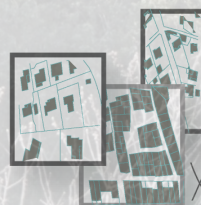


# COMMUNE DE MÉOUNES-LÈS-MONTRIEUX



## PLAN LOCAL D'URBANISME / MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

### 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Cabinet  
XG Conseil

*Xavier Guilbert, urbaniste conseil*  
1489, route des Combes  
83210 Solliès Ville  
Tel : 04-94-35-25-21  
Mob : 06-80-22-78-38  
[xgconseil@yahoo.fr](mailto:xgconseil@yahoo.fr)



## Préambule

La commune de Méounes les Montrieux a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 28 juin 2024.

Par délibération en date du 11 mars 2025, le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée (article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme) afin de procéder à la correction d'une erreur matérielle et d'apporter des adaptations/précisions réglementaires.

Le dossier de modification simplifiée fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de l'analyse au cas par cas ad hoc à éligibilité à évaluation environnementale.

Il est également notifié aux personnes publiques associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération Provence Verte
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture)
- au Président du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon
- au Président du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume

Le dossier de modification simplifiée est tenu à disposition du public en vue de recueillir ses éventuelles observations pendant une période minimale d'un mois, dans des conditions définies par délibération du Conseil Municipal, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Après la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication du PLU modifié sur le géoportail de l'urbanisme.

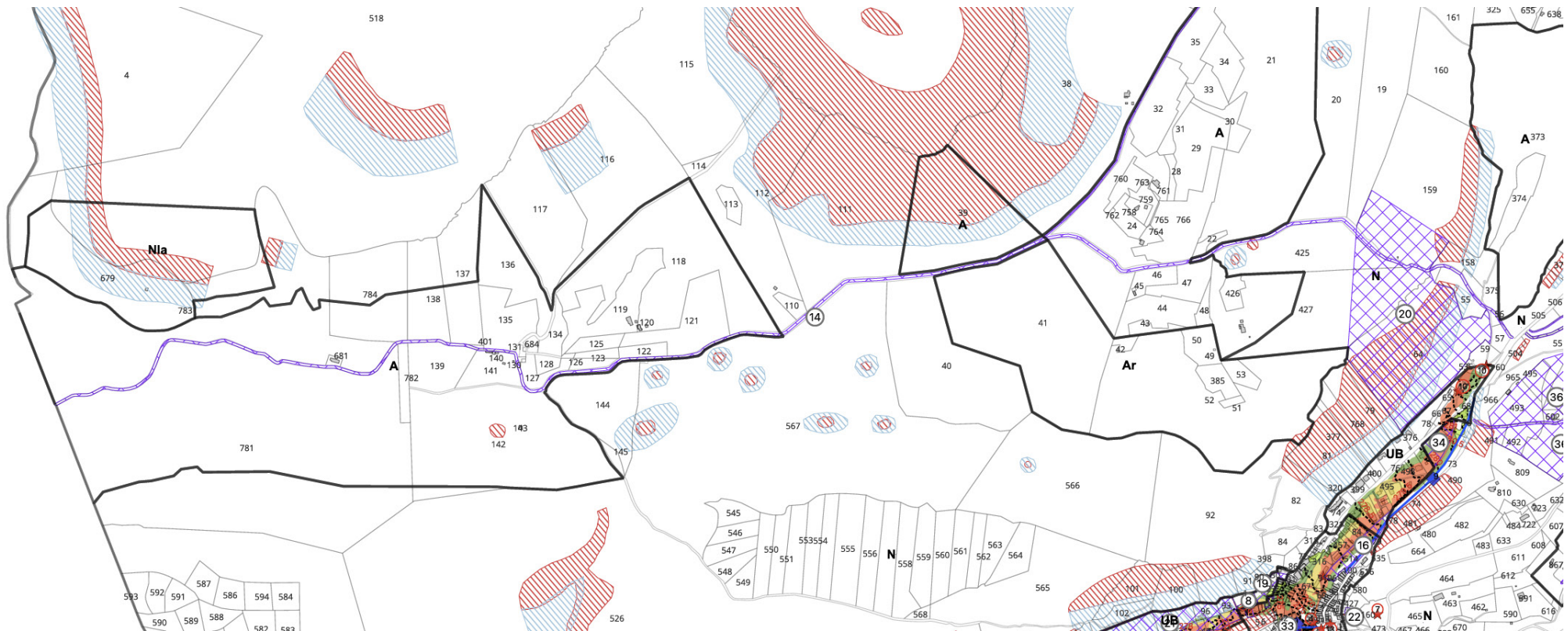
## Objet n°1 : correction d'une erreur matérielle

Le PLU révisé avait identifié un emplacement réservé n°14 destiné à la création d'une voie sur le chemin de Signes à Méounes, emplacement réservé linéaire et d'une largeur de 6 mètres.

Le tracé de cet emplacement réservé figure sur l'extrait de zonage ci-dessous.

Il se développe sur un linéaire Est-Ouest d'environ 4 kilomètres entre la RD 554 à l'Est et la limite avec la commune de Signes à l'Ouest.

Le tracé de l'emplacement réservé avait été calé sur le tracé cadastral du chemin sur la totalité de son linéaire.



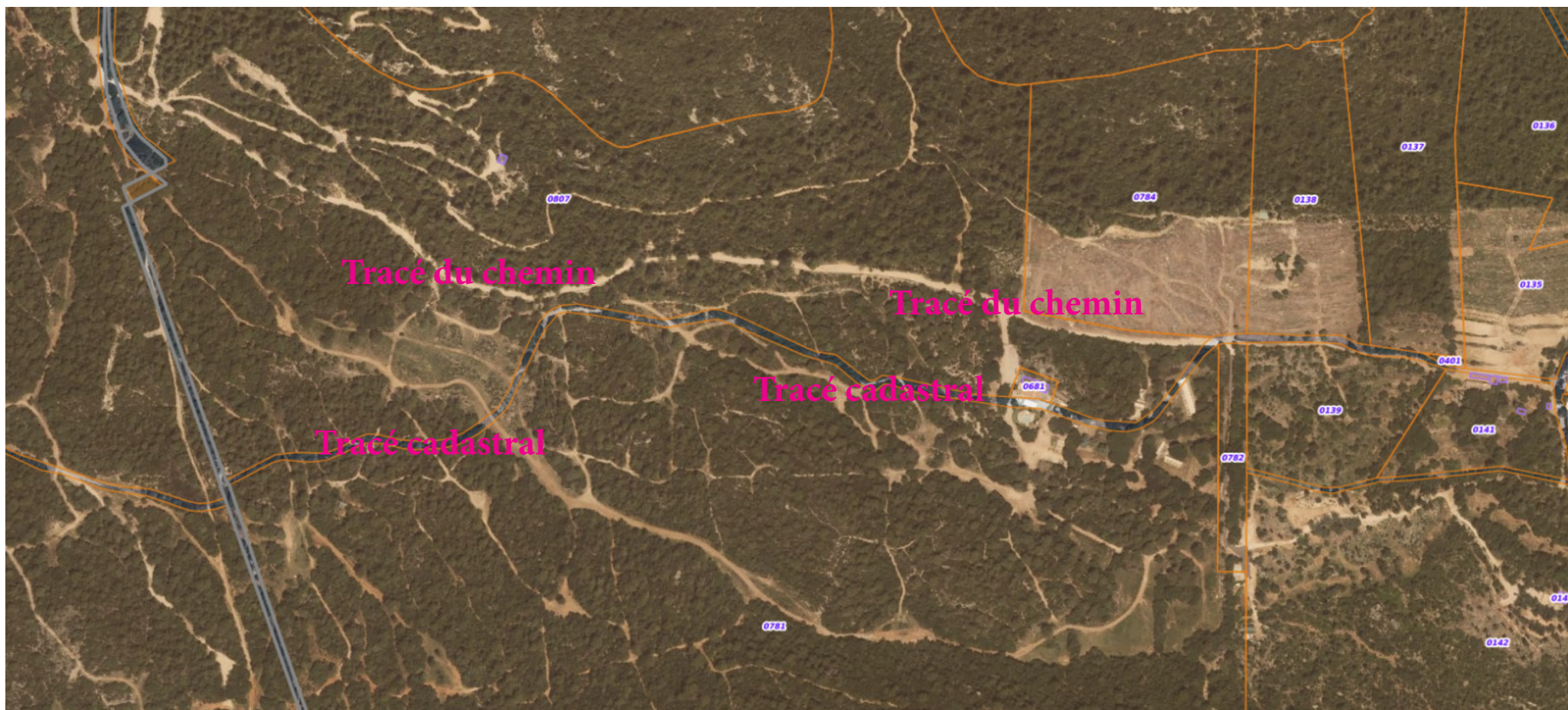


## Objet n°1 : correction d'une erreur matérielle

Dans sa section Ouest, sur une distance d'environ 1 kilomètre, le chemin a été dévié et ne suit aujourd'hui plus le tracé cadastral historique.

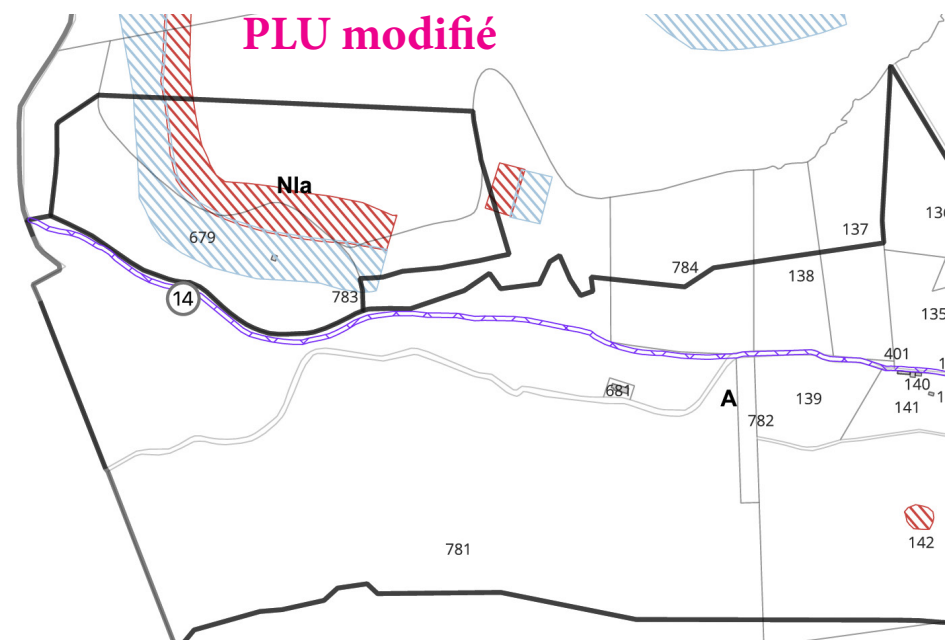
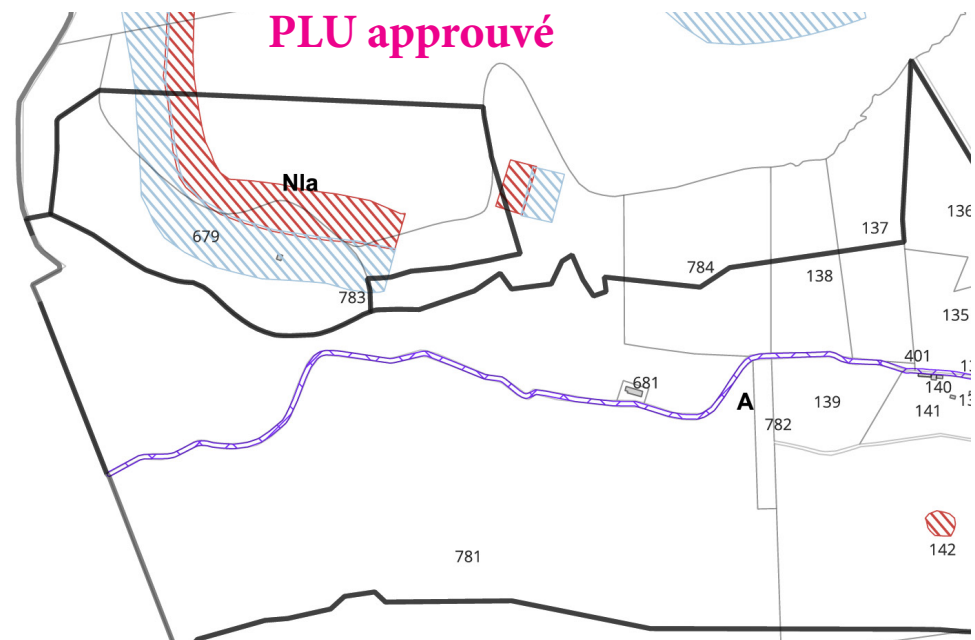
Ce tracé dévié figure sur l'extrait de photographie aérienne ci-dessous.

Dès lors, sur cette section, le tracé de l'emplacement réservé ne correspond pas au tracé du chemin ce qui relève d'une erreur matérielle du PLU approuvé.



## Objet n°1 : correction d'une erreur matérielle

Afin de corriger cette erreur matérielle, le PLU est modifié par le déplacement d'une partie du tracé de l'emplacement réservé n°14 sur le tracé du chemin, comme illustré ci-contre.





## Objet n°2 : correction d'une erreur matérielle

La commune de Méounes les Montrieux est impactée par des risques de mouvements de terrains.

Elle est à ce titre couverte par un Plan d'Exposition aux Risques approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 1992.












Deux niveaux de risques sont répertoriés :

- des risques de mouvements de terrains très importants identifiés par une trame notée R1 reportée aux documents graphiques du PLU. Sur ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée.











- des risques de mouvements de terrains plus modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU. Sur ces secteurs, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, quelle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

Si le PLU approuvé avait bien identifié les trames de risques sur les plans de zonage et dans les cartouches de légende de ces derniers, il avait toutefois été omis de préciser les indices R1 et R2 dans cette légende. Cette erreur matérielle est corrigée comme illustré ci-dessous.












### Légende zonage PLU approuvé

-  Limite de zone PLU
-  Emplacements réservés pour équipements publics
-  Espace Boisé Classé
-  Elements de patrimoine
-  Elements de patrimoine (canaux)
-  Points canaux
-  Alignement du bâti à respecter
-  Périmètre OAP
-  Servitude paysagère
-  Risque de mouvement de terrain modéré
-  Risque de mouvement de terrain fort











#### Aléas inondation

-  Côtes de références inondabilité
-  Risque de débordement fluvial aléa faible
-  Risque de débordement fluvial aléa modéré
-  Risque de débordement fluvial aléa fort
-  Risque de débordement fluvial aléa très fort
-  Risque de ruissellement aléa faible
-  Risque de ruissellement aléa modéré
-  Risque de ruissellement aléa fort
-  Risque de ruissellement aléa très fort
-  Risque inondation isolé

### Légende zonage PLU modifié

-  Limite de zone PLU
-  Emplacements réservés pour équipements publics
-  Espace Boisé Classé
-  Elements de patrimoine
-  Elements de patrimoine (canaux)
-  Points canaux
-  Alignement du bâti à respecter
-  Périmètre OAP
-  Servitude paysagère
-  Risque de mouvement de terrain modéré R2
-  Risque de mouvement de terrain fort R1

#### Aléas inondation

-  Côtes de références inondabilité
-  Risque de débordement fluvial aléa faible
-  Risque de débordement fluvial aléa modéré
-  Risque de débordement fluvial aléa fort
-  Risque de débordement fluvial aléa très fort
-  Risque de ruissellement aléa faible
-  Risque de ruissellement aléa modéré
-  Risque de ruissellement aléa fort
-  Risque de ruissellement aléa très fort
-  Risque inondation isolé

## Objet n°3 : dispositions réglementaires relatives aux annexes

Le règlement du PLU approuvé avait défini des superficies maximales pour les annexes aux constructions d'habitation dans les zones UD, A et N.

Dans chacune de ces trois zones, le règlement avait précisé que les annexes étaient limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le règlement ne précisait toutefois pas si cette limite de 60 m<sup>2</sup> s'appliquait dans les cas d'extensions d'annexes préexistantes.

Afin de clarifier le règlement, celui-ci est amendé en précisant que la limite de 60 m<sup>2</sup> vise à la fois les annexes préexistantes et l'extension éventuelle de ces dernières.

## Objet n°4 : règle de hauteur en zone UD

La zone UD nouvellement créée au travers de la révision du PLU approuvé en juin 2024 correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire réalisé soit au travers d'initiatives individuelles, soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements & ZAC).

Afin de maîtriser l'évolution de ces secteurs et de les préserver d'une surdensification incompatible avec la préservation du cadre de vie et leur niveau d'équipement (desserte viaire, protection incendie), toute nouvelle construction à destination d'habitation y est désormais interdite, seules étant désormais autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ou ayant fait l'objet d'une autorisation administrative.

En matière de règle de hauteur (article 8 du règlement), le PLU approuvé avait uniquement précisé que l'extension des constructions existantes ne devait pas avoir pour effet de surélever la construction initiale.

Cet article n'avait en revanche pas défini de hauteur absolue et n'avait pas précisé de règle de hauteur en cas d'extension horizontale des constructions.

Afin de clarifier les conditions de possibilités d'extension le règlement est complété par deux alinéas précisant :

- que la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.
- que dans le cas d'une extension horizontale, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur de la construction initiale.



## Objet n°5 : précision réglementaire dans les zones soumises à un risque modéré de mouvement de terrain

Le règlement du PLU approuvé avait précisé en toutes zones soumises à un risque de mouvement de terrain modéré :

*«Sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de **permis de construire** comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, quelle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.»*

Cette rédaction visait donc uniquement les demandes de permis de construire mais n'incluait pas les autres types d'autorisations d'urbanisme, et notamment les déclarations préalables pour les constructions non soumises au régime du permis de construire.

Cette rédaction est donc reformulée comme suit :

*«Sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de **d'authorisations d'urbanisme** comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, quelle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.»*