



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
Service planifications et prospective
Pôle animation urbanisme

Sous-préfecture de Draguignan
Bureau de l'Ingénierie Territoriale

ARRIVÉE LE :
19 SEP. 2025
MONTAUX

LRAR n° : *1A 209 293 9282 6*

Draguignan, le **17 SEP. 2025**

La sous-préfète de Draguignan

à

Monsieur le maire de Montauroux
Hôtel de Ville
Place du clos
83440 MONTAUX

Objet : Avis sur arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Montauroux

Référence : Délibération du conseil municipal du 11 juin 2025

Pièces jointes : les avis de l'ONF, RTE, Natran (GRT Gaz), SDIS, ARS PACA, INAO, Académie de Nice, Enedis, Direction générale de l'aviation civile.

Annexe n° 1 : Recommandations en matière de risques.

Par délibération du 11 juin 2025, notifiée en préfecture le 20 juin 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU). Ce projet est soumis à l'avis des personnes publiques associées conformément aux articles L. 153-16 et 17, et R. 153-4 et 5 du code de l'urbanisme.

L'examen du PLU arrêté amène à formuler des observations afin de conforter la sécurité juridique du document et d'améliorer la prise en compte des enjeux de l'État. Il convient de répondre à ces enjeux et d'en tenir compte dans le cadre de l'approbation du PLU.

La prise en compte du risque incendie de forêt

La commune est concernée par une carte d'aléa du risque incendie de forêt. Le projet de révision du PLU intègre un zonage spécifique au risque incendie et en traduit des principes de construction dans son règlement. Ce travail doit être conforté afin de proposer un zonage cohérent. En effet, certains secteurs proposent un règlement qui n'est pas compatible avec la prévention risque incendie de forêt. Sont concernés les secteurs suivants :

- Secteur UJh : Il s'agit d'un secteur à bâti diffus, exposé à un aléa modéré à très fort, en interface avec le massif forestier.
- Zones Uj : Certains quartiers peu bâtis, majoritairement végétalisés, se trouvent en aléa fort à très fort. Il est recommandé de limiter les extensions des constructions existantes à 20 m² de surface de plancher.
- Secteur UETc : Concernant les campings, il est préconisé de ne pas augmenter la capacité d'accueil pour ceux situés de façon cumulative en zone d'aléa modéré et en interface avec le massif.
- Zones N : Il est recommandé de limiter les extensions des constructions existantes à 20 m² de surface de plancher dans les zones concernées par un aléa fort à très fort.
- Zones A : En aléa fort à très fort, il convient d'interdire les nouvelles habitations, l'accueil de campeurs et les installations classées de protection pour l'environnement susceptible d'aggraver le risque et de limiter à 20 m² de surface de plancher les extensions des habitations existantes.

La prise en compte du risque inondation

La commune fait l'objet de peu de données sur le risque inondation. Elle n'est soumise à aucun plan de prévention du risque inondation, mais son territoire a été traité au titre de l'atlas des zones inondables¹.

Le PLU mentionne une étude² qui ne figure pas dans le projet de PLU même si des extraits cartographiques sont présents dans le rapport de présentation. Le Syndicat Mixte Inondations, Aménagement et Gestion de l'Eau (SMIAGE) a réalisé une étude qui concerne une partie du territoire de Montauroux. Aussi, il conviendrait d'en faire usage pour établir une carte d'aléas même partielle sur le territoire.

Une cartographie du risque inondation sur la commune est présentée dans le rapport de présentation sans précision quant aux niveaux d'aléas³.

Le règlement du PLU édicte des dispositions qui demeurent incomplètes. Au-delà d'interdire les ouvrages sous-terrains en zone inondable, pour les permis de construire, il impose une étude d'exposition à l'aléa sans pour autant définir des règles exhaustives qui seront applicables en fonction des résultats de celle-ci. S'il est possible d'édicter, sous conditions, des dispositions constructives relatives au premier plancher en zone d'aléa faible à modéré, la commune ne précise pas ce qu'il en est des zones situées en aléa fort ou très fort et dont le principe est l'interdiction de toute construction.

¹ Voir page 135-136 du rapport de présentation du PLU arrêté

² Voir page 136 du rapport de présentation du PLU arrêté : étude réalisée par le bureau d'études INGEROP

³ Voir page 150 du rapport de présentation du PLU arrêté

Il est rappelé qu'une étude d'exposition à l'aléa ne fait pas partie des pièces exigibles dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme ce qui rend cette règle fragile juridiquement⁴.

S'agissant des marges de recul, l'objectif est de maintenir une marge sans construction ni mouvement de terre significatif. La possibilité de constructions relatives aux infrastructures n'est donc pas opportune, surtout en l'absence d'étude géotechnique (stabilité des berges).

Même en l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, il serait judicieux d'intégrer davantage la connaissance en matière d'inondation sur le territoire communal⁵ notamment dans le cadre d'implantation de projets. Afin d'améliorer le document concernant les dispositions applicables dans les différentes zones d'aléas à l'issue, notamment, d'une éventuelle étude d'exposition d'aléa, il conviendra de compléter le règlement quant aux remarques faites précédemment.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est succinct s'agissant du risque inondation. Assurer la sensibilisation des habitants et limiter l'impact des nouvelles constructions constituent les seules orientations inscrites. S'agissant de l'évolution des zones urbaines, la prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire permet d'orienter les réflexions relatives au fonctionnement des territoires et de ne pas aggraver la vulnérabilité des projets de constructions.

Cette thématique mérite davantage de développements, notamment sur l'approfondissement de la connaissance, l'absence d'augmentation de la vulnérabilité via les politiques d'aménagement du territoire, le renforcement de la stratégie de réduction de l'aléa.

Il est proposé en annexe n°1 des recommandations supplémentaires en matière des risques incendies et autres risques.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Le PADD présente un scénario d'évolution de la population de + 0,1 % par an. Ce scénario entraîne un besoin de près de 100 logements supplémentaires à l'horizon 2034, permettant l'accueil de 76 résidents supplémentaires et l'absorption du desserrement des ménages à l'horizon 2035 ce qui est compatible avec les éléments proposés par le plan d'aménagement stratégique (PAS) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Pays de Fayence, débattu le 28 juin 2023.

⁴ Voir la jurisprudence Conseil d'État, Section, 09/12/2022, 454521, Publié au recueil Lebon

⁵ Études du SMIAGE et d'INGEROP

En effet, le PAS fixe une densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour les 10 premières années d'application du SCoT (2025-2035).

Il convient de prendre en compte également les besoins liés aux infrastructures et à la rétention (20%), à l'économie et aux équipements publics.

Les besoins en fonciers sont donc estimés par le PLU à 20 hectares implantés majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante.

Selon le portail de l'artificialisation, la commune a consommé 56,7 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021. Par ailleurs, 19 hectares ont été consommés depuis le 1^{er} janvier 2021.

Bien que les objectifs de modération de consommation des ENAF proposés par le PADD tendent vers une réduction, ils ne sont pas suffisants pour atteindre les objectifs de la loi climat et résilience. En effet, le potentiel d'espaces ouverts à l'urbanisation représente environ 27 hectares. En tenant compte des espaces consommés depuis 2021, soit 19 hectares, du potentiel de 27 hectares estimés dans cette révision du PLU et en tenant compte de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la consommation ENAF est estimée à 46 hectares d'ici 2031, soit 81 % de l'enveloppe consommée entre 2011 et 2021.

Or, l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis n'est pas quantifiée et ne permet pas d'appréhender dans quelle mesure elle permet de répondre aux besoins en logements, activités économiques et équipements identifiés dans le PLU.

À la lecture de ces éléments, la commune est invitée à réinterroger les zones 2AU reclassées en zone urbaine. Cette réflexion doit aboutir à un classement en zone naturelle quand le besoin n'est pas justifié ou par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) avec un classement en zone 1AU afin de répondre à la carence que rencontre le territoire en termes de ressource en eau.

Je souligne le travail réalisé dans le cadre de ce projet de révision du PLU et vous invite à le poursuivre et à l'améliorer en y apportant les modifications et compléments sur les points soulevés dans cet avis.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans la suite de cette procédure de révision du PLU.

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète de Draguignan



Myriam GARCIA

Annexe n° 1 :

Recommandations en matière de risques.

- **Risque d'incendie de forêt**

La zone N correspond aux zones naturelles. Elle autorise les extensions des habitations existantes, dans la limite de 30 m² de surface de plancher. La plupart des zones N sont soumises à un aléa fort à très fort, avec du bâti en interface directe avec le massif forestier. Dans ces zones exposées, il est recommandé de limiter les extensions des habitations existantes à 20 m².

Quartier Tournon - Zone Ujh

La zone Ujh correspond, dans le projet de PLU, à un secteur d'habitat et d'hébergement. Il s'agit d'une zone de bâtis diffus, située en zone d'aléa modéré à très fort, en interface directe avec le massif. Elle est en discontinuité avec le reste de l'urbanisation. L'urbanisation de ce secteur n'est pas compatible avec la politique de prévention du risque incendie.

Quartier Les Clauveaux – zone Uj

La zone Uj correspond à une zone urbaine à dominante végétale où les extensions sont restreintes. Une seule extension de 30 m² maximum y est autorisée, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale. Ce quartier, constitué de bâtis denses, est exposé à un aléa feu de forêt fort à très fort, et est situé en interface directe avec le massif. Il est donc recommandé de limiter les extensions des constructions existantes à 20 m² de surface de plancher.

Quartier des Esterets du Lac – zone Uj

Ce quartier bâti se situe en discontinuité de l'urbanisation principale. Il est entouré par le massif forestier. Il est recommandé de limiter les extensions des constructions existantes à 20 m² de surface de plancher dans les zones d'interface avec le massif forestier.

- **Risque minier**

Le projet de PLU ne mentionne pas les zones concernées par le risque minier. Il convient de rappeler que la règle en matière de zones concernées par le risque minier est l'inconstructibilité, même si ces zones sont en majeures parties situées en zone naturelle. Aussi, il conviendra de faire état de ce risque dans le projet de PLU, les données étant consultables sur le site de la DREAL PACA à l'adresse suivante :

<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/montauroux-a11860.html>

- **Risques mouvement de terrain, retrait/gonflement des argiles, et risque sismique**

Pour améliorer la prise en compte des risques mouvements de terrain et assimilés (sismique et retrait/gonflement des argiles), il convient que le projet de révision du PLU intègre quelques modifications et compléments :

- Une présentation et une cartographie de l'exposition au phénomène de retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN) sont à prévoir dans le rapport de présentation. Elles remplacent les informations contenues dans le porter à connaissance (PAC)⁶.
- Une présentation du risque sismique basée sur le PAC « sismique » de 2011 est à prévoir⁷ dans le rapport de présentation.
- Les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature doivent apparaître dans le règlement graphique. Ils concernent l'affichage des mesures de construction sous conditions résultant du phénomène retrait/gonflement des argiles et du risque sismique.

⁶ Une information complète figure sur le site géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/consulter-les-dossiers-thematiques/retrait-gonflement-des-argiles>

⁷ Pour compléter le rapport de présentation, le PAC « Sismique » peut-être consulté :

https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/11680/102861/file/var_pac_sismique_20110728.pdf