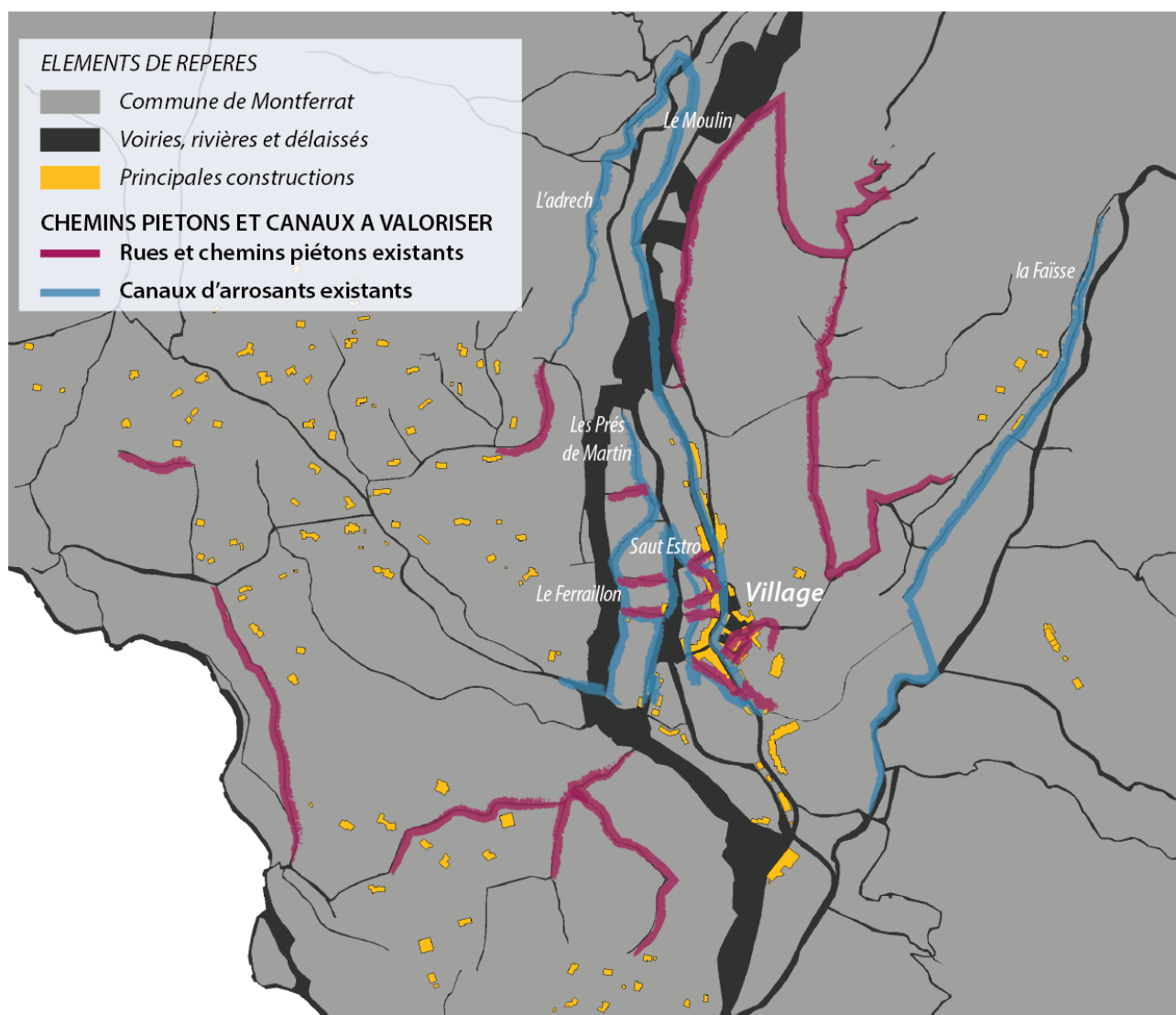
Préservation des boisements remarquables ceinturant le village.
Préservations des jardins cultivés ayant un impact sur la silhouette du village.

2.5.3.2 Favoriser la découverte du village par la mise en valeur de cheminements actifs.

Identification des cheminements piétons et cyclables dans le village.

2.5.3.3 Identifier le patrimoine public et privé de la commune (les canaux, les jardins, les ponts, les alignements de platanes...) afin de les protéger et de les mettre en valeur.

Identification graphique des éléments à protéger repérés sur le schéma de principe ci-après et réglementation.



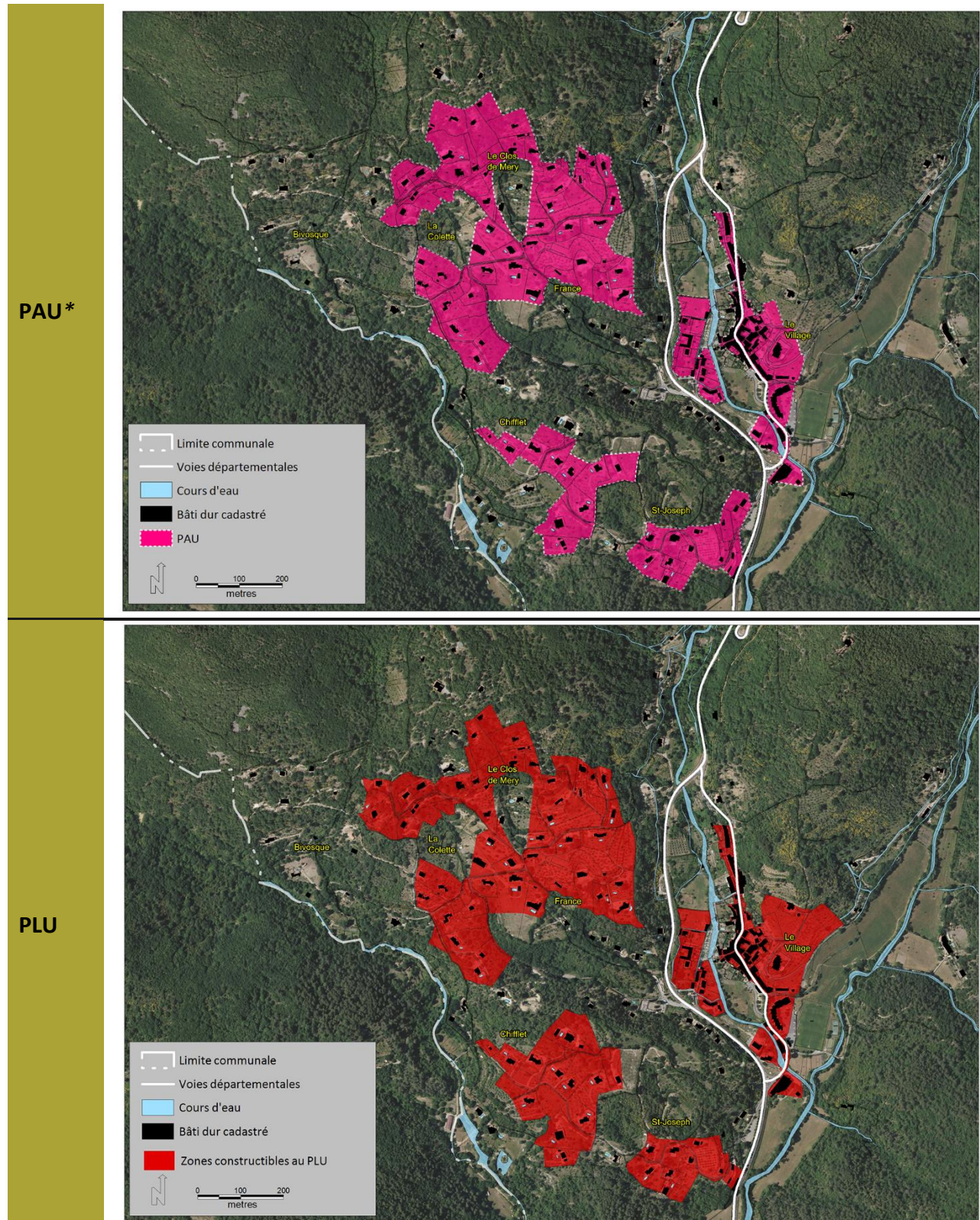
2.5.3.4 *Empêcher la dénaturation du Village et de ses abords.*

Mise en valeur des continuités écologiques au sein du village et des quartiers urbanisés afin de préserver la circulation de l'avifaune et de la petite faune terrestre en évitant les ruptures de continuités écologiques. Préserver et développer des espaces naturels au cœur des aménagements afin de maintenir une Trame Verte et Bleue locale garante de la qualité du cadre de vie.

2.5.3.5 *Conserver l'identité du village dans son architecture et sa densité.*

La **densité projetée** au village reste très proche de la densité actuelle afin de ne pas le dénaturer.

3 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.



*Parties Actuellement Urbanisées.

Zones constructibles	Type	Surface (ha)
PAU	PAU qui devient zone U ou AU	31,9
	Hors PAU qui devient zone U ou AU	5,1
	<i>Sous-total</i>	37,0
	PAU qui devient zone A ou N	-2,1
PLU	U	20,3
	AU	14,8
	Total	35,1
Objectifs chiffrés	Réduire l'enveloppe urbaine antérieure de :	1,9
	Modération de la consommation de l'espace : accroissement de l'enveloppe urbaine antérieure de :	3,2