Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

N° observation	Typologie de contributeur	Avis général sur le PLU	Date de la contribution	Pièce du PLU	Objet de la modification ciblée	Observation sur le PLU (verbatim)	Justification de prise en compte ou non pris en compte
1	CA Pays de Grasse	Favorable	31/07/2025	La communauté d'Agglomération du Pays de Grasse n'a pas émis de demande particulière sur le projet de révision générale du PLU			
2	GRT Gaz (Natran)	Non indiqué	25/07/2025	RP	SUP	**Mentionner** la servitude I1 relatives à la maîtrise de l'urbanisation Vous retrouverez ces éléments dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).	La servitude a été mentionnée dans le Rapport de Présentation
3	GRT Gaz (Natran)	Non indiqué	25/07/2025	PADD	SUP	**Rappeler** de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression	Le PADD n'a pu être modifié à ce stade de la procédure. Néanmoins, ces éléments pourront être intégrés dans le cadre de la prochaine révision générale du PLU
4	GRT Gaz (Natran)	Non indiqué	25/07/2025	Règlement	SUP	**Assurer** la conformité des changements de destination aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.	Une précision a été apporté dans le règlement du PLU pour garantir la prise en compte des ouvrages, transport de gaz et de leurs SUP
5	GRT Gaz (Natran)	Non indiqué	25/07/2025	Règlement	Zonage	**Eviter** la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation	Le règlement des zones urbaines et à urbaniser intègre l'ensemble de ces ouvrages dans ses conditions de constructibilité.
6	GRT Gaz (Natran)	Non indiqué	25/07/2025	Zonage	ER	**Valider** techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP, les emplacements réservés n° COM7, C16, D1, COM1, D6, C22, D13, C26, C2/C3, C23, D2, et COM6 impactés par la canalisation « ARTERE DE PROVENCE » DN 400.	Les ouvrages identifiés sur les emplacements réservés cités seront pris en compte lors de la phase de réalisation de ces derniers.
7	GRT Gaz (Natran)	Non indiqué	25/07/2025	Annexes	SUP	**Mettre à jour** la légende et la représentation des SUP (les SUP I1 et SUP I3), conformément aux standards CNIG SUP.	La légende a été reprise en conséquence
8	GRT Gaz (Natran)	Non indiqué	25/07/2025	Annexes	SUP	**Rappeler** le détail de la servitude d'implantation I3 en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi de la canalisation	La liste des SUP n'a pas pu être mise à jour. Cette dernière fera l'objet d'une procédure.
9	GRT Gaz (Natran)	Non indiqué	25/07/2025	Annexes	SUP	**Ajouter** sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste est la suivante : NaTran – DO - POCS Département Maîtrise des Risques Industriels 10 rue Pierre Semard - CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07 Téléphone +33(0)4 78 65 59 59 urbanisme-rm@natrangroupe.com	La liste des SUP n'a pas pu être mise à jour. Cette dernière fera l'objet d'une procédure.
10	PNR Préalpes d'Azur	Non indiqué	16/07/2025	Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur n'a pu étudier le dossier de révision générale du PLU			
11	ONF	Non indiqué	31/07/2025	RP	Forêt	**Faire référence** à la gestion des forêts publiques. Le rapport de présentation du PLU doit exposer les points principaux des aménagements forestiers des forêts publiques présentes sur son territoire (Forêt communale de Montauroux, forêt domaniale de Saint-Cassien et forêt départementale correspondant à l'ENS Malpasset) particulièrement en ce qui concerne les orientations de gestion.	Le rapport de présentation du PLU a été repris en ce sens
12	ONF	Non indiqué	31/07/2025	RP	Forêt	**Préciser** que Montauroux est concerné par une troisième forêt publique: la forêt départementale correspondant à l'espace naturel sensible (ENS) Malpasset. Toute occupation de cet espace est également soumise à l'avis de l'ONF afin de vérifier la compatibilité des installations avec la gestion prévue (art R214-19 du code forestier).	Le rapport de présentation du PLU a été repris en ce sens
13	ONF	Non indiqué	31/07/2025	RP	Energie	**Confirmer** le potentiel bois énergie de la commune par une étude de faisabilité. L'ONF devra être associé en amont de tout projet de ce type sur des terrains relevant du régime forestier.	Les forêts identifiées sur la commune sont classé en PEFC, une étude de faisabilité ne peut donc être mené. Le rapport de présentation du PLU a été précisé en ce sens
14	ONF	Non indiqué	31/07/2025	RP	EBC	Le document classe la majorité des espaces naturels et forestiers en zone N et en EBC. Au vu du statut de protection foncière déjà apporté par le régime forestier garantissant la pérennité de l'état boisé, il ressort que dans une très grande majorité de cas, le recours aux EBC sur les terrains relevant du régime forestier ne s'impose pas. Supprimer le classement EBC en tant qu'il concerne les terrains relevant du régime forestier	Les EBC ont été retravaillé suite à la demande des administrés. La commune maintient ainsi l'ensemble des EBC identifiés par l'ONF.
15	ONF	Non indiqué	31/07/2025	RP	Ntl	**Clarifier** la zone Ntl puisqu'une infime partie de la forêt communale est classée ainsi**.** La zone Ntl concerne « soit des constructions légères ou des parcs photovoltaïques qui ne sont pas comptés dans la consommation d'espace. » Cependant, le règlement décrit la zone Ntl comme étant dédiée aux sites de tourisme autour du lac.	Le rapport de présentation du PLU a été repris en ce sens
16	ONF	Non indiqué	31/07/2025	RP	Npv	**Clarifier** la zone Npv dédiée aux énergies renouvelables car celle-ci ne figure pas dans le plan de zonage ni dans le règlement.	Le rapport de présentation du PLU a été repris en ce sens

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

17	ONF	Non indiqué	31/07/2025	Zonage	Ntl	**Etablir** une convention d'occupation temporaire entre la commune propriétaire et les exploitants de ce site pour avis pour le cas de l'emplacement réservé COM4 (parking de la CCPF). La zone Ntl comprend une partie de la parcelle forestière n°10 pour laquelle l'aménagement forestier fixe comme objectif l'accueil du public et est dès lors compatible avec le document d'aménagement forestier.	Cette remarque n'induit pas de modification au sein des documents du PLU. La commune prend en note cette précision et en tiendra informer le propriétaire et l'exploitant lors [illegible]
18	ONF	Non indiqué	31/07/2025	Annexes	Forêt	En application de l'article R151-53 du code de l'urbanisme, les limites des forêts publiques relevant du régime forestier doivent figurer en annexe des PLU « à titre informatif ». Il convient d'insérer en conséquence la carte des forêts relevant du régime forestier (ci-jointe).	Les annexes du PLU ont été repris en ce sens.
19	ONF	Non indiqué	31/07/2025	Annexes	Carte	**Mettre en concordance** la carte annexe informative 2D5 « secteurs de défrichement » comportant deux zones Npv avec le reste du PLU (règlement graphique et écrit)	La carte a été reprise en conséquence.
20	RTE	Non indiqué	22/08/2025	Annexes	SUP	**Insérer** en annexe du PLU (en application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme) les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.	La liste des SUP n'a pas pu être mise à jour. Cette dernière fera l'objet d'une procédure.
21	RTE	Non indiqué	22/08/2025	Annexes	SUP	Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.	Le plan des SUP a été reprise en conséquence.
22	RTE	Non indiqué	22/08/2025	Annexes	SUP	**Noter**, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Montauroux : RTE Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur Chemin de la gare de Lingostière 06205 NICE CEDEX 3 A cet effet, les coordonnées du GMR indiquées ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.	La liste des SUP n'a pas pu être mise à jour. Cette dernière fera l'objet d'une procédure.
23	RTE	Non indiqué	22/08/2025	Règlement	Lignes électriques THB	Indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées (UA, Uep, UJ, Ao, N) par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : Dispositions générales Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.	Le règlement a été précisé en ce sens.
24	RTE	Non indiqué	22/08/2025	Règlement	Lignes électriques THB	Dans les dispositions particulières des zones UA, Uep, UJ, Ao et N, **préciser** que : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »	
25	RTE	Non indiqué	22/08/2025	Règlement	Lignes électriques THB	Dans les dispositions particulières des zones UA, Uep, UJ, Ao et N, **préciser** que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »	
26	RTE	Non indiqué	22/08/2025	Règlement	Lignes électriques THB	Dans les dispositions particulières des zones UA, Uep, UJ, Ao et N, **préciser** que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».	
27	RTE	Non indiqué	22/08/2025	zonage	EBC	**Réaliser** le report du tracé des ouvrages concernés sur les documents graphiques, de façon à faire apparaitre clairement, par un surlignage sans ambiguité, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des EBC, les bandes suivantes: - 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ; - 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ; - 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts.	
28	RTE	Non indiqué	22/08/2025	Règlement	EBC	**Déclasser** des EBC sous les lignes : - 400kV N0 1 BIANCON - TRANS - 400kV N0 1 BROC-CARROS (LE) - BIANCON - 400kV N0 2 BIANCON - TRANS - 400kV N0 2 BROC-CARROS - BIANCON - 63kV N0 1 PIQUAGE A MONTAUROUX - SIAGNE (LA) - ST-CASSIEN - TOURRETTES	
29	BPRIFG	Non indiqué	01/06/2025	Annexes	Risques	**Réaliser** un travail fin pour distinguer les zones non bâties (F1) de zones bâties défendables (F1 ou F2) puis PCR, en s'appuyant sur limite de parcelle et les voieires et éviter les redents et petits ilôts	Un travail a déjà été réalisé afin de prendre en compte le risque incendie avec le SDIS. La commune maintient le zonage
30	BPRIFG	Non indiqué	02/06/2025	Annexes	Risques	**Enlever** les ilots de F1 et F2 : aléa gonflement F/TF	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

31	BPRIFG	Non indiqué	03/06/2025	Annexes	Risques	Ensemble isolé globalement en aléa très fort (TF) > F1	du risque incendie.
32	BPRIFG	Non indiqué	04/06/2025	Annexes	Risques	Ensemble bâti "dense", aléa gonflement très fort > F2	
33	BPRIFG	Non indiqué	05/06/2025	Annexes	Risques	Batis isolés/diffus avec aléa globalement moyen à très fort > F1	
34	BPRIFG	Non indiqué	06/06/2025	Annexes	Risques	L'ensemble du quatier exentré est exposé > ensemble en F2 + bordure en F1	
35	BPRIFG	Non indiqué	07/06/2025	Règlement	Risques	**Revoir** le règlement finement face à ces constats	
36	Département des Alpes-Maritimes	Favorable	27/08/2025	Le département des Alpes-Maritimes n'a pas émis de demande particulière sur le projet de révision générale du PLU			
37	Chambre d'Agriculture	Avec réserve	08/09/2025	RP	Ambitions	**Approfondir** les ambitions du volet agricole en lien avec le SCoT du Pays de Fayence au niveau rapport de présentation	Le rapport de présentation a été complété au niveau du diagnostic agricole
38	Chambre d'Agriculture	Avec réserve	08/09/2025	RP	PRA	**Evoquer** et exploiter les outils du Plan de Reconquête Agricole varois (notamment la plateforme cartographique)	Le rapport de présentation a été complété au niveau du diagnostic agricole
39	Chambre d'Agriculture	Avec réserve	08/09/2025	Règlement	Destination	**Préserver** le caractère agricole de l'étoile n°3 en particulier si le projet envisagé est à vocation économique. Rester attentifs à ce changement de destination lors de son examen en CDPENAF	La commune prend note de cette recommandation lors de la présentation du projet en CDPENAF
40	Chambre d'Agriculture	Avec réserve	08/09/2025	Règlement	Destination	**Préciser** davantage l'autorisation de changement de destination de l'étoile n°4, notamment concernant l'activité actuellement exercée sur le site afin de mieux comprendre la nécessité de loger du personnel dans un ancien coprs de ferme.	L'annexe du PLU en lien avec les changements de destination ont été repris en ce sens
41	Chambre d'Agriculture	Avec réserve	08/09/2025	Règlement	Destination	Etoile n°5 : **porter** une attention aux réels besoins de l'exploitation en logement occasionnels saisonniers lors de son examen en CDPENAF	
42	MRAe	Non indiqué	19/09/2025	RP	Logement	**Approfondir** l'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences sur l'environnement pour les secteurs susceptibles d'accueillir le développement futur en termes d'habitat et d'activités économiques, et de mettre en place des mesures appropriées	L'évaluation environnementale du PLU présente un chapitre dédié à l'analyse des sites susceptibles d'être touchés en ciblant les zones 2AU et le projet de Colle Noire ainsi que les espaces naturels déclassés. Cette analyse présente pour chaque zone l'état initial et identifie les principaux enjeux environnementaux identifiés ainsi que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pour chaque site. Pour une meilleure compréhension, une hiérarchisation des enjeux environnementaux de chaque zone sera ajoutée (zone 2Uc entrée de ville, 2AUh, zone 2AUp, zone 2AU dans le centre ancien, la Colle noire). La démonstration de la capacité des zones UA et UB et leurs incidences potentielles sur l'environnement a été de nouveau analysées et précisées. L'état initial de l'environnement et les incidences environnementale ont été complétés notamment en matière de capacité des ressources (eau potable/assainissement) disponibles via le dernier RPQS afin d'assurer l'accueil des nouveaux secteurs.
43	MRAe	Non indiqué	19/09/2025	RP	Incidences environnement	**Revoir et de compléter** le dispositif de suivi du PLU et de préciser les modalités de mise en œuvre des indicateurs de son suivi	La commune prend note des observations de la MRAE sur la nécessité de compléter le dispositif de suivi. A ce titre, la ressource en eau constitue un enjeu important pour la commune et son aménagement à venir. Aussi, les indicateurs de suivi ont été complétés et ajustés en fonction des données disponibles : • Ressource en eau : l'évolution du prélèvement de la ressource en eau par usage sera complétée en fonction des données disponibles (Communauté de Communes du Pays de Fayence) • Consommation d'espace : l'évolution de la consommation d'espace à chaque procédure d'évolution et l'évolution des inscriptions graphiques présentent dans les zones urbaines (EBC, restanques à conserver, ripisylve, espace vert à protéger ou à créer, espace vert protégé à maintenir, alignements d'arbres à créer, haies et continuités rurales à conserver) • Nuisances sonores : un indicateur de suivi sera rajouté concernant les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports classées au titre de la loi Bruit. Les données la DDTM (83) (Carto2 - Nuisances) ont été utilisées. Il est à noter que cette problématique ne peut se mesurer uniquement à l'échelle du PLU et doit prendre en considération des variables parfois indépendantes du PLU de la commune. De même, le PLU inscrit dans son règlement les normes d'isolation acoustique à respecter pour les bâtiments soumis aux nuisances sonores. Concernant les valeurs cibles, ces dernières ont été complétées en fonction des éléments/données disponibles.
44	MRAe	Non indiqué	19/09/2025	RP	Logement	**Justifier** le besoin en foncier économique au regard du besoin exprimé dans le projet d'aménagement stratégique du projet de SCoT et du taux de remplissage du tissu économique existant à l'échelle communale et intercommunale.	La justification des dispositions du PLU et notamment la partie concernant la compatibilité avec les plans et programmes a été réétudiée dans le respect du principe du compatibilité s'opérant entre le SCoT du Pays de Fayence et la révision du PLU. Des justifications ont été apportées sur le besoin en foncier économique.
45	MRAe	Non indiqué	19/09/2025	RP	Foncier	**Reprendre** le calcul de la consommation d'espaces future en intégrant les surfaces des zones à urbaniser (2AU) et celles liées aux créations ou modifications d'infrastructures routières, et de revoir l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace en cohérence avec la loi Climat et résilience.	La justification a été complété quant à la consommation d'espaces future en intégrant les zones à urbaniser et les emplacements réservés potentiellement consommateurs d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cette justification permet ainsi de confirmer la compatibilité du projet de révision avec la trajectoire ZAN issue de la loi Climat et résilience.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

46	MRAe	Non indiqué	19/09/2025	PADD	Logement	**Fixer**, dans le projet d'aménagement et de développement durable, des objectifs chiffrés traduisant une politique ambitieuse de résorption de la vacance de logements	La commune réaffirme que le projet de révision du PLU s'appuie sur les capacités de densification identifiées dans les zones urbaines pour accueillir environ 100 [illegible] la vacance de la commune seront précisés. Un indicateur de suivi sera également proposé afin de suivre l'évolution de la réduction de la vacance.
47	MRAe	Non indiqué	19/09/2025	RP	Orientations	**Mieux justifier** les orientations définies dans le PADD en matière d'habitat, d'activités économiques et de reconquête agricole au regard des enjeux liés à la ressource en eau et aux incidences du changement climatique sur cette ressource	La justification des orientations du PADD ont été précisées notamment sur les mesures mises en œuvre pour optimiser l'usage de l'eau dans les nouveaux aménagements et constructions, et pour réduire les risques liés à l'insuffisance actuelle des ressources et aux effets du changement climatique. A noter, que le PLU arrêté prévoit d'ores et déjà le conditionnement de l'ouverture des nouvelles zones à urbaniser (2AU) à la disponibilité en eau : Il a été rappelé : Pour les enjeux liés à l'habitat et à l'urbanisation : -Intégrer des obligations de performance hydrique dans les constructions neuves : limitation des besoins en eau potable (systèmes de récupération des eaux pluviales). -Prioriser la densification sur les zones urbaines existantes (UA et UB), pour limiter la consommation de nouvelles ressources en eau. Pour les enjeux relatifs aux activités économiques : -D'évaluer la consommation en eau future de chaque projet avant autorisation avec la possibilité de rejeter ou conditionner les projets sur l'adéquation besoin/ressource -Favoriser l'implantation d'activités peu consommatrices d'eau -Utiliser dans les aménagements des systèmes de recyclages/retraitement des eaux Pour les enjeux agricoles : -Recommander des mesures de gestion durable de l'eau au sein des espaces et exploitations agricoles (irrigation raisonnée, stockage de l'eau de pluie, utilisation de pratiques économes en eau). L'OAP thématique eau a également été complétée afin d'intégrer des principes d'aménagement compatibles avec la disponibilité de la ressource en eau. Il a été rappelé que tous les nouveaux projets devront vérifier la compatibilité avec les capacités du réseau et disponibilité de la ressource en eau.
48	MRAe	Non indiqué	19/09/2025	EE	Assainissement	**Compléter** l'évaluation environnementale afin d'assurer une meilleure prise en compte des principaux enjeux. Préciser en matière d'assainissement, i les capacités de la station des Estérêts du Lac et d'évaluer les risques de pollution du lac de Saint-Cassien.	Les capacités des stations ont été complétées en ce sens.
49	MRAe	Non indiqué	19/09/2025	EE	Risques	**Analyser et traduire** dans le règlement et les plans de zonage les risques naturels, les effets liés aux inondations et aux incendies de forêt par des mesures d'évitement et de réduction adaptées.	Les éléments du risque incendie ont été travaillé avec le SDIS et se traduisent ainsi dans le zonage et le règlement du PLU. Concernant le risque inondation, les éléments transmis n'ont pas permis de renforcer davantage le zonage déjà inscrit dans le PLU.
50	MRAe	Non indiqué	19/09/2025	EE	Qualité de l'air/nuisances	**Consolider** l'état initial relatif à la qualité de l'air et aux nuisances sonores, leurs incidences sanitaires évaluées et assorties de mesures concrètes.	La commune ne souhaite pas étendre son tissu urbain et privilégie ainsi les zones de renouvellement urbain. Conscrite des nuisances déjà présentes au niveau des zones identifiées, l'ouverture des zones 2AU sera encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant ainsi de définir des principes d'aménagement favorable à la réduction de la perception des nuisances sonores par les futurs habitants. L'état initial de l'environnement a été amendé à partir des données disponibles sur le site de la DDTM (83) et sur AtmoSud. Ces éléments ont permis d'évaluer les incidences potentielles du projet de PLU notamment sur les secteurs 2AU et d'identifier des mesures adaptées pour limiter les nuisances (plantations, écrans acoustiques, éloignement des façades, etc.).
51	MRAe	Non indiqué	19/09/2025	EE	Biodiversité	**Renforcer** la prise en compte de la biodiversité par un état initial complet, une évaluation des incidences sur les habitats et espèces (y compris Natura 2000) et la traduction réglementaire de mesures de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, notamment de la trame verte et bleue.	Des mesures de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques ont été intégré au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue et ainsi que la partie analyse des incidences de l'évaluation environnementale.
52	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	RP	Risques	**La prise en compte du risque incendie de forêt** La commune est concernée par une carte d'aléa du risque incendie de foret. Le projet de révision du PLU intègre un zonage spécifique au risque incendie et en traduit des principes de construction dans son reglement. Ce travail doit être conforté afin de proposer un zonage cohérent.Certains secteurs proposent un règlement qui n'est pas compatible avec la prévention risque incendie de forêt. Sont concernés les secteurs suivants : ~ 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 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.	Le règlement du PLU a été précisé en ce sens.
53	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	Règlement	Risques	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.	La constructibilité de la zone Ujh doit être en accord avec les Dispositions générales du risque incendie, en ce sens les règles les plus restrictives devront être respectées.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

54	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	Règlement	Risques	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.	La commune maintient la surface de 30m² pour cette zone
55	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	Règlement	Risques	Quartier des Esterets du Lac - zone Ui 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.	La commune maintient la surface de 30m² pour cette zone
56	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	Règlement	Risques	**Risque d'incendie de forêt** 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.	La commune maintient la surface de 30m² pour cette zone
57	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	RP	Risques	**La prise en compte du risque inondation** Le PLU mentionne une étude 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.	Les éléments du SMIAGE transmis n'ont pu être intégré du fait d'un manque d'information non transmis dans les temps. L'étude INGEROP a été précisé au sein du rapport de présentation.
58	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	RP	Risques	Une cartographie du risque inondation sur la commune est présentée dans le rapport de présentation sans précision quant aux niveaux d'aléas	La cartographie mentionné en p.150 du rapport de présentation présente les ouvrages hydrauliques et ne fait pas état des niveaux d'aléas comme mentionné par la DDTM
59	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	Règlement	Risques	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.	Le règlement écrit du PLU ne peut inscrire une obligation de moyen au sein de son règlement écrit.
60	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	Règlement	Risques	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 juridiquement	La mention de cette étude a été supprimé dans le règlement
61	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	Règlement	Risques	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).	La commune ne souhaite pas précisé cet élément.
62	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	RP	Risques	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 communal notamment dans le cadre d'implantation de projets	Le rapport de présentation a été complété afin de mieux intégrer le risque d'inondation. Il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU devront faire l'objet d'une procédure de révision ou de modification accompagnée d'une évaluation des incidences sur les composantes environnementales du territoire
63	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	RP	Risques	<u>Risque minier</u> 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	Les annexes ont été complété avec les éléments du risque minier
64	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	RP	Risques	<u>Risque mouvement de terrain, retrait/gonflement des argiles et risque sismique</u> 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).	Le rapport de présentation du PLU a été complété en ce sens
65	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	RP	Risques	~ Une présentation du risque sismique basée sur le PAC « sismique » de 2011 est à prévoir dans le rapport de présentation.	Le rapport de présentation du PLU a été complété en ce sens
66	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	RP	Risques	~ 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.	Le règlement graphique a été repris en ce sens via une carte des risques

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

67	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	Règlement	Consommation d'espace	**La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** Il convient de prendre en compte dans le scénario d'évolution du PADD 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. 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.	Les éléments de justification ont été apporté au rapport de présentation
68	DDTM	Avec réserve	17/09/2025	RP	Consommation d'espace	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.	La justification a été complété quant à la consommation d'espaces future en intégrant les zones à urbaniser et les emplacements réservés potentiellement consommateurs d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cette justification permet ainsi de confirmer la compatibilité du projet de révision avec la trajectoire ZAN issue de la loi Climat et résilience.
69	DGAC	Observation	24/12/2024	Annexes	SUP	**Rectifier** l'adresse dans la liste des SUP annexées au PLU DGAC / SNIA SE 1 rue Vincent Auriol - CS90890 A3627 Aix-en-Provence Cedex mel : snia-bgd-aix.bf@aviation-civile.gouv.fr	La liste des SUP n'a pas pu être mise à jour. Cette dernière fera l'objet d'une procédure de mise à jour.
70	INAO	Observation	17/01/2025	/	Consommation d'espace	Cette révision permet une augmentation de la superficie des zones agricoles, qui représente 165 ha sur le PLU en vigueur et 237 ha sur le projet de PLU. Le projet de PLU prévoit une réduction de 50% de la consommation des espaces, naturels et forestiers	Aucune modification n'a été nécessaire.
71	SDIS	Observation	31/01/2025	PADD	Incendies	La révision du PLU, doit permettre une prise en compte de cet aléa dans le zonage futur et d'en limiter les conséquences par la mise en place de mesures spécifiques adaptées notamment dans les zones d'habitat diffus et dans les zones d'interfaces habitat-forêt. La prise en compte de cet aléa dans les objectifs du PADD semble essentiel en vue de la maitrise de l'urbanisation future, or seule la sensibilisation des populations est évoquée (axe 1, orientation 5, objectif 1 « Assurer la sensibilisation des habitants aux risques naturels.)	Cette remarque n'appelle pas de modification au sein des documents du PLU
72	SDIS	Observation	31/01/2025	RP	Risques	Dans ce même rapport, il est rappelé les recommandations de l'Etat en matière d'urbanisation en fonction du niveau d'aléa (issues des notes méthodologiques pour le porter à connaissance des cartes d'aléa incendie de forêt). Les prescriptions du PAC IF sont intégrés dans le règlement du PLU p. 14: « SECONDE PARTIE - LE RISQUE INCENDIE >>> Article DG 7 Prises en compte du risque incendie et des obligations légales de débroussaillement. L'intégration de ces prescriptions devrait se faire à travers le zonage et la réglementation établie pour chaque zone et non par simple copier-coller comme c'est actuellement	Ce travail a déjà été réalisé au préalable, la carte du zonage a été intégrée aux documents du PLU
73	SDIS	Observation	31/01/2025	RP	Risques	Elaborer des solutions d'aménagement prenant en compte les zones de ruissellement pluvial et des actions pour limiter l'aléa ruissellement comme annoncé dans l'axe 1, orientation 5, objectif 1 du PADD et précisé p. 141 et p. 302 du rapport de présentation. Les préconisations du SDIS sont présentes en annexe du PLU (reprises de l'avis donné sur la révision du PLU de Callian en février 2024).	Ces éléments étaient déjà intégrés au sein du PLU
74	SDIS	Observation	31/01/2025	RP	Incendies	La notion de défendabilité d'une zone s'apprécie au regard des critères suivants : · desserte (accessibilité) sécurisée ; · existence et qualité des équipements de défense contre l'incendie (hydrants, réserve incendie de réapprovisionnement, etc.) ; · obligations légales de débroussaillement ; · application de mesures constructives le cas échéant. Cette notion n'est pas clairement évoquée. La défendabilité pourra être définie en mentionnant que les zones à urbaniser pourront être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la réalisation de travaux améliorant la défendabilité.	Le règlement écrit du PLU a été précisé en ce sens.
75	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Le règlement des zones A et N ne permettant pas l'urbanisation ne devra en aucun cas bloquer les travaux aboutissant à une meilleure défendabilité.	Une exception au sein du règlement des zones A et N a été inscrite pour permettre la réalisation de travaux destiné à améliorer la défendabilité du secteur au risque incendie
76	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Les autorisations et utilisations du sol admises dans les zones A et N par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte des risques d'incendie de forêt et/ou d'inondation dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de la desserte des moyens de secours.	Le règlement écrit définit au sein de ses dispositions générales en lien avec le risque inondation des modalités d'accès permettant de garantir l'intervention des secours. Une mention a également été ajoutée dans les dispositions générales en lien avec l'aléa inondation

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

77	SDIS	Observation	31/01/2025	Global	Incendies	En zone d'aléa feu de forêt moyen à très fort en zone A et N : - Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet agricole envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et des dispositions constructives pourront être demandées pour certaines constructions.	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
78	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Les bâtiments à usage agricole ou destinés à l'élevage ovin ou caprin (si ces élevages contribuent à la mise en valeur et à l'aménagement du milieu forestier dans lequel ils se situent et qu'ils s'appuient sur un projet d'aménagement pastoral), peuvent être autorisés à condition qu'ils soient disposés de manière optimale par rapport aux surfaces cultivées pouvant contribuer à leur protection.	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
79	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Concernant les annexes et extensions prévues en zone N pour les habitations existantes, le SDIS n'est pas favorable à une extension ou annexe supérieure à 20 m2 (une fois seulement) conformément à la note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'aléa incendie de forêt (PAC).	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
80	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Le SDIS recommande que les zones UJ, quel que soit l'aléa, si elles sont considérées comme non défendables (desserte et DECI non conformes) ne pourront autoriser des annexes ou extensions supérieures à 20 m2 une fois seulement. Celles-ci devront alors être reclassées en N ou AU le temps de réaliser les travaux de défendabilité nécessaires	La commune maintient la surface de 30m² pour cette zone.
81	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Attention, il apparait une erreur dans la carte de zonage : il y a des zones UJ et Uj... Dans le règlement seules les zones UJ et UJh existent.	Le règlement graphique du PLU a été corrigé
82	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Il y a une confusion dans l'écriture: il convient de distinguer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du risque de feu de forêt et du débroussaillement. En effet, il convient ici de préciser que la DECI a vocation à protéger prioritairement tout type de construction et non spécifiquement les massifs forestiers. Un paragraphe « défense extérieure contre l'incendie » pourra être créé dans les dispositions générales mentionnant que toute construction doit être desservie par un réseau de défense incendie conforme aux dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
83	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	La SDIS préconise les réserves incendies privées en dernier recours et souhaite en priorité que des Points d'Eau Incendie (PEI) sur réseau d'eau soient installés dans les zones les plus densément peuplées. En ce sens, on distingue quatre catégories d'urbanisation : ~ Urbanisation dense: 10 ou plus constructions distantes entre elles de moins de 15m (9 à 15 constructions / hectare); ~ Urbanisation groupée: groupe de 1 à 9 constructions distant de plus de 15m des autres constructions. Les distances entre chacune des constructions sont inférieures à 50m (5 à 8 constructions / hectare); ~ Urbanisation diffuse : groupe de 3 constructions, distant de plus de 100m des autres. Pour chaque construction, la somme des distances aux 2 autres est inférieure ou égale à 100m. groupe de 1 à 5 constructions, distant de plus de 50m des autres constructions. Les distances entre chacune des constructions sont inférieures à 100m. ~ Urbanisation isolée : groupe de 1 à 2 constructions, distant de plus de 100m des autres constructions. groupe de 3 constructions, distant de plus de 100m des autres constructions. Pour au moins une des constructions, la somme des distances aux 2 autres est supérieure à 100m. Selon ces définitions, dans les zones d'urbanisation dense et groupée, des PEI sur réseau d'eau sont préconisés. Les zones U, destinées à une future urbanisation, qui ne répondraient pas aux principes de défendabilité définis ci-avant, devraient alors être reclassées en zones AU dans l'attente de la mise aux normes de la voirie et des réseaux d'eau incendie (cf annexe 6 carte de défendabilité).	La commune ne souhaite pas inscrire cette condition.
84	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Le Schéma Communal de DECI devrait être réalisé afin de mettre en place un plan d'action dans le but d'améliorer la couverture hydraulique sur l'ensemble du territoire communal. Ci-joint, en annexe 4	Le schéma est en cours d'élaboration. Cette précision a été ajouté au rapport de présentation,
85	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	La distinction entre la desserte et l'accès aux constructions est clairement inscrite dans le règlement. Le document fourni en annexe 1 donne les préconisations du SDIS en matière de desserte et accessibilité. Ces dernières pourraient figurer dans les dispositions communes du règlement. Ces préconisations figurent dans les annexes du PLU (issues de l'avis sur le PLU de Callain)	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

86	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Zone 2AUc entrée de ville Ce secteur de 0,8 ha a vocation à accueillir des infrastructures commerciales et économiques. Cette zone est classée en aléa moyen pour le feu de forêt et est soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m3/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la parcelle. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire. Les conditions d'accès et desserte devront respecter les préconisations de l'annexe 1 desserte et accessibilité.	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
87	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Zone 2AUh n°1 La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m3/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la parcelle. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire. Les conditions d'accès et desserte devront respecter les préconisations de l'annexe 1 desserte et accessibilité. Actuellement la desserte ne semble pas conforme (cf annexe 6 carte de défendabilité). Un emplacement réservé (C22) est prévu pour l'élargissement du chemin des genêts.	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
88	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Zone 2AUh n°2 La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m3/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la parcelle. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire. Les conditions d'accès et desserte devront respecter les préconisations de l'annexe 1 desserte et accessibilité. Actuellement la desserte ne semble pas suffisante (cf annexe 6 carte de défendabilité). Un emplacement réservé (C22) est prévu pour l'élargissement du chemin des genêts.	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
89	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Zone 2AUp La conformité du projet final sera étudiée lors du dépôt de permis de construire, au titre des codes de l'urbanisme et de construction de d'habitation (règlementation ERP).	La commune prend note de cette recommandation
90	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Zone 2AU dans le centre-ancien La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m3/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la parcelle. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire. Les conditions d'accès et desserte devront respecter les préconisations de l'annexe 1 desserte et accessibilité.	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
91	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	STECAL de la Colle-Noire / Site hôtelier des Escalpières/Site de Gimbrettes La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m3/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la parcelle. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire. Les conditions d'accès et desserte devront respecter les préconisations de l'annexe 1 desserte et accessibilité.	Le règlement écrit du PLU a été repris suite à la mise à jour des STECAL
92	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Dans le règlement, dans toutes les zones, les ouvrages DFCI retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF) doivent explicitement être autorisés et pourraient figurer dans les documents graphiques.	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
93	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Pour les ouvrages DFCI concernés, les servitudes existantes devraient apparaitre dans les annexes générales.	Les annexes du PLU présentent déjà ces éléments.
94	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Pour les ouvrages DFCI pour lesquels aucune servitude d'utilité publique existe, des emplacements réservés devraient être prévus.	L'ajout d'emplacements réservés ne peut être réalisé à ce stade de la procédure. Cette recommandation pourra être étudiée lors d'une prochaine procédure de PLU
95	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Enfin, les jonctions entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et le réseau des routes départementales devront faire l'objet d'emplacements réservés visant à leurs conférer les caractéristiques de tracés des ouvrages auxquels elles aboutissent. Pour les ouvrages existants dont les gabarits seraient trop petits, des emplacements réservés pourraient être créés.	L'ajout d'emplacements réservés ne peut être réalisé à ce stade de la procédure. Cette recommandation pourra être étudiée lors d'une prochaine procédure de PLU
96	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	Préciser que l'utilisation du bois comme matériaux de revêtement de façade ainsi que la végétalisation des toitures est autorisée uniquement en dehors des zones soumises aux OLD.	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
97	SDIS	Observation	31/01/2025	Règlement	Incendies	**Accès aux espaces publics et collectifs** Afin de garantir l'accès des secours aux espaces publics et collectifs, les mesures prévues à l'annexe 3 devraient être incorporées au règlement du PLU (repris dans les annexes, issues de l'avis de Callian).	Les éléments étaient déjà inscrits dans les annexes du PLU
98	Département du Var	Favorable	18/09/2025	RP	Nuisance	La carte présentée est caduque et ne correspond pas au classement opposable issu de l'arrêté préfecgtoral du 9 janvier 2023	Les annexes du PLU ont été repris en ce sens.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

99	Département du Var	Favorable	18/09/2025	RP	Mobilité	Remplacer la carte p.169 par une représentation des catégories	Le rapport de présentation du PLU a été repris en ce sens
100	Département du Var	Favorable	18/09/2025	RP	Mobilité	Corriger une information sur le règlement départemental de voirie : la dernière version opposable a été votée le 27 mai 2024	Le rapport de présentation du PLU a été repris en ce sens
101	Département du Var	Favorable	18/09/2025	RP	Mobilité	Préciser que les itinéraires cyclables ne sont pas encore totalement opérationnels. Ils comportent des tronçons en service, des tronçons provisoires et des tronçons encore à l'état de projet	Le rapport de présentation du PLU a été repris en ce sens
102	Département du Var	Favorable	18/09/2025	OAP	Erreurs matérielles	Une erreur s'est glissée dans la première phrase en haut de la page, qui évoque l'OAP "Domaine de la Colle Noire"	Les OAP du PLU ont été reprises en ce sens
103	Département du Var	Favorable	18/09/2025	OAP	Erreurs matérielles	Corriger le schéma pour prendre en compte les accès prévus sur la RD562 en cohérence avec les emplacements réservés D3 et D4 (cf. avis p2)	L'OAP a été reprise en ce sens
104	Département du Var	Favorable	18/09/2025	RP	Erreurs matérielles	Supprimer le Département comme source pour le suivi des installations de bornes incendie	Le rapport de présentation du PLU a été repris en ce sens
105	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Règlement	Erreurs matérielles	La numérotation des 60 premières pages du règlement écrit est absente	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
106	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Règlement	Risques	Le Département demande une dérogation aux dispositions de l'article DG5 en lien avec la réduction du ruissellement urbain, pour les aménagements des routes départementales. Dans tous les cas, la loi sur l'eau reste applicable	La commune n'a pas souhaité inscrite cette précision en cela que la loi sur l'eau est de fait applicable.
107	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Règlement	Incendies	Le règlement fixe des dispositions pour les zones à risque F1 et F2, mais ces zones ne sont délimitées sur aucun document graphique. En l'état ces dispositions ne sont pas applicables par les administrés	Le zonage du risque a été travaillé avec le SDIS suite au premier arrêt de la révision générale du PLU
108	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Règlement	Incendies	Compléter le renvoi aux annexes informatives laissé en surlignage fluo dans le document	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
109	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Règlement	Voies	L'article DG18 prévoit des dérogations pour les garages sous certaines conditions, les débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur et certains dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables au sol. L'expérience montre que le Département peut être amené à refuser des autorisations pour ce type d'aménagements. Pour la parfaite information des pétitionnaires, il est donc utile de préciser que ces dispositions dérogatoires s'appliquent sous réserve du respect des dispositions du règlement départemental de voirie.	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
110	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Règlement	Paysage	Article DG27: Le règlement graphique prévoit la création d'alignements d'arbres le long de la RD 562 entre le centre commercial Leclerc et le giratoire de la Barrière. Il faut noter que les arbres proches de la route constituent des obstacles latéraux facteurs d'insécurité routière. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé de respecter une distance de sécurité de 4 m entre la bande de rive et les arbres, en l'absence de dispositif de protection. La faisabilité de ces alignements devra donc être étudiée en concertation avec les services du Département afin de répondre aux exigences en matière de sécurité routière.	Les alignements d'arbres le long de la RD562 ont été repris
111	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Annexes	Erreurs matérielles	Corriger la faute d'orthographe sur le mot "chengement" du titre de l'annexe 1 et dans le sommaire	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
112	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Zonage	Erreurs matérielles	Corriger le tracé de l'ER n°D13 : au bénéfice du Département présente trois écarts entre le trancé de l'ER et le tracé actuel de l'EV8 (cf.avis p4-5)	Le règlement graphique du PLU a été corrigé
113	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Zonage	Erreurs matérielles	Corriger la faute d'ortographe sur le mot "zonnage" dans toutes les légendes	Le règlement graphique du PLU a été corrigé
114	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Zonage	Erreurs matérielles	Corriger la représentation graphique des périmètres loi Barnier pour faire apparaître les hachures, en cohérence avec la carte dans toutes les légendes	Le règlement graphique du PLU a été corrigé
115	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Règlement	Erreurs matérielles	Mettre en cohérence les libellés des légendes et l'article DG 29 du règlement écrit : 1. Le règlement écrit traite des alignement d'arbres remarquables à conserver, tandis que les plaches graphiques dessinent des alignements d'arbres à créer	Le règlement écrit et graphique ont été mis en cohérence concernant cette inscription graphique
116	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Règlement	Erreurs matérielles	2. Les planches graphiques dessinent des espaces verts à protéger ou à créer, qui ne sont pas décrits dans le règlement écrit	Le règlement écrit et graphique ont été mis en cohérence concernant cette inscription graphique
117	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Règlement	Erreurs matérielles	3. Les planches graphiques dessinent des haies et continuités rurales à conserver, qui ne sont pas décrites dans le règlement écrit	Le règlement écrit du PLU a été mis en cohérence concernant cette inscription graphique
118	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Annexes	Risques	Compléter l'annexe 2C12 avec l'arrêté préfectoral relatif aux autoroutes	L'annexe du PLU a été complété en ce sens
119	Département du Var	Favorable	18/09/2025	Annexes	Risques	Les cartes fournies à l'annexe 2C13 sont des cartes intermédiaires, non exploitables directement par les administrés. Il faut fournir les cartes qui dessinent la catégorie pour chaque tronçon concerné (par ex : à partir de l'outil en ligne mis à disposition par la Préfecture)	L'annexe du PLU a été complété en ce sens
120	Saint-Cézaire-sur-Siagne	Favorable	11/09/2025	La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne n'a pas émis de demande particulière			

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

121	ARS	Avec réserve	14/01/2025	RP	Risques	**Risques industriels et pollution de sols :** Le rapport de présentation indique qu'il existe 14 sites recensés dans l'inventaire BASIAS, et aucun site dans recensé dans l'inventaire BASOL. L'ARS rappelle que pour tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés. Une attention particulière devra être porter sur la gestion des sites présentant une pollution, notamment en cas d'implantation d'un établissement sensible. Les modalités de gestion devront respecter la méthodologie présentée dans la circulaire du 8 février 2027.	Le rapport de présentation a été complété avec la carte recensant les sites BASIAS. Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
122	ARS	Avec réserve	14/01/2025	Règlement	Incidences environnement	**Ilots de chaleur** Le dossier de PLU n'aborde pas le risque d'ilots de chaleur généré par la création de places de stationnement asphaltées. Pour améliorer le confort thermique des habitants en zone urbaine pendant l'été, il est nécessaire d'apporter de l'eau, de verdir les espaces et les bâtiments et de limiter les surfaces asphaltées. Bien que le dossier de PLU prévoit des aménagements paysagers dans l'espace public et dans les projets de création de logement, la question des îlots de chaleur lié à la création de places de stationnement asphaltées n'est pas abordée. Ainsi, il est souhaitable de prévoir, dans la mesure du possible (et hors périmètres de protection de captages), des places de stationnement sur sol perméable. Le règlement ou les OAP pourront être modifiées en ce sens.	Les éléments n'ont pas été inscrits au sein des documents du PLU, pouvant induire des contraintes trop importante pour les administrés. De plus, la topographie du territoire ne permet pas de répondre à cette demande.
123	ARS	Avec réserve	14/01/2025	Règlement	Incidences environnement	**Lutte anti-vectorielle et maladies liées aux moustiques :** Le PLU ne doit pas engendrer dans les aménagements autorisés d'eaux stagnantes et par conséquent de prolifération de moustiques vecteurs de maladies. Les toitures terrasses sont autorisées selon certaines conditions dans les zones urbanisées. Une stagnation durable de l'eau de pluie sur une partie de la toiture peut être occasionnée par une contrepente, une dépression résultant d'une malfaçon ou de pissettes surélevées par rapport au niveau de la toiture-terrasse non couverte. Ainsi, il est souhaitable que le règlement impose une obligation de planéité ou de pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en un point bas au ras du sol. Le règlement de PLU présente les mesures de mise en place des bassins de rétention à respecter sur le territoire communal (page 12). Il est précisé que les aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales (regards, bassin de rétention) devront être hermétiques à l'entrée des moustiques par l'usage d'un dispositif adapté (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires).	Les éléments inscrits dans le règlement écrit ont déjà été pris en compte lors du premier arrêt
124	ARS	Avec réserve	14/01/2025	RP	Mobilité	**Mobilités** Le rapport de présentation indique que les modes de déplacement doux sont peu praticables. Toutefois, il est constaté que des cheminements piétons existent entre le centre ancien et la partie plus récente de la commune (page 178). De plus, la commune est desservie par 5 lignes de bus.	Le rapport de présentation du PLU a été repris en ce sens
125	ARS	Avec réserve	14/01/2025	RP	Qualité de l'air/nuisances	**Exposition des populations à la pollution de l'air** De manière générale, l'ARS recommande de ne pas implanter de nouvelles constructions à usage d'habitation ni d'activités sportives de plein air à moins de 100m des autoroutes et 75m des routes classées grande circulation, afin de protéger la population de la pollution atmosphérique. Ces données sont à affiner avec les modélisations cartographiques disponibles. Il est important de rappeler que l'exposition à la pollution atmosphérique est un enjeu majeur de santé publique. En effet, des zones à urbaniser sont identifiées à proximité des deux axes structurants (RD562 et RD 37). Une attention particulière devra être portée sur les niveaux de pollution atmosphérique au droit des constructions futures. Il pourra être utile d'engager des études de pollution pour adapter les stratégies d'implantation des bâtiments futurs.	Le règlement écrit du PLU définit déjà des mesures permettant de limiter ces nuisances. De même, l'analyse des incidences des zones 2AU a été complété avec des mesures permettant de réduire ces incidences.
126	ARS	Avec réserve	14/01/2025	Annexes	Incidences environnement	**Essences végétales allergènes et ambroisie** Une liste des espèces allergisantes ou une référence de consultation pourrait être opportunément ajoutée en annexe.	Une mention du guide des espèces végétales du RNSA a été inscrit dans le règlement écrit du PLU.
127	ARS	Avec réserve	14/01/2025	Annexes	Risques	**Risque de concentration du Radon** Afin de réduire le risque de concentration du radon à l'intérieur des bâtiments, il est vivement conseillé de compléter les annexes sanitaires par un chapitre sur le Radon. Ce chapitre devra préciser les aménagements pour réduire la concentration du radon dans les bâtiments (étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages des canalisations, création de vide sanitaire, et assurer une bonne ventilation des vides sanitaires).	Les annexes ont été complété lors du premier arrêt.
128	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zones U	Article 1 zone Uj - dans l'ensemble de la zone UJh indiquer tous les hébergements	
129	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zones U	Article 2 zone UJ - paragraphe 2 et 3 : à l'exception de la zone Ujh	
130	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Voies	Zone UJ - D- implantation des constructions Modifier les 15m des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles à 5 m.	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

131	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Voies	Zone UJ - D- implantation des constructions Pour le retrait de 25 m de l'axe de la RD562 et 15m de l'axe de la RD37 indiquer à l'exception de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU afin de permettre la réhausse du bâti (idem pour les autres zones du PLU).	
132	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zones U	Ajouter dans l'article UE2 : Les entrepôts liés à la production artisanale ou industrielle	
133	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zones U	Ajouter dans l'article UE5 : 2 - Toitures: dissimulées derrière la façade, avec acrotère haut formant bandeau conformément au schéma de principe ci-dessous (voir avis p.2)	Le règlement écrit du PLU a été modifié en ce sens
134	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zones U	Ajouter dans l'article UE5 : 3 - Façades : en béton brut ou adoucis ou lasurées, teinte harmonisée avec ce qui est majoritairement présent dans la zone, couleurs proscrites blancs et couleurs vives	
135	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zones U	Ajouter dans l'article UE5 : 4 - Clôtures et portails : interdire les clôtures et murs bahuts pour permettre l'écoulement des eaux et cohérence d'ensemble de la zone, possibilité de clôture végétalisée	
136	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zones U	Ajouter dans l'article UE6 : "Dans la zone UEZ : pour les permis de construire accordés avant l'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour la création de surface de plancher. LE stationnement sera réalisé sur la voie publique ou sur les parkings avoisinants. ou sur des terrains voisins uniquement dans la zone UEZ.	
137	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Eau	Dispositions Générales - traitement et collecte des eaux pluviales de ruissellement Les terrassements et les remblaiements de sol - notamment ceux pour mettre hors d'eaux le bâtiment - ne doivent pas modifier l'écoulement naturel des eaux de ruissellement. AJouter : " Les permis de construire devront justifier par une notice un plan topographique de l'existant et un plan altimétrique précis du projet, permettant de juger des modifications"	Le règlement ne peut inscrire des obligations de moyens. Néanmoins, la commune prend acte de cette remarque et sera vigilant
138	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Eau	Dispositions Générales - traitement et collecte des eaux pluviales de ruissellement Délimiter les zones mentionnées aux articles L.151-24 du code de l'urbanisme et L.2224-10-3° du code général des collectivités territorialers concernant les eaux pluviales pour création d'un bassin de rétention public au point bas de la zone. Prévoir avant le bassin de rétention un dispositif de traitement pour éviter que les eaux pluviales et de ruissellement des voies ne pollue la nappe phréatique qui alimente le forage de Barrière (voir ER/SLI sur proposition de plan)	Un complément sera ajouté dans la DG sur le ruissellement urbain
139	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Eau	Dispositions Générales - traitement et collecte des eaux pluviales de ruissellement Imposer la collecte des eaux pluviales dans les bassin de rétention prévus à la parcelle. Imposer la réalisation d'un séparateur hydrocarbure avant le bassin : "Cette disposition vise à réduire, à la parcelle, les risques de pollution de la nappe, du au ruissellement sur les surfaces imperméabilisées. A garantir dans les dossiers de demande de PC par un plan de réseau EP et une note de fonctionnement du bassin le justifiant"	Le règlement écrit du PLU a été complété pour répondre à la demande.
140	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Zonage	Zones U	Inclure la parcelle G117 dans la zone UEc	Le règlement graphique a été repris en ce sens via une carte des risques
141	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Reprendre périmètre de l'OAP des Apiers	L'OAP a été reprise en ce sens
142	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Renforcer les exigences en matière de qualité architecturale de l'OAP les Apiers - Elaborer un référentiel architectural spécifique au secteur incluant : - Gabarits simples et volumes compacts - Façades visibles traitées avec des matériaux pérennes renforçant la qualité architecturale (béton brut, préfabriqué adouci). - Toitures à dominante mate et non réfléchissante avec acrotère permettant de les rendre invisibles depuis l'espace public, -Obligation de traiter au moins deux façades principales et les angles visibles depuis la voie publique, - Intégration végétale en façade et au sol (plantations en pied de bâtiment, clôture filtrantes)	L'OAP a été complété avec les éléments mentionnés ici au sein des principes d'aménagements
143	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Insérer une prescription explicite dans l'OAP sectorielle rendant ces principes opposables lors de l'instruction des permis	Le projet devra répondre aux principes de l'OAP
144	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Prévoir une évaluation de la qualité architecturale en amont des permis, via un avis motivé des services instructeurs	La commune prend acte de cette remarque et sera vigilante
145	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Contrôler conformité à l'achèvement des travaux	La commune prend acte de cette remarque et sera vigilante
146	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Orienter le type d'activités accueillies sur la zone UEz - Flécher les orientations économiques de la zone vers des fonctions à haute intensité d'emploi ou forte valeur ajoutée : Activités artisanales de production; PME industrielles légères ou de transformation; Services techniques ou innovants; Activités de filières locales (parfumerie, agroalimentaire, circuits courts).	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
147	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Sur la zone UEz : Limiter les activités de stockage/logistique sèche, sauf si elles sont adossées à une production ou fonction mixte	Le règlement écrit du PLU a été repris en ce sens
148	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Sur la zone UEz : Intégrer ces critères dans une charte d'accueil économique communale ou intercommunale	La commune prend note de cette proposition
149	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Sur la zone UEz : Formaliser une instance de gouvernance économique (commission commune + CCPF) pour orienter les projets selon des critères de création d'emplois, qualité urbaine et cohérence territoriale	Cette demande ne peut être inscrite au sein du PLU
150	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Reprendre l'OAP selon la proposition de la CCPF	L'OAP a été repris en conséquence.
151	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Zonage	Zones U	Remettre les parcelles G2207 et G2205 en zone 2AU jusqu'à la fin du moratoire sur l'eau	La commune maintient la sortie des parcelles G2207 et 2205.
152	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Zonage	Zonage	Ajouter un n° et un objet à l'ER situé en face des parcelles G2207 et 2205	La liste des ER a été complétée
153	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Zonage	Zonage	Reprendre les arbres à conserver selon l'annexe 1 de l'avis CCPF	Ces éléments ont été inscrit dans le règlement graphique

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

154	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Demander qu'une étude de sol pour l'infiltration soit réalisée afin de convenir du bassin de rétention	Le règlement écrit ne peut imposer ce type de note de cette nécessité
155	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	OAP	Zones U	Imposer pour les parkings un bassin décanteur et contrôler avant fermeture ledit bassin	Le règlement écrit a été repris pour prend
156	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zonage	Zones N et A : Autoriser les remblais et déblais nécessaires aux constructions	Les remblais et déblais sont interdit en zone N et A
157	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zonage	Zone N : Ajouter "sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et tous les secteurs : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et sportifs d'intérêt générale"	Le règlement écrit a été repris en ce sens
158	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Zonage	Zonage	Supprimer de la zone Nf la parcelle C224 où se trouvait le local de l'assainissement et l'assainissement autonome de la parcelle C441	La zone N autorise la destination actuelle de la parcelle.
159	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Zonage	Zonage	Autour du stade du Défend, terrains appartenant à la commune où se trouve le parcours de santé, l'accrobranche, le stade, le parking… ainsi que la base d'aviron et des terrains avoisinants appartenant également à la commune supprimer EBC et passer les parcelles en zone Ntl	Le règlement graphique a été modifié en ce sens
160	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Zonage	Zonage	Compléter le caractère de la zone : secteur Ntl présentant les sites de tourisme autour du lac. Ajouter et celui du défens.	Le règlement écrit a été complété en ce sens
161	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Zonage	Zonage	Revoir la fiche de rétention des eaux pluviales : fournir l'étude de sol à supprimer	La fiche mentionnée n'apparait pas dans les documents du PLU
162	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zonage	Revoir la pastille selon le plan joint de la parcelle G2449 qui ne prend pas la totalité du bâti	Le règlement graphique a été modifié en ce sens
163	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zonage	Elargir les rectangles des parcelles A955 et A1060 (voir avis p.7)	Le règlement graphique a été modifié en ce sens
164	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zonage	Modifier la zone 2AUc en 2AUp	Le règlement graphique a été modifié en ce sens
165	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zonage	Inclure les parcelles G335, G2939 et G2938 dans la zone UJ	Le règlement graphique a été modifié en ce sens
166	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zonage	Revoir le tracé bleu des parcelles H148, 147, 45 et 658 et supprimer la marge de recul	Le règlement graphique a été modifié en ce sens
167	CCPF	Non indiqué	19/09/2025	Règlement	Zonage	Carte mvt de terrain : Supprimer les zones PNv, Ng, NST et UEe Revoir la couche du zonage Supprimer PMS3 sous la place du Clos Supprimer les EVP du lotissement Rostagno - parcelles H1239/1238/1235	Le règlement graphique a été modifié en ce sens

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

DEPARTEMENT DU VAR
ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN

COMMUNE DE MONTAUROUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2026-017	Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.
05 Février 2026	

Séance du 05 février 2026	18 h 00	Salle du conseil municipal

Membres en exercice	29
Membres présents	21
Suffrages exprimés	29

Pour	22
Contre	7
Abstention	0

Membres présents	HUET Jean-Yves, CECCHINATO Robert, STURM Aurore, GUIDICELLI Marie-Jose, FROMENT Michèle, BOTTERO Jean-Antoine, CHICHIZOLA Michèle, LAMY Sébastien, DURAND- TERRASSON Philippe, ELOY Michaël, JUSTICE Eric, BRUNET Véronique, FABRE Joëlle, MEDARD Thierry, CHATELALEM Jean-Yves, BERNARD Laurence, DELCOURTE Sophie, CUCH Barbara, LOPEZ TAVARES Ourdha, MELON Eric, GAL Eric.
Membres représentés	COULON Christian pouvoir à BOTTERO Jean-Antoine LANGLOIS Serge pouvoir à STURM Aurore COMTE-GRAILLE Aurélie pouvoir à GUIDICELLI M.J. DALMASSO Baptiste pouvoir à ELOY Michaël LYTOUNG Thipmalie pouvoir à CECCHINATO Robert BARTHELEMY Noëlle pouvoir à CHICHIZOLA Michèle MAZUCHETTI Martine pouvoir à J.Y HUET THEODOSE Christian pouvoir à BERNARD Laurence
Membres absents	
Président(e) de séance	Jean-Yves HUET
Secrétaire de Séance	Philippe DURAND-TERRASSON

Le Conseil Municipal de Montauroux, convoqué le 29 janvier 2026 en session ordinaire, s'est réuni le 05 Février 2026 au nombre prescrit par la loi, en salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur HUET Jean-Yves, Maire.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Vu Le Code général des collectivités territoriales,
Vu Le Code l'Environnement,
Vu Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-6, L132-7, L132-9, L153-21, L153-31 à L153-35, R153-11 à R153-12,
Vu Le délibération d'approbation du plan local d'urbanisme du 16 mars 2017,
Vu Le délibération d'approbation de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme du 19 décembre 2018,
Vu La délibération d'approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme du 22 janvier 2020,
Vu La délibération d'approbation de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme du 25 septembre 2020,
Vu La délibération d'approbation de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme du 7 mai 2021,
Vu La délibération d'approbation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme du 23 juillet 2021 ;
Vu La délibération de prescription de la révision générale n°1 du plan local d'urbanisme du 11 juin 2021 ;
Vu La délibération n°2022-039 du 29 septembre 2022 prenant acte du débat afférent au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Montauroux,
Vu La délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'urbanisme du 22 novembre 2024 ;
Vu La délibération de retrait de la délibération d'arrêt du Plan Local d'urbanisme du 11 avril 2025, fixant les nouvelles modalités de concertation ;
Vu La délibération d'arrêt et de bilan de la concertation du 11/06/2025,
Vu La notification du projet de révision du PLU aux personnes publiques associées en date du 16/06/2025,
Vu L'avis n°0003762/A PP de l'autorité environnementale en date du 19/09/2025
Vu La décision n° E25000076/83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 24/09/2025 désignant Monsieur Joël Burrier en qualité de Commissaire Enquêteur
Vu L'arrêté municipal n°2025-036 en date du 9 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du PLU de Montauroux et ses modalités,
Vu Le dossier soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 04 novembre au 04 décembre 2025 inclus,
Vu Le Procès-Verbal du Commissaire Enquêteur remis le 05/12/2025
Vu Le mémoire en réponse de la Commune en date du 16/12/2025
Vu Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur du 23/12/2025,
Vu Les avis des personnes publiques associées,
Vu Les précisions et modifications apportées au PLU à approuver pour tenir compte des avis et observations recueillis, ainsi que le rapport du commissaire enquêteur, que par les habitants et personnes publiques associées s'inscrivent en cohérence avec le PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan,
Vu Le Plan Local d'Urbanisme révisé, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal et annexé à la présente délibération est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme,
Vu la loi n° 2014-366 du 14 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR ;
Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN ;
Vu la loi la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi « Climat et résilience » ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Considérant les éléments ci-dessous :

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées. L'avis de l'autorité environnementale a également été sollicité dans le cadre de l'évaluation environnementale du dossier.

Les partenaires ayant rendu un avis sur le dossier sont les suivants :

- Agence Régionale de Santé ;
- Chambre d'Agriculture du Var ;
- Conseil Départemental du Var ;
- Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ;
- Communauté de Communes du Pays de Fayence ;
- La commune de Saint Vézieire-sur-Siagne ;
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Var ;
- DDT du Var ;
- Le département des Alpes-Maritimes ;
- Institut National de l'Origine et de la Qualité ;
- L'éducation nationale ;
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Provence Alpes Côte d'Azur ;
- ENEDIS ;
- L'Office Nationale des Forêts ;
- Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur ;
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours ;
- Le Bureau de la Prévention et de la Réglementation Incendie ;
- Le Service National d'Ingénierie Aéroportuaire ;
- GRT Gaz Natran ;
- Réseau de Transport d'Electricité.

Enquête publique

Par décision n° E25000076/83 du 24/09/2025 du Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant en qualité de commissaire enquêteur Monsieur Joël Burrier.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 novembre au 4 décembre 2025. Le Commissaire Enquêteur a réalisé des permanences les jours suivants :

- Mardi 4 novembre de 14h à 17h
- Vendredi 14 novembre de 8h30 à 12h
- Mercredi 19 novembre de 14h à 17h
- Lundi 24 novembre de 8h30 à 12h
- Jeudi 4 décembre de 14h à 17h

Dans ses conclusions motivées, le Commissaire Enquêteur émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU.

L'évolution du PLU entre arrêt et approbation

Les modifications apportées entre l'arrêt et l'approbation tiennent compte des avis des partenaires recueillis lors de la consultation, des observations formulées au cours de l'enquête publique et des conclusions du Commissaire Enquêteur. Ces modifications, ni individuellement, ni en raison de leurs effets cumulés, ne modifient l'économie générale du projet de PLU arrêté soumis à enquête publique.

La note en annexe 1 de la présente délibération présente une synthèse des modifications apportées.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à la majorité des voix, moins sept contre (Mmes DELCOURTE Sophie, BERNARD Laurence, FABRE Joelle, BRUNET Véronique, LOPEZ TAVARES Ourdhia, Mrs GAL Eric, THEODOSE Christian :

- Approuve le projet de révision Plan Local d'Urbanisme, tel qu'annexé à la présente délibération, comprenant rapport de présentation, PADD, OAP, règlement graphique, règlement écrit, et annexes ;

- Dit que conformément aux article R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie, la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et publiée au recueil des actes administratifs.

- Dit que la présente délibération sera exécutoire dès réception par Monsieur le Préfet en application de l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, et publication sur le portail national de l'urbanisme conformément à l'article R 153-22 du Code de l'Urbanisme.

- Dit que conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme le PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Montauroux au service urbanisme aux jours et horaires habituels d'ouverture.

- Autorise le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Le Maire, **Jean-Yves** HUET	**M le secrétaire** **M Philippe DURAND-TERRASSON**
Signature	Signature

COMMUNE DE MONTAUROUX (VAR)

Conformément à l'article R 421-1 du Code de la Justice Administrative, la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal de TOULON (5 rue Racine - CS 40510-83041 TOULON CEDEX 9) - www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

COMMUNE DE MONTAUROUX

APPROBATION DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente note explicative de synthèse est établie conformément aux dispositions de l'article L2121-12 du Code général des collectivités territoriales.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Selon l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de révision générale est réalisée lorsque la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Afin d'adapter le contenu du PLU aux nouveaux objectifs de meilleure maîtrise démographique, aux conclusions des études d'approvisionnement en eau potable de la Communauté de Communes, et aux exigences communales en matière de performance environnementale engagées depuis 2014, la commune a prescrit la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme adopté en 2017.

MOTIFS JUSTIFIANT LA MISE EN ŒUVRE D'UNE PROCEDURE DE REVISION GENERALE

La commune de Montauroux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 mars 2017. Une révision allégée a été approuvée le 19 décembre 2018 et deux procédures de modification ont été respectivement approuvées le 22 janvier 2020 et le 23 juillet 2021, et deux modifications simplifiées du PLU ont été respectivement approuvées le 25 septembre 2020 et le 7 mai 2021.

L'objectif de la procédure de révision générale est d'adapter son contenu aux nouveaux objectifs de meilleure maîtrise démographique, aux conclusions des études d'approvisionnement en eau potable de la Communauté de Communes, et aux exigences communales en matière de performance environnementale engagées depuis 2014.

Les objets de cette révision générale du PLU de Montouraux sont donc :

- Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux ;
- Renforcer l'identité de territoire solidaire de Montauroux ;
- Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LA PROCEDURE DE REVISION GENERALE DU PLU DE MONTAUROUX

Notification et réponse aux Personnes Publiques Associées - PPA

Conformément à la procédure, le projet de révision générale n°4 a été notifié à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 16 juin 2025.

Celles-ci ont répondu pour émettre les remarques suivantes :

- La **Mission Régionale de l'Autorité environnementale**, dans son avis du 19/09/2025 recommande
    - de justifier le besoin en foncier économique au regard du besoin exprimé dans le projet d'aménagement stratégique du projet de SCoT et du taux de remplissage du tissu économique existant à l'échelle communale et intercommunale, de reprendre le calcul de la consommation prévisionnelle d'espace en intégrant les surfaces des zones à urbaniser 2AU et celles liées aux créations ou modifications d'infrastructures routières, et de revoir l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace en cohérence avec la loi Climat et résilience.
    - De prendre en compte au sein du projet de révision du PLU :
        - La préservation des ressources en eau dans un contexte d'insuffisance et de changement climatique ;
        - Les risques d'inondation et d'incendie de forêt ;
        - La qualité de l'air et des nuisances sonores ;
        - La préservation de la biodiversité.
    - D'approfondir l'analyse de l'état initial et des incidences sur l'environnement et de mettre en place des mesures proportionnées visant à éviter ou réduire les impacts dans les secteurs concernés par la révision du PLU

- Le **département du Var** dans son avis du 18/09/2025 émet un avis favorable sous réserve de prise en considération les éléments suivants :
    - Le rapport de présentation : corriger de certaines erreurs et mettre à jour des éléments en lien avec les nuisances sonores et les déplacements au sein de la commune
    - Les OAP : corriger les accès prévus pour l'OAP de l' Apier sur la RD562
    - Règlement écrit :
        - Corriger certaines coquilles et les problèmes de mises en page ;
        - Intégrer une carte du risque incendie ;
        - Apporter des précisions concertation les implantations par rapport aux voies et à la protection du patrimoine végétal et paysager.
    - Règlement graphique :
        - Reprendre le tracé de l'ER n°13
        - Corriger les erreurs matérielles sur la légende ;
        - Mettre en cohérence le règlement graphique et écrit au niveau de certaines inscriptions graphiques.
    - Annexes : Mettre à jour les données en lien avec les nuisances sonores (Annexe 2C12 et 2C13)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- La **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** (CDPENAF) dans son avis du 29/07/2025 émet un avis favorable sous réserve d'harmoniser la réglementation de la zone N en limitant l'emprise au sol des extensions dans les zones N de la même manière qu'en zone A.
    - La commission émet les avis suivants pour la création des STECAL :
        - Ast : avis favorable sous réserve d'une rédaction plus précise de la destination admise dans le STECAL comme directement liée à une activité agricole ;
        - Ncl, Nfc et Ntl : Avis favorable

- **Natran** (ancien GRT Gaz) émet dans son avis du 25/07/2025 des propositions de modification en lien avec les ouvrages localisés sur la commune :
    - Mentionner la servitude I1 ;
    - Valider la faisabilité des Emplacements réservées et des zones urbaines/à urbanisée situés au niveau d'un ouvrage de transport de gaz et de leurs SUP ;
    - Assurer la conformité des changements de destinations aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP ;
    - Mettre à jour la liste des SUP et le plan des SUP.

- La **Chambre d'Agriculture** dans son avis du 08/09/2025 émet un avis favorable sous réserve de :
    - Approfondir les ambitions du volet agricole en lien avec le SCoT du Pays de Fayence ;
    - D'exploiter les outils du Plan de Reconquêt Agricole Varois ;
    - De préciser les projets des changements de destination n°3 et 4.

- Le **Réseau de Transport d'Electricité** (RTE) dans son avis du 22/08/2025 émet des recommandations concernant les SUP inscrits dans le PLU :
    - Mettre à jour le plan des SUP avec les ouvrages électriques identifiés par le réseau ;
    - Mettre à jour la liste des SUP ;
    - Intégrer des précisions en lien avec les constructions et installations nécessaires aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages du réseau au sein du règlement des zones UA, UEp, UJ, Ao et N ;
    - Mettre en compatibilité les EBc et les ouvrages du réseau.

- L'**Office Nationale des Forêts** (ONF) dans son avis du 31/07/2025 émet les recommandations suivantes :
    - Mettre à jour la liste des forêts relevant du régime forestier et inscrire leurs objectifs d'aménagement ;
    - Déclasser les EBC relevant du régime forestier ;
    - Clarifier la zone Ntl et mettre à jour la carte des OLD ainsi que la mention de la zone Npv qui a été supprimé.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Le **Service Départemental d'Incendie et de Secours** (SDIS) dans son avis du 31/01/2025 a émis des observations en lien avec l'évaluation de l'aléa feu de forêt et notamment l'inscription au sein du règlement écrit du PLU de prescription favorisant la bonne prise en compte du risque concernant :
    - Les bâtiments à usage agricole ou destiné à l'élevage ovin ou caprin ;
    - Les annexes et extensions prévues en zone N et UJ ;
    - La Défense Extérieur Contre les Incendies en zone 2AU ;
    - Les accès et ouvrages DFCI.

- Le **Ministère chargé des Transports** dans son avis du 24/12/2024 a émis une observation concernant la servitude T7 et la mise à jour de son adresse.

- L'**Agence Régionale de Santé** (ARS) dans son avis du 14/01/2025 émet un favorable sous réserve de prendre en compte les recommandations en lien avec les thématiques suivantes :
    - Risques industriels et pollution de sol : intégrer les risques BASIAS dans l'analyse des incidences du PLU et assurer la compatibilité des sols avec les projets d'aménagement ;
    - Îlots de chaleur : améliorer le confort thermique des habitants notamment concernant les places de stationnement ;
    - Lutte antivectorielles et maladies liées aux moustiques : inscrire des prescriptions permettant de réduire ce risque au sein du règlement écrit
    - Mobilités : limiter les nuisances sonores en évitant l'implantation de nouvelles constructions à proximité des voies classées et des autoroutes et définir des mesures de réduction ;
    - Essences végétales allergènes et ambroisies : inscrire une liste des espèces allergisantes ;
    - Risque de concentration du radon : ajouter une annexe en lien avec le risque radon.

- La **Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var** (DDTM) dans son avis du 17/09/2025 formule des observations en lien avec :
    - Le risque incendie : assurer la compatibilité de certains secteurs avec la prévention risque incendie de forêt ;
    - Le risque inondation : Utiliser les études à la disposition de la commune pour établie une carte d'aléas au sein du territoire et y définir un règlement ;
    - Les risques minier et mouvement de terrain : rappeler les règles en matière de risque minier et mettre à jour les informations en lien avec le retrait/gonflement des argiles ;
    - La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : la commune doit intégrer au sein de sa consommation future les zones 2AU et justifier de sa compatibilité les objectifs de réduction inscrite dans son PADD.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- La Communauté de Communes du Pays de Fayence (CCPF) dans son avis du 19/09/2025 émet plusieurs recommandations en lien notamment avec :
    - La règlementation des zones U : la CCPF propose l'ajout de prescriptions et de précisions au sein du règlement des zones UJ et UE notamment en lien avec l'OAP de l' Apier ;
    - Le règlement écrit : la CCPF apporte des précisions en lien avec la collecte des eaux pluviales et de ruissellement à inscrire sur certaines zones et au sein des dispositions générales.
    - L'OAP de l' Apier :
        - La CCPF souhaite que la commune renforce les exigences en matière de qualité architecturale ;
        - Le périmètre de l'OAP doit être mis à jour ainsi que les inscriptions graphiques qui devront être inscrites dans le règlement graphique.
    - Le règlement graphique : Reclasser certaines zones en lien avec la réalité du terrain et mettre à jour le zonage de certaines annexes ;
    - Les inscriptions graphiques : la commune doit mettre à jour certains classement d'EBC en lien avec la réalité du terrain (bâti déjà existant).

- Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, l'Académie de Nice, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et le département des Alpes Maritimes n'ont pas émis de demande particulière sur le projet de révision générale du PLU.

Désignation du commissaire enquêteur

La décision n°E25000076/83 du 24/09/2025 du Président du Tribunal Administratif de Toulon a désigné en qualité de commissaire enquêteur, Monsieur Joël Burrier.

Arrêté d'enquête publique

L'arrêté municipal °2025-036 en date du 9 octobre 2025 prescrit l'enquête publique relative à la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme.

Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique relative à la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme a été organisée du 04/11/2025 au 04/12/2025 (inclus), permettant à la population de formuler ses observations sur le projet de révision, au titre des articles R123-1 à R123-23 du Code de l'Environnement.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur Monsieur Joël Burrier, a rendu son rapport le 23 décembre et émet un AVIS FAVORABLE sans recommandation ni réserve.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES

Au regard des remarques émises par les personnes publiques associées, le commissaire enquêteur et le public ayant participé à l'enquête, les modifications suivantes ont été apportées au dossier de révision générale.

- **Évolutions transversales à l'ensemble des pièces du PLU**
  - Correction d'erreurs matérielles (coquilles, incohérences de références, ajustements rédactionnels et graphiques) ;
  - Mise à jour des annexes en lien avec le nouveau zonage.

- **Rapport de présentation**
  - Précisions relatives au régime forestier inscrit au sein de la commune, au diagnostic agricole et avec les modifications réalisées au sein du règlement graphique et écrit ;
  - Compléments apportés à la justification de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers en intégrant les zones 2AU et en assurant la cohérence avec les objectifs inscrits dans le PADD ; ainsi que la justification des orientations du PADD ;
  - Enrichissement de l'évaluation environnementale concernant
    - L'analyse des incidences des zones 2AU en prenant en compte les nuisances sonores et la ressource en eau ;
    - Les risques miniers, de mouvement de terrain, de retrait/gonflement des argiles et sismique ;
    - La prise en compte du risque inondation et incendie.
  - Compléments apportés aux indicateurs de suivi du PLU pour un suivi plus opérationnel concernant la ressource en eau, la consommation d'espace et les nuisances sonores.

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
  - Enrichissement de l'OAP thématique Eau afin d'intégrer des principes d'aménagement compatibles avec la disponibilité de l ressource en eau ;
  - Enrichissement de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue pour intégrer des mesures de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques ;
  - Modification de l'OAP de l' Apier pour reprendre le périmètre en cohérence avec l'évolution du projet et intégrer des principes d'aménagements permettant une meilleure intégration architecturale.

- Le **règlement écrit**
  - Précision rédactionnelle en lien avec les eaux pluviales et le risque incendie pour une meilleure prise en compte de ces risques ;
  - Précision rédactionnelle en lien avec la prise en compte des ouvrages techniques du RTE ;
  - Suppression de la mention de la zone Ast dont le projet a été annulé ;
  - Précision rédactionnelle pour la zone UE en lien avec l'OAP de l' Apier.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Le **règlement graphique**
    - Correction de certaines erreurs graphiques repérés ;
    - Mise en cohérence entre le règlement graphique et écrit notamment concernant les inscriptions graphiques ;
    - Evolution des EBC et des EVP en lien avec l'état réel des secteurs visés et du projet de forage ;
    - Mise a jour des tracés de certains Emplacements Réservés ;
    - Réalisation d'une carte des risques ;
    - Evolution des zones 2AU en lien avec la réalité du terrain et les objectifs de consommation futures ;
    - Reclassement de la zone Ast et A en zone 2AU en lien avec l'avancée du projet ;
    - Evolution des zones A et N en lien avec la réalité du terrain.

- Les **annexes** :
    - Mise à jour des annexes comprenant le zonage de la commune ; *
    - Mise à jour des annexes en lien avec le risque radon et les nuisances sonores.

Les autres observations soulevées n'appellent pas à des corrections du dossier de modification. Les justifications sont traitées dans le mémoire en réponse transmis au commissaire-enquêteur.

CONTENU DU DOSSIER DE REVISION GENERALE DU PLU A APPROUVER

Dans le cadre de l'approbation de la révision générale du PLU, il revient au Conseil Municipal d'approuver le dossier en tenant compte des corrections proposées issues des avis des PPA et de l'enquête publique.

Le dossier de révision générale actualisé du PLU est composé :

- Du dossier de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme ;
- De la synthèse des avis des personnes publiques associées consultées et les observations issues de l'enquête publique ainsi que les réponses qui leur ont été apportées.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05 février 2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

1. Qu'est-ce qu'un PLU ? ... 6
2. La démarche environnementale ... 9

– CHAPITRE 1 – CONTEXTE - PLANS ET PROGRAMMES ... 11

1. Contexte territorial et intercommunal ... 13
2. Contexte réglementaire ... 15

– CHAPITRE 2 – DIAGNOSTIC HUMAIN ... 27

1. Dynamiques démographiques ... 29
2. Dynamiques résidentielles ... 33
3. Dynamiques socio-économiques ... 41
4. Dynamiques économiques ... 47
5. Perspectives ... 56

– CHAPITRE 3 – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ... 63

1. Contexte Physique ... 64
2. **Patrimoine et perceptions paysagères** ... 74
3. **Ressources naturelles et Trame Verte et Bleue** ... 94
4. Ressources ... 126
5. **Risques et nuisances** ... 141
6. Synthèse des enjeux environnementaux ... 180

– CHAPITRE 4 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL ... 183

1. Fonctionnement urbain ... 185
2. Morphologie urbaine ... 189
3. Analyse foncière ... 192
4. Analyse sectorielle ... 199

– CHAPITRE 5 – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU ... 206

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ... 207
2. Justifications du scénario retenu au regard des problématiques environnementales ... 216
3. Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD ... 219
4. Les motifs de la délimitation des zones et des dispositions règlementaires ... 225
5. Compatibilité avec les plans et programmes ... 290

- CHAPITRE 6 – ANALYSE DES INCIDENCES DANS LE PLU ... 317

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1. Evaluation des incidences et mesures associées 318
2. Evaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés 357
3. Incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000 391

– CHAPITRE 7 – INDICATEURS DE SUIVI 402

– CHAPITRE 8 – RESUME NON TECHNIQUE 405

1. Résumé du diagnostic humain et territorial 406
2. Résumé de l'état initial de l'environnement 407
3. Diagnostic territorial 409
4. Résumé des justifications du PADD 410
5. Synthèse de la traduction réglementaire 412
6. Synthèse de l'évolution du zonage 414
7. Résumé de l'évaluation environnementale 417

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PRÉAMBULE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui à l'échelle de la commune établit **un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre :
   a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
   b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
   c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
   d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
   e) Les besoins en matière de mobilité ;
2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

En application des articles L. 151-1 à L. 151-3, le PLU comprend :

- Un **Rapport de présentation** (le présent document) ;
  Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ;
  Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ;
  Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.
- Un **Règlement** ;
- Des **Annexes**.

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. L'élaboration d'un PLU se déroulera en cinq grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de Montauroux. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.
- Une phase de traduction permet de traduire règlementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux personnes publiques associées PPA (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires…) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Par délibération en date du 11 juin 2021, le Conseil Municipal a prescrit la Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montauroux avec pour objectifs les 3 axes suivants :

1. Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux

* Composer un document d'urbanisme innovant autour de la sobriété environnementale et l'économie de l'eau afin de réduire significativement l'empreinte carbone et l'impact sur les ressources locales ; avec en perspective l'instauration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation Climat-Air-Energie permettant de mettre en œuvre le futur PCAET du Pays de Fayence

* Accentuer les dispositions protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux à travers l'instauration de nouvelles règles intensifiant le réseau de Trame Verte et Bleue, la création de dispositions innovantes en matière de Coefficient de Biotope, de réduction de l'artificialisation des sols, de promotion de la végétalisation et de lutte contre les ilots de chaleur,

* Poursuivre la politique de regain agricole en accroissant encore les espaces de reconquête en faveur des plantes à parfums de Grasse (périmètre UNESCO), l'oléiculture, l'agro-sylvo-pastoralisme du Pays de Fayence (application du Popi), et l'alimentation en circuit court, notamment l'installation sur petite exploitation

* Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux conséquences du changement climatique, en programmant notamment de nouveaux ouvrages de maîtrise du ruissellement pluvial.

2. Renforcer l'identité de territoire solidaire de Montauroux

* Abaisser le taux de croissance démographique pour les dix prochaines années à un plafond annuel inférieur à 0,4%, conformément aux orientations du SRADDET de la Région Sud, et des nouveaux objectifs proposés par la Révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fayence

* Composer un grand périmètre de réhabilitation prioritaire de l'habitat ancien sur le centre-village

* Agir sur la vacance commerciale, l'attractivité des équipements publics et de santé, et la dynamisation des espaces publics sur l'unité villageoise, et finaliser la recomposition de l'offre de stationnement

* Mettre en place un schéma directeur des modes doux et déplacement alternatifs permettant de mailler tout le territoire entre le village, le Plan et le lac

3. Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence

* Accroître les capacités d'accueil en matière d'installation d'entreprise sur le Plan de Montauroux, notamment à travers le renouvellement urbain des espaces économiques les moins optimisés

* Concrétiser le grand pôle multimodal du secteur de la Barrière

* Programmer les emprises disponibles pour les futurs équipements publics nécessaires à l'ensemble du Pays de Fayence, notamment en matière scolaire, de formation, de culture et de santé.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2. La démarche environnementale

Selon l'article R104-11 du code de l'urbanisme, la révision d'un PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale lorsque la commune décide de changer les orientations définies par le PADD.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

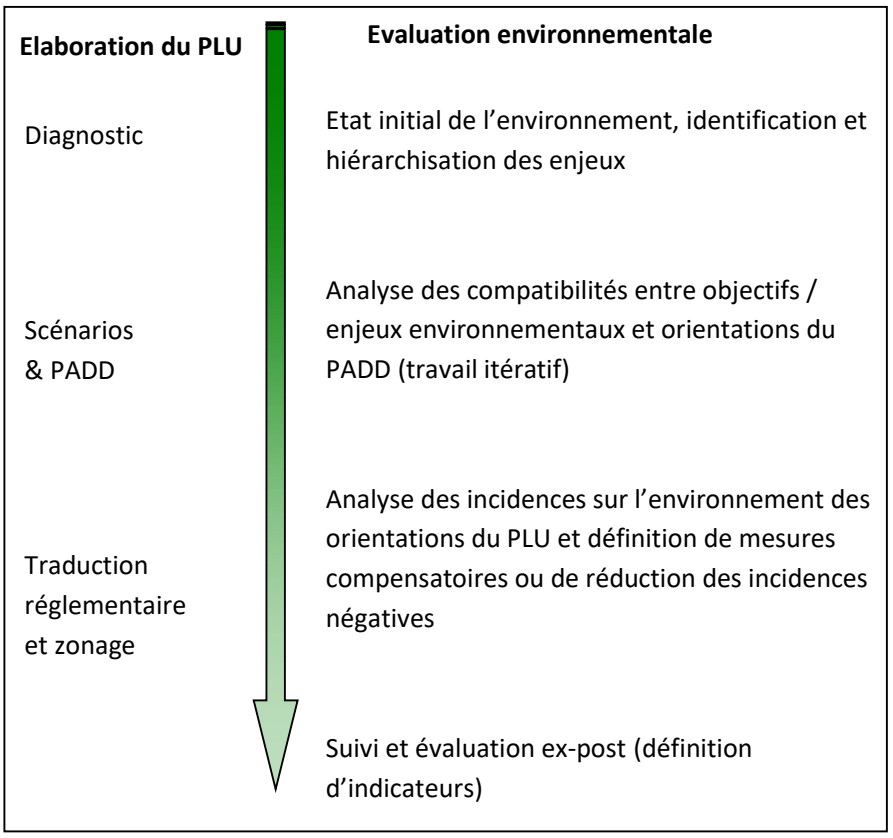
- *Expose le diagnostic et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;*
- *Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- *Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;*
- *Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.*

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites ;

- *Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;*
- *Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »*

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, qui a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Elle fait l'objet d'un avis spécifique de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

– CHAPITRE 1 –

CONTEXTE - PLANS ET PROGRAMMES

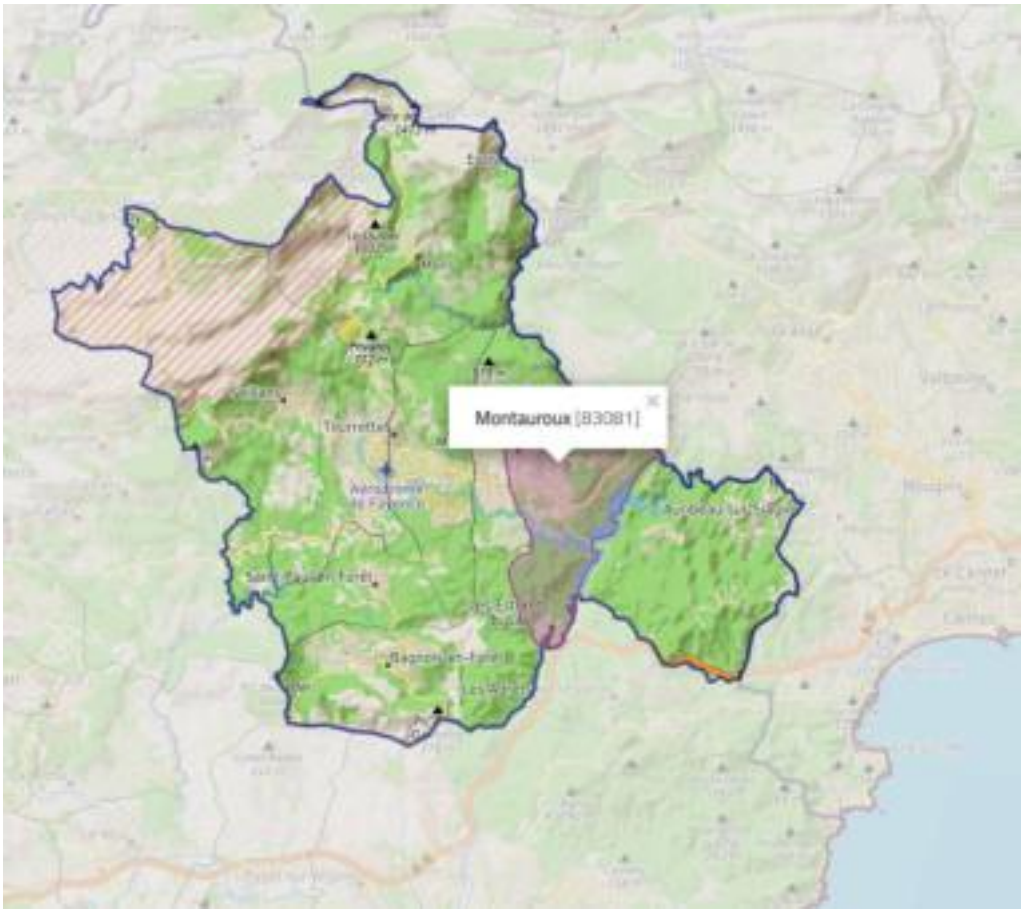
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1. Contexte territorial et intercommunal

Commune frontalière des Alpes-Maritimes, Montauroux se situe dans l'arrière-pays est-varois, au sein de la communauté de Communes du Pays de Fayence, dont le SCoT a été approuvé le 9 avril 2019 et est en cours de révision, avec un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) débattu le 28 juin 2023.

L'EPCI Pays de Fayence regroupe 9 communes, pour 28 088 habitants (INSEE 2021), Montauroux représentant un peu moins du quart du poids démographique de l'intercommunalité (23%).



Les domaines de compétences de la communauté de communes sont :

- Culture & sports ;
- Environnement & déchets ;
- Transport ;
- Tourisme ;
- Social & solidarités ;
- Aménagement numérique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Montauroux est aujourd'hui devenue une Commune à fort niveau d'attractivité résidentielle et économique en raison de sa localisation en interface avec des territoires à très fort niveau de polarisation (Cannes, Grasse, Fréjus, Saint-Raphaël) et dont la saturation des capacités d'accueil et le prix très élevé de l'immobilier incitent les ménages à emménager dans cet arrière-pays.

La plaine de Montauroux, facilement accessible et desservie par la RD 562 dite Route de Draguignan, a permis de développer une zone d'activité linéaire, établissant Montauroux comme pôle économique majeur de la communauté de communes du Pays de Fayence.

La commune s'organise ainsi en six entités distinctes :

- Le village ancien, perché, pôle administratif et culturel de la commune. Emblème touristique de la commune, mais en déclin au profit de la plaine de Montauroux ;
- Le piémont, avec ses coteaux au boisement mité d'habitat individuel, marquant la limite entre plateau boisé et la plaine agricole ;
- Le plateau à l'abord direct du village, où prédomine également le pavillonnaire et des espaces majoritairement naturels à plus grande distance du village ;
- La plaine de Montauroux, où s'est développé un peu d'habitat, mais surtout un linéaire commercial et d'activités le long de la RD562 ;
- La ZAC des Estérêts du Lac, (quartier de la Thomson), au Sud de la commune, à proximité du lac de Saint-Cassien où habitent 1 500 personnes ;
- De grands espaces boisés entre la plaine agricole et le lac de Saint-Cassien.



Toutefois, si cette diversité environnementale et paysagère est un gage de qualité du cadre de vie, elle est également à l'origine de contraintes réglementaires en termes d'environnement et de risques qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement du territoire communal.

Concernant le maillage routier et l'accès au territoire, la RD562 (route de Grasse) est l'axe structurant de la commune, la traversant d'Est en Ouest, en provenance des Alpes-Maritimes. La RD37, quant à elle, mène de l'A8 et du lac de Saint-Cassien au village perché dans une orientation Nord-Ouest – Sud-Est

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2. Contexte réglementaire

2.1. Plans et programmes supra-communaux

L'aménagement du territoire communal de Montauroux est soumis au respect du cadre réglementaire en termes de planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

En effet, en application de l'article **L142-1** du Code de l'Urbanisme :

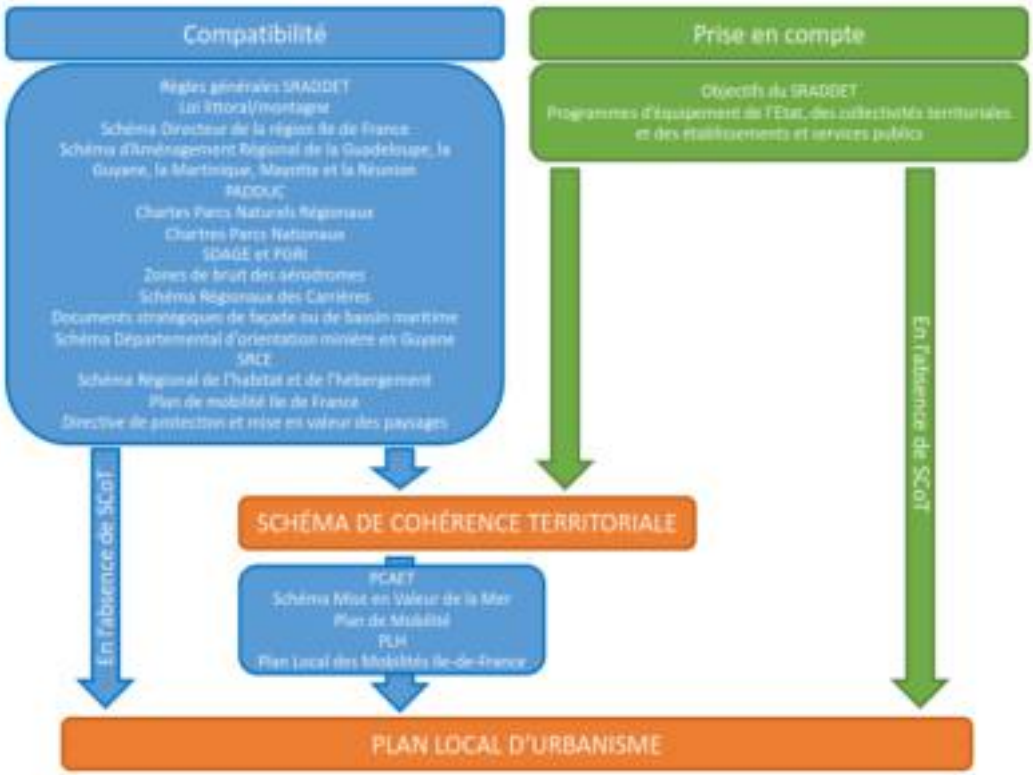
« Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :

1° Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ; … »

Et, en application de l'article **L131-4** du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité entre ces différents documents.



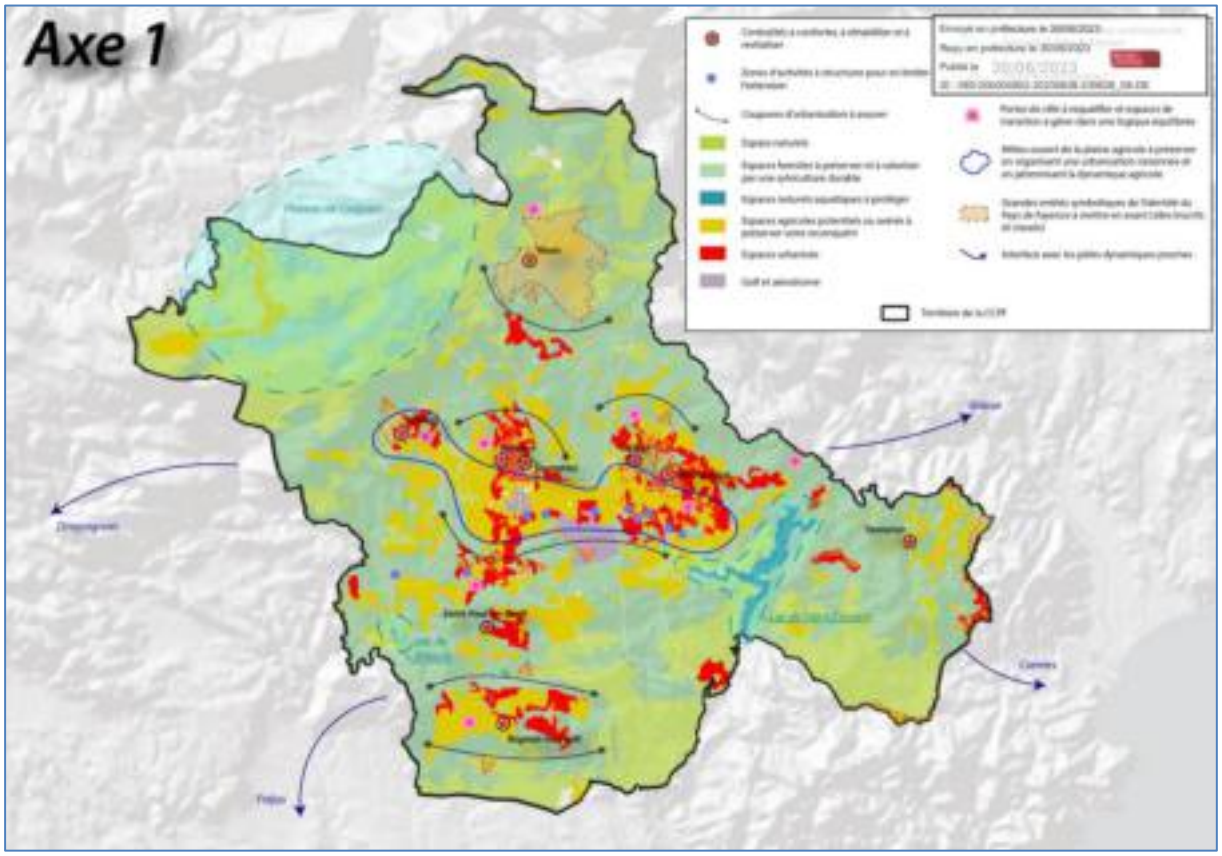
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.2. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible

a. Le Scot du Pays de Fayence

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000. Il constitue une démarche de mise en cohérence, qui doit répondre à l'échelle d'un bassin de vie au besoin de coordination des différentes politiques d'aménagement et de développement d'un territoire. Ce document réglementaire de planification stratégique permet aux communes et communautés d'un même territoire de mettre en cohérence les différentes politiques dans le domaine de l'aménagement.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fayence a été approuvé le 9 avril 2019. Face aux nouvelles dispositions du SRADET PACA approuvé fin 2020, aux exigences législatives issues de la loi Climat et Résilience d'Août 2021, et au bouleversement du contexte territorial, notamment en raison de l'appauvrissement de la ressource en eau, le syndicat mixte du territoire du Pays de Fayence a engagé la révision de son SCoT, prescrite par le conseil communautaire en date du 8 juin 2021. Le nouveau Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été débattu le 28 juin 2023.



La révision du SCoT, prescrite le 8 juin 2021 par délibération du conseil communautaire, a pour objectifs principaux :

- Adapter le territoire à la fragilisation de ses capacités de ressources en eau en agissant sur la croissance démographique, la programmation de nouvelles ressources et équipements et l'instauration d'une stratégie globale de l'économie d'eau ;
- Préserver le caractère rural des paysages et l'identité du territoire ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Adapter le SCOT aux nouveaux objectifs du SRADDET de la Région,
- Renforcer la résilience territoriale et accélérer la transition écologique en accord avec les nouvelles orientations du futur PCAET ;
- Engager une démarche de Zéro Artificialisation Nette, dans la continuité des ambitions du SCOT en vigueur, en priorisant le renouvellement urbain, la désimperméabilisation et l'intensification de la trame verte et bleue.

Le PAS du SCoT révisé, débattu le 28 juin 2023, s'organise ainsi autour de 4 axes, comprenant les orientations suivantes :

- **Axe 1 – Equilibres et complémentarités : repenser l'interdépendance entre espaces urbains, naturels et ruraux**
  - Adapter le territoire à la fragilisation de ses capacités de ressources en eau en agissant sur la croissance démographique, la programmation de nouvelles ressources et équipements et l'instauration d'une stratégie globale de l'économie d'eau ;
  - Préserver le caractère rural des paysages et l'identité du territoire ;
  - Adapter le SCOT aux nouveaux objectifs du SRADDET de la Région,
  - Renforcer la résilience territoriale et accélérer la transition écologique en accord avec les nouvelles orientations du futur PCAET ;
  - Engager une démarche de Zéro Artificialisation Nette, dans la continuité des ambitions du SCOT en vigueur, en priorisant le renouvellement urbain, la désimperméabilisation et l'intensification de la trame verte et bleue.

- **Axe 2 – Préserver les ressources locales et assurer une gestion durable des différents milieux**
  - Une protection efficace des milieux, des habitats et de la biodiversité locale
  - La sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables comme leviers de développement
  - La ressource en eau, clé de voûte du projet de territoire
  - Le traitement des déchets : vers une indépendance du Pays de Fayence
  - Une gestion anticipée des risques pour assurer la sécurité des biens et des personnes

- **Axe 3 – Assurer un développement équilibré sur le temps long, adapté aux caractéristiques locales et aux modes de vie**
  - Une mixité sociale et fonctionnelle pour un territoire soutenable et solidaire
  - Un développement économique adapté au territoire et à ses atouts
  - Un tourisme durable pour soutenir le développement économique local
  - Une stratégie d'aménagement commercial permettant d'irriguer le territoire
  - La construction d'une nouvelle mobilité garantissant une accessibilité de tous aux services

- **Axe 4 – Réduire le rythme d'artificialisation des sols et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. *SAGE de la Siagne (en cours d'élaboration)*

Le SDAGE RM fait l'objet d'une traduction locale par le SAGE de la Siagne concernant le territoire de Montauroux. Le SAGE Siagne s'intéresse à l'ensemble du bassin versant de la Siagne et de ses affluents. Deux départements sont concernés : le Var et les Alpes-Maritimes.

Le SAGE est actuellement en phase d'élaboration. Cette phase conduit à l'élaboration des documents obligatoires du SAGE :

- L'état des lieux du bassin versant de la Siagne : état initial, scénario tendanciel, diagnostic et scénarios
- Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)
- Le Règlement
- Un rapport d'Évaluation Environnementale

Le PAGD va définir les règles de partage de la ressource en eau, ainsi que des objectifs prioritaires sur la thématique de l'eau et des milieux aquatiques et sur les autres enjeux du SAGE. Il va mettre en place des dispositions et des conditions de réalisation pour atteindre les objectifs de gestion équilibrée de la ressource en eau. Ce plan d'aménagement proposera des actions afin d'atteindre ou de préserver un bon état des eaux sur le bassin versant de la Siagne. Ces diverses actions seront compilées sous forme de fiches exploitables pour les années à venir en matière de travaux, d'études à réaliser et de communication.

Le Règlement va, quant à lui, fixer les règles permettant d'assurer la réalisation certains objectifs du PAGD (CE article L212-5-1): Il va définir des priorités d'usage de la ressource en eau ainsi que la répartition de volumes globaux de prélèvement par usage ;

De plus, il va définir les mesures nécessaires à la restauration et à la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, en fonction des différentes utilisations de l'eau ;

L'Évaluation Environnementale s'attachera à évaluer les conséquences de la mise en œuvre du SAGE pour les autres dimensions de l'environnement que celles de l'eau et des milieux aquatiques auxquelles il est dédié. L'évaluation doit être conçue comme un processus d'amélioration du programme. Ainsi, elle permet d'identifier les incidences notables négatives sur l'environnement puis de les réduire le cas échéant en proposant des mesures correctrices.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. *Plan climat France et Plan National d'adaptation au changement climatique*

La loi 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement, prévoit, dans son article 42, qu'un « Plan national d'adaptation pour les différents secteurs d'activité devra être préparé pour 2011 ».

Le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique couvre une période de 5 années (2011-2015). Une revue à mi-parcours a été effectuée en 2013, qui permet de vérifier l'articulation entre le Plan national et les orientations et actions territoriales définies dans les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Énergie et les Plans Climat-Énergie Territoriaux prévus par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 et portant engagement national pour l'environnement.

L'actualisation 2013 du plan climat de la France et fait état des actions les plus structurantes mises en œuvre au niveau national pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, notamment au travers d'efforts d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.3. Documents que le PLU doit prendre en compte

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international et communautaire sont repris et intégrés dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et outils de déclinaisons territoriales.

Niveau international

- Le Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997 et Conférence de Durban de décembre 2011 ;
- La Convention RAMSAR ;
- La Convention de Berne ;
- La Convention de Bonn.

Niveau communautaire

- La Directive Habitats et Directive Oiseaux : le réseau Natura 2000 ;
- La Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004 ;
- La Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la directive 75/442/CEE et de ses modifications successives.

Niveau national

- La loi ALUR et loi Elan préalables à la loi Climat et Résilience d'août 2021,
- La Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 Août 2009 ;
- La Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- La Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- La Loi du 31 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) ;
- L'Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique ;
- La Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE) ;
- La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) ;
- La stratégie nationale pour la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

a. *Schéma Régional Climat-Air-Énergie PACA*

L'article 68 de la Loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration d'un schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) par le Préfet de Région et le Président de Région qui constituera un document d'orientation stratégique.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes de :

- développement des énergies renouvelables ;
- maîtrise des consommations énergétiques ;
- réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- adaptation au changement climatique.

Le SRCAE PACA a été arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013. Il constitue une feuille de route régionale pour réaliser la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter et améliorer la qualité de l'air. Il définit les objectifs et les orientations régionales aux horizons 2020 - 2030 – 2050 en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisses des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, pour contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux :

- une baisse de 50 % de la consommation d'énergie régionale entre 2007 et 2050 ;
- un développement important des énergies renouvelables couvrant en 2050 les 2/3 de la consommation énergétique régionale ;
- une réduction des émissions de gaz à effet de serre de -20 % à l'horizon 2020 et -35 % à l'horizon 2030 (en incluant une estimation de réduction des GES non énergétiques issus notamment de l'agriculture) ;
- une baisse de 30 % des émissions de particules polluantes PM2,5 d'ici 2015 et de 40 % des émissions de NOx d'ici 2020 par rapport à l'année de référence 2007 ;
- une diminution des consommations d'énergie des transports de 10 % à l'horizon 2020 et 20 % à l'horizon 2030 par rapport à 2007, soit 25 % et 2,5 millions de tonnes de CO2 économisées en 2030 ;
- une diminution de la consommation d'énergie finale des bâtiments de 30 % et les émissions de GES de 40 % à l'horizon 2030 par rapport à 2007, soit 2,9 millions de tonnes de CO2 économisées ;
- une diminution les émissions de GES de l'industrie de 25 % à l'horizon 2030 par rapport à 2007, soit 3,6 millions de tonnes de CO2 économisées ;
- Le taux de couverture des énergies renouvelables, qui est aujourd'hui de 10 % de la consommation énergétique régionale, est porté à 20 % en 2020 et 30 % en 2030.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies

Les Plans Départementaux de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (article R 321-15 du Code Forestier).

Les PDPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi que des milieux naturels et des espèces remarquables. Ils constituent un plan d'actions visant à diminuer le nombre et la surfaces des feux de forêt ainsi qu'à prévenir leurs conséquences. Ils sont établis pour 7 ans sur la base d'une analyse du risque et d'un bilan des actions de prévention menées.

Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre des Incendies (PDPFCI) du Var a été approuvé le 29 décembre 2008, après consultation de la Commission Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (CCDSA) le 15 septembre 2008, de la Commission Régionale de la Forêt et des Produits Forestiers (CRFPF) le 5 décembre 2008 et des collectivités territoriales du 29 septembre et du 29 novembre 2008.

Le PDPFCI du Var vise quatre objectifs prioritaires :

- continuer à diminuer le nombre de départs de feux ;
- continuer à améliorer la maîtrise des feux de forêts naissants ;
- renforcer la protection des biens et des personnes ;
- améliorer la qualité du réseau d'équipements et assurer l'entretien des ouvrages.

Ces objectifs sont déclinés en 24 fiches actions, qui concernent notamment l'intégration du risque d'incendie dans les documents d'urbanisme et la création et mise aux normes des équipements DFCI.

c. Plan Prévention du Bruit dans l'Environnement

Le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) est un document qui cartographie le bruit des routes, des voies ferrées, des aéroports et des industries, dans l'objectif de mieux prévenir, traiter, réduire et préserver les zones dites « calmes ». Il concerne essentiellement les autoroutes dans le département du Var.

Il recense les actions déjà prises ou en cours, et définit celles prévues pour les prochaines années.

Il propose une évaluation du nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessif et identifient les sources des bruits dont les niveaux devraient être réduits.

Il recense les zones dont les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.

La commune de Montauroux n'est pas concernée par le PPBE.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d. Plan de Protection de l'atmosphère du Var

Le décret du 25 mai 2001 prévoit des Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants et pour les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.

Le PPA du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 mai 2007. Il prévoit des mesures locales de connaissance et de réduction des émissions polluantes de sources fixes (industrielles, urbaines) et de sources mobiles (transports), mais aussi des mesures d'urgence en cas de pollution à l'ozone.

e. Plan Régional pour la Qualité de l'Air

Conformément à la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) s'est dotée d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant les pollutions atmosphériques. Le PRQA a été approuvé par le Préfet de Région le 23 mai 2007.

Le plan de protection de la qualité de l'air contient les principales mesures préventives et correctives, d'application temporaire ou permanente, qui peuvent être prises pour réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques. Le plan de prévention de l'air rassemble également les informations nécessaires à l'établissement du plan : diagnostic, éléments cartographiques, inventaire des émissions, ainsi que les modalités des procédures d'urgence en cas de dépassement des seuils d'alerte. Le PRQA de la région PACA n'a considéré que les polluants d'origine humaine. Le document peut être qualifié d'obsolète dans la mesure où il se base sur des relevés de 1994 et fixe des objectifs à l'horizon 2003. La commission chargée de l'élaboration du document a été mandatée en 1997, mais le document mis à disposition du public n'est pas daté.

Le PRQA de la région a débuté par une importante phase de diagnostic qui a permis de caractériser la qualité de l'air grâce à la recherche des différents types de polluants présents et par l'étude de l'origine de ces polluants.

Le Plan se compose ensuite de 38 orientations destinées à améliorer la situation constatée, réparties entre « Recommandations Sanitaires et environnementales » et « Améliorer et préserver la qualité de l'air ». Un suivi doit également être organisé.

f. Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux Provence Alpes Cotes d'Azur (PREDIS)

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels (PREDI) en Provence- Alpes-Côte d'Azur, a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er août 1996 et sert de cadre décennal. Il fait, à présent, l'objet d'un suivi dans le cadre du Secrétariat Permanent pour les Problèmes de Pollution Industrielle (SPPPI) qui se réunit chaque année.

Les objectifs du Plan peuvent être résumés en quatre points :

- Assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement, après évaluation des flux de production actuels et prévisibles ;
- Promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pouvant accueillir les déchets industriels spéciaux et les déchets ultimes pour toute la région PACA ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Mettre en œuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires ;
- Veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales, tout en assurant les concertations souhaitables.

La dénomination PREDIS tend à être abandonnée au niveau national au profit du terme PREDD : Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux. Les déchets concernés par les PREDIS ou PREDD sont les déchets dangereux. Les déchets d'activité de soin pourraient être visés par ce plan, mais ils font l'objet d'un plan d'élimination spécifique, en région PACA.

g. *Plan Local pour l'Énergie "Énergie 2010 »*

La Région PACA dispose depuis 2005 d'un programme en faveur de l'énergie : le Plan « Énergie 2010 ».

Il s'agit notamment d'actions orientées sur :

- le développement des énergies renouvelables, avec pour objectif d'être la première région solaire de France en 2010 ;
- les économies d'énergie.

Ce dispositif a été complété par le programme « AGIR pour l'énergie », adopté fin 2006.

Il peut se décliner en Plans Locaux de l'Énergie et de l'Environnement au sein des collectivités locales (communes et intercommunalités).

Ce dispositif a été complété par le programme « AGIR pour l'énergie », adopté fin 2006. Depuis 2011, il est devenu « AGIR+ » et intervient par un soutien technique et financier de façon concomitante dans 5 axes structurants et à enjeux :

- les territoires comme lieux dynamiques de la transition énergétique ;
- la rénovation pour des bâtiments très basse consommation ;
- les filières d'énergies renouvelables et les projets très innovants (production d'énergie propre) ; L'exemplarité des démarches écoresponsables (agriculture, manifestations et exemplarité interne) ;
- le grand public pour créer les conditions d'implication de l'ensemble des citoyens.

h. *Schéma Départemental des Ressources de l'Alimentation en Eau (SDRAE Var)*

En 2006, le Conseil Général du Var a élaboré le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau (SDRAE) afin de garantir une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante à l'horizon 2015. Ce schéma a été mis à jour en 2012.

Le schéma comporte un diagnostic recensant les besoins et les potentialités pour aboutir à des conclusions qui orienteront la politique d'accompagnement du Département en matière d'aides financières aux communes.

Les préconisations faites pour le canton de Fayence sont regroupées autour d'actions prioritaires sur le plan quantitatif et sur les nappes et milieux :

- Diminuer les consommations ;
- Améliorer les rendements ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Sécuriser l'alimentation en eau ;
- Améliorer la gestion quantitative de la Siagne et de ses affluents ;
- Préserver la ressource stratégique du plateau de Canjuers.

Dans cette optique, le Département a édité un état des lieux départemental des indicateurs de l'alimentation en eau potable et des ressources en eau utilisées pour cet usage, disponible sur le site de Département (observatoire ressources eau).

i. Documents d'objectifs (DocOb) des sites Natura 2000

Éviter la disparition de milieux naturels et d'espèces menacées, tout en préservant les activités humaines présentes sur ces sites, tel est l'objectif des mesures prises par Natura 2000.

Les Documents d'Objectifs des sites Natura 2000 ont pour objet :

- d'inventorier les habitats et les espèces à protéger ainsi que leur état de conservation,
- d'identifier les pratiques et besoins d'ordre socio-économique,
- de hiérarchiser les enjeux,
- de définir de façon concertée et cohérente des objectifs de gestion.

Ils sont accompagnés d'un plan de gestion détaillé par habitat et par espèce d'intérêt communautaire et comprennent un volet opérationnel où sont détaillées les mesures de nature contractuelles à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs énoncés.

Montauroux est concernée par la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des gorges de la Siagne (FR9301574).

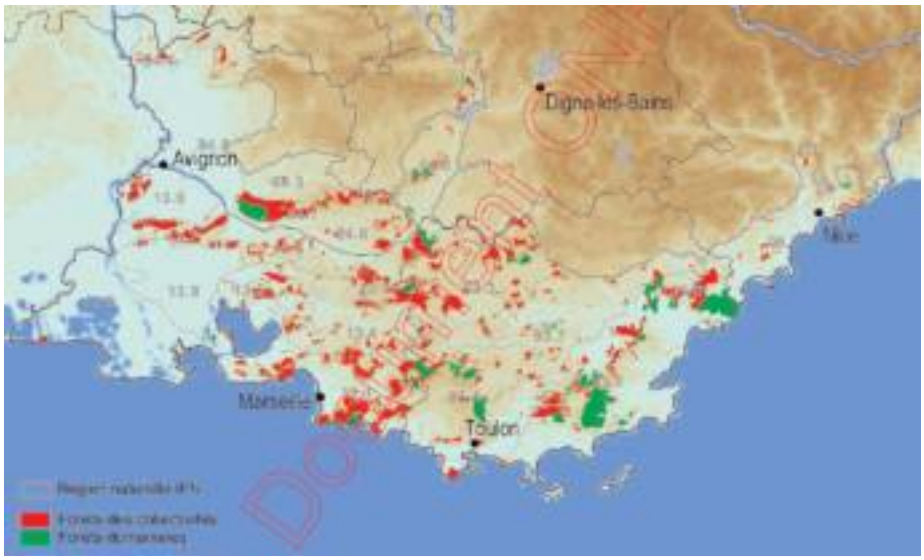
j. Schéma Régional d'Aménagement des Forêts des Collectivités et Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées

La gestion durable des forêts et boisements apparaît comme étant un enjeu non négligeable sur le territoire communal de Montauroux, avec notamment une problématique d'amélioration de l'état des peuplements.

Le schéma régional d'aménagement des Forêts suit les critères d'Helsinki :

- Conservation et amélioration des ressources forestières et de leur contribution aux cycles mondiaux du carbone ;
- Maintien de la santé et de la vitalité des écosystèmes forestiers ;
- Maintien et encouragement des fonctions de production des forêts (bois et hors bois) ;
- Maintien, conservation et amélioration appropriée de la diversité biologique dans les écosystèmes forestiers ;
- Maintien et amélioration appropriée des fonctions de protection dans la gestion des forêts (vis-à-vis du sol et de l'eau) ;
- Maintien d'autres bénéfices et conditions socio-économiques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Les objectifs déterminants pour la zone méditerranéenne de basse altitude qui en découlent sont les suivants :

Enjeux	Échelle / Impact	Objectif déterminant	Observation
Protection contre l'incendie	Globale / fort	Non	Enjeu toujours présent Ne justifie pas un zonage
Protection contre les aléas naturels	Locale / fort	Oui	Limité aux zones à risques naturels identifiés
Protection d'éléments de richesse biologiques localisés	Locale / fort	Oui	Évolution possible vers un statut de réserve biologique dirigée ou de réserve naturelle
Accueil du public	Locale / fort	Oui	Oriente localement la gestion
Protection du paysage	Globale / Variable	Oui	Généralement non déterminant Peut être prépondérant localement
*			

En plus de ces forêts privées, la commune de Montauroux est concernée par trois forêts publiques que sont :

- Forêt communale de Montauroux (F17229Q) de 616 ha, dont 221 ha présents sur la commune. Toute occupation est soumise à l'avis de l'ONF afin de vérifier la compatibilité des installations avec la gestion prévue (Art. R.214-19 du code forestier) ;
- Forêt domaniale de Saint Cassien (F17123O) de 150 ha, dont 142 ha présents sur la commune. Toute occupation ou activité doit faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite adressée à l'ONF.
- Forêt départementale correspondant à l'espace naturel sensible (ENS) Malpasset de 13,2 ha, entièrement présents sur la commune. Toute occupation de cet espace est également soumise à l'avis de l'ONF afin de vérifier la compatibilité des installations avec la gestion prévue (Art. R.214-19 du code forestier).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

– CHAPITRE 2 –
DIAGNOSTIC HUMAIN

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1. Dynamiques démographiques

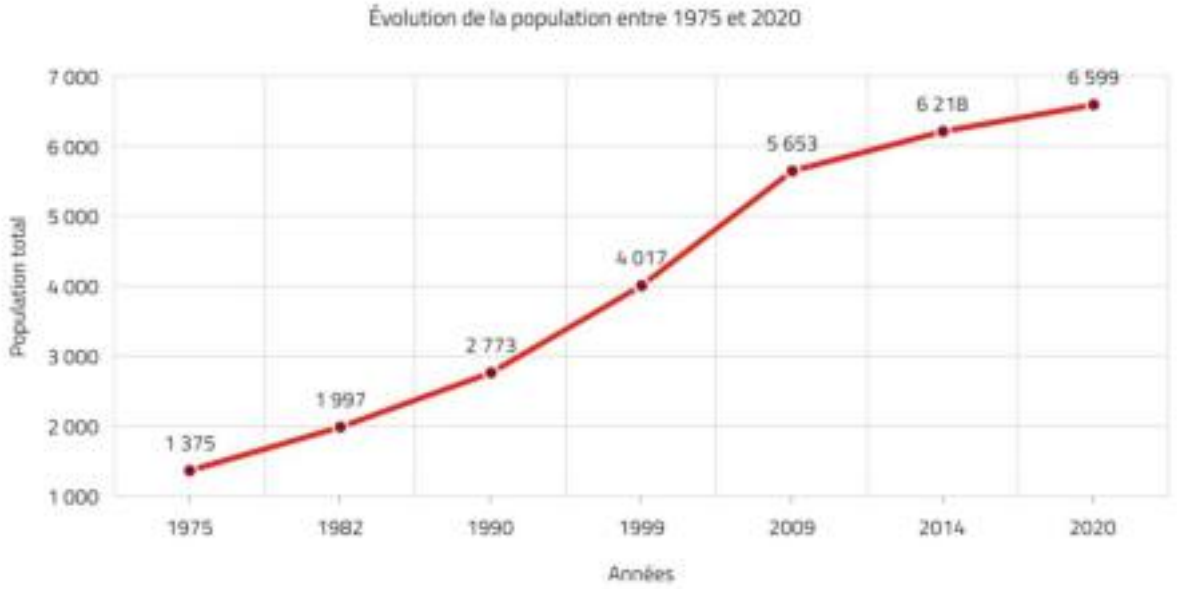
1.1. Une forte attractivité du territoire

La commune voit une augmentation continue de sa population, dépassant les 6 000 habitants depuis 2014. Elle témoigne ainsi d'une forte attractivité et dépasse largement la variation annuelle moyenne de la population du Var et de la Région Sud.

Les variations de la croissance démographique dépendent largement du solde migratoire qui s'amoindrit, malgré tout, progressivement depuis 1975, puis plus nettement depuis 2009. Entre 1975 et 1982, le solde migratoire représentait 5,5% de la variation annuelle de la population pour un solde naturel négatif de 0,2%. Cette répartition reste similaire au fil des années, cependant la variation annuelle de la population s'est fortement réduite pour atteindre 1% entre 2014 et 2020.

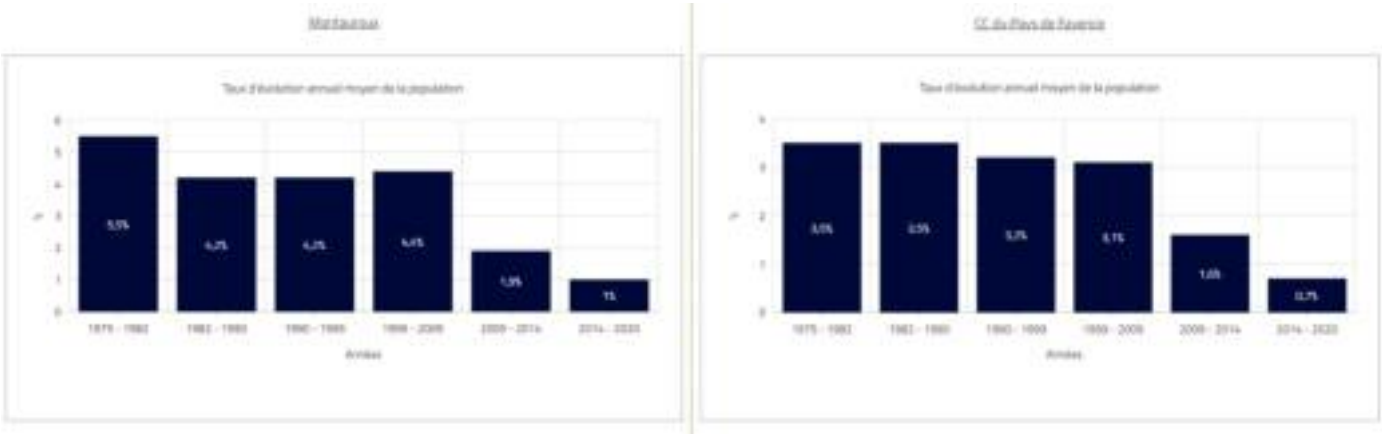
Cette franche inflexion de la croissance démographique intervenue depuis 2009 est nettement inférieure à la moyenne de celle constatée sur l'ensemble du Pays de Fayence.

Montauroux accueille en 2021 (données INSEE 2020) une population de l'ordre de 6 600 habitants. La commune est ainsi la plus peuplée de la Communauté de Communes Pays de Fayence, devant celle de Fayence (5770 habitants).

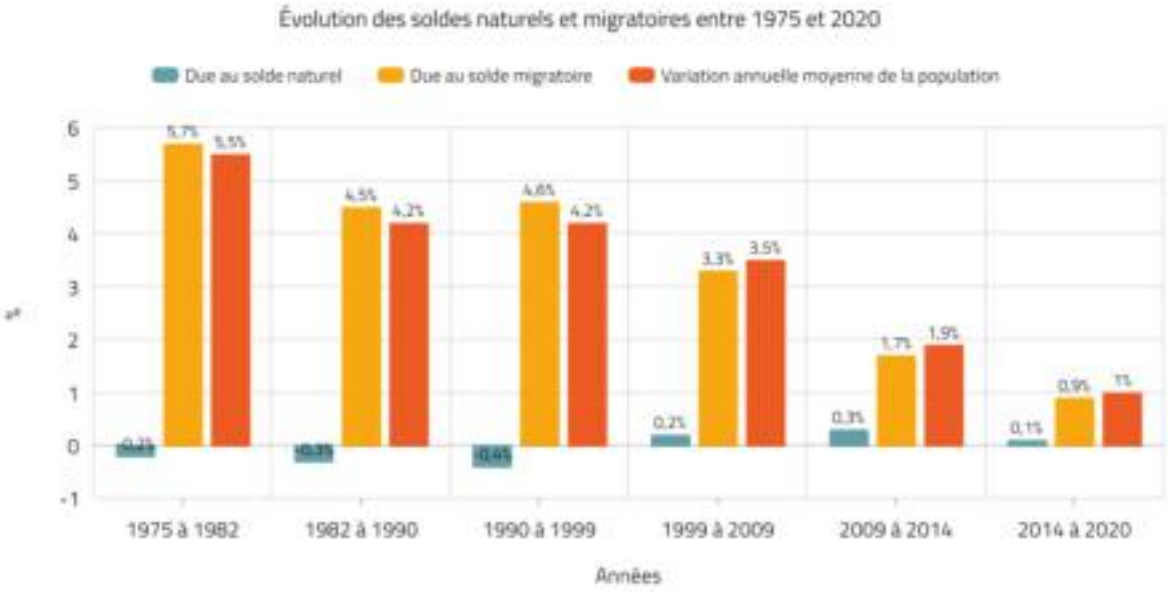


Évolution de la population communale (Sources : Insee 2020)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Variation annuelle moyenne de la population comparée (Sources : Insee 2020)



L'arrivée de nouveaux habitants se traduit par une mobilité résidentielle importante avec plus de 379 nouveaux arrivants chaque année, auxquels s'ajoutent environ 150 habitants changeant de logement chaque année. **Soit 19% de la population est en mobilité résidentielle chaque année.**

Lieu de résidence	2015	%	2021	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	**6 236**	**100,0**	**6 615**	**100,0**
Dans le même logement	*5 608*	*89,9*	*5 890*	*89,0*
Dans un autre logement de la même commune	*143*	*2,3*	*147*	*2,2*
Dans une autre commune	*485*	*7,8*	*579*	*8,8*

Source : Insee, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Ancienneté d'emménagement (Sources : Insee 2021)

- **des besoins accrus et adaptés en logement ainsi qu'en équipements ;**
- **un renouvellement important du parc d'habitation et un rythme de production de logements élevé.**

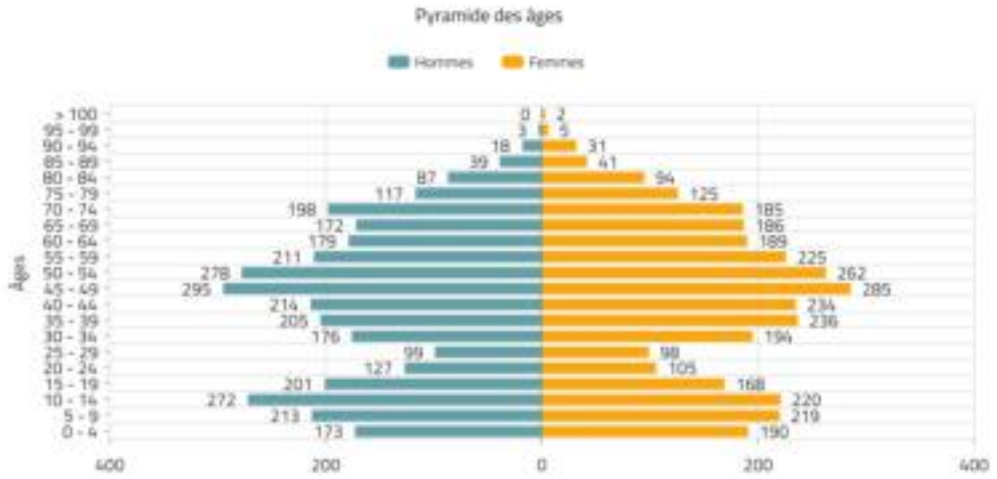
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.2. Une commune jeune peu touchée par le phénomène de vieillissement de la population

L'augmentation de la population concerne toutes les tranches d'âge de la population montaurousienne. La part des plus de 75 ans et + est pondérée au sein de la commune par une forte augmentation des autres tranches d'âges, permettant à la commune le maintien de la répartition de sa population. Cependant une baisse des moins de 45 ans est constatée, relevant une certaine dynamique de vieillissement de la population.



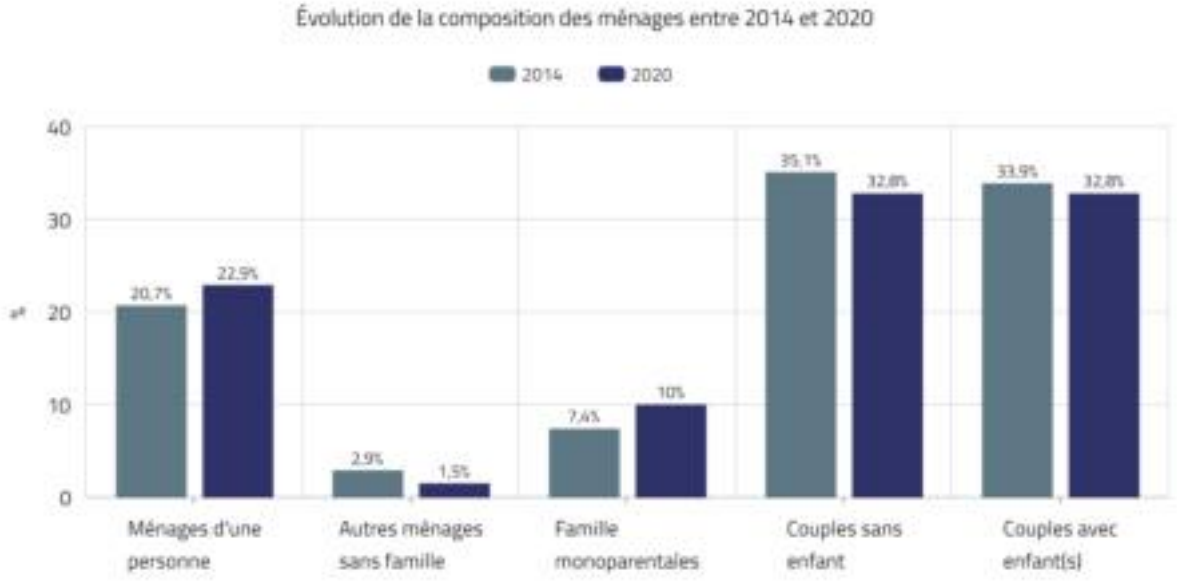
A l'échelle du Pays de Fayence, Montauroux témoigne d'une population particulièrement jeune. En effet, près d'un tiers de la population communale à moins de 30 ans (32% contre presque 34% en 2011) et 1 650 jeunes à moins de 20 ans en 2018 (25%). La pyramide des âges révèle nettement le départ des jeunes diplômés entre 20 et 30 ans, et met en évidence la part importante des ménages installés sur le segment 45-55 ans.



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Le profil de "commune résidentielle" évolue peu à peu vers un profil de territoire urbain à partir de la typologie de composition des ménages avec l'augmentation de ménage d'une personne seule ou en monoparentalité comparée à la représentation des familles avec enfants, désormais devenue nettement minoritaire.



= Ces caractéristiques de la population impliquent une augmentation considérable des besoins liés à la jeunesse, en particulier en matière d'établissements scolaires et périscolaires.

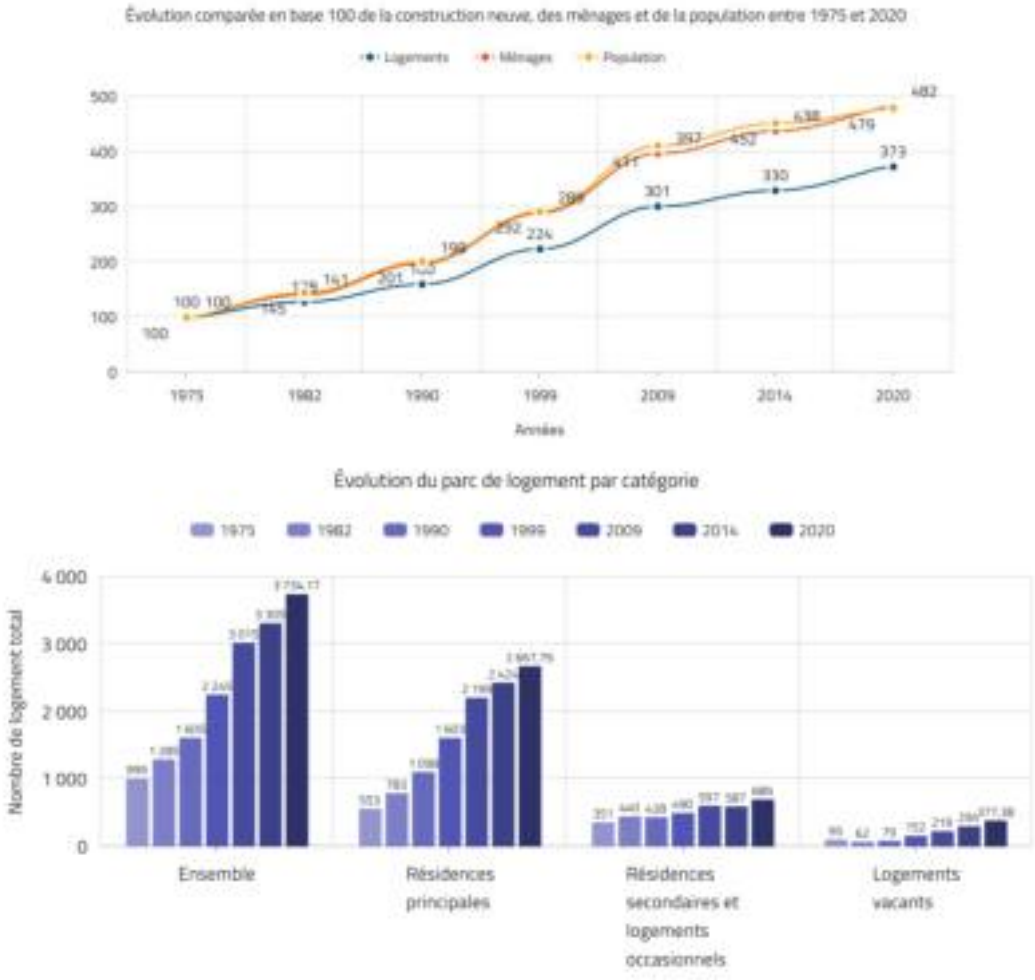
Bien que comportant une population jeune, la diversité de la population présente de nombreux couples sans enfants, de personnes seules et un vieillissement d'une partie de sa population qui nécessitent notamment une réponse adaptée en matière de logement au-delà de la seule typologie de l'habitat individuel.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2. Dynamiques résidentielles

2.1. Une augmentation significative et régulière du parc immobilier

L'augmentation du parc immobilier de la commune est soutenue et continue depuis 1975. Elle concerne **principalement les résidences principales** dont le rythme d'accroissement annuel moyen est de l'ordre de 50 unités par an (+530 en 10 ans). En 2020, le nombre de logements atteignait 3734 unités, soit une augmentation de 382 points par rapport à 1975.



Évolution du nombre de logements par catégories (Sources : Insee 2020)

La part des résidences secondaires a vu une augmentation quasi-constante jusqu'en 2008, et reprend nettement en volume depuis 2014. Cette augmentation s'explique par un attrait touristique de la commune qui se renforce, malgré les contraintes climatiques de plus en plus prégnant sur le territoire.

L'indice de la construction neuve (nombre de logements commencés par an/1000 habitants) est moins élevé que la moyenne du Pays de Fayence et de la CA de Dracénie. Cet indicateur montre que la construction neuve se ralentit fortement. Cela s'explique principalement par les mesures prises pour faire face à l'appauvrissement de la ressource en eau dans le département du Var. La principale

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

mesure consiste à réduire drastiquement l'ouverture à l'urbanisation pour éviter d'intensifier la pression sur la ressource en eau.

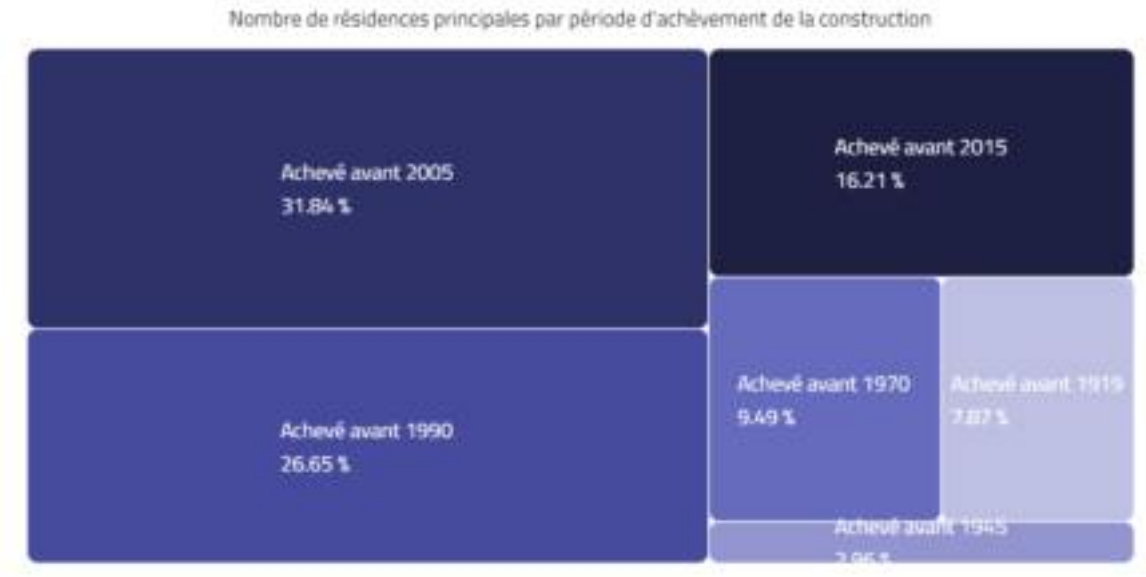
Montauroux	CC de Pays de Fayence	Dracénie Provence Verdon Agglomération
2,73	**4,03**	**4,39**

Indice de la construction neuve / © Sit@del2 2024 & INSEE



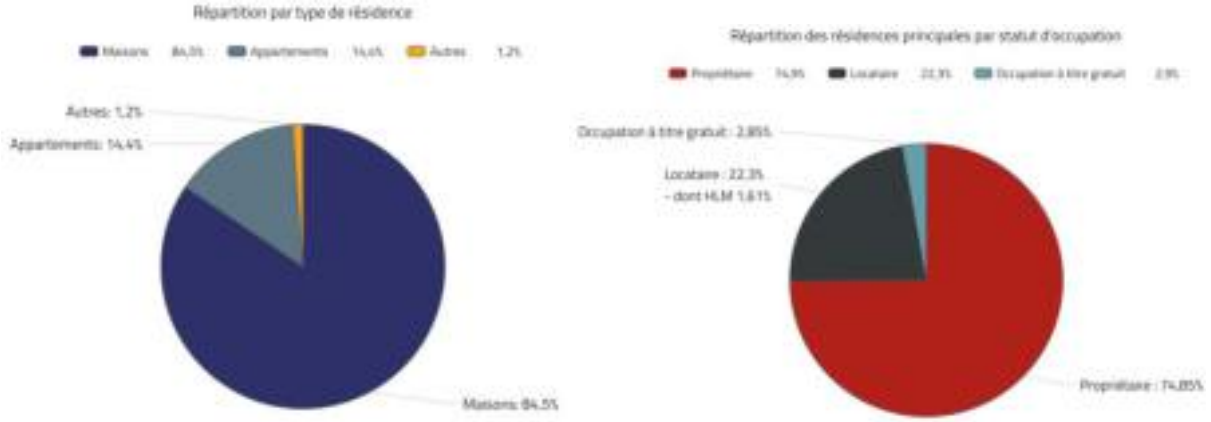
La part des logements vacants représente près de 10 % du parc immobilier de la commune en 2020 (377 unités). Elle est en accroissement constant (+183 logements non occupés en 6 ans) et représente aujourd'hui un gisement significatif de reconquête pour le nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Si le parc récent a été construit majoritairement après 1990 (75%), plus d'un logement sur 4 est ancien et est désormais confronté à l'obligation de réhabilitation énergétique. Ils concernent surtout les résidences secondaires, mais également une partie de résidences principales.



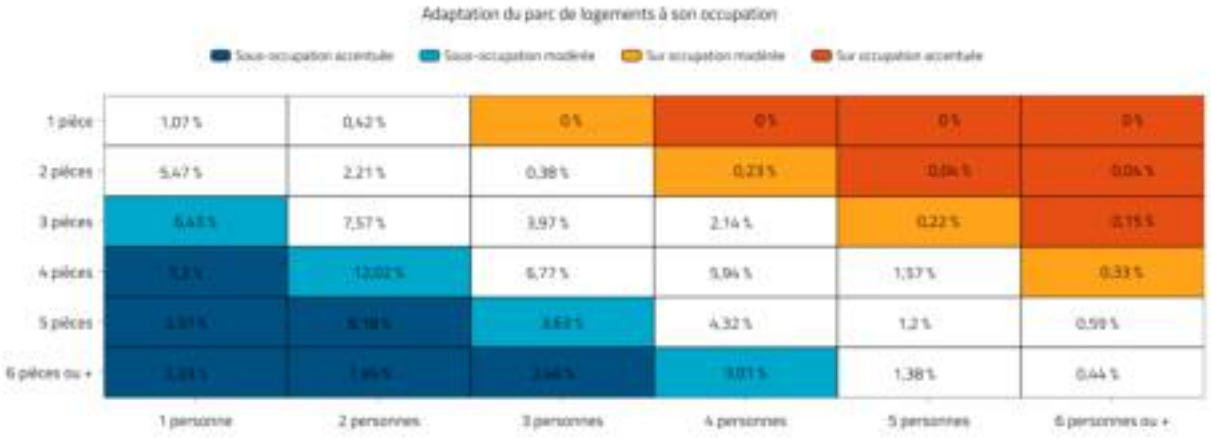
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Ancienneté du parc d'habitat (Sources : Insee 2020)



Potentiel de décohabitation



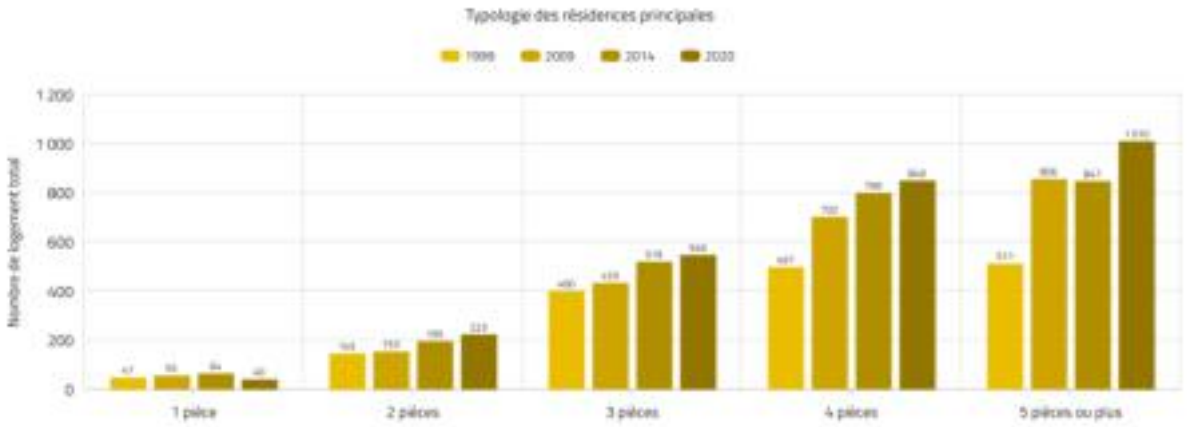


Niveau d'occupation en fonction de la taille du logement
(Sources : Insee 2020)

La typologie des logements relève du mode d'habiter périurbain : les logements de la commune sont en très grande majorité des maisons (85%) de grandes dimensions (71 % de 4 pièces et plus). Ces typologies d'habitat ont correspondu jusqu'alors à une partie importante de la population

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

communale s'installant sur Montauroux. La typologie des logements combinés à la composition des ménages montre une sous-occupation accentuée (28,49%) et modérée (25,09%) d'une part importante des logements de 3 à 6 pièces.



Taille des résidences principales
(Sources : Insee 2020)

L'augmentation de la population s'accompagne par une construction importante et encore orientée vers le logement individuel pur mais avec une part croissante de l'individuel groupé. Sur une production de 578 logements réalisés entre 2008 et 2019, l'individuel représente encore une grande part du parc immobilier nouvellement créé, avec près de 65%. La production en logement récente a toutefois amorcé la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages et le vieillissement d'une partie des habitants. A partir de 2022, les mesures prises afin de limiter la tension sur la ressource en eau résultent en une production de logements presque nulle.



Part de logement par type créés entre 2008 et 2019 (@sitadel)

- Un parc immobilier monotypé, des résidences principales de grande taille : l'accessibilité au logement et l'adaptation à des nouvelles exigences qualitative (environnementales, etc.) passe par la diversification des formes urbaines.

- Un rythme de construction neuve maintenu élevé sur Montauroux (25% de la production des 10 dernières années) mais fortement relatif pour cause de raréfaction de

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

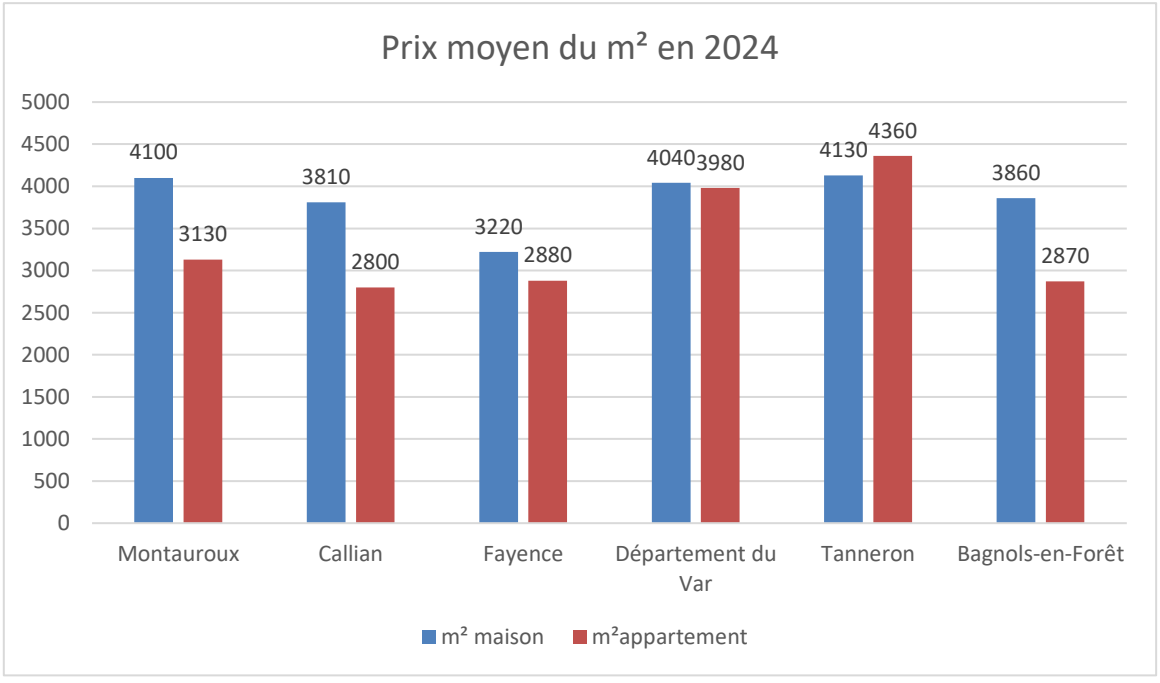
la ressource en eau.

2.2. Une attractivité résidentielle minorée par la tension foncière

Le prix du mètre carré (m²) est équivalent au niveau départemental pour les maisons anciennes. La valeur du m² des appartements sont en revanche moins élevé qu'au niveau départemental, 3130€ contre 3980€ en moyenne. Cet écart témoigne d'un intérêt moindre pour les appartements au sein de la commune que dans le reste du département. Cette tendance se retrouve également dans la commune voisine de Callian et dans une moindre mesure dans la commune de Fayence. La forte valeur des prix des biens s'explique principalement par la proximité avec le Golfe de Saint-Tropez, où la valeur de l'immobilier est 3 fois supérieure à celle de la commune de Montauroux.

Sur le reste du département, la proximité avec les pôles économiques des Alpes-Maritimes joue également sur la valeur immobilière des biens du territoire. Les communes les plus accessibles disposent de prix relativement élevés, comme Tanneron ou Bagnols-en-Forêt, alors que les communes plus éloignées des pôles économiques ont des prix plus bas, comme Fayence par exemple. La commune de Montauroux disposant d'une proximité relative avec ces pôles économiques, l'immobilier n'est pas directement influencé mais doit néanmoins être pris en compte.

Valeur de l'immobilier en 2024



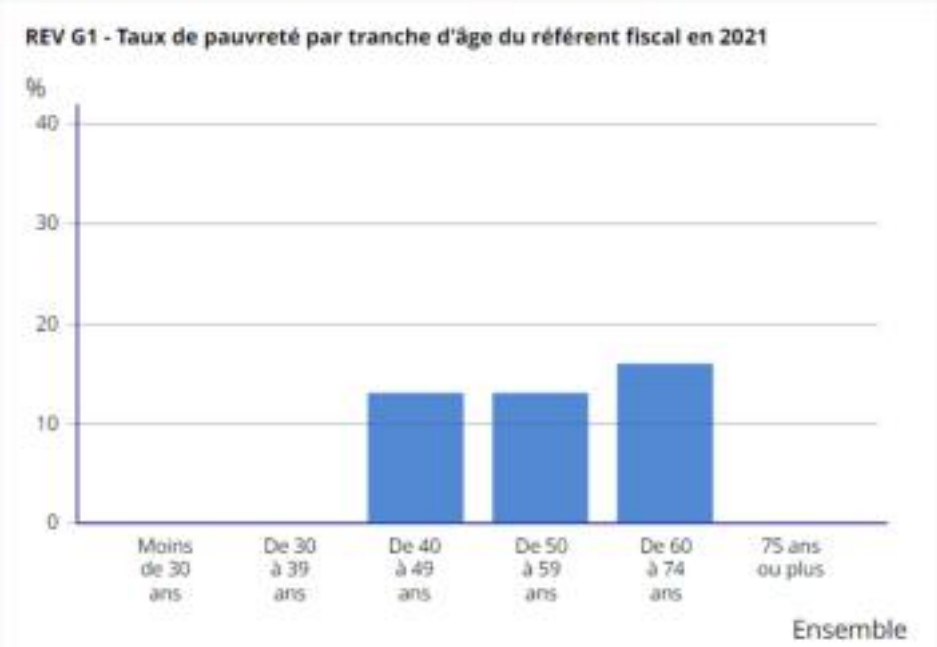
Source : Efficity, novembre 2024

Le prix de l'immobilier se répercute ainsi sur l'accès au logement. Celui-ci s'adresse en majorité aux propriétaires, qui représentent 74,8 % du parc privé, pour 22,3 % de locataires et 2,9 % logés

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

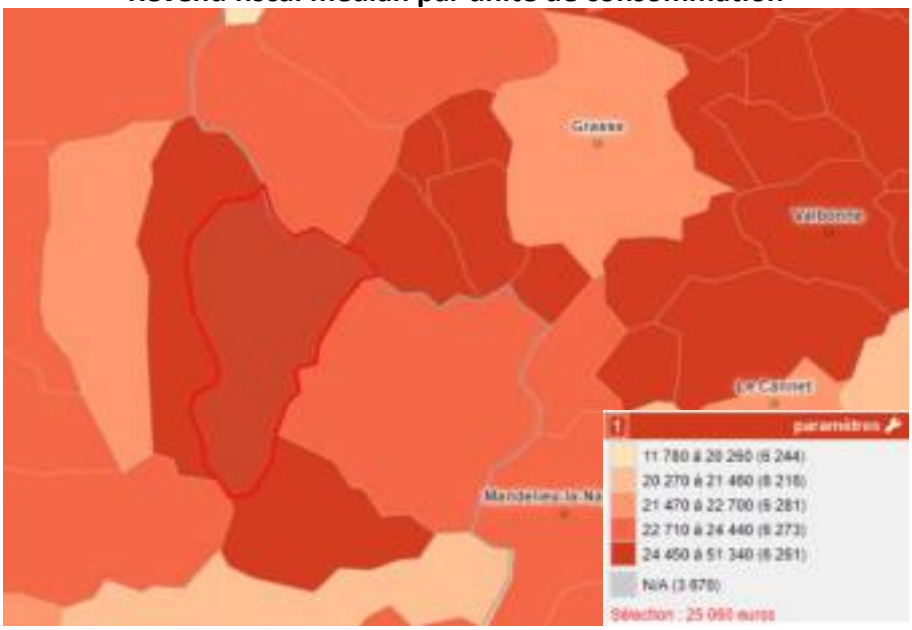
gratuitement (Insee 2021). Au vu du marché immobilier, l'accessibilité de la commune s'adresse donc aux foyers les plus aisés.

Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal (ensemble des ménages en dessous de 60% du revenu médian)



Source : Insee 2021

Revenu fiscal médian par unité de consommation



Source : Filosofi 2020

Revenus des ménages

	Montauroux	Pays de Fayence	Région PACA
Médiane du revenu disponible par UC	25 060 €	23 550 €	22 070 €

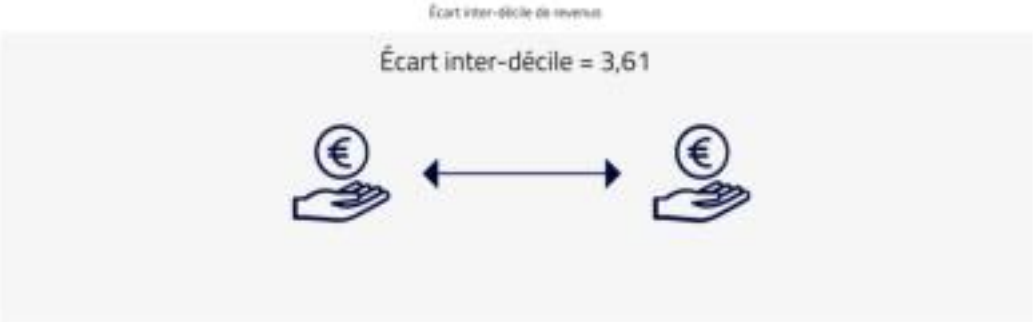
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Part de foyers imposables	58% (60% en 2011)	53,4 %	50,5 %

Source : Filosofi 2020

25 % du parc immobilier communal est occupé par des locataires. Toutefois, celui-ci est impacté par **:**

- Des prix locatifs relativement élevés (entre 13 et 14euros/m²) ;
- Une offre en logement social très faible (1,5% des résidences principales).



REV G2 - Taux de pauvreté par statut d'occupation du logement du référent fiscal en 2021

	Taux en %
Ensemble	14
Propriétaire	9
Locataire	30

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 01/01/2024.

Le volume de logements sociaux (la Commune n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU) reste très faible, avec 40 unités, soit 1,5% du parc des résidences principales.



RPLS 2022

Logement social communal

Logement individuel	Logement collectif	Total
24	16	40

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

= La tension du marché immobilier des Alpes-Maritimes induit une forte attractivité de la commune qui doit toutefois mesurer sa capacité d'accueil et permettre l'accessibilité au logement.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3. Dynamiques socio-économiques

3.1. Une population active plus employée que dans le Pays de Fayence

Les parts des populations active et inactive de la commune sont globalement similaires à celle du Pays de Fayence. Une différence **s'observe au niveau de la population active au chômage, qui est légèrement inférieur à Montauroux : 7,5% contre 8,1%.** Ce chiffre est aussi inférieur à la moyenne nationale, qui est de 9,1%. Aussi, la population active de Montauroux est globalement **plus en emploi que dans le Pays de Fayence : 69,2% contre 68,6%.** La commune de Montauroux a également **une part plus importante d'étudiants qu'au niveau intercommunal, 9% contre 7,5%.** Cela s'explique par une population plus jeune que la moyenne intercommunale.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité à Montauroux

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	**3 499**	**3 797**	**4 052**
Actifs en %	**71,6**	**75,8**	**76,2**
Actifs ayant un emploi en %	64,1	67,0	69,2
Chômeurs en %	7,5	8,8	7,0
Inactifs en %	**28,4**	**24,2**	**23,8**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,0	8,7	9,0
Retraités ou préretraités en %	10,5	6,7	5,7
Autres inactifs en %	10,9	8,8	9,1

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité dans le Pays de Fayence

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	**15 473**	**16 151**	**17 031**
Actifs en %	**71,2**	**75,2**	**76,7**
Actifs ayant un emploi en %	63,1	65,2	68,6
Chômeurs en %	8,1	9,9	8,0
Inactifs en %	**28,8**	**24,8**	**23,3**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,2	7,8	7,5
Retraités ou préretraités en %	10,9	7,6	6,6
Autres inactifs en %	10,8	9,5	9,2

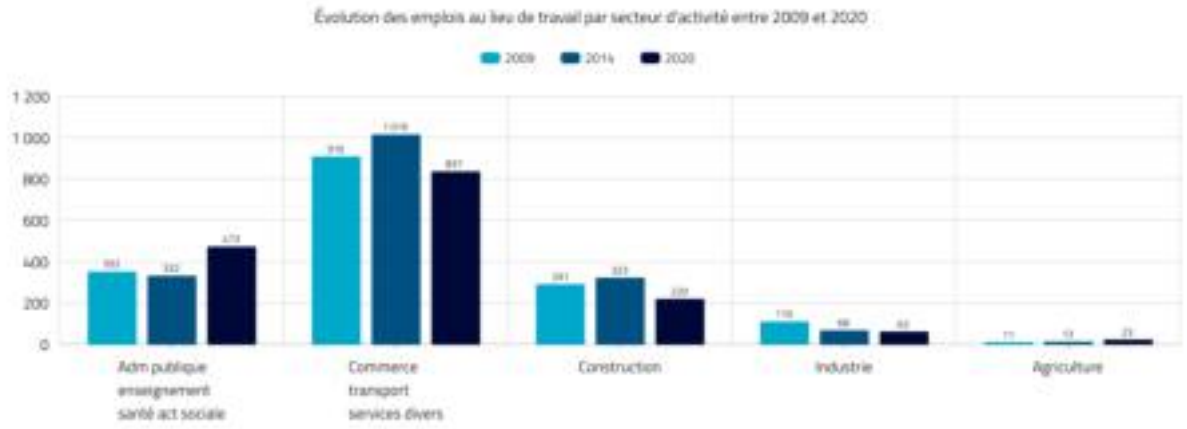
Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Source : Insee 2021

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3.2. Des emplois sur la commune, axés sur le commerce, transports et services

Les actifs de la commune travaillent principalement dans les secteurs du commerce, des transports, et des services divers, ainsi que dans la catégorie des administrations publiques, de l'enseignement ou de la santé.



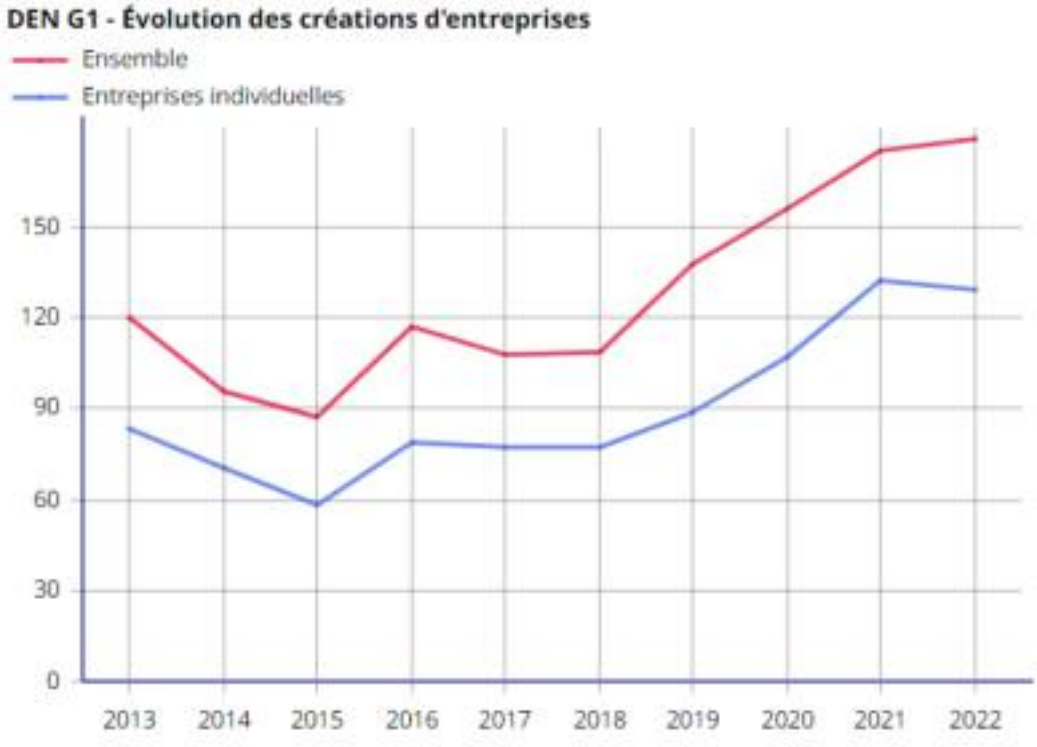
La commune est marquée par une dynamique tertiaire.[1] L'emploi par secteur d'activité fait apparaître une dominante nette du **commerce, transports, services divers (52,3%)** appuyée par **l'administration publique, l'enseignement et la santé (26,6 %).** Les catégories socio-professionnelles illustrent également cette tendance, avec une sur-représentation des employés et des artisans, commerçants, et chefs d'entreprises en comparaison aux moyennes nationales.

Catégorie socioprofessionnelle	Nombre	%
Ensemble	**1 720**	**100,0**
Agriculteurs exploitants	20	1,2
Artisans, commerçants, chefs entreprise	405	23,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	191	11,1
Professions intermédiaires	258	15,0
Employés	572	33,3
Ouvriers	274	15,9

Source : Insee 2021

[1] Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Source : Insee 2021

La quantité de création d'entreprise a pour la **première fois ralentit sur la précédente entre 2013 et 2015**, alors que son accroissement était continu depuis 1975. Dès 2015, les créations d'entreprises ont à nouveau progressivement augmenté. Celle du Pays de Fayence ont connu une stagnation jusqu'à 2015, pour ensuite également croître à nouveau.

Il a été observé précédemment que le taux de chômage est de moins en moins élevé à Montauroux. **Ainsi, la population de la commune est de plus en plus amenée à travailler hors de la commune, dans les pôles économiques des Alpes-Maritimes**.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3.3. Une économie générant des déplacements pendulaires

La commune compte 1737 emplois pour 2860 actifs ayant un emploi. L'indice de concentration de l'emploi diminue depuis 2010. Cet indice correspond au rapport entre le nombre d'emploi au sein de la commune et le nombre d'actif résidant dans la commune. Dans le cas de Montauroux, **il est inférieur à 100, ce qui signifie qu'il y a plus d'actifs que d'emplois**. Cela étant le nombre de déplacement pendulaire doit nécessairement être important.

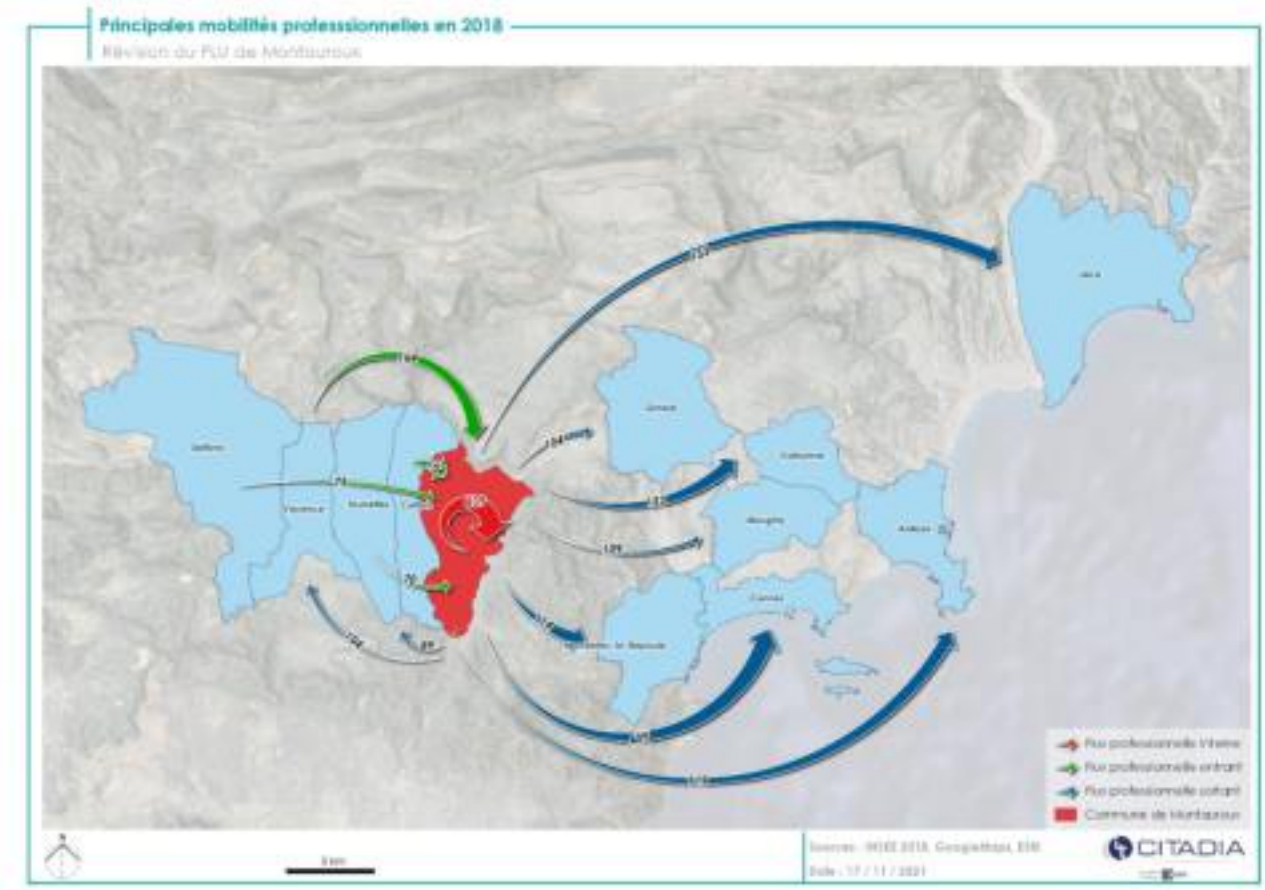
Nombre d'emploi et concentration de l'emploi

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	1 630	1 669	1 737
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 272	2 586	2 860
Indicateur de concentration d'emploi	71,7	64,5	60,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	55,4	58,2	58,5

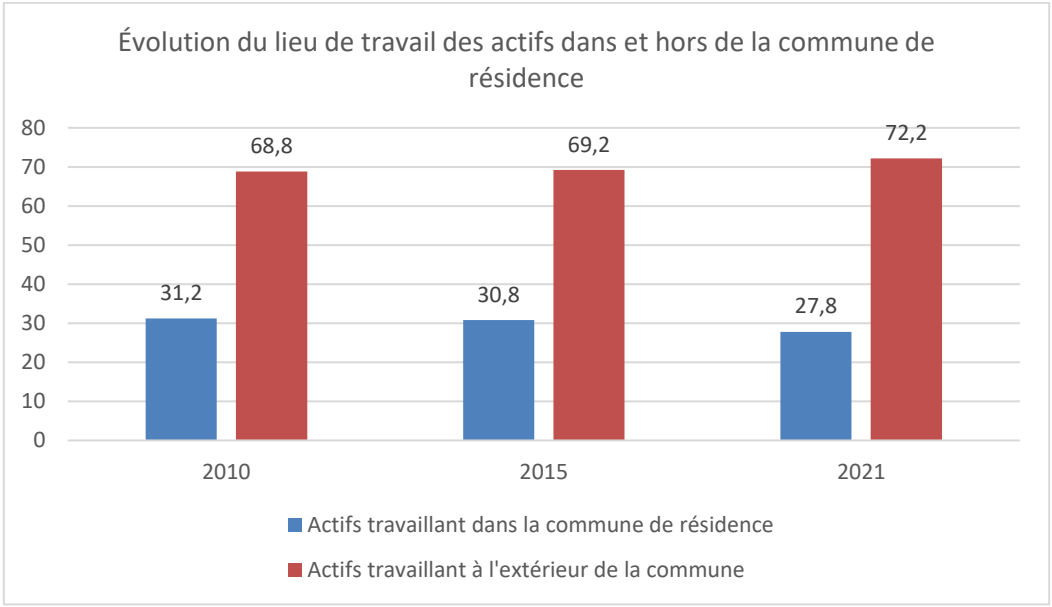
Source : Insee 2021

On observe selon cette carte des migrations professionnelles que **839 actifs résidant dans la commune y travaillent, soit 30,3%**. Ainsi, le territoire est le lieu d'importantes migrations pendulaires quotidiennes, que ce soit vers le territoire ou hors le territoire. Chaque jour, **1999 actifs de Montauroux travaillent en dehors du territoire communal, et 841 actifs viennent travailler sur la commune**. Les migrations vers l'extérieur du territoire vont vers les pôles économiques des Alpes-Maritimes, situés vers les communes plus proches de la côte, alors que les migrations vers la commune proviennent des territoires situés dans le Pays de Fayence plus dans les terres.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Les actifs résidant dans la commune sont une majorité à travailler dans une autre commune, cette dynamique n'est pas nouvelle et elle continue de s'intensifier depuis 2010. La part des personnes travaillant en dehors de la commune a augmenté de 3%. Bien que la création d'entreprise soit relativement importante, les actifs de la commune ne semblent pas systématiquement bénéficier de l'activité local.



Source : INSEE 2021

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

L'accessibilité de la commune via l'autoroute et la situation communale aux portes des Alpes-Maritimes et du Var est un facteur favorisant les déplacements pendulaires : sans surprise, les déplacements domiciles-travail sont effectués principalement en voiture (90,4%). Les modes alternatifs sont employés en quantité négligeable, notamment les Transports en Commun (TC) qui représentent 1,1 %, même pour les déplacements à l'intérieur de la commune.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail

Mode de transport	Pourcentage
Pas de déplacement	4,1
Marche à pied (ou rollers, patinette)	2,0
Vélo (y compris à assistance électrique)	0,6
Deux-roues motorisé	1,7
Voiture, camion ou fourgonnette	90,4
Transports en commun	1,1

Source : INSEE 2021

Les caractéristiques de la population, majoritairement active et travaillant dans le tertiaire et la situation de la commune vis-à-vis des grands pôles d'activité impliquent de nombreux déplacements fonctionnels en voiture qui sont à réorienter davantage vers les modes de transports alternatifs (TC, vélo, covoiturage). La présence d'un grand nombre de populations « captive » (élèves et étudiants, chômeurs ou personnes âgées) incite également à développer davantage les services de transports en commun.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4. Dynamiques économiques

4.1. Un secteur présentiel prédominant

À l'image de l'emploi au sein de la commune, les catégories socioprofessionnelle (CSP) sont marquées par le secteur tertiaire. Ainsi on observe que les catégories des cadres et professions intellectuelles supérieures, des artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont prépondérantes.

CSP au sein de la commune

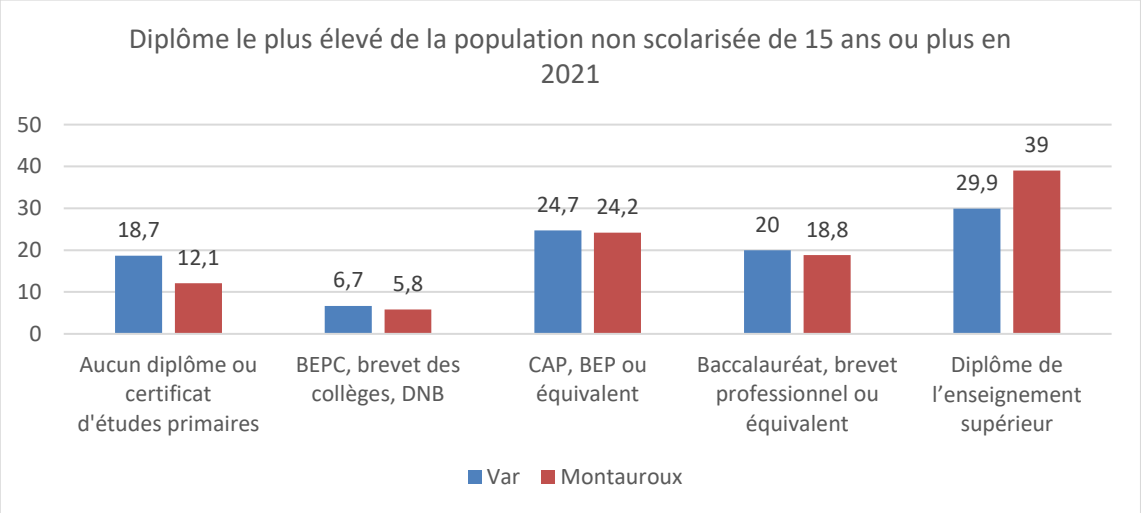
EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

Catégorie socioprofessionnelle	2010	dont actifs ayant un emploi	2015	dont actifs ayant un emploi	2021	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	**2 579**	**2 275**	**2 816**	**2 493**	**3 191**	**2 864**
dont	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Agriculteurs exploitants	0	0	10	10	25	25
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	347	329	413	403	432	429
Cadres et professions intellectuelles supérieures	423	414	471	456	321	317
Professions intermédiaires	681	640	793	702	847	755
Employés	629	506	699	582	838	746
Ouvriers	493	386	409	339	495	398

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2024.

Source : INSEE 2021

Cette composition des CSP axée sur le tertiaire se retrouve sur le niveau d'études. En effet, la commune présente un nombre important de personnes ayant obtenu un diplôme de l'enseignement supérieur court ou long, supérieur aux taux départementaux. A l'inverse, les personnes peu diplômées sont moins représentées.

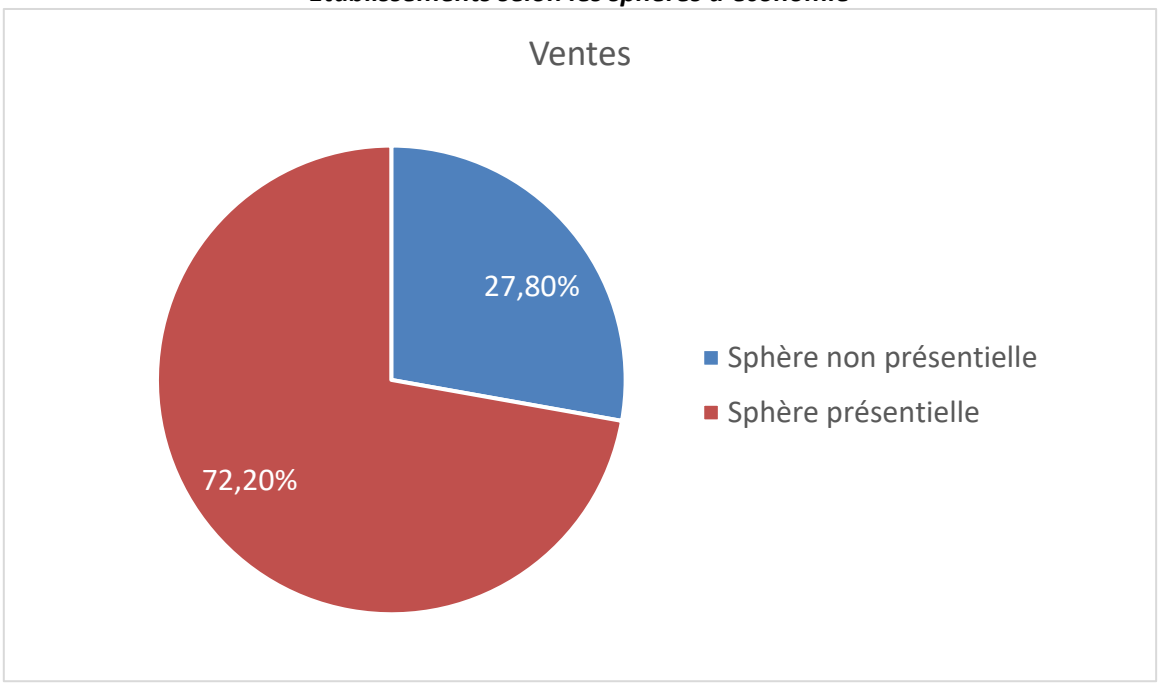


Source : Insee 2021

Montauroux présente une activité présentielle (74,2 % des postes salariés), axée sur le tertiaire et à moindre niveau par le secondaire. Les emplois sont indissociables de la présence de la population à proximité et recouvrent les services aux particuliers, les commerces de détail, la construction, le tourisme, etc.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Etablissements selon les sphères d'économie



Source : Insee 2021

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

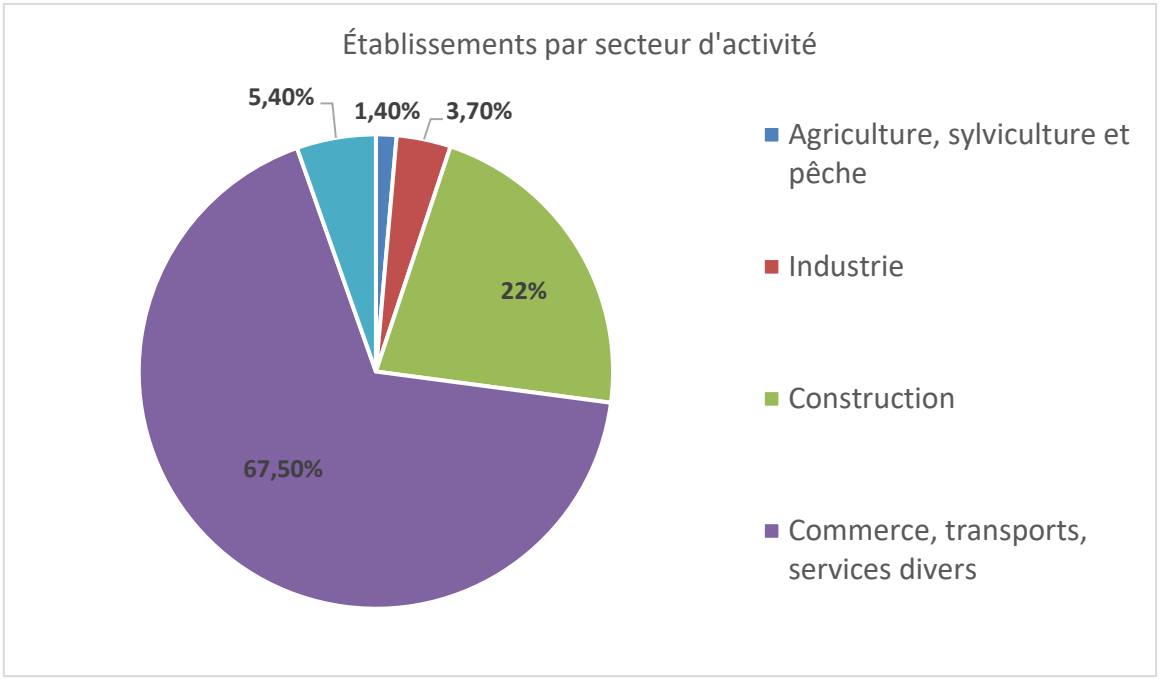
4.2. Caractéristiques des établissements et des entreprises locales

Le nombre d'établissements traduit une majorité de structures issues du tertiaire suivi par le secteur secondaire :

- **du commerce, transports et services divers** (62 % des établissements) ;
- **de la construction** (23 % des entreprises) :

Le secteur primaire (agriculture, sylviculture et pêche) ne représente que 2 % des entreprises.

Établissements[2] par secteurs d'activités

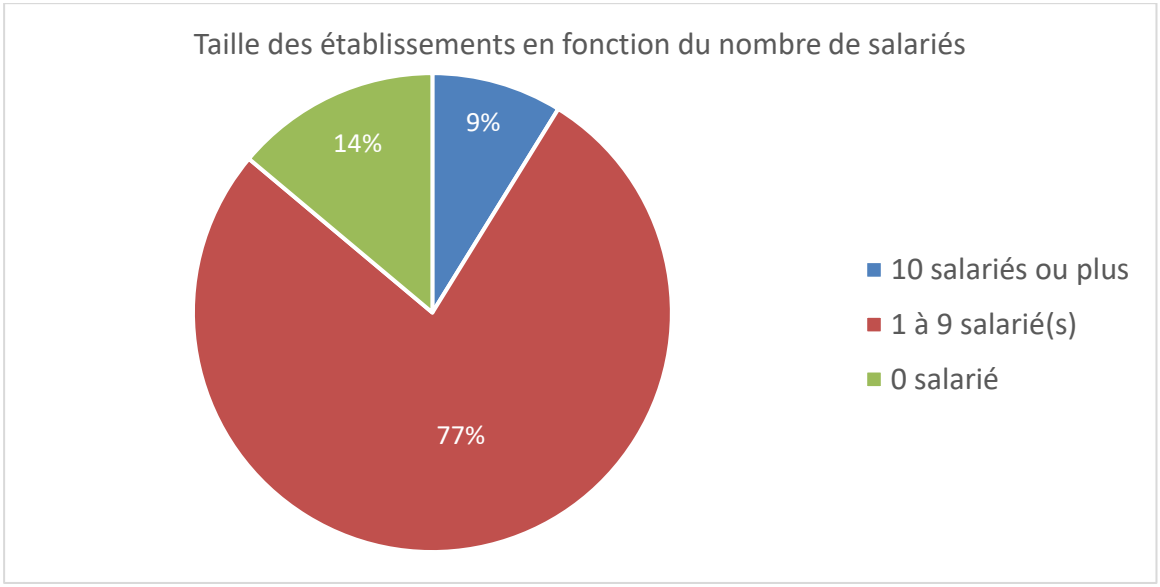


Source : Insee 2021

En 2021, 78 % des 1 031 établissements enregistrés n'ont aucun salarié : ces chiffres montrent l'importance des TPE sur le territoire.

[2] « Établissement » : une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique, etc. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Source : Insee 2021

Pour autant, Montauroux est un pôle d'emploi majeur du Pays de Fayence : Montauroux représente à elle seule **quasiment 25 % de l'emploi total de la communauté de communes**, soit 1608 sur 6552.

Le nombre d'emplois recensés dans les zones d'activités en 2021 sectorise l'activité sur cinq sites :

- **La Barrières** : 230 emplois environ ;
- **Les Chaumettes** : 46 emplois ;
- **Fondurane et l'Apier** : 100 emplois ;
- **Vincent** : 275 emplois.

Source : sud-foncier-eco.fr

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.3. Caractéristiques des établissements et des entreprises locales

a. Agriculture

Autrefois secteur primordial de la commune, l'agriculture est aujourd'hui sous valorisée. Elle est essentiellement représentée par de l'élevage et la culture d'oliveraies.

Montauroux dénombre aujourd'hui 25 emplois en agriculture selon l'INSEE en 2021.

D'après les données du SCoT du Pays de Fayence, **73,5% des terres agricoles sont des prairies ou des friches, pour 143,9 hectares.** L'arboriculture occupe également une place importante (33,9 hectares et 17,3% des terres agricoles), essentiellement avec la culture des oliviers.

	Zone A du SCoT Pays de Fayence		
Type de zone agricole	**Surface en m²**	**Surface en ha**	**%**
Arboriculture	338 858,28	33,89	17,3%
Elevage	90 891,71	9,09	4,6%
Friche	785 524,28	78,55	40,1%
Grandes cultures et prairies	60 706,75	6,07	3,1%
Horticulture/Pepinière	9 880,88	0,99	0,5%
Maraîchage	10 637,36	1,06	0,5%
Prairie	653 266,46	65,33	33,4%
Viticulture non AOC	8 457,76	0,85	0,4%
Total	**1 958 223,47**	**195,82**	



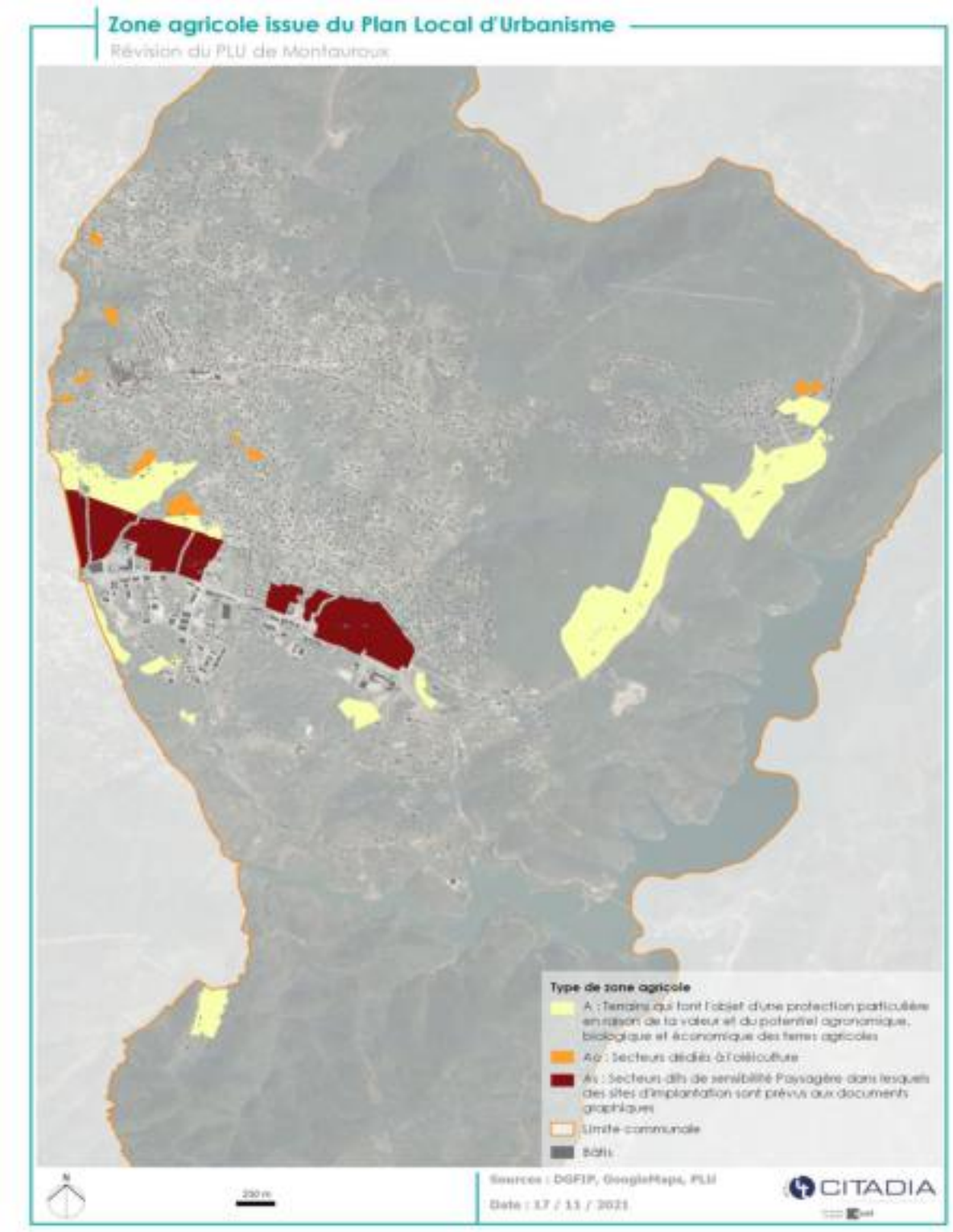
Prairie agricole de la plaine de Montauroux



Une oliveraie

Espaces agricoles

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Au sein du PLU actuel de la commune de Montauroux, il existe 3 types de zones A :

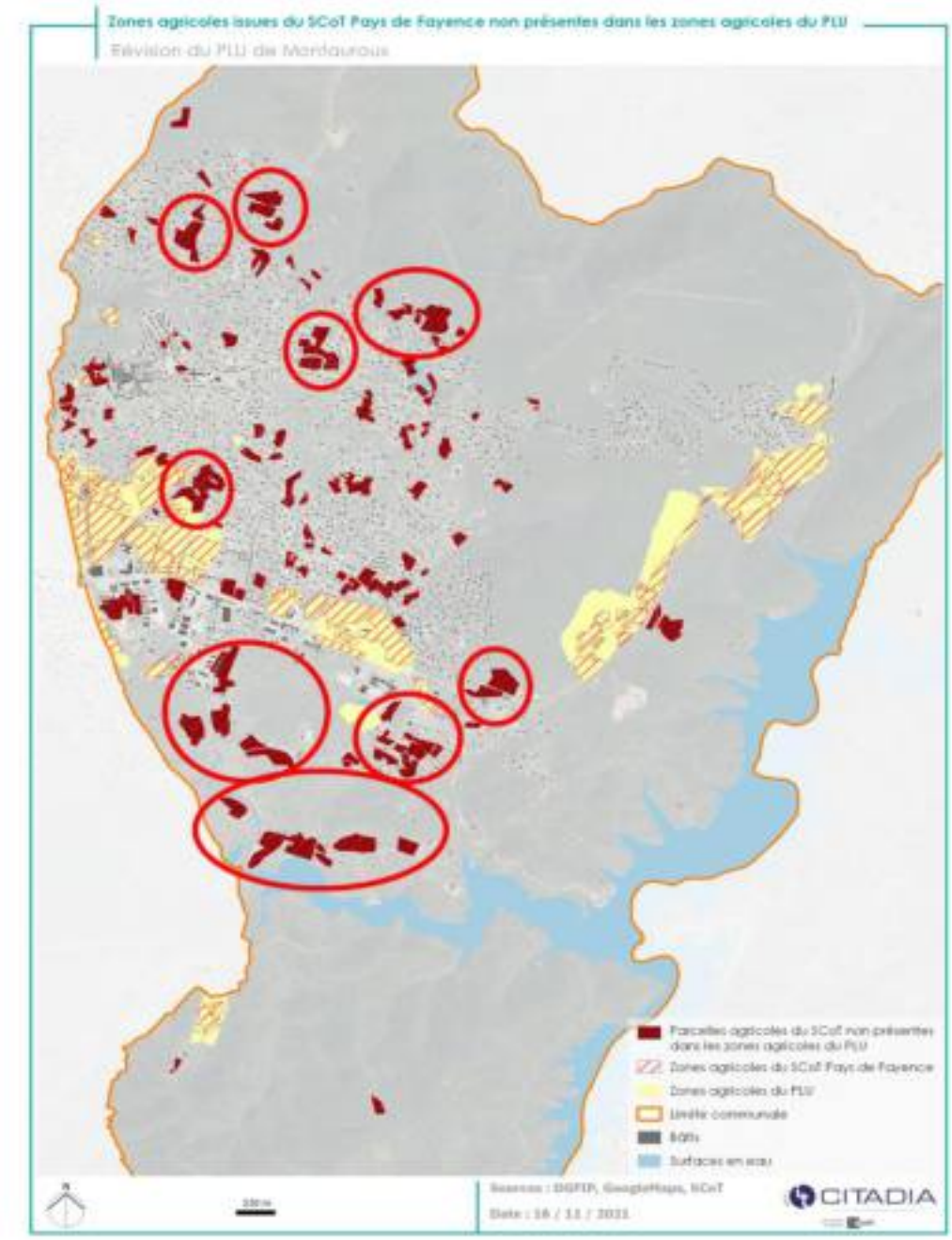
- La zone A avec les terrains à protéger en raison de leur valeur agronomique en jaune clair, principalement à l'Est et à l'Ouest
- La zone Ao spécifique aux espaces dédiés à l'oléiculture à l'Est, sur une dizaine de petites parcelles
- La zone As, qui a pour but de créer un espace de protection paysager pour les parcelles à proximité de la route départementale

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

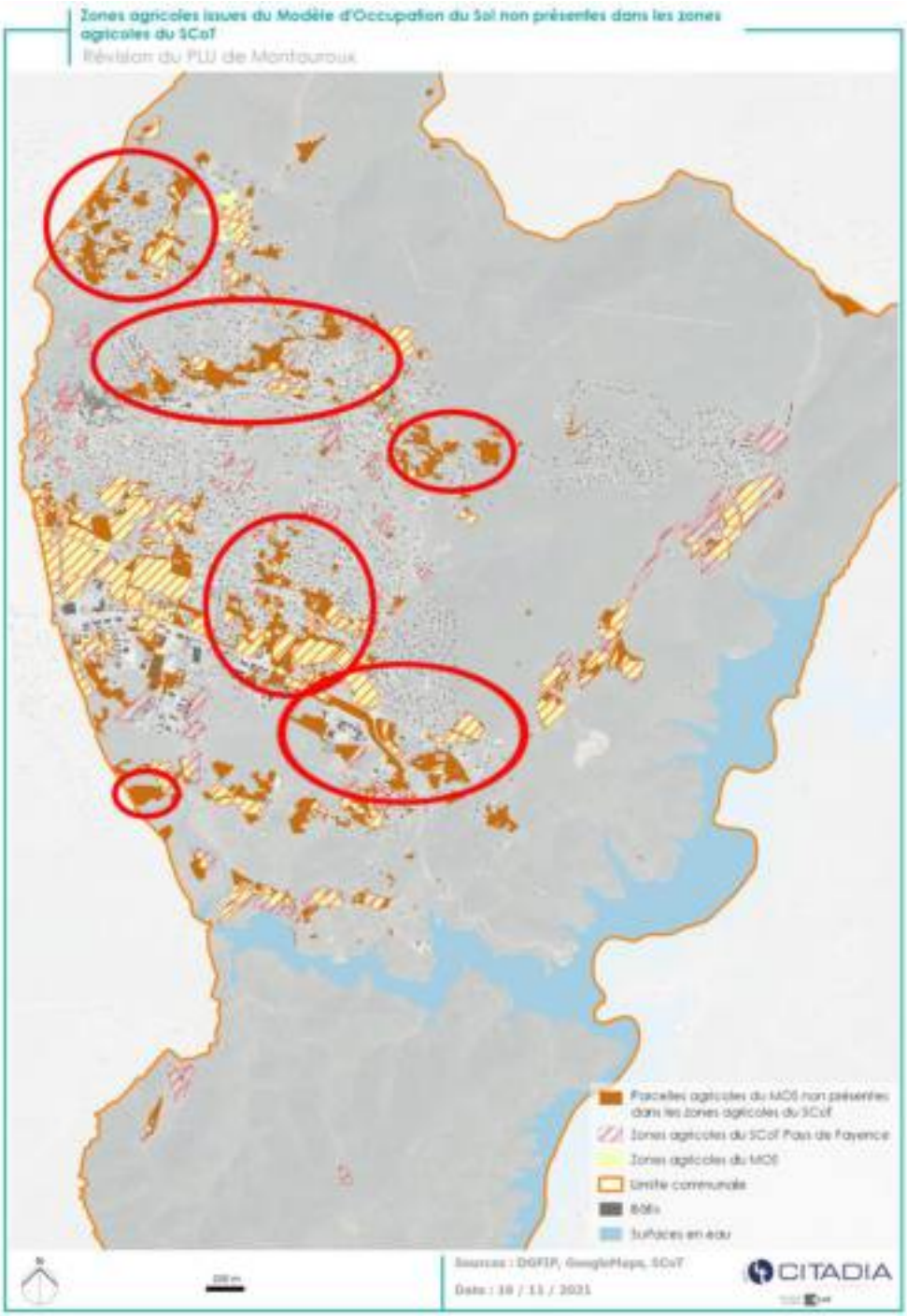
Le SCoT du Pays de Fayence s'est doté d'une ambition forte sur la question agricole. Il y a notamment une volonté de se réapproprier des espaces de friche qui sont disponibles en grande quantité sur le territoire.

La quantité d'espaces identifiés comme en secteurs agricoles au sein du SCoT est plus importante que dans le PLU : 195,2 ha contre 165,4 ha, soit 18% en plus. **Cependant ce différentiel est de 96 ha en tout**. Ces parcelles identifiées au sein du SCoT et non du PLU sont globalement de plus petites tailles, et réparties au centre et au Nord-Est de la commune. **Cependant certains groupements de parcelles représentent des opportunités intéressantes, car sont des friches. Les plus petites sont dédiées à de l'arboriculture en général.**

Ainsi, il s'agit dans le PLU d'actualiser ces espaces en zone agricole, afin d'être en compatibilité avec le SCoT



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Dans le Modèle d'Occupation des Sols (MOS) réalisé par Citadia en 2015, on observe que des parcelles ne sont pas identifiées comme agricoles au sein du SCoT. Ces parcelles sont exclusivement des espaces de friches ou de prairies. **Ainsi il y a ici à nouveau un potentiel de parcelles à mobiliser comme agricoles dans le cadre du PLU**. Le delta entre le SCoT et le MOS est de 131 ha pour le second.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. Tourisme

38 hébergements sont déclarés en mairie en 2021 : l'hébergement touristique de la commune totalise une capacité d'accueil de 916 lits, répartis entre l'hébergement léger (campings, bungalows, etc.), l'hôtellerie et les résidences. Si les campings se situent plutôt dans la plaine de part et d'autre de la RD 562, les hôtels et résidences sont également installés à proximité du vieux village et du lac.

Accueil touristique

Type d'accueil	Nombre de structures	Lits
Campings	3	363 (emplacements)
Hôtels	1	Env 10
Résidences	2	Env 386
Chambres d'hôtes	8	Env 40
Gîtes	22	Env 110
TOTAL	38	Env 916

Les résidences secondaires sur la commune sont au nombre de 648 en 2021, pour 3240 lits, soit 5 lits par résidence secondaire en moyenne.

L'économie actuelle favorise largement le secteur tertiaire sans pour autant développer le tourisme à la hauteur des possibilités communales, malgré une offre tout de même présente. L'héritage agricole de la commune et le potentiel du secteur primaire est à développer davantage tandis que le valorisation d'un véritable pôle secondaire, aujourd'hui morcelé le long de la RD562, constituerait un atout pour l'équilibre économique de la commune.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5. Perspectives

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Montauroux. Si l'établissement de projections à l'échelle d'une commune, sur une période d'au moins 10 ans, permet de définir de grandes orientations, il reste un exercice purement théorique. Il a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable à partir d'hypothèses viables.

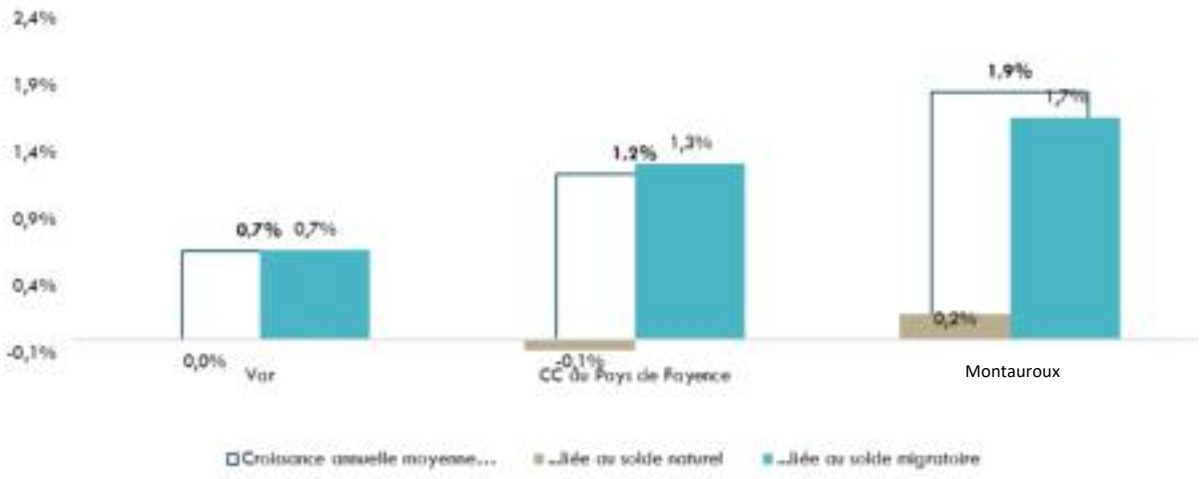
Ainsi, sur la base des données statistiques enregistrées lors des trois derniers recensements (2008, 2013 et 2019) et des dernières données de population légale disponibles en 2023 (issues du recensement de 2019), trois perspectives d'évolution démographique sont établies afin d'établir un horizon des possibles pour la commune :

- **Le scénario « tendanciel constaté »** : maintien de la croissance communale observée entre 2008 et 2019 (taux de variation annuel de 1,9 % par an).
- **Le scénario du « PAS du Pays de Fayence », débattu le 28 juin 2023** : objectif de croissance très modéré de la population de la communauté de communes du Pays de Fayence (taux de variation annuel de 0,1 % par an) : cette déprise étant décidée en raison des enjeux identifiés dans le diagnostic et notamment les pressions sur les différentes ressources, afin de garanti une qualité de vie et un niveau d'accès aux services de base pour l'ensemble des habitants.
- **Le scénario du « PAS du Pays de Fayence », débattu le 28 juin 2023** : objectif de croissance modéré de la population de la communauté de communes du Pays de Fayence (taux de variation annuel de 0,2 % par an).

5.1. Période de référence

Afin d'élaborer les projections démographiques nécessaires à la planification urbaine du territoire, une analyse complémentaire doit être menée sur la dernière année censitaire (2008 et 2019) issu du recensement national.

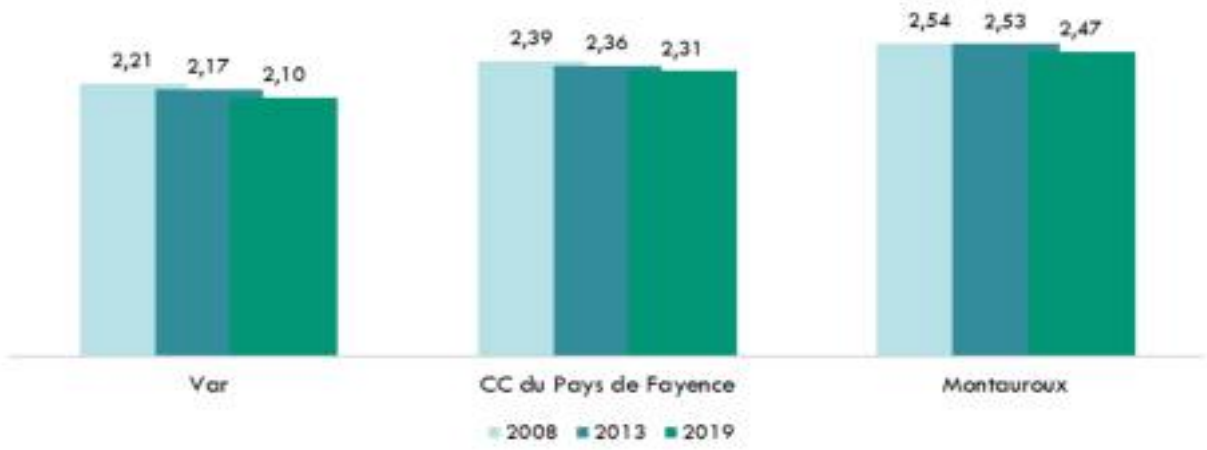
Moteurs de la dynamique démographique entre 2008 et 2019
Source : INSEE RP 2019



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

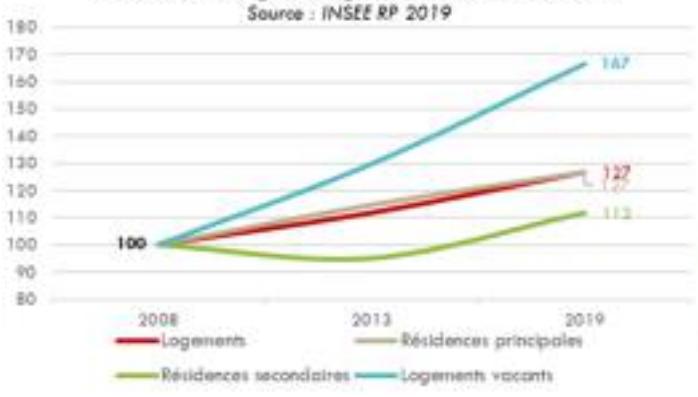
Entre 2008 et 2019, au sein de la commune de Montauroux, il a été enregistré une variation annuelle de la population de l'ordre de 1,9% par an (5 350 habitants en 2008 contre 6 548 en 2019). Une croissance supérieure à la tendance observée sur le territoire de la communauté de communes, ainsi qu'au niveau du département. Bien que le solde naturel soit faible, la dynamique démographique communale est poussée par un solde migratoire positif, tout comme sur le territoire de l'intercommunalité.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2019
Source : INSEE RP 2019

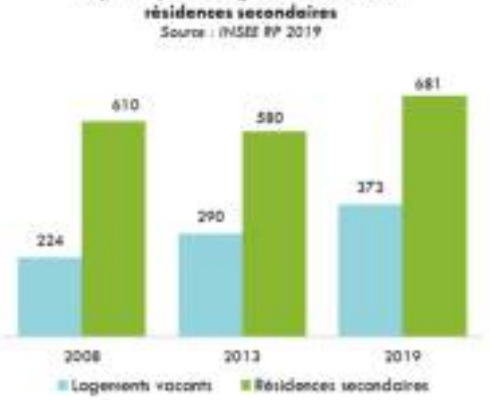


Tout comme le nombre d'habitant, la population des ménages a évolué positivement au cours de la dernière période censitaire passant de 5 280 en 2008 à 6 506 individus appartenant à un ménage en 2019. Toutefois, la taille des ménages, s'apparentant au nombre moyen d'occupants par résidence principale, a connu une légère baisse de l'ordre de 0,07% en près de 10 ans, soit un desserrement annuel de -0,26% entre 2009 et 2019. Un desserrement moins soutenu qu'à l'échelle nationale, bien qu'il s'inscrive dans la tendance observée au sein du Pays de Fayence (-0,41% à l'échelle nationale, -0,31% sur le territoire de la communauté de communes, -0,46% au sein du département du Var).

Évolution de l'usage des logements - base 100 en 2008
Source : INSEE RP 2019



Dynamique des logements vacants et résidences secondaires
Source : INSEE RP 2019



Concernant le parc de logement, on constate une certaine stabilisation de la part des résidences principales à l'échelle du territoire communal, bien que leur nombre connaisse une croissance annuelle de l'ordre de 2,2% entre 2008 et 2019, similaire à celle des logements. En parallèle de cette évolution, la part des résidences secondaires diminue à l'inverse de la part des logements vacants qui augmente, passant de 8% en 2008 à 10% en 2019 avec une variation annuelle de l'ordre de 4,8% (1%

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

pour les résidences secondaires). A l'échelle du territoire de la communauté de communes, des tendances similaires sont observées.



En termes de production, près de 50 logements ont été livrés annuellement sur le territoire communal entre 2015 et 2020, selon les données SITADEL. Un nombre en légère baisse en comparaison avec la période 2010 et 2014, mais qui repart à la hausse entre 2020 et 2023 avec déjà 48 logements livrés en moins de 4 ans (2020 à 2023).

Bien que les dernières données, issues du recensement, ne soient disponibles que pour l'année 2019, il est possible de prolonger les tendances constatées lors de la dernière période censitaire, afin d'obtenir les résultats pour l'année d'arrêt du PLU, qui sera la référence pour les projections démographiques attendues au cours à son horizon (2024 à 2034).

	PERIODE DE REFERENCE			Estimation Population 2024		
	2008	évolution annuelle	2019	2019	évolution annuelle	2024
Population	**5 350**	1,9%	**6 548**	**6 548**	1,9%	**7 194**
% de la population hors ménage	1,3%		0,6%	0,6%		0,6%
Population des ménages	5 280	1,9%	6 506	6 506	1,9%	7 148
Solde naturel		0,2%			0,2%	
Solde migratoire		1,7%			1,7%	
Taille moyenne des ménages	2,54	-0,26%	2,47	**2,47**	-0,26%	**2,44**
Logements	**2 914**	2,2%	**3 691**	**3 691**		**4 122**
Résidences principales	**2 081**	2,18%	**2 637**	**2 637**		**2 935**
Résidences secondaires	**610**	1,0%	**681**	**681**	1,0%	**716**
% rés. Secondaires	*20,9%*		*18,5%*	*18,5%*		*17,4%*
Logements vacants	**224**	4,8%	**373**	**373**	4,8%	**471**
% lgts vacants	*7,7%*		*10,1%*	*10,1%*		*11,4%*
Taux de renouvellement		-0,95%			-0,95%	

Ainsi, pour 2024, le nombre d'habitant retenu à l'échelle du territoire sera de 7 194 individus avec près de 2,44 occupants moyens par résidence principale.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.2. Projections démographiques

Les projections démographiques permettent d'envisager la population communale à horizon du PLU, soit 2034, et ainsi anticiper les effets et besoins au sein de la commune. Ces scénarii sont élaborés à partir du dernier millésime du recensement national (2019), mis à disposition par l'Insee, dont les tendances constatées sont prolongées en date de la révision du PLU (2024).

Trois perspectives d'évolution démographique sont élaborées afin d'établir un horizon des possibles pour la commune :

- **Le scénario (1) « tendanciel constaté »** : Taux de variation annuelle de la population de 1,9% avec un desserrement annuel des ménages de près de -0,26% par an.
- **Le scénario (2) du « PAS du Pays de Fayence », débattu le 28 juin 2023** : Taux de variation annuelle de la population très modéré de 0,1% avec un desserrement annuel des ménages de près de -0,23% par an (2,2 habitants par ménage à l'horizon 2045 contre 2,31 en 2023 selon l'Insee et le SCoT).
- **Le scénario (3) du « PAS du Pays de Fayence », débattu le 28 juin 2023** : Taux de variation annuelle de la population modéré de 0,2% avec un desserrement annuel des ménages de près de -0,23% par an.

	Scénario 1 tendanciel			Scénario 2 Scot très modéré			Scénario 3 Scot modéré		
	2024	évolution annuelle	2034	2024	évolution annuelle	2034	2024	évolution annuelle	2034
Population	**7 194**	1,9%	**8 689**	**7 194**	0,10%	**7 270**	**7 194**	0,20%	**7 402**
% de la population hors ménage	0,6%		0,7%	0,6%		0,7%	0,6%		1,5%
Population des ménages	7 148	1,90%	8 628	7 148	0,10%	7 220	7 148	0,20%	7 292
Solde naturel		0,20%			0,01%			0,01%	
Solde migratoire		1,70%			0,09%			0,19%	
Taille moyenne des ménages	**2,44**	-0,26%	**2,37**	**2,44**	-0,23%	**2,38**	**2,44**	-0,23%	**2,38**
Logements	**4 122**		**5 177**	**4 122**		**4 574**	**4 122**		**4 604**
Résidences principales	**2 935**		**3 636**	**2 935**		**3 034**	**2 935**		**3 064**
Résidences secondaires	**716**	1,0%	**792**	**716**	1,0%	**792**	**716**	1,0%	**791**
% rés. Secondaires	*17,4%*		*15,3%*	*17,4%*		*17,3%*	*17,4%*		*17,2%*
Logements vacants	**471**	4,8%	**749**	**471**	4,8%	**749**	**471**	4,8%	**749**
% lgts vacants	*11,4%*		*14,5%*	*11,4%*		*16,4%*	*11,4%*		*16,3%*
Taux de renouvellement		-0,95%			-0,95%			-0,95%	

Le scénario « tendanciel » induit une augmentation substantielle de la population avec 8 689 habitants à horizon 2034, soit +1 495 habitants entre 2024 et 2034. Un scénario qui apparait peu probable en raison de nombreux facteurs et une évolution démographique qui tend à se stabiliser ces dernières années.

Le scénario « très modéré » du SCOT est le scénario avec la plus faible évolution de la population, visant à maintenir la population actuelle, sans croissance soutenue, afin de correspondre à la volonté de garantir une qualité de vie et un niveau d'accès aux services de base pour l'ensemble des habitants. Ce scénario engendre une croissance très modérée de +76 habitants ces 10 prochaines années, soit une population totale en 2034 de 7 270 habitants.

Le scénario « modéré » du SCOT induit une variation de la population plus importante que le scénario « très modéré », en revanche la croissance reste maîtrisée. Ce scénario permet une légère adaptation en fonction des situations locales tout maintenant un accès optimal aux services. Ce scénario engendre une augmentation de + 208 habitants à l'horizon du PLU, soit 7 402 habitants en 2034.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.3. Projections résidentielles

a. *Les besoins en logement*

Les besoins globaux de la commune en matière de logement se répartissent suivant plusieurs critères :

- en réponse à la croissance démographique ;
- aux besoins du desserrement des ménages avec deux scenarii :
    - une réduction estimée de 0,26 %/an pour le scénario tendanciel ;
    - une réduction estimée de 0,23 %/an pour les scénarii issus du SCOT ;
- à la réduction du déficit d'offre immobilière et renouvellement du parc

Les différents scénarii permettent de mesurer l'impact des évolutions démographiques sur les besoins en logement.

Le scénario « tendanciel » : implique un besoin de nouveaux logements pour répondre à l'augmentation de la population et au desserrement des ménages de 701 logements en plus d'ici 2034, dont 77 logements pour maintenir la population existante.

Le scénario « très modéré » du SCOT induit un besoin de nouveaux logements de près de 100 logements à l'horizon du PLU, dont 70 logements dédiés au desserrement des ménages et 30 logements pour l'accueil des 76 habitants supplémentaires envisagés en 2034.

Le scénario « modéré » du SCOT génère un besoin de nouveaux logements d'environ 130 logements, dont 70 logements qui seraient nécessaire au maintien de la population et 60 logements dédiés à l'accueil d'habitant supplémentaires à l'horizon du PLU.

Le scénario « très modéré » du SCOT apparaît comme préférable aux autres, car il implique une nette différence dans les besoins futurs en logement de la commune, auxquels il faut ajouter d'autres éléments comme le desserrement des ménages. Un scénario qui correspond aux enjeux identifiés dans le diagnostic du SCOT et notamment en ce qui concerne les pressions sur les différentes ressources. Pour rappel, d'après le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de Montauroux, **un habitant de Montauroux consomme en moyenne 95m3 d'eau par an**.

Ainsi, le scénario « très modéré » retenu induirait une évolution de la population de l'ordre de 76 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU, avec une taille moyenne des ménages de l'ordre de 2,38 habitants par résidence principale. Ce scénario induirait un besoin de 100 nouveaux logements, dont plus des deux-tiers seraient dédiés au maintien de la population envisagée en 2024, soit 7 194 habitants. Un besoin qui correspondrait à une livraison de 10 logements par an jusqu'en 2034, ou de près de 17 logements par an sur la période de 2028 à 2034, après un respect d'une pause de 5 ans (2023-2028) dans la délivrance de droits à bâtir (PAS révisé du SCOT).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. *Incidence foncière*

Les besoins en logements induisent une production en logement plus ou moins importante qui implique une consommation foncière donnée.

Le PAS révisé du SCOT du Pays de Fayence, débattu le 28 juin 2023, vise une densification modérée des espaces bâtis, avec des objectifs déclinés selon les secteurs géographiques et adaptés aux particularités du territoire, notamment en termes d'identité architecturale et de perceptions. Ainsi, une densité moyenne de 15 logements à l'hectare est fixée pour les dix premières années, soit jusqu'en 2035.

Bien que le DOO du SCoT révisé doive décliner cet objectif en fonction des quartiers et secteurs géographiques, en tenant compte de la typologie et des formes urbaines existantes et dans le respect de l'identité territoriale et du paysage, il sera retenu une densité moyenne de 15 logements/ha dans l'analyse de la consommation foncière nécessaire aux besoins en logements exprimés dans le scénario « très modéré ».

Avec un besoin exprimé de près de 100 nouveaux logements (99) à l'horizon du PLU, il peut être envisagé une consommation foncière de l'ordre de **6,60 ha**, pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Ces logements seront localisés au sein des zones UA (centre du village) et UB (quartier à dominante résidentielle), en s'appuyant sur les capacités de densification déjà identifiées et exploitables dans ces secteurs. Cette implantation permettra d'optimiser l'usage du foncier disponible tout en limitant l'étalement urbain. À long terme, et sous réserve d'une évaluation favorable de la disponibilité de la ressource en eau, une extension maîtrisée de la zone UB pourra être envisagée afin d'accompagner les besoins futurs en logement, dans une logique de développement durable et de cohérence avec les infrastructures existantes.

Il est rappelé qu'afin d'éviter de bâtir de nouveau logements et d'artificialiser les terres, il est possible d'agir sur **les logements vacants** : ceux-ci sont au nombre de 373 sur la commune en 2019 selon l'Insee. Un nombre qui est en nette augmentation depuis les dix dernières années. Une tendance qui induit donc un renouvèlement négatif et une réhabilitation des logements vacants peu importante sur le territoire, symptôme d'une vacance structurelle. **En raison de cette évolution, la consommation foncière ne peut être envisagée qu'en extension ou en densification à l'échelle de l'analyse.**

Il reste toutefois possible d'entrer dans une **politique volontariste d'acquisition et d'amélioration du logement vacant**, par exemple dans le cadre d'une OPAH, avec un **agrandissement des logements**, soit par une extension, soit par une division du logement. Le SCOT envisage une réhabilitation de **l'ordre de 35% du parc de logement vacant ces 20 prochaines années**, ce qui représenterait près de **100 logements réhabilités à l'horizon du PLU** sur le territoire de Montauroux. Un scénario qui ne correspond cependant pas aux tendances observées sur le territoire, mais qui tend à prioriser une urbanisation des espaces bâtis, au sein du centre ancien et ses abords, concentrant les logements vacants (données LOVAC 2021).

En raison des pressions sur les différentes ressources et afin de préserver la qualité de vie sur le territoire, il apparait nécessaire d'envisagé un scénario d'évolution démographique très modérée (0,1% par an) ce qui représenterait un besoin de 100 logements supplémentaire à l'horizon du PLU (dont les deux-tiers dédiés au maintien de la population

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Un nombre de logements vacants en constante augmentation qui pourrait représenter un gisement significatif de reconquête, répondant aux besoins foncier communal

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

– CHAPITRE 3 –
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1. Contexte Physique

1.1. Géomorphologie

a. Géologie

La commune de Montauroux se situe en bordure de la Provence subalpine qui correspond à la partie méridionale de la branche Est –Ouest de l'Arc de Castellane et plus particulièrement l'arc de Fayence. Elle recoupe les régions géologiques suivantes :

- Le massif paléozoïque de Bagnols ;
- L'escarpement triasique Sud-Ouest – Nord-Est qui s'étend entre le massif de Cuers-Brignoles et le Nord du Tanneron ;
- Le massif triaso-jurassique de Fayence.

Le territoire communal est caractérisé par succession de couches géologiques distinctes qui suivent une orientation Est-Ouest. Au Nord, sous le bois Ardisson, un faciès constitué de calcaires variés du Bathonien est présent, reliquat du massif primaire. Puis une formation de calcaires plus ou moins dolomisés (Jurassique moyen dolomitique) longe ce faciès.

Sous la commune de Montauroux, deux faciès s'intercalent : des grès bigarrés (grès grossiers et contenant de nombreux galets) et une formation de Keuper constituant le soubassement de la région des hauteurs de Montauroux qui présente des sables grésifiés, des marnes sableuses à lentilles dolomitiques. Ces formations présentent un fort risque d'effondrement.

Au Sud de la D562, des faciès de Mulschelkalk calcaro-dolomitique affleurent formés de dolomies grises, blanches ou rosées. Au Sud du Biançon, une formation de Gneiss migmatique est majoritaire entrecoupés de formation de gneiss noirs et micaschistes.

b. Relief

La commune présente un relief contrasté en trois entités différentes.

Au Nord, la commune de Montauroux s'étage en gradins sur le versant Est et les côteaux dont l'altitude moyenne est de 307 m environ. Au sommet se situe un plateau vallonné dont l'altitude maximal est de 437 m et la minimale de 72 m. La limite Nord est marquée par les gorges de la Siagne sur un décroché de 300 à 200 m. L'amorce de la plaine de Montauroux est présente à l'Ouest du territoire de Montauroux.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Collines au Sud du lac de Saint-Cassien

Le territoire communal est coupé en deux par le barrage de Saint-Cassien qui comble la vallée et le plateau du Riou-Blanc.

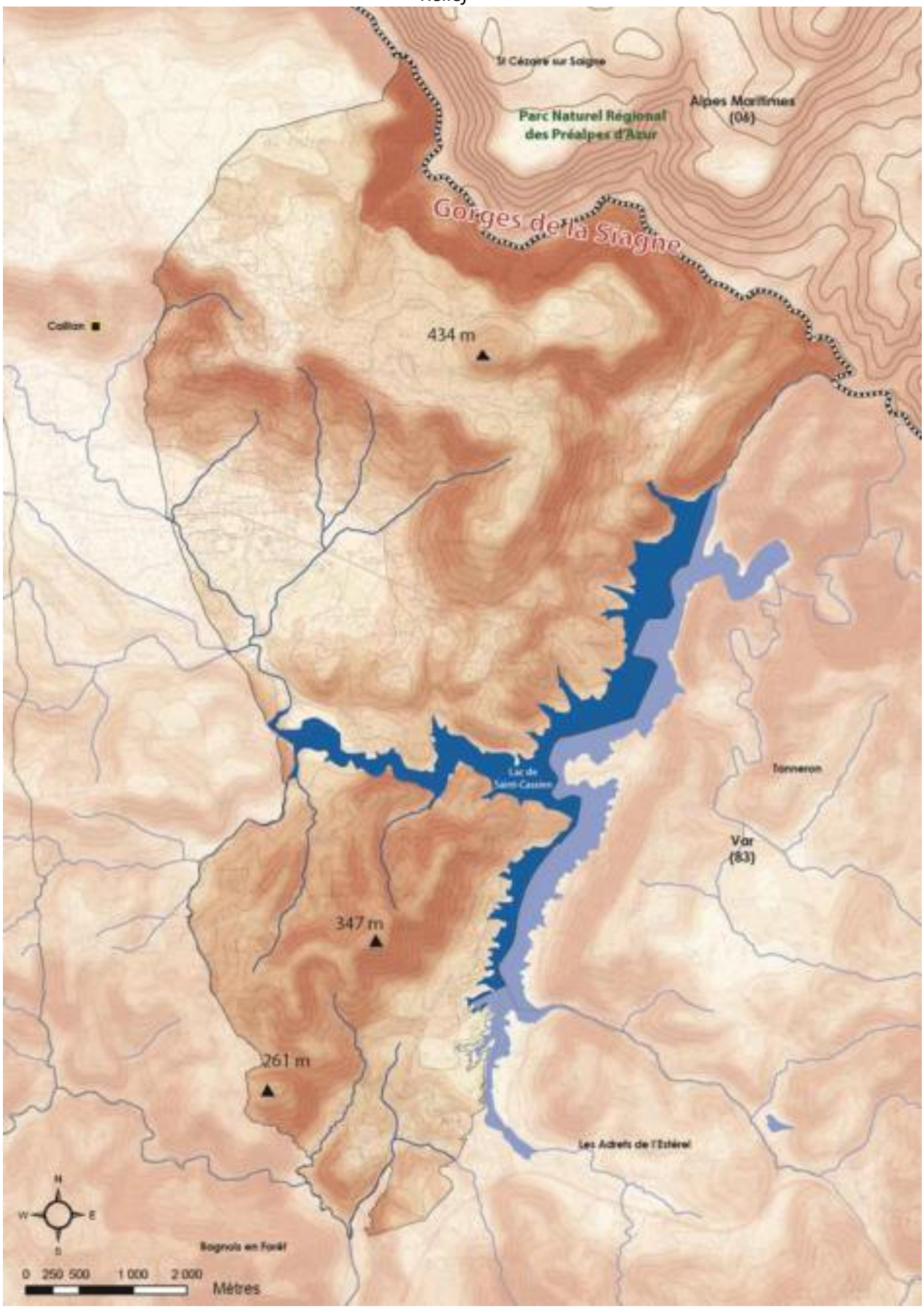
Au Sud, le territoire communal débute sur l'amorce Nord du massif de l'Estérel sur un territoire vallonné avec des altitudes de 300 m qui représente 1/3 du territoire communal.



Plaine de Montauroux

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Relief



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.2. Réseau hydrographique

La commune de Montauroux est parcourue par de nombreux vallons. Les principaux cours d'eau qui l'interceptent sont la Siagne, le Riou Blanc, le Reyran et le Lac de Saint-Cassien, les autres cours d'eau étant principalement des cours d'eau temporaires. Ce réseau hydrographique est source de nombreux échanges écologiques.

La Siagne

La rivière de la Siagne est un fleuve côtier, long de 42 km. Elle prend sa source au pied de l'Audibergue sur la commune d'Escragnolles dans les Préalpes de Grasse et se jette dans le golfe de la Napoule à Mandelieu. Ce fleuve traverse un relief karstique et particulièrement des gorges profondes de 400 m à certains endroits. Le canal de la Siagne permet d'alimenter Grasse et Cannes en eau potable.

Le Riou Blanc (également nommé le Biançon)

Le Riou Blanc également appelé Biançon est une rivière longue de 14 km Ce cours d'eau prend sa source à Seillans et alimente le lac de barrage de Saint-Cassien.

Le Reyran

Le Reyran est un torrent éphémère du département du Var qui prend sa source à la frontière entre Bagnols en forêt et Montauroux. Cet affluent de l'Argens s'étire sur une longueur de 26,8 km.

Le Lac de Saint–Cassien

D'une superficie de 420 hectares, cette retenue est principalement alimentée par la Siagne. D'une hauteur de 66 mètres et il possède une capacité de retenue de 60 millions de m^3.

Ses vocations initiales étaient :

- La production d'électricité ;
- L'alimentation en eau ;
- La réserve d'eau pour l'irrigation.

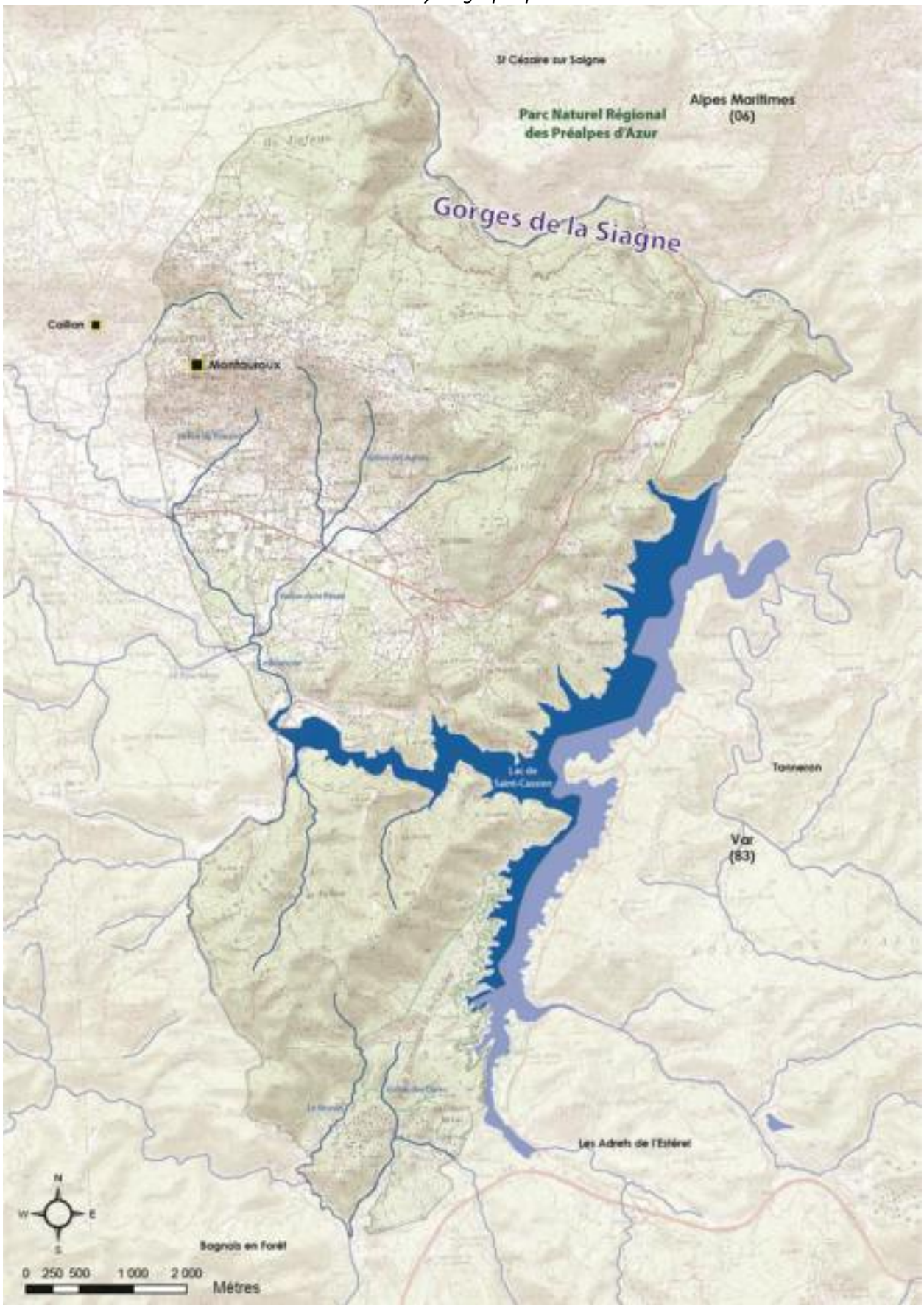
Aujourd'hui, le plan d'eau est très fréquenté pour la pratique de loisirs (jeux nautiques, tourisme, aviron, etc.).



Lac de Saint-Cassien

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Réseau hydrographique



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.3. Occupation des sols

Les espaces à forte naturalité sont majoritaires sur le territoire de Montauroux. En effet, près de 2088 ha d'espaces naturels, plus des deux tiers du territoire communal, peuvent être considérés comme zone naturelle occupés principalement par de la forêt.

L'agriculture est peu présente, seules quelques prairies (13 ha) et oliveraies (5 ha) sur les côteaux de la commune sont référencées.

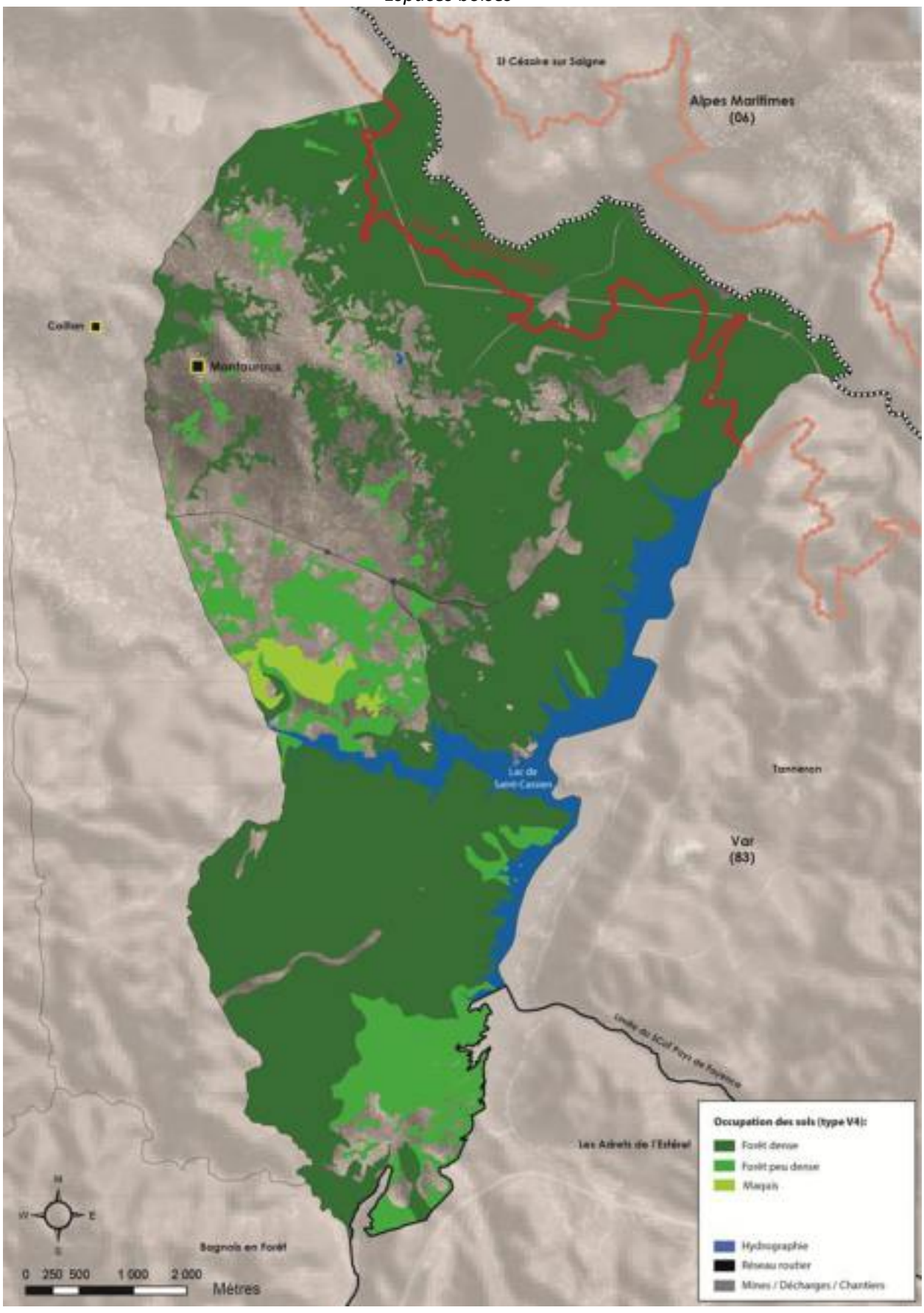
L'urbanisation de la commune est principalement composée d'un tissu urbain résidentiel sur les côteaux communaux. Cette urbanisation consommatrice d'espace occupe près de 400 ha sur l'ensemble de la commune soit 19 % de la surface communale.

La commune présente une forte naturalité avec un relief marqué organisé en trois entités distinctes :

- **Les côteaux Nord sur lesquels sont implantés le village historique et les ensembles résidentiels ;**
- **Le plateau du Riou-blanc ;**
- **L'amorce Sud vallonnée du massif de l'Estérel.**

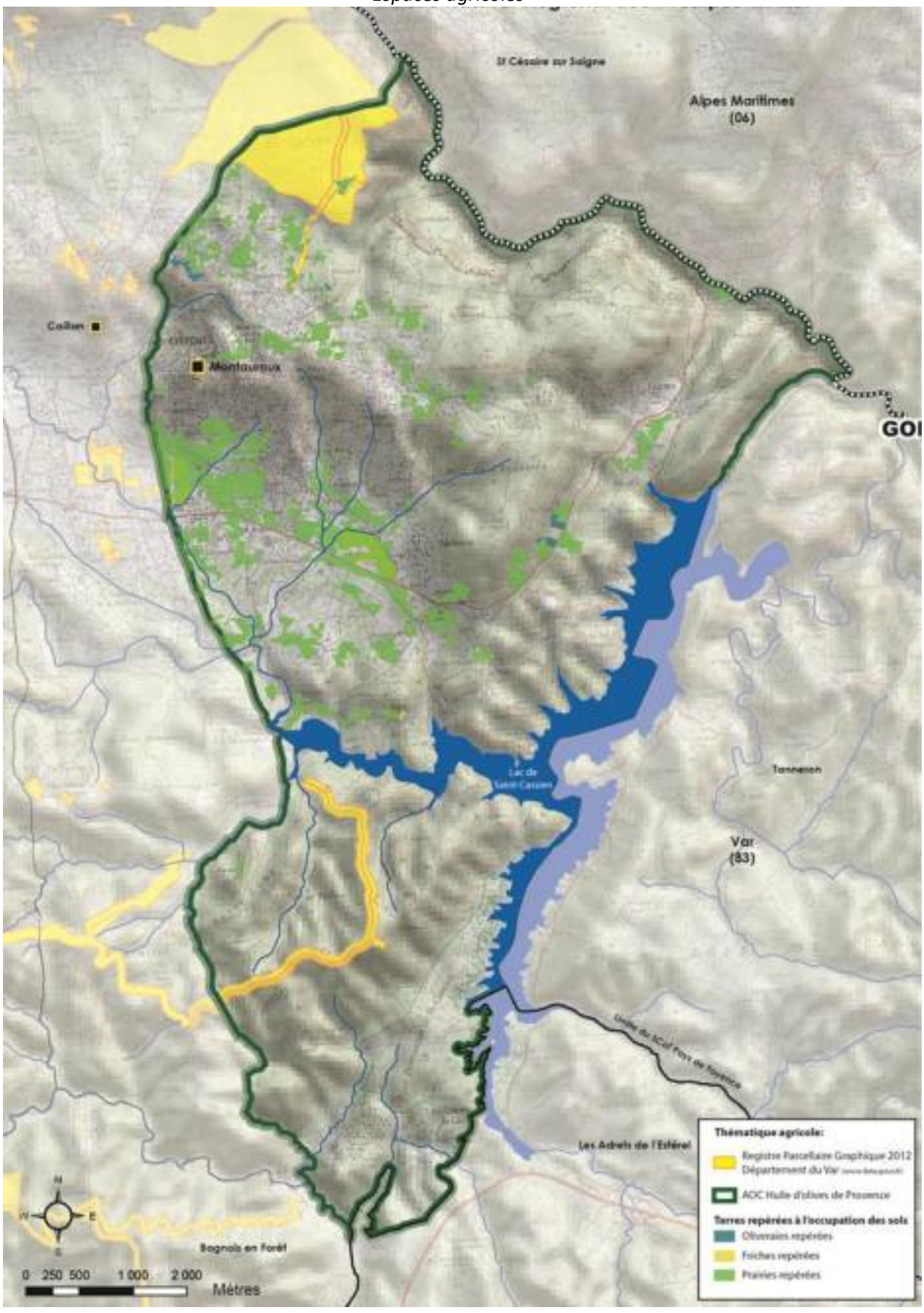
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Espaces boisés



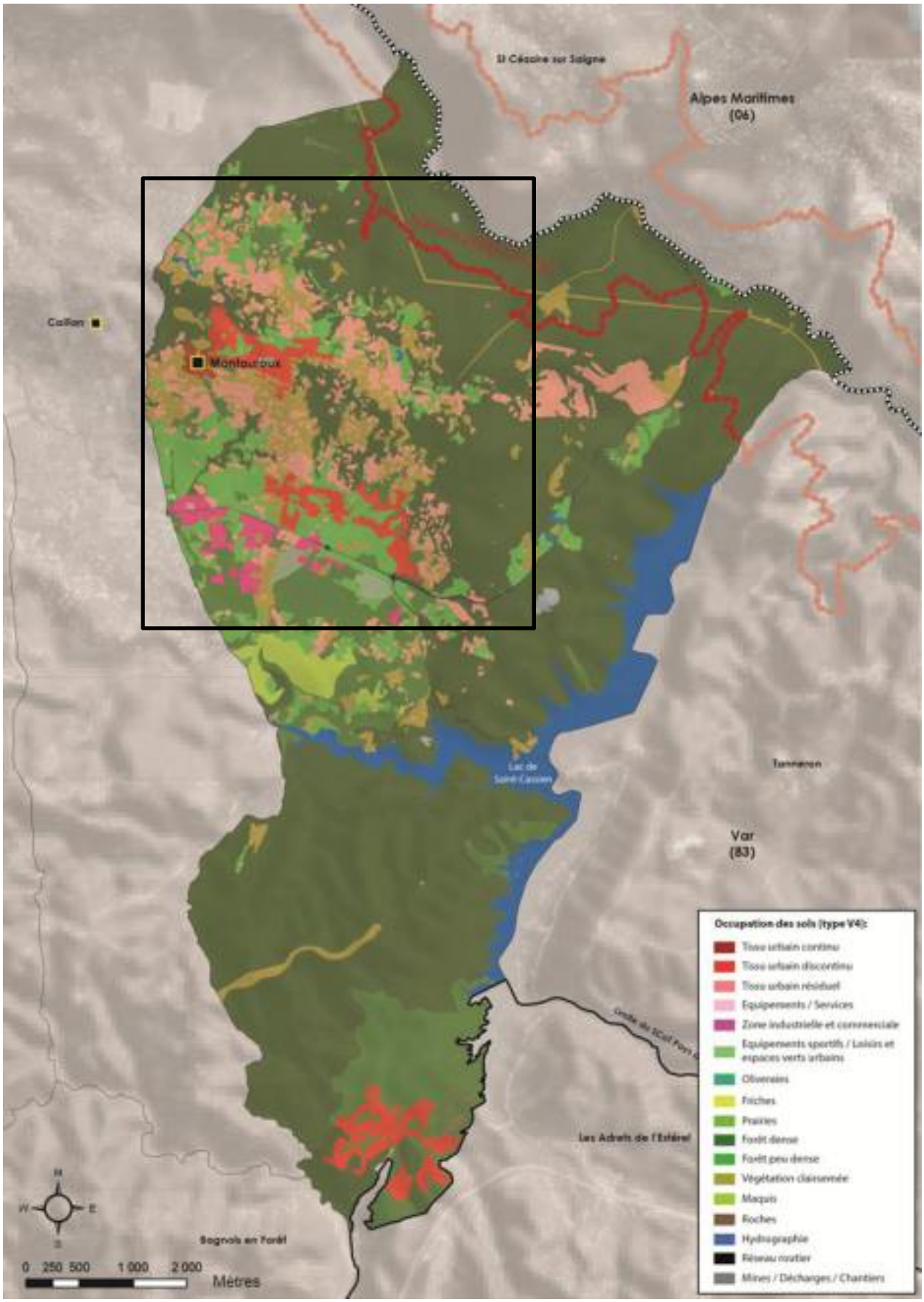
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Espaces agricoles



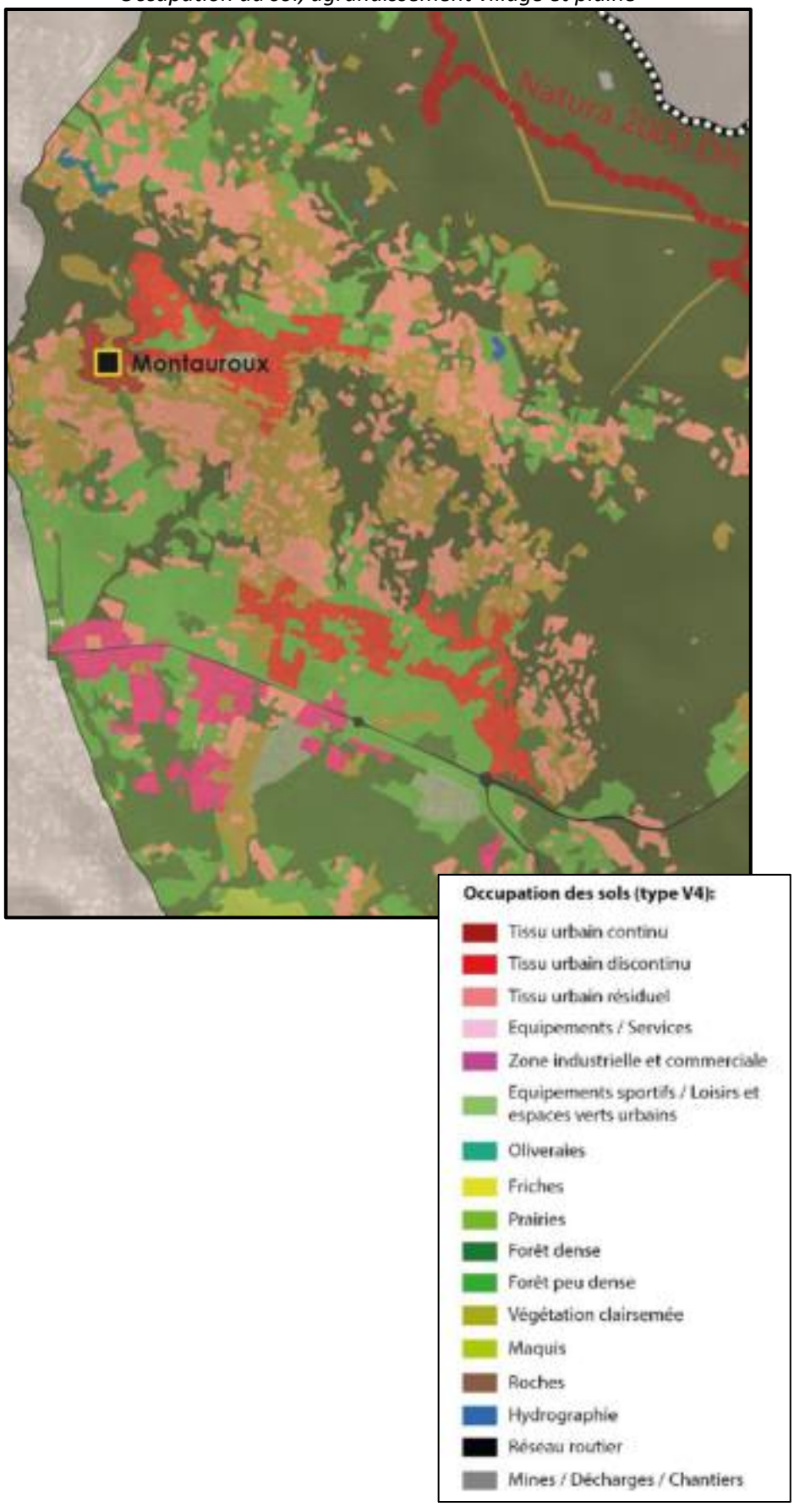
Occupation du sol

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Occupation du sol, agrandissement village et plaine



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2. Patrimoine et perceptions paysagères

2.1. Perceptions paysagères

a. Les entités paysagères

La commune de Montauroux fait partie intégrante d'un cadre paysager remarquable caractérisant le Pays de Fayence. Les reliefs prononcés de ses extrémités Nord et Sud, quasi-entièrement occupés par la couverture végétale, contrastent avec la plaine Ouest donnant de magnifiques points de vue.

Plusieurs éléments identitaires prévalent :

- **La forêt** est une composante majeure de l'occupation du sol. Les formations successives de résineux et de feuillus, clairsemés d'espace de maquis, recouvrent les deux tiers de la commune de Montauroux. Parfois mités par l'urbanisation particulièrement sur les côteaux du village ces formations boisées caractérisent la perception d'ensemble du village. Cependant, la végétation, composée majoritairement d'espèces méditerranéennes, ne donne pas une impression d'enfermement ;
- **L'eau omniprésente** sur le territoire renforce les contrastes de relief et de couleur donnant un caractère majestueux aux rives du Lac, les gorges de la Siagne constituent le deuxième point paysager majeur ;
- Véritable centre névralgique de la commune, **le village ancien** perché constitue le point d'appel majeur du paysage dans sa globalité. Son caractère patrimonial, renforcé par l'organisation en réseau de l'ensemble des villages préservés de la plaine, s'explique non seulement par l'architecture remarquable de son bâti, mais aussi par le traitement qualitatif de ses espaces publics. Par ailleurs, le centre historique est perceptible depuis des points éloignés tels que d'autres villages perchés (en particulier celui de Callian). Son identité est renforcée par la plaine de Montauroux et l'espace sur lequel elle s'étend en contrebas du village de Montauroux.
- La **plaine de Montauroux** constitue l'extrémité Ouest du territoire. Elle débute sur le territoire de Montauroux. Ce relief plat tranche radicalement avec les côteaux alentour. Sur le territoire de Montauroux, celle-ci est principalement composée de zones d'activités, d'équipement et de logements résidentielles qui se sont développés le long de la RD 562.

A l'heure d'aujourd'hui, l'ensemble de ces éléments et des ambiances qui s'en dégagent sont menacés par la montée d'un processus d'urbanisation non maîtrisé, à l'origine de la constitution des zones de mitage à vocation essentielle d'habitat.

L'intérêt porté aux perceptions et ambiances paysagères s'explique donc par le fait même qu'elles aident profondément à déterminer l'organisation, la structuration du territoire communal, mais aussi à caractériser les rapports d'interconnexions entre les différents secteurs de ce même territoire.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. Points de vue et covisibilités

Le relief permet des vues variées. Des points de vue, tant depuis la plaine sur les points hauts que des sommets et côteaux vers la dépression, offrent des possibilités d'appréciation et une lecture multiple du paysage de Montauroux.

- **Covisibilité depuis le village de Montauroux**

La principale visibilité apparait depuis le village perché de Montauroux sur les deux versants de celui-ci. Le versant Ouest offre, depuis la place de la mairie, une vue plongeante sur la plaine de Montauroux.



Vue depuis la place de la Mairie village de Montauroux (versant Ouest)

Au premier plan, les villages et le bâti ancien du village de Montauroux avec en particulier les toits de tuiles, renforce le caractère qualitatif du bâti. Puis s'étend la plaine de Montauroux, dans sa partie ici dégradée. La visibilité lointaine sur les ensembles commerciaux et urbains peu cohérents s'en retrouve légèrement dégradée. Néanmoins, le bâti du premier plan tend à masquer cette image au profit de la visibilité sur les massifs en arrière-plan ce qui intensifie la perspective.

La vue en arrière du village ancien sur la plaine de Montauroux est plus spectaculaire, mais moins accessible, celle-ci offre une vue plongeante sur la plaine de Montauroux et le village perché de Callian qui constitue un point d'appel paysager. La plaine conserve ici son aspect paysager avec la présence d'éléments bocagers et la visibilité sur des prairies et espaces agricoles au premier plan. La singularité de cette visibilité est renforcée par la vision sur les Préalpes en arrière-plan.



Vue sur le village perché de Callian depuis Montauroux

La vue sur le village de Callian est cependant dégradée par l'urbanisation des côteaux qui a eu lieu sur l'ensemble des pentes entre Montauroux et Callian.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Vue sur les côteaux de Callian depuis le village de Montauroux

- **Covisibilité sur Montauroux**

La vue sur le village de Montauroux depuis la commune de Callian est altérée par l'urbanisation des côteaux. Ce mitage du massif boisé en face du village de Montauroux altère fortement les points de vue. En effet, la naturalité du paysage est dégradée de même que la ligne d'horizon est coupée par certains bâtis.



Vue depuis Callian sur le village de Montauroux

La plaine de Montauroux offre de belles visibilités sur les reliefs et en particulier les côteaux qui l'entourent. Depuis la RD 562, une vue panoramique est possible sur l'ensemble des côteaux Sud/Sud-Ouest. Le mode majeur de perception du paysage réside avant tout dans cette infrastructure routière, véritable épine dorsale du Pays de Fayence. La visibilité depuis la RD 562 concerne principalement les côteaux urbanisés du village. Même si ce mitage enlève la naturalité des reliefs, l'ensemble reste cependant boisé avec une ligne d'horizon conservée.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Vue depuis la RD 562 sur les côteaux de Montauroux

- **Covisibilité sur le lac de Saint –Cassien**

Le territoire de Montauroux se caractérise par une omniprésence de la forêt : le paysage forestier est prédominant sur l'ensemble de la commune. Elle constitue un ensemble prépondérant autour du lac de Saint-Cassien. La forêt méditerranéenne en tant que grand ensemble paysager apparait alors comme une composante importante du territoire. Il parait essentiel de la préserver.





Visibilités sur le Lac de Saint Cassien

- **Covisibilité sur le secteur de Tournon**

Le quartier du Tournon se situe sur le versant opposé au village. Le mitage dans les massifs boisés altère les points de vue. Cependant, les visibilités sont essentiellement depuis la RD562, le versant en face ne présentant pas d'urbanisation.



Visibilité sur le secteur de Tournon

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- **Covisibilité sur le secteur des Estérêts du Lac.**

Le secteur des Estérêts du Lac est situé dans un vallon. Les covisibilités sont restreintes, elles sont limitées aux hauteurs proches qui ceinturent le domaine.



Visibilité sur le domaine des Estérêts-du-Lac

c. Points noirs paysagers

La pression urbaine est le facteur déclenchant des évolutions paysagères. Le processus d'urbanisation récent s'est concrétisé par la création de poches bâties, imperméables les unes des autres du fait d'un manque d'organisation et de cohérence. Un développement en « doigts de gant » est ainsi en cours de réalisation aux abords des axes routiers structurants que sont la RD562.

L'expansion urbaine générée a été et est encore à destination principale de logements. Le modèle urbain répandu sur la commune de Montauroux est la maison individuelle implantée sur une grande parcelle. Les zones récemment urbanisées et constitue l'expression d'un phénomène de mitage sur le territoire communal.

La surface occupée par des zones urbanisées discontinues explose donc au détriment des espaces naturels. L'ensemble des côteaux aux abords du village ancien de la commune de Montauroux sont principalement urbanisés, selon cette forme de mitage urbain. Cette dispersion pavillonnaire des constructions non intégrées au couvert boisé entraine fort impact visuel.



Vue sur les côteaux mités par l'urbanisation pavillonnaire

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Vue sur le village de Montauroux depuis la plaine de Montauroux

Le plateau au Nord est aussi gagné par l'urbanisation celle-ci est réalisée de manière anarchique provoquant l'alternance d'espaces bâti, de prairie et d'espaces boisés.





Séquences sur le plateau au Nord du village de Montauroux

L'isolement des quartiers du Tournon à l'Est de la commune établis en discontinuité avec la commune renforce l'impression de mitage urbain sur ce versant.

La RD562 est une composante participative de l'amplification de la pression urbaine. L'implantation de bâtiments d'activités au niveau du Plan occidental et oriental sur la plaine de Montauroux ainsi que l'avènement de zones d'habitat diffus au niveau du quartier de la Barrière limitent les vues et l'impression d'ensemble le long de cette séquence routière qui traverse d'Est en Ouest le territoire de Montauroux.



Plaine de Montauroux

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Tout en le menaçant, l'urbanisation récente contraste donc avec le paysage hérité de structures anciennes (village perché, système agricole en terrasse) qui définit encore le territoire communal de Montauroux. Les conséquences négatives de ce phénomène de mitage sont nombreuses : affaiblissement identitaire via une banalisation du paysage, limitation du potentiel foncier, dégradation du cadre de vie ou encore risques à terme pour la ressource touristique.

d. Entrées de villes

Plusieurs entrées de villes font l'objet d'enjeux en matière de paysage. Elles influencent en effet l'appréciation globale que peuvent se construire tout visiteur ou habitant sur la commune et ses composantes. L'image de Montauroux se trouve ainsi partiellement tributaire du niveau qualitatif de ces entrées de ville.

Les deux entrées de villes majeures se situent sur les côteaux à l'Est et Ouest du village. Les entrées de villes travaillées caractérisent d'avantage l'entrée du village de Montauroux que les entrées de la ville en tant que telles. L'entrée sur le flanc Est, détermine la limite entre les communes de Callian et de Montauroux depuis la D37. Elle est relativement travaillée avec un parterre floral en amont.



Entrée depuis la D37

La seconde entrée caractéristique se situe sur la montée vers le village de Montauroux, celle-ci est principalement caractérisée par un panneau de signalisation routier. Elle annonce clairement l'arrivée dans le village.

Sur la plaine et sur les côteaux, les entrées de la commune sont moins définies. Elles sont indiquées par quelques panneaux, plus ancien d'un bleu décoloré. Ces entrées de villes sont peu identitaires et peuvent être retravaillées.



Entrée communale sur la D 35

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

À cela s'ajoute que la RD562 ne draine pas directement le centre urbain. Au final, ces entrées de ville peuvent être qualifiées comme des points de passage donnant un bref aperçu de la commune depuis la plaine. Elles ne sont pas indiquées comme telles, sans entrée de ville la plaine apparait comme zone distinctes du territoire de Montauroux. L'entrée de ville Ouest constitue ainsi un continuum bâti de zones d'activités entre Callian et Montauroux qui complexifie la lisibilité du territoire communal, ou du moins atténue le marquage physique de l'arrivée sur celui-ci.

La progression d'une urbanisation effectuée au coup par coup, accompagnée d'un enchevêtrement anarchique des différents types de tissus, d'une absence d'harmonisation entre les formes architecturales et de réflexion paysagère au niveau de la voirie attenante, stigmatise ces entrées de villes qui ne révèle pas le caractère identitaire et originelle de la commune.

Les quartiers du Tournon et des Estérêts du Lac sont quant à eux définis en tant qu'entités à part entière avec des entrées spécifiques.



Entrée du domaine des Estérêts du Lac

e. Plan de paysage du pays de Fayence

Un plan a été réalisé à l'échelle du pays de Fayence. Le plan met en avant deux points de vue remarquables à fort enjeux :

- Le belvédère de Montauroux qui présente des enjeux forts dus en partie à sa forte fréquentation touristique estivale ;
- Le pont de près Claou sur la RD37 qui présente des enjeux forts du fait de sa forte fréquentation.

De plus, le lac de St-Cassien présente des sensibilités fortes du fait de son intérêt paysager, touristique et écologique.

Ce plan met en avant les actions suivantes notamment vis-à-vis du développement des filières d'énergie renouvelables :

En ce sens, le Plan de Paysage identifie les enjeux suivants :

1. *Prendre en considération les outils de protection du paysage et des milieux naturels existants ;*
2. *Prendre en compte le patrimoine remarquable, mais non institutionnalisé et les sites touristiques ;*

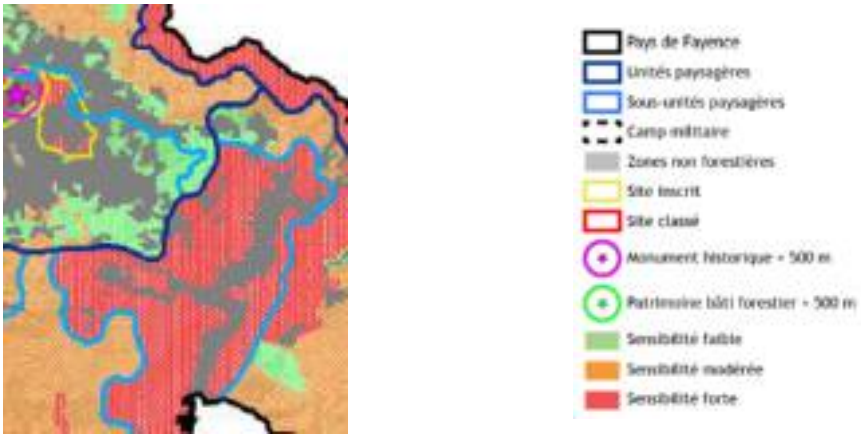
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3. *Prendre en compte les documents cadre existants ;*
4. *Réfléchir à une démarche concertée à l'échelle du territoire et non celle de la commune ;*

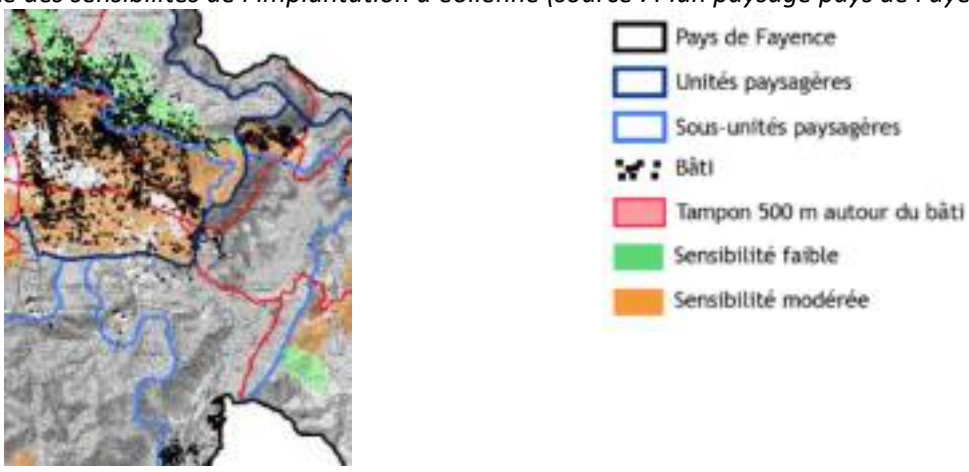
Il s'agit là de travailler dans le sens d'une réduction des effets cumulés visant à limiter le risque de prolifération.

5. *Rassembler les acteurs forestiers autour d'un projet commun en vue d'exploiter l'important gisement forestier ;*
6. *Eviter la concurrence des usages (solaire/agriculture/milieux naturels) ;*
7. *Être acteur du développement des énergies renouvelables et non observateur (notamment face aux opérateurs industriels) ;*
8. *Identifier les sites les plus propices d'un point de vue des sensibilités paysagères et environnementales.*

La démarche de recherche des sites d'implantation doit étudier préalablement les sensibilités et non pas uniquement les opportunités vis-à-vis des contraintes techniques et foncières.



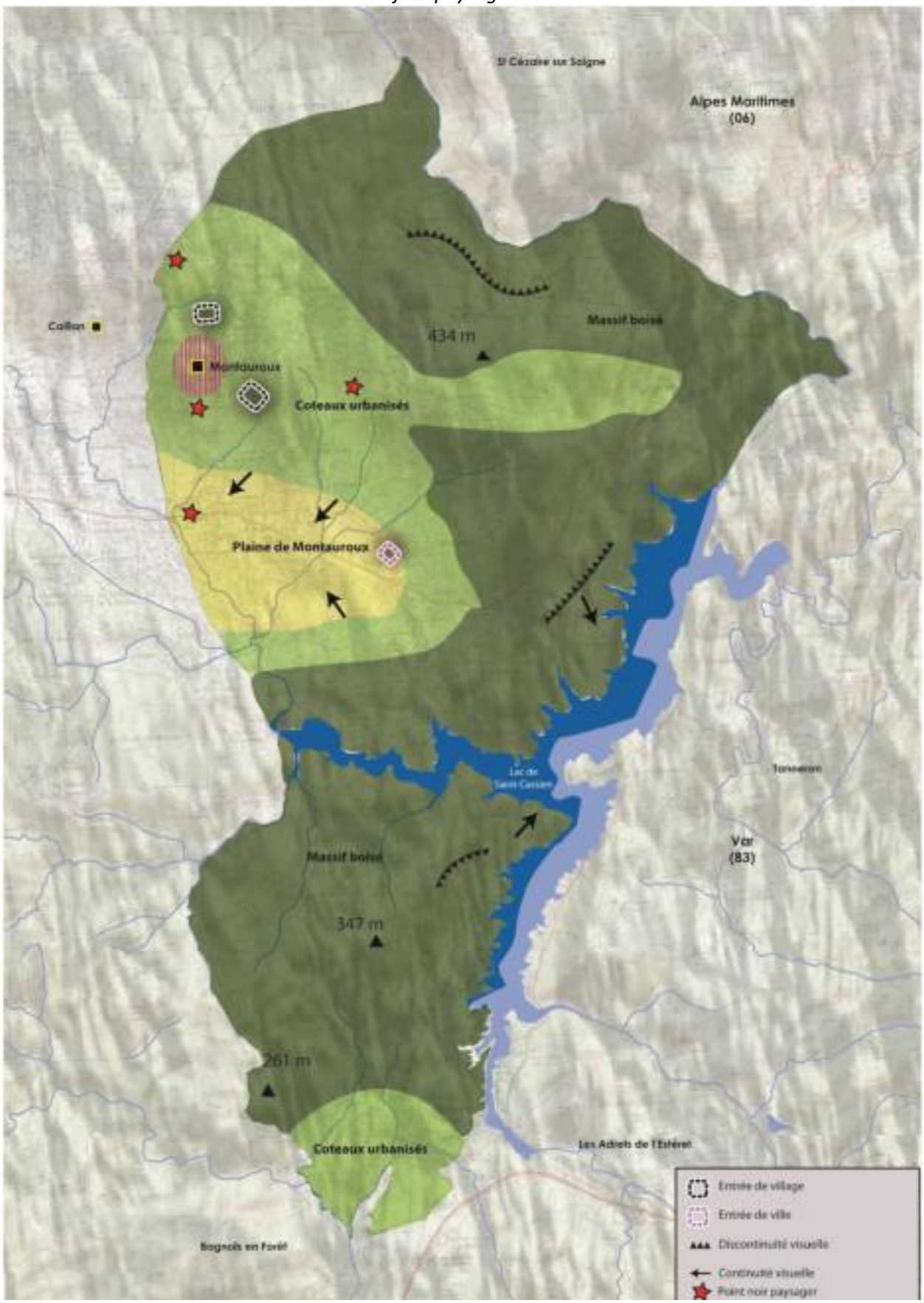
Carte des sensibilités de l'implantation d'éolienne (source : Plan paysage pays de Fayence).



Carte des sensibilités de l'implantation du photovoltaïque au sol (source : Plan paysage pays de Fayence).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Enjeux paysagers



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.2. Patrimoine agricole

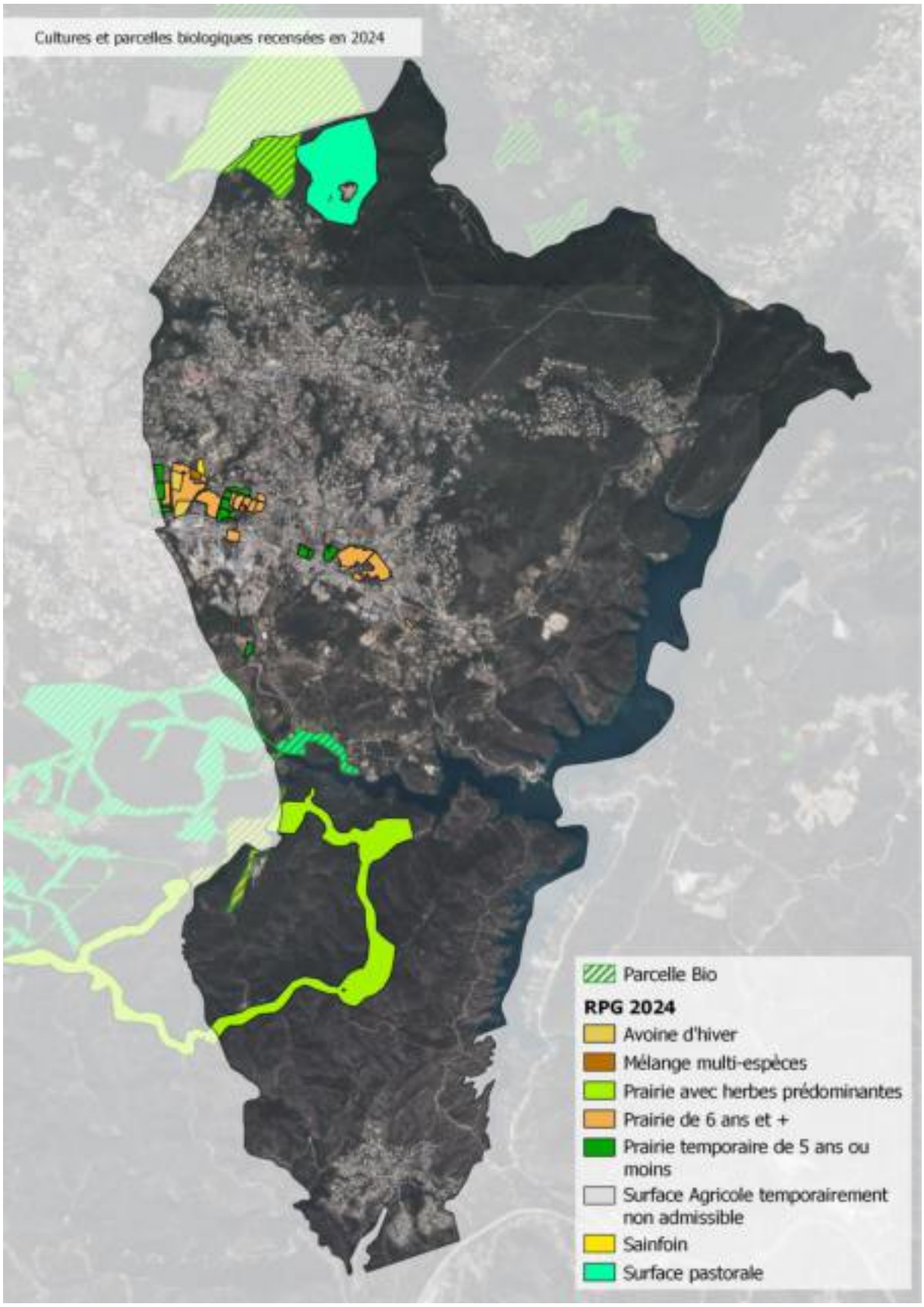
Le territoire de Montauroux s'inscrit dans la même dynamique que la Communauté de Communes du Pays de Fayence, avec une nette diminution du nombre d'exploitations agricoles : 6 exploitations en 2020 contre 17 en 2010, soit une baisse de 65 % (Source : Agreste, 2020). À l'inverse, la Surface Agricole Utile progresse, passant de 285 hectares en 2010 à 314 hectares en 2020, soit une augmentation de 10 %. Les exploitations agricoles se caractérisent ainsi par des superficies plus importantes.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



En 2024, le RPG recense une majorité d'espaces pastorale et espaces de prairies au sein du territoire et quelques parcelles bio.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Dans ce contexte de mutation du secteur agricole, des actions structurantes ont été mises en œuvre à l'échelle territoriale : le Plan de Reconquête Agricole est un plan d'actions porté par la Chambre

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d'Agriculture du Var et les services de l'Etat, en partenariat étroit avec la profession, les collectivités et les parlementaires.

Ce plan d'action vise à préparer le devenir de l'agriculture varoise par la reconquête 10 000 hectares de terres agricoles afin de répondre aux besoins en développement des filières agricoles à l'horizon 2030. Il met à disposition des communes une cartographie recensant le potentiel agricole avéré des terrains boisés afin de répondre à ces besoins fonciers. Le territoire de Montauroux présente ainsi un potentiel apicole, castanéicole, viticole, horticole, oléicole, de culture des plantes à parfum et du petit élevage.

Il s'appuie sur 15 actions déployées autour de 4 axes majeurs à destination des collectivités, des Organisations Professionnelles Agricoles et des agriculteurs :

- **Axe 1 : Développer des outils d'aide à la décision**
  - Réalisation d'un "Porter à connaissance pour la mise en œuvre du Plan de Reconquête Agricole dans les documents d'urbanisme" à l'attention des collectivités et des bureaux d'études en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme afin de prendre en compte les projets de reconquête agricole.
  - Réalisation d'une plateforme cartographique pour identifier et cibler les zones boisées où les projets de reconquête sont les plus susceptibles de se concrétiser, à la fois d'un point de vue agricole et environnemental.
  - Définition et mise en œuvre d'un programme d'information/formation sur les outils règlementaires pour la remise en culture des friches à l'attention des exploitants
  - Définition et mise en œuvre d'un programme d'information/formation sur le défrichement à l'attention des exploitants
  - Réalisation d'un guide agro-environnemental à l'attention des exploitants pour les aider à concilier les enjeux environnementaux et leurs projets de reconquête agricole (action inscrite dans le dossier FEADER).

- **Axe 2 : Déployer des politiques territoriales**
  - Réalisation d'une plaquette "Plan anti-friches : mobilisez des outils efficaces". Ce document s'adresse aussi bien aux agriculteurs, aux organisations professionnelles agricoles qu'aux collectivités. Il a été conçu comme une "boîte à outils anti-friche" et recense l'ensemble des outils mobilisables pour lutter contre les friches.
  - Identification de secteurs à enjeux de reconquête et mise en œuvre d'actions foncières offensives et ciblées sur les friches et sur les espaces boisés à potentiel agricole en concertation et co-construction avec tous les acteurs.
  - Mise en œuvre de projets pilotes de coupures de combustibles agricoles (action inscrite dans le dossier FEADER). Il s'agit d'identifier des secteurs à enjeux DFCI et d'y implanter des parefeux agricoles. Cette action, réalisée en partenariat avec les PIDAF varois, démarre.

- **Axe 3 : Proposer des dispositifs financiers**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Paiement différé pour les prêts relatifs à la reconquête agricole. Il s'agit de faciliter l'installation d'agriculteurs en leur permettant de débuter leur remboursement une fois la plantation ou la récolte réalisée. Cette action est en cours de réflexion.
- Aides à la remise en culture de foncier à potentiel agricole mises en œuvre par certaines collectivités à destination des agriculteurs de leur territoire. L'Agglomération Provence Verte a d'ores et déjà mobilisé cet outil et le propose aux agriculteurs de son territoire sous certaines conditions.

- **Axe 4 : Proposer des solutions innovantes pour la reconquête de foncier agricole**
  - Le projet de Bourse foncière forestière (action inscrite dans le dossier FEADER). Il s'agit de mettre en relation les porteurs de projets agricoles et des propriétaires forestiers pour favoriser la reconquête agricole en milieu boisé. Cette action est en cours de réflexion.
  - Une approche collective d'analyse des projets de défrichement (action inscrite dans le dossier FEADER). Il s'agit d'avoir une vision globale des projets de défrichement sur un territoire, d'accompagner de façon collective les demandes de défrichement des exploitants et de mutualiser les coûts éventuels (études d'impact, pré-diagnostic écologique...)

Une reconnaissance des enjeux et du caractère expérimental au niveau national : ce travail a été mené. 9 propositions d'amendements ont été déposées en 2021 dans le cadre du dispositif France Expérimentation. Malheureusement, toutes ont été rejetées car considérées comme inopportunes au regard des incidences juridiques qu'elles présenteraient et de leurs impacts estimés sur les politiques publiques concernées. Toutefois, 4 des 9 propositions pourraient être retravaillées hors du dispositif France Expérimentation. Le travail continue.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.3. Patrimoine bâti

a. Sites inscrits

Un monument historique est un édifice, un espace qui a été classé ou inscrit afin de le protéger du fait de son intérêt historique ou artistique.

La législation distingue deux types de monuments historiques :

- ***Sont classés parmi les monuments historiques*** *« les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ».*
- ***Sont inscrits parmi les monuments historiques*** *« les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ».*

Fort de son passé historique, la commune présente une grande valeur architecturale. L'ensemble du village ancien de Montauroux est référencé comme site inscrit.

b. Monuments historiques inscrits

L'ensemble des éléments patrimoniaux du village classés ou inscrits sont regroupés dans le périmètre du centre-bourg : y sont inclus l'église paroissiale de Saint Barthélémy construite au XII^{ème} siècle et la chapelle St-Michel. Il est également à noter que l'ensemble de la commune voisine de Callian est référencée comme site inscrit.

Les abords du vieux village de Montauroux ont largement été urbanisés depuis la protection en site inscrit. Cette urbanisation diffuse qui a largement mité le paysage a eu pour conséquence une diminution non négligeable des espaces naturels et agricoles qui participent à la qualité paysagère du site et à la perception du village perché dans son écrin de verdure.

La protection des zones d'urbanisation du piémont du village non bâti apparait comme un enjeu majeur.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE





Eléments patrimoniaux du village ancien de Montauroux

c. Monuments et patrimoines vernaculaires cités à l'inventaire du patrimoine naturel

L'Inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique.

L'Inventaire est une recherche de terrain qui observe, analyse et décrit les œuvres « in situ » en s'appuyant sur les sources d'archives et la bibliographie disponible. Le choix de l'aire d'étude et de ses limites, celui des partenaires et des procédures à mettre en œuvre pour chaque opération fait l'objet d'un Cahier des Clauses Scientifiques et Techniques, projet scientifique qui fixe les enjeux et les moyens, et permet une bonne utilisation des résultats ainsi que leur évaluation.

L'Inventaire général est une entreprise documentaire qui n'entraîne aucune contrainte juridique ou réglementaire.

Outre les monuments et les sites classés ou inscrits, un nombre élevé de bâtiments et/ou éléments bâtis anciens remarquables sont répertoriés sur une grande partie du territoire communal.

Le patrimoine religieux est référencé, il s'agit principalement de calices, statues, tableaux et retables du XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle.

Des vestiges liés à l'eau sont présents comme le pont de Turves : pont génois du XVII^{ème} siècle et une partie d'aqueduc médiéval.

Des vestiges d'anciennes pratiques agricoles du quotidien (restanques, four à chaux, ancien moulin, masures ruinées) parsèment le territoire, en particulier les plateaux au Nord du village.

Enfin, les vestiges dit du « castrum de Tornoro » (château fort), il s'agit d'une enceinte ovoïde doublée d'un fossé. Au-dessous du château, les ruines du village s'étagent en gradins jusqu'à mi-pente, entourées d'un mur d'enceinte dont subsistent d'importants fragments de même facture que le château ; des maisons, il reste surtout des éboulis et les murs qui les soutenaient sur la pente. Des traces d'occupation antérieure (Age du fer et Antiquité) auraient été décelées.

Il est à noter que l'église Notre-Dame de l'assomption de Callian est inscrite comme monument historique, son périmètre de protection d'étend sur la commune de Montauroux.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE





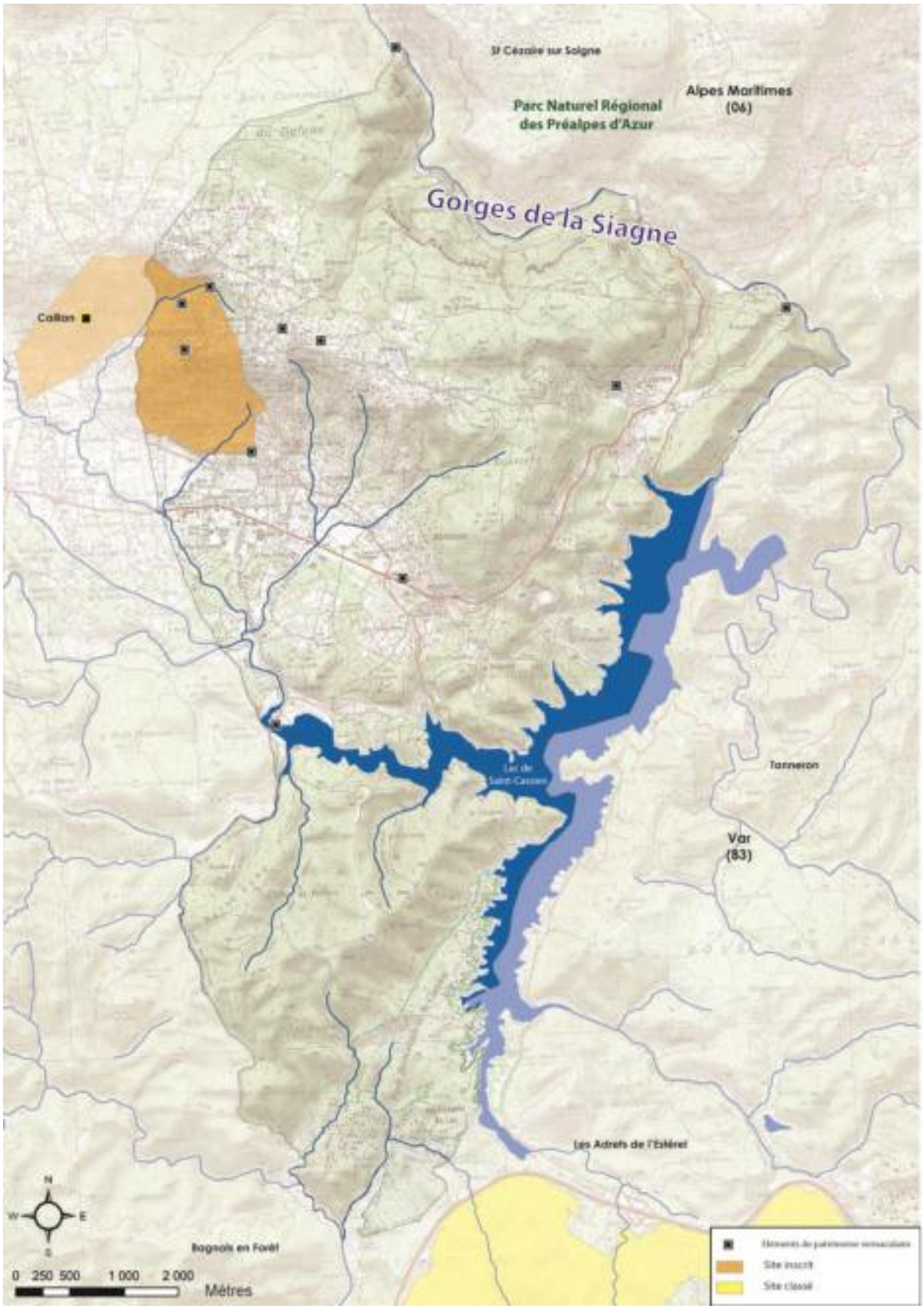




Eléments de patrimoine vernaculaire sur la commune de Montauroux

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sites classés ou inscrits



Patrimoine Vernaculaire sur la commune de Montauroux

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La commune de Montauroux fait partie intégrante du cadre paysager du territoire. Son village perché, caractéristique du pays de Fayence offre de nombreuses visibilités qui renforcent l'attrait touristique du village.

Cette ambiance paysagère est cependant menacée ; d'une part par une urbanisation massive des côteaux, source de points noirs paysagers ; d'autres part à cause des séquences d'urbanisation anarchiques de la plaine de Montauroux et du plateau Nord de la commune.

La préservation des piémonts non urbanisés est un enjeu patrimonial majeur.

Enfin les entrées de ville de différents types sont peu identitaires.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3. Ressources naturelles et Trame Verte et Bleue

3.1. Biodiversité

a. Patrimoine naturel

Les espaces naturels de la commune de Montauroux présentent un fort intérêt écologique. La disparité d'espèces présente dans les ensembles forestiers atteste de la valeur écologique des milieux.

Les forêts sont principalement composées de chênes verts, chêne pubescents, chênes lièges (dont certains centenaires), mais aussi pins sylvestres, pin d'Alep et pins maritime et une présence ponctuelle de charmes qui renforce l'intérêt de la zone.

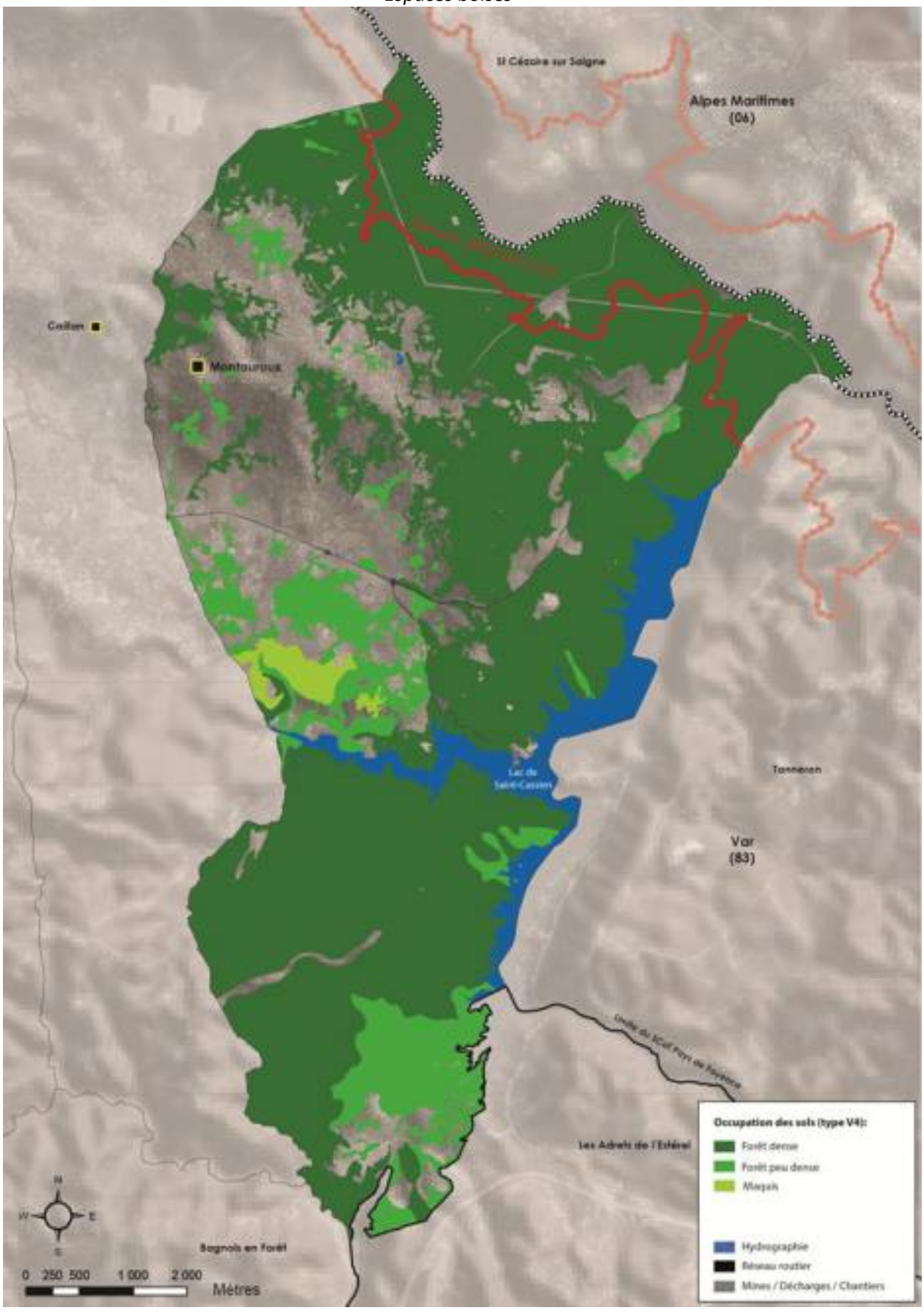
Le réseau hydrographique, dense et diffus à la fois, est favorable à de nombreux échanges écologiques. Il fait office de fil conducteur sur l'ensemble du territoire et permet la présence d'une diversité d'habitats propice à la réalisation de l'ensemble du cycle de vie de différentes espèces. La réserve du Lac de Saint-Cassien est un milieu d'importance faunistique du point de vue notamment ornithologique.

La continuité de la zone Sud avec le massif de l'Estérel et au Nord avec le site exceptionnel des gorges de la Siagne accroit la valeur écologique des milieux communaux. En effet, la continuité avec les milieux existants offre de plus grande possibilité de déplacement de la faune.

Cependant, les deux milieux Nord et Sud sont bien distincts car entrecoupés par le Lac de Saint-Cassien et les infrastructures de la plaine du Riou-blanc (RD 562, zone commerciale…).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Espaces boisés



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. *Réseau Natura 2000*

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne.

Sa création doit contribuer en outre à la réalisation des objectifs de la convention sur la diversité biologique adoptée au « Sommet de la Terre » de Rio de Janeiro en Juin 1992.

Il est composé des sites désignés spécialement par chacun des membres en application des directives européennes :

1. **Directive « Habitat, Faune, Flore »** (Directive 92-43 / CEE du Conseil du 21 Mai 1992) concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage. Elle prévoit la constitution d'un réseau de sites abritant les habitats naturels et les habitats d'espèces de la faune et de la flore sauvage d'intérêt communautaire ;
2. **Directive « Oiseaux »** (Directive 79-409 / CEE du Conseil du 2 Avril 1979) concerne la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux et de leurs habitats d'intérêt communautaire dans les États Membres.

La commune est concernée au titre de la directive habitat par la Zone Spéciale de Conservation des gorges de la Siagne (FR9301574). D'une superficie de 4 926 ha, elle s'étire le long de la rivière de la Siagne englobant la totalité des gorges et des ripisylves associée impactant l'extrême Nord de la commune. Le dénivelé de la zone est élevé puisque son altitude minimale est de 14 m et peut atteindre 1140 m pour une altitude moyenne est de 458 m.

Le site de la Siagne englobe la totalité des gorges de la Siagne creusées très profondément au travers de plateaux et de collines boisées. Dès lors, ce site abrite des milieux naturels remarquables :

- La rivière aux eaux calcaires induit la formation de tufs ;
- Les forêts et fourrés alluviaux hébergent des espèces rares de Provence (Charmes, fougères …) avec à noter la présence d'une population très localisée et endémique d'*Erodium Rodiei ou Bec-de-grue-de-Rodié ;*
- Les falaises percées de grottes propices aux chauves-souris, accueillent des chênaies matures.

<u>Intérêt floristique</u>

Le caractère floristique de la zone est remarquable présentant plusieurs habitats d'intérêt communautaire avec principalement des surfaces de Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia et des Matorrals arborescents à Juniperus spp. Les milieux associés aux zones humides sont de fait aussi très présents notamment les mares temporaires méditerranéennes.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Habitats de la zone Natura 2000 (source : INPN)

Classes d'habitats	Couverture
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	36 %
Forêts sempervirentes non résineuses	33 %
Forêts caducifoliées	10 %
Pelouses sèches, Sainteppes	5 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	5 %
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	5 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	3 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1 %
Forêts de résineux	1 %
Forêts mixtes	1 %

Intérêt faunistique

La zone présente un intérêt chiroptérologique particulier. En effet, plus de 13 espèces de chauves-souris fréquentent le site dont des grandes populations de Minioptère de Schreibers et Verspertilion de Capaccini. De plus, la rivière héberge de belles populations d'Écrevisse à pattes blanches, ainsi que de Barbeau méridional. En outre, les inventaires réalisés dans le cadre du document d'objectifs ont mis en évidence la présence d'espèces de fort intérêt patrimonial, mais à répartition très ponctuelle : Tortue d'Hermann (2 stations), Spélerpès de Saintrinati (1 station) et Vipère d'Orsini (1 station). En outre, d'autres espèces d'intérêt communautaire sont potentiellement présentes sur le site et seront à rechercher lors de futurs inventaires. Il s'agit en particulier d'un mammifère, la loutre d'Europe.



Minioptère de Schreibers



Verspertilion de Capaccini

Le site est vulnérable en plusieurs points. Premièrement, la vulnérabilité des lieux tient étroitement à la qualité des eaux. Elle est aussi fortement dépendante de la fréquentation estivale croissante et du développement des activités de pleine nature susceptibles de fragiliser les habitats. Enfin, les aménagements urbains source de fragmentation fragilisent la zone.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. ZNIEFF

L'inventaire des Zone Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un recensement national établit à l'initiative et sous le contrôle du Ministère chargé de l'Environnement. Cet outil de connaissance du patrimoine naturel de la France, identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats naturels. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue 2 types de ZNIEFF terrestres :

- *Les ZNIEFF de type I d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;*
- *Les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités écologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.*

La délimitation exacte des zones d'intérêt écologique est à prendre en considération à l'échelle de chaque document d'urbanisme et doit être examinée et précisée dans le cadre des études préalables.

Reflet de sa grande diversité biodiversité, la commune de Montauroux est concernée par 4 ZNIEFF de type 1 et ZNIEFF de type 2

Les marais de Fondurane (930012577)

La commune de Montauroux est impactée par la ZNIEFF continentale de type I « des marais de Fondurane » (**930012577**). D'une superficie de 396 ha, elle est comprise entre 148 et 168 m d'altitude. Cette ZNIEFF qui se situe dans la continuité du Lac de Saint-Cassien, intercepte principalement le territoire de Montauroux.

- Description générale de la zone

Le marais de Fondurane est implanté sur la continuité Ouest du lac de Saint-Cassien. Les berges peu abruptes du lac à cet endroit ont permis la formation d'une zone humide. La mosaïque de milieux qui compose le site permet un accueil optimal pour l'avifaune, gravières, roselières et vasières jouant un rôle important lors de la migration des oiseaux.

Le site inclut l'arrêté préfectoral de protection de biotope du Fondurane. De plus, dans ses parties Sud et Nord, sont englobées des ripisylves intéressantes du point de vue écologique.

- Intérêt floristique de la zone

Les bois en contre-haut des rives du marais de Fondurane sont une des rares localités françaises où est présent du chêne faux-liège (*Quercus crenata*).

- Intérêt faunistique de la zone

Le Marais de Fondurane est l'un des milieux palustres les plus intéressants parmi ceux non littoraux du département du Var, avec la présence d'une vingtaine d'espèces animales patrimoniales.

L'intérêt du site est principalement ornithologique, une multiplicité d'espèces d'oiseaux nichant sur le site : il s'agit à titre d'exemple du héron pourpré, du faucon hobereau, de la chouette chevêche, du

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

petit-duc scops, du martin-pêcheur d'Europe, du guêpier d'Europe, de la huppe fasciée ou encore de l'hirondelle rousseline.

La zone humide est utilisée comme territoire de chasse par une chauve-souris, le molosse de Cestoni. L'herpétofaune locale est représentée par la cistude d'Europe et la tortue d'Hermann. L'une des espèces les plus éminentes de l'entomofaune locale est la magicienne dentelée, une espèce d'orthoptères d'intérêt patrimonial et protégée au niveau européen.

Espèces faunistiques et floristiques déterminantes de la ZNIEFF les marais de Fondurane (930012577) source : Inventaire du patrimoine naturel

Groupe	Espèce (nom scientifique)	Statut
Orthoptères	*Saga pedo*	Reproduction certaine ou probable
Coléoptères	*Carabus solieri*	Reproduction certaine ou probable
Reptiles	*Emys orbicularis*	Reproduction certaine ou probable
	Testudo hermanni	Reproduction certaine ou probable
Oiseaux	*Acrocephalus melanopogon*	Reproduction certaine ou probable
	Botaurus stellaris	Reproduction certaine ou probable
	Hirundo daurica	Reproduction certaine ou probable
Dicotylédones	*Quercus crenata*	

Les marais de la *Fustière (93002023)*

La commune de Montauroux est impactée par la ZNIEFF continentale de type I « Les marais de la Fustière » (**93002023**). D'une superficie de 8 ha, elle est comprise entre 148 et 158 m d'altitude. Elle intercepte le territoire communal sur une infime partie du territoire communal au Sud du lac de Saint-Cassien.

- **Description générale du site**

Ce marais d'une dizaine d'hectares est coincé entre la digue supportant la route des entre la digue supportant la route des Estérêts du Lac, la route du Lac (RD 37) et l'emprise foncière de l'Autoroute A8. Cette zone alimentée par un réseau temporaire a été formée récemment lors de la réalisation dans les années 1980 de la digue des Estérêts du Lac.

- **Intérêt floristique de la zone**

La zone est couverte de roselières et de quelques îlots d'arbres (peuplier, saules), avec quelques zones d'eau libre. Les ripisylves méditerranéenne à peupliers *(Populenion albae)* sont le principal milieu remarquable.

- **Intérêt faunistique de la zone**

Cette petite zone humide présente un certain intérêt pour la faune : elle compte 6 espèces animales patrimoniales (dont 3 déterminantes).

Un cortège avifaunistique intéressant semble s'y reproduire : Butor étoilé, Héron pourpré, Guêpier d'Europe, Huppe fasciée, Hirondelle rousseline. La Cistude d'Europe y est également signalée.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Espèces faunistiques et floristiques déterminantes de la ZNIEFF « Les marais de la Fustière » (93002023) source : Inventaire du patrimoine naturel

Groupe	Espèce (nom scientifique)	Statut
Reptiles	*Emys orbicularis*	Reproduction certaine ou probable
Oiseaux	*Botaurus stellaris*	Reproduction certaine ou probable
	Hirundo daurica	Reproduction certaine ou probable

Les Charmaies et cours moyen de la Siagne (930020458)

La commune de Montauroux est impactée par la ZNIEFF continentale de type I « Charmaies et cours moyen de la Siagne » (**930020458**). D'une superficie de 396 ha, elle est comprise entre 16 et 254m d'altitude. Elle intercepte le territoire communal sur une petite zone à l'extrême est de la commune à l'Est de la D 562.

- **Description générale du site**

Cette ZNIEFF démarre après les gorges de la Siagne, quand celle-ci suit son cours jusqu'à Auribeau-sur-Siagne. Une fois avoir atteints des affleurements cristallins, une magnifique galerie de Charmes devient la formation dominante. Cette forêt, exceptionnelle dans le département est caractéristique d'un faciès froid et confère d'emblée à ce secteur un intérêt biologique tout particulier.

Elle abrite plusieurs essences d'arbres et arbustes liées à une certaine fraîcheur : Noisetier, Érable champêtre, Tilleul sylvestre.

- **Intérêt floristique de la zone**

L'habitat déterminant de cette zone et l'ensemble constitué par la chênaies-charmaies Sud-alpines, les bois de châtaigniers sont aussi à signaler. L'intérêt de la zone est principalement d'ordre floristique. En effet, la flore de sous-bois associée à la charmaie est souvent d'une grande rareté et d'affinité septentrionale : *Muscari botryoides*, *Erythronium dens-canis* ou *Galanthus nivalis*. Certaines citations anciennes paraissent néanmoins douteuses : *Ranunculus macrophyllus* et *Equisetum hyemale*

- **Intérêt faunistique de la zone**

Ces forêts riveraines offrent un certain intérêt pour la faune. On y compte 6 espèces animales d'intérêt patrimonial avec parmi elles 3 espèces déterminantes de coléoptères :

- Le Carabe de Solier (*Carabus (Chrysocarabus) solieri*), espèce déterminante dite « vulnérable » de Carabidés, très localisée et en régression marquée, endémique de Provence, du Sud-Ouest des Alpes et de Ligurie (endémique franco-italien) ;
- Le Charançon (*Pararaymondionymus fossor*), espèce déterminante de Curculionidés, très rare et endémique du Var et des Alpes-Maritimes ;
- Le Charançon (*P. Hoffmanni*), espèce déterminante méditerranéo-montagnarde de Curculionidés, endémique du Var et des Alpes-Maritimes, recherchant plus particulièrement les sols calcaires.

L'avifaune nicheuse héberge notamment le Martin-pêcheur d'Europe et le Cincle plongeur.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Espèces faunistiques et floristiques déterminantes de la ZNIEFF « Charmaies et cours moyen de la Siagne » (930020458) source : Inventaire du patrimoine naturel

Groupe	Espèce (nom scientifique)	Statut
Coléoptères	*Carabus (chrysocarabus) solieri*	Reproduction certaine ou probable
	Pararaymondionymus fossor	Reproduction certaine ou probable
	Pararaymondionymus hoffmanni	Reproduction certaine ou probable
Filicinophytes (Fougères)	*Polystichum setiferum*	
Monocotylédones	*Aira provincialis*	Espèce endémique française
	Muscari botryoides	
Dicotylédones	*Gratiola officinalis*	
	Ranunculus macrophyllus	

Gorges de la Siagne et de la Sagniole (93002049)

La commune de Montauroux est impactée par la ZNIEFF continentale de type I « Gorges de la Siagne et de la Sagniole » (**93002049**). D'une superficie de 856 ha, elle est comprise entre 90 et 1 077 m d'altitude. Elle reprend le périmètre Natura 2000 des gorges de la Siagne au niveau de la commune de Montauroux.

- **Description générale du site**

Le site est délimité par la topographie des gorges. Les gorges de la Siagne se situent en plein cœur d'un territoire de formation karstique présentant une multitude de cavités, avens ou grottes. Elles tranchent profondément une zone de plateaux ou de collines boisées d'altitude moyenne comme la colle de Mons.

- **Intérêt floristique de la zone**

Des forêts et fourrés alluviaux hébergent des espèces rares en région provençale (charmes, certaines fougères) et notamment une espèce végétale endémique et très localisée : l'Erodium de Rodié. Les falaises accueillent des chênaies matures.

- **Intérêt faunistique de la zone**

Ces gorges calcaires recèlent un patrimoine faunistique de grand intérêt. Elles hébergent une trentaine d'espèces animales d'intérêt patrimonial.

L'avifaune nicheuse est riche en espèces intéressantes inféodés notamment aux milieux humides. C'est ainsi qu'on retrouve sur la zone le faucon pèlerin, l'aigle royal, l'autour des palombes, le grand-duc d'Europe, le martin-pêcheur d'Europe, le cincle plongeur ou encore le monticole de roche.

Il existe au moins 6 espèces de chauves-souris d'intérêt patrimonial dont les rares Vespertilions de Capaccini et Rhinolophe euryale.

Les Amphibiens sont quant à eux représentés par le Pélodyte ponctué.

Une dizaine d'espèces d'invertébrés, et plus précisément de mollusques, de crustacés, d'insectes et d'arachnides sont d'intérêt patrimonial. Certains de ces invertébrés sont protégés au niveau européen tel que le sphinx de l'Epilobe.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Enfin sont présents dans ces gorges le barbeau méridional ou encore le blageon.

Espèces faunistiques et floristiques déterminantes de la ZNIEFF Gorges de la Siagne et de la Sagniole (93002049) source : Inventaire du patrimoine naturel

Groupe	Espèce (nom scientifique)	Statut
Coléoptères	*Duvalius voraginis*	Reproduction certaine ou probable
Oiseaux	*Falco peregrinus*	Reproduction certaine ou probable
Mammifères	*Myotis capaccinii*	Reproduction certaine ou probable
	Rhinolophus euryale	Passage, migration

Le bois de l'Ermitte (930012579)

La commune de Montauroux est impactée par la ZNIEFF continentale de type II du « bois de l'Ermitte » (**930012579**). D'une superficie de 1 807 ha, elle est comprise entre 150 et 346 m d'altitude. Elle impacte le Sud de la commune sous le bras du Biançon.

- Description générale de la zone

Il s'agit d'un bel ensemble forestier dominé au Nord par les formations à chêne pubescent, fréquemment en sous-étage du pin d'Alep, et majoritairement peuplé au Sud par la forêt à chêne liège. Le choix effectué en termes de délimitation de la zone permet d'englober l'ensemble fonctionnel des charmaies et de s'appuyer sur le cours du Biançon, du lac de Saint-Cassien et de la RD 66.

- Intérêt floristique de la zone

L'intérêt de cette zone réside principalement dans la richesse de sa flore comportant des éléments remarquables d'affinités orientales et septentrionales.

C'est ainsi qu'on observe des formations de charmes se rencontrant dans les vallons avec une flore associée diversifiée. Le chêne faux-liège, espèce protégée, et le chêne chevelu sont présents dans la portion occidentale et constituent une sous-association au sein de la charmaie.

- Intérêt faunistique de la zone

Seulement trois espèces animales d'intérêt patrimonial dont une déterminante ont été recensées sur la zone. Il s'agit pour les oiseaux nicheurs du guêpier d'Europe et du pic épeichette.

L'autre espèce d'intérêt patrimonial concerne un insecte, le carabe de Solier (espèce déterminante de coléoptères).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Espèces faunistiques et floristiques déterminantes de la ZNIEFF le bois de l'Ermite (93002049)
(source : Inventaire du patrimoine naturel)

Groupe	Espèce (nom scientifique)	Statut
Hyménoptères	*Megachile fertoni*	Reproduction certaine ou probable
Lépidoptères	*Maculinea arion*	Reproduction certaine ou probable
Monocotylédones	*Orchis papilionacea subsp. expansa*	

Le Mont (930012576)

La commune de Montauroux est impactée par la ZNIEFF continentale de type II « Le mont » (93002049). D'une superficie de 216 ha, elle est comprise entre 132 et 431 m d'altitude. Entièrement comprise dans le territoire communal est située à l'Ouest de la D 562.

- **Description générale de la zone**

Cette colline calcaire, située au Nord-Est de la commune de Montauroux, présente en son sommet de nombreuses grottes et avens. La partie Nord du site forme un promontoire rocheux au-dessus de la Siagne.

- **Intérêt faunistique de la zone**

La zone présente essentiellement un intérêt faunistique. Le site est propice aux populations de chauve-souris (Minioptère de Schreibers, Petit Rhinolophe, Murin de Cappaccini et Rhinolophe Euryale). De plus, trois espèces de Lépidoptères sont à mentionner : le Nacré de la Filipendule ou Agavé (Brenthis hecate), le Jason de l'Arbousier (Charaxes jasius) et l'Azulet de Serpolet (Maculinea arion). Enfin le mégachile (Megachiles fertoni) est un hyménoptère sensible endémique de Provence et pour laquelle le secteur du Mont semble représenter sa seule station variable.

Espèces faunistiques et floristiques déterminantes de la ZNIEFF le mont (93002049)
(source : Inventaire du patrimoine naturel)

Groupe	Espèce (nom scientifique)	Statut
Hyménoptères	*Megachile fertoni*	Reproduction certaine ou probable
Lépidoptères	*Maculinea arion*	Reproduction certaine ou probable
Monocotylédones	*Orchis papilionacea subsp. expansa*	

La moyenne et haute vallée du Reyran et le bois de Bagnols (930012580)

La commune de Montauroux est impactée par la ZNIEFF continentale de type II de « la moyenne et haute vallée du Reyran et bois de Bagnols » (**930012580**). D'une superficie de 1 928 ha, elle est comprise entre 18 et 349 m d'altitude. Située à l'extrême Sud de la commune, elle n'impacte que peut le territoire communal.

- **Description générale de la zone**

Il s'agit du vaste massif peu habité et recouvert d'un maquis boisé dominant le site tristement célèbre du barrage détruit du Malpasset. Les limites de cette zone sont fondées sur le massif de Bagnols-en-Forêt et se prolongent le long de la vallée du Reyran afin de respecter une logique commune des peuplements et du fonctionnement des écosystèmes.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- **Intérêt floristique de la zone**

Les bois de Bagnols et les environs du barrage sont caractérisés par leur richesse écologique remarquable. Ils constituent un habitat privilégié pour des espèces endémiques, telles que le trèfle vésiculeux, ou encore des espèces rares, telles que la fraxinelle.

- **Intérêt faunistique de la zone**

La vallée du Reyran est dotée d'un cortège faunistique intéressant. 21 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 6 correspondants à des espèces déterminantes fréquentent cette vallée.

Son intérêt ornithologique réside dans la présence d'une population d'hirondelle rousseline. Les autres nicheurs comprennent le circaète Jean-le-blanc, le guêpier d'Europe, le martin-pêcheur d'Europe, le pic épeichette, les bruants proyer et ortolan.

Des espèces de chiroptères sont présentes dans cette zone. Il s'agit en particulier du grand rhinolophe.

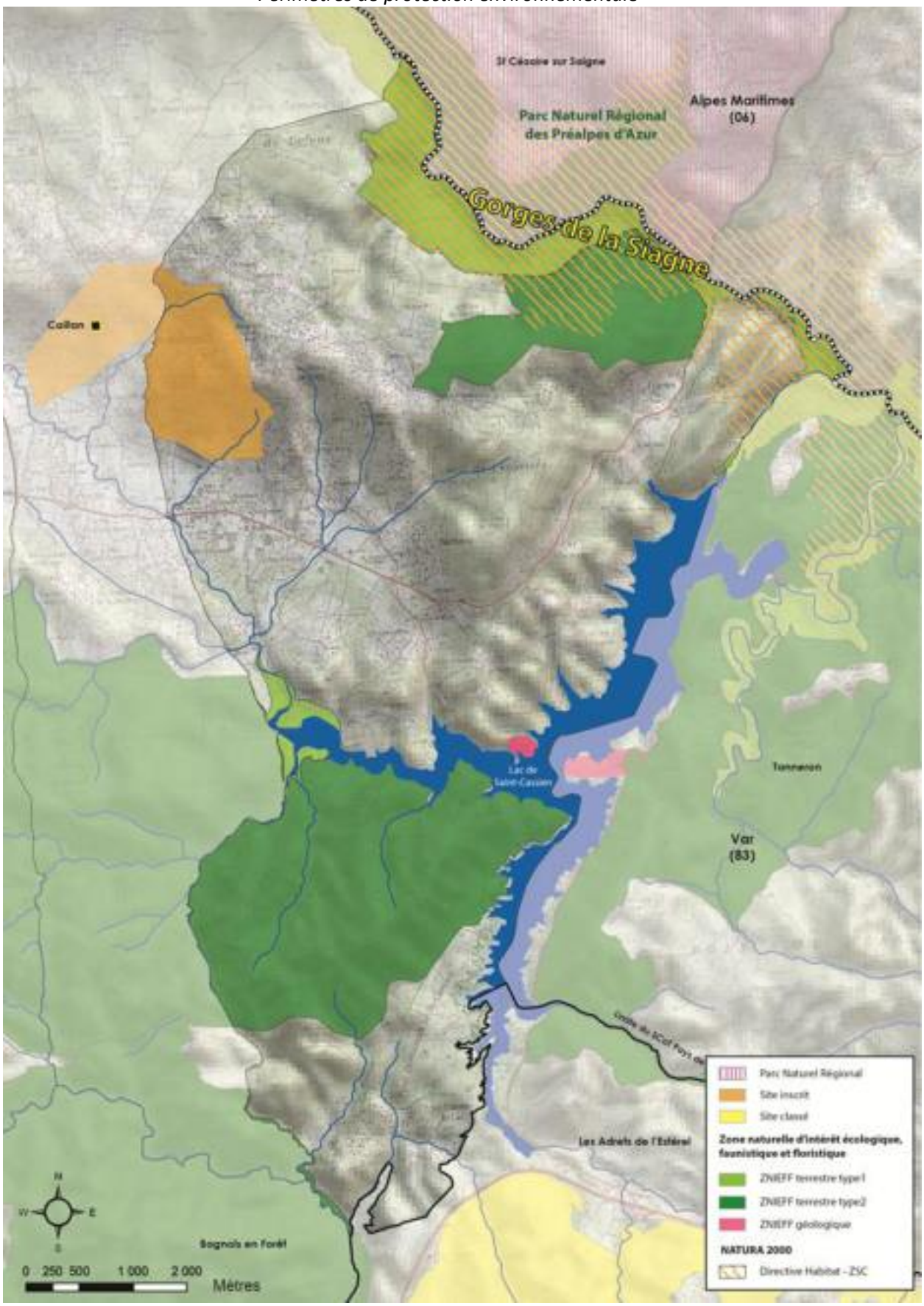
Les invertébrés d'intérêt patrimonial sont représentés par des espèces rares et endémiques telles que le charançon *Pararaymondionymus fossor* (espèce déterminante de coléoptères), la decticelle varoise (espèce déterminante d'orthoptères), la Diane (espèce déterminante de lépidoptères) ou encore le scorpion jaune languedocien (espèce déterminante d'arachnides).

Espèces faunistiques et floristiques déterminantes de la ZNIEFF « La moyenne et haute vallée du Reyran et le bois de Bagnols » (930012580) (source : Inventaire du patrimoine naturel)

Groupe	Espèce (nom scientifique)	Statut
Orthoptères	*Rhacocleis poneli*	*Reproduction certaine ou probable*
Coléoptères	*Pararaymondionymus fossor*	*Reproduction certaine ou probable*
Lépidoptères	*Zerynthia polyxena*	*Reproduction certaine ou probable*
Reptiles	*Emys orbicularis*	*Reproduction certaine ou probable*
Oiseaux	*Coracias garrulus*	*Reproduction certaine ou probable*
	Hirundo daurica	*Reproduction certaine ou probable*
Filicinophytes (fougères)	*Notholaena marantae*	
Monocotylédones	*Andropogon distachyos*	
	Arundo plinii	
	Cleistogenes serotina subsp. serotina	
Dicotylédones	*Corrigiola littoralis subsp. littoralis*	
	Dictamnus albus	
	Ferulago campestris	
	Picris pauciflora	
	Trifolium hirtum	
	Trifolium vesiculosum	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Périmètres de protection environnementale



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d. *Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APB)*

L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APB) parfois improprement appelé « arrêté de biotope », est en France un arrêté pris par un préfet pour protéger un habitat naturel, ou biotope, abritant une ou plusieurs espèces animales et/ou végétales sauvages et protégées. L'APPB peut concerner un ou plusieurs biotopes sur un même site ; exemple : forêt, zone humide, dunes, landes, pelouses, mares...

L'APPB promulgue l'interdiction de certaines activités susceptibles de porter atteinte à l'équilibre biologique des milieux et/ou à la survie des espèces protégées y vivant.

L'APPB est proposé par l'État, en la personne du préfet et généralement étudié par les DREAL concernées et signé après avis de la commission départementale des sites, de la chambre d'agriculture, et le cas échéant du directeur de l'Agence ONF de situation si une forêt publique relevant du régime forestier est concernée. Il n'est pas soumis à enquête publique, mais un avis des conseils municipaux est systématiquement demandé bien que non obligatoire.

Le territoire est concerné par les APB suivants :

- **FR3800801 Avec de Montauroux**
- **FR3800153 Fondurane et Marais de la fustière**

e. *Le patrimoine forestier*

La commune de Montauroux est concernée par trois forêts relevant du régime forestier :

- La **forêt communale de Montauroux**, d'une superficie de 353 ha, gérée en partie selon un aménagement forestier, approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2009, pour la période 2008-2027. De même, une surface d'environ 150 ha au nord-est de la commune, à proximité du hameau de Tournon, relève du régime forestier depuis le 9 novembre 2020, soit postérieurement à l'approbation de l'aménagement forestier.
  Les objectifs principaux assignés à la forêt communale de Montauroux sont les suivants :
  - Protection générale et spécifique des milieux et des paysages ;
  - Production de bois de chauffage et de bois d'industrie résineux ;
  - Accueil du public et maintien des activités cynégétiques ;
  - Protection DFCI.
- La **forêt domaniale de Saint-Cassien**, d'une superficie de 146 ha, gérée selon un aménagement forestier approuvé par arrêté ministériel du 30 octobre 2015 pour la période 2013-2032.
  Les objectifs principaux de l'aménagement forestier de cette dernière sont :
  - La préservation des habitats naturels hébergeant les espèces patrimoniales et protégées ;
  - La mise en valeur de la qualité d'accueil du public, en relation avec les collectivités territoriales, ainsi que protection de la ressource en eau ;
  - La protection contre les incendies de forêt ;
  - La mise en valeur des plantations forestières par des éclaircies et des élagages.
- La **forêt départementale**, correspondant à l'Espace Naturel Sensible (ENS) Malpasset pour une superficie de 13,2 ha, gérée selon un aménagement forestier approuvé par arrêté préfectoral du 25 octobre 2021, pour la période 2018-2037

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les objectifs de gestion sont :

- Production (ligneuse et non ligneuse) :
  - Eclaircies des jeunes peuplements ;
  - Classement en îlots de vieillissement.
- Fonction écologique :
  - Programmation de travaux d'éradication des espèces invasives ;
  - Travaux d'entretien des bois morts afin d'éviter les embâcles ;
  - Préservation de ces milieux fragiles hébergeant une grande partie de la bio-diversité.
- Fonction sociale (accueil, paysage, eau potable, pastoralisme, cynégétique, …) :
  - Aménagement d'un parking et d'un sentier PMR dans el vallon de l'Argentière ;
  - Réhabilitation des sentiers du bas de versant de Saint Jean ;
  - Fermeture des accès (panneaux, barrière, empierrement, …) afin d'éviter l'accès des véhicules ;
  - Enlèvements des nombreux déchets épars dans le vas de versant de Saint Jean.
- Protection contre les risques naturels :
  - Le maintien d'une densité suffisante des peuplements afin de ne pas déstabiliser les pierriers.
- Autres enjeux et menaces pesant sur la forêt (ex : foncier, inciendies, équilibres faune-forêt, dépérissement…)
  - Entretenir les ouvrages existant (SIPME) ;
  - Panneaux et barrières à maintenir en bon état ;
  - Permettre aux propriétaires riverains de réaliser leurs obligations réglementaires.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3.2. Trame Verte et Bleue

La loi portant Engagement National pour l'Environnement a impulsé la nécessité d'intégrer les problématiques relatives à la biodiversité et aux continuités écologiques dans la construction des projets de territoires et les documents d'urbanisme.

La notion de Trame verte et bleue porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. C'est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc.

a. Rappels règlementaires

Article L371-1 du Code de l'Environnement - Loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 – art. 121

« I –La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

À cette fin, ces trames contribuent à :

1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
2. Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques ;
3. Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article ;
4. Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
5. Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
6. Améliorer la qualité des paysages.

II-La trame verte comprend :

1. Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
2. Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier des espaces mentionnés au 1° ;
3. Les surfaces mentionnées au I de l'article L.211-14.

III-La trame bleue comprend :

1. Les cours d'eau, partie de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L.211-17 ;
2. Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L.212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L.211-3 ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3. Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° et 2° du présent III.

IV- Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L.371-3.

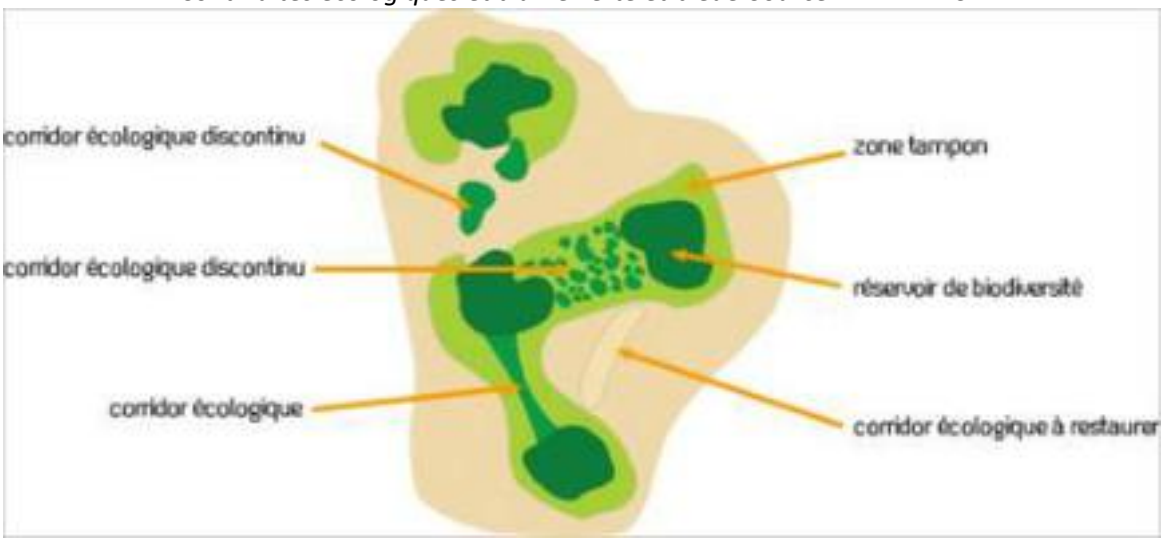
V- La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L.371-2 et L.371-3. »

Un réseau écologique constitue un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages et cela, afin de garantir leurs capacités de libre évolution. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La TVB est ainsi constituée de réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

La TVB est considérée comme étant constituée de trois éléments principaux :

1. **Les zones nodales ou réservoirs de biodiversité** : C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi, une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et les habitats naturels assurer leur fonctionnement ;
2. **Les corridors écologiques** : Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité ;
3. **Les zones de transitions ou d'extensions** : Dans certains réseaux écologiques, cette zone joue un rôle de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques d'influences extérieures potentiellement dommageables.

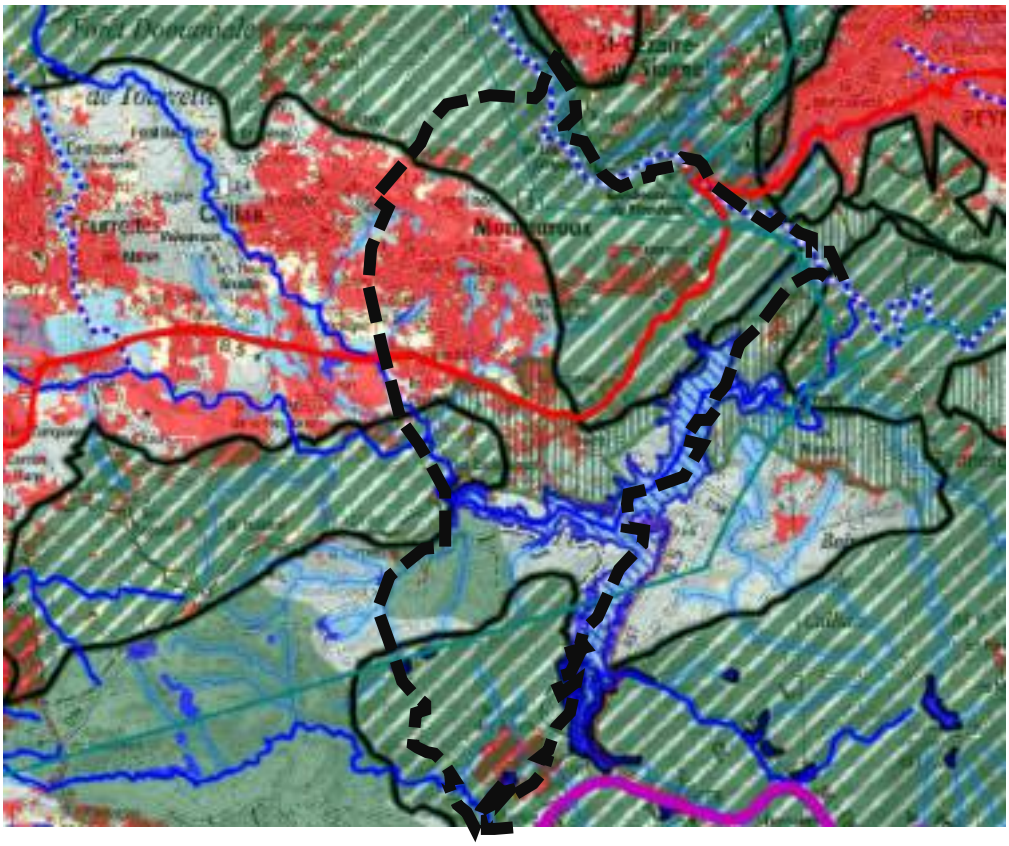
Continuités écologiques et trame verte et bleue-Source DREAL PACA



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. Trame Verte et Bleue supra communale

Extrait du SRCE PACA





Le SRCE définit des objectifs concernant les éléments de la Trame Verte et Bleue.

Suivant les espaces, il fixe une recherche de :

- **Remise en état optimale** : sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux ;
- **Préservation optimale** : au regard des pressions sur les milieux, l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur et devra faire l'objet d'une recherche de préservation optimale afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

La commune de Montauroux est concernée par plusieurs éléments constitutifs de la TVB élaborée dans le SRCE.

Au titre des réservoirs de biodiversité de la trame verte :

- Les espaces naturels boisés du massif de l'Ermite coupé en deux entités (milieux forestiers) ;
- Du massif des Monts au Nord du territoire communal.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Au titre des réservoirs de biodiversité de la trame bleue :

- Le cours d'eau principal du Riou Blanc ;
- La Camiole ;
- Le lac de Saint Cassien.

Montauroux est concernée par trois importants réservoirs de biodiversité soumis à une recherche de remise en état optimale. Tous trois sont des massifs méditerranéens qui s'entrecroisent sur la commune. Les espaces des massifs boisés des côteaux au centre de la commune sont quant à eux considérés comme des corridors écologiques à remettre en état. La RD 562 constitue la principale coupure du secteur source de fragmentation.

La biodiversité étant très présente sur l'ensemble du territoire de Montauroux. Une attention particulière est à accorder au quartier du soleil des adrets inclus dans un réservoir de biodiversité en zone urbaine à remettre en état.

La trame bleue du territoire est principalement centrée sur le Lac de Saint-Cassien identifié comme réservoir de biodiversité. Les activités humaines sur ce secteur devront donc veiller à ne pas impacter la biodiversité du site. Les vallons (notamment au sein des espaces urbanisés de Montauroux) et les rivières de la Camiole et du Riou Blanc constituent les autres éléments de la trame bleue identifiés dans le SRCE.

c. La trame verte et bleue du SCoT Pays de Fayence

Le territoire du Pays de Fayence se caractérise par :

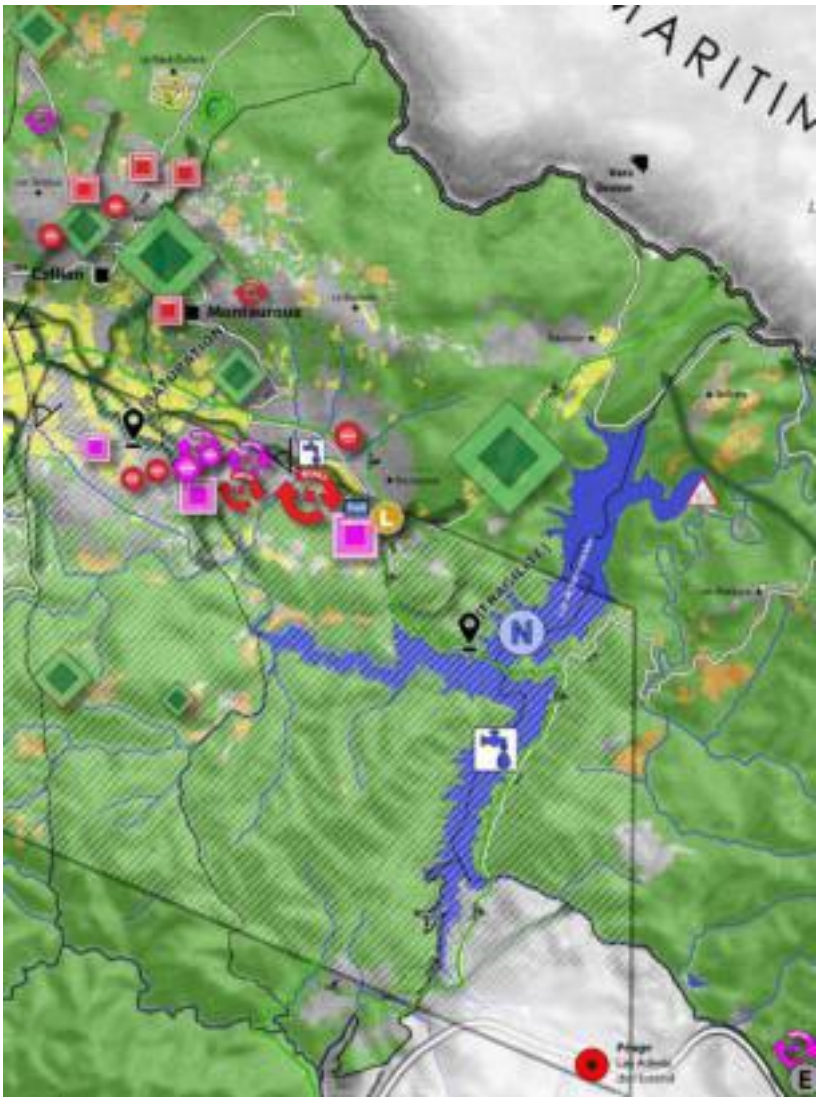
- De vastes entités boisées ;
- Des milieux ouverts agricoles (les secteurs bocagers Bagnols-en-Forêts ;
- Des milieux semi-ouverts Trois grands secteurs en réservoir de biodiversité : le camp militaire de Canjuers et sur Mons ; le Massif de Tanneron ; un secteur à l'Est de Montauroux et de Bagnols-en-Forêt ; Milieux plus ponctuels au sein des corridors (fonctionnalité des secteurs bocagers pour les espèces affectionnant les milieux semi-ouverts).
- Des zones humides importantes (Lac Saint Cassien, les cours d'eau) ;
- Dans les espaces urbanisés (L'intégralité de la commune de Mons est incluse dans un réservoir de biodiversité. Le bourg est donc un « Réservoir de biodiversité en zone urbaine ».

Le SCoT du Pays de Fayence prend en compte le SRCE et identifie différents espaces de protection pour garantir le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces espaces sont :

- Les réservoirs de biodiversité ;
- Les espaces de perméabilité agricole ;
- La trame verte et les corridors écologiques terrestres ;
- La trame bleue et les corridors écologiques aquatiques.

La commune de Montauroux est composée d'un site paysager remarquable et de nombreux réservoirs de biodiversité (au Nord et au Sud). Elle est également concernée en grande partie par un réservoir aquatique représenté par le Lac de Saint Cassien.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



LE RESEAU DE LA TRAME VERTE DU PAYS DE FAYENCE
Site paysager remarquable
Réservoirs de biodiversité
Corridors écologiques terrestres
Cônes de vue à protéger
LE RESEAU DE LA TRAME JAUNE DU PAYS DE FAYENCE
Terres agricoles structurantes
Terres agricoles stratégiques
LE RESEAU DE LA TRAME BLEUE DU PAYS DE FAYENCE
Zones humides
Cours d'eau / support de continuités aquatiques

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d. *Méthodologie prise en compte de la trame verte et bleue*

La définition de la trame verte et bleue peut être envisagée de deux manières différentes :

- L'évaluation par fragmentation des activités anthropiques dans le milieu naturel, cette vision tant à considérer les éléments naturels comme un tout perturbé par des éléments anthropiques (bâtis, infrastructures de transports …) ;
- L'évaluation des potentialités écologiques, cette vision consiste à faire l'analyse du territoire par les types de milieux présents, leur qualité et leurs continuités.

La méthodologie d'évaluation de la Trame verte et bleue réalisée ci-dessous confrontant les potentialités écologiques des milieux présents sur le territoire communal et leur fragmentation par les activités anthropiques afin de déterminer les espaces réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Dans un premier temps, les potentialités écologiques sont analysées. Plusieurs réservoirs de nature sont définis sur la commune selon les grandes entités de nature présentes et leur référencement ou non dans une zone du SRCE ou un zonage écologique.

Puis, ces grandes entités sont analysées selon différents critères (ratio surface / surface totale de la commune, hétérogénéité, indice de naturalité, indice de compacité, indice de fragmentation, calculs des potentiels écologiques …). Cette analyse n'est pas exhaustive, mais permet de mettre en relief les principaux indicateurs du réservoir de nature.

Dans un deuxième temps, les éléments fragmentant sont pris en compte. Un coefficient a été attribué à chaque élément anthropique afin de déterminer la perturbation écologique qui en résulte. Une distance tampon est appliquée autour de chaque niveau de fragmentation selon l'importance de la perturbation écologique. Cette méthodologie se base sur la méthodologie du guide « Élaboration des trames verte et bleue » de la DREAL Midi-Pyrénées, cependant les coefficients ont été modifiés en les adaptant au terrain de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur. Il est important de rappeler que ces valeurs ont été fixées de manière arbitraire.

Les corridors écologiques sont ensuite établis selon la méthode de la dilatation érosion qui permet de répertorier les potentielles connections entre les milieux. Il s'agit de considérer une zone tampon entre les espaces afin de réduire les fragmentations via les créations de corridors. Dans ce cas précis une valeur arbitraire de 100 m a été fixée sur les recommandations de la DREAL Midi Pyrénées. Les petits îlots de nature étant aussi considérés comme des éléments de corridors potentiels.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Niveau de fragmentation	Éléments anthropiques	Perturbation écologique forte	Perturbation écologique moyenne	Perturbation écologique faible
I	Liaisons routières d'importance I Tissu urbain continu	100 m	200 m	500 m
II	Liaisons routières d'importance II Voies ferrées double ou TGV Tissu urbain discontinu Emprises industrielles Emprises commerciales Emprises hospitalières Réseau routier Autres emprises publiques	50 m	100 m	200 m
III	Liaisons routières d'importance III Voies ferrées Lignes THT Bâti diffus	-	100 m	200 m
IV	Liaisons routières d'importance IV Voie ferrées Lignes électriques HT Équipements sportifs et de loisirs	-	-	50 m

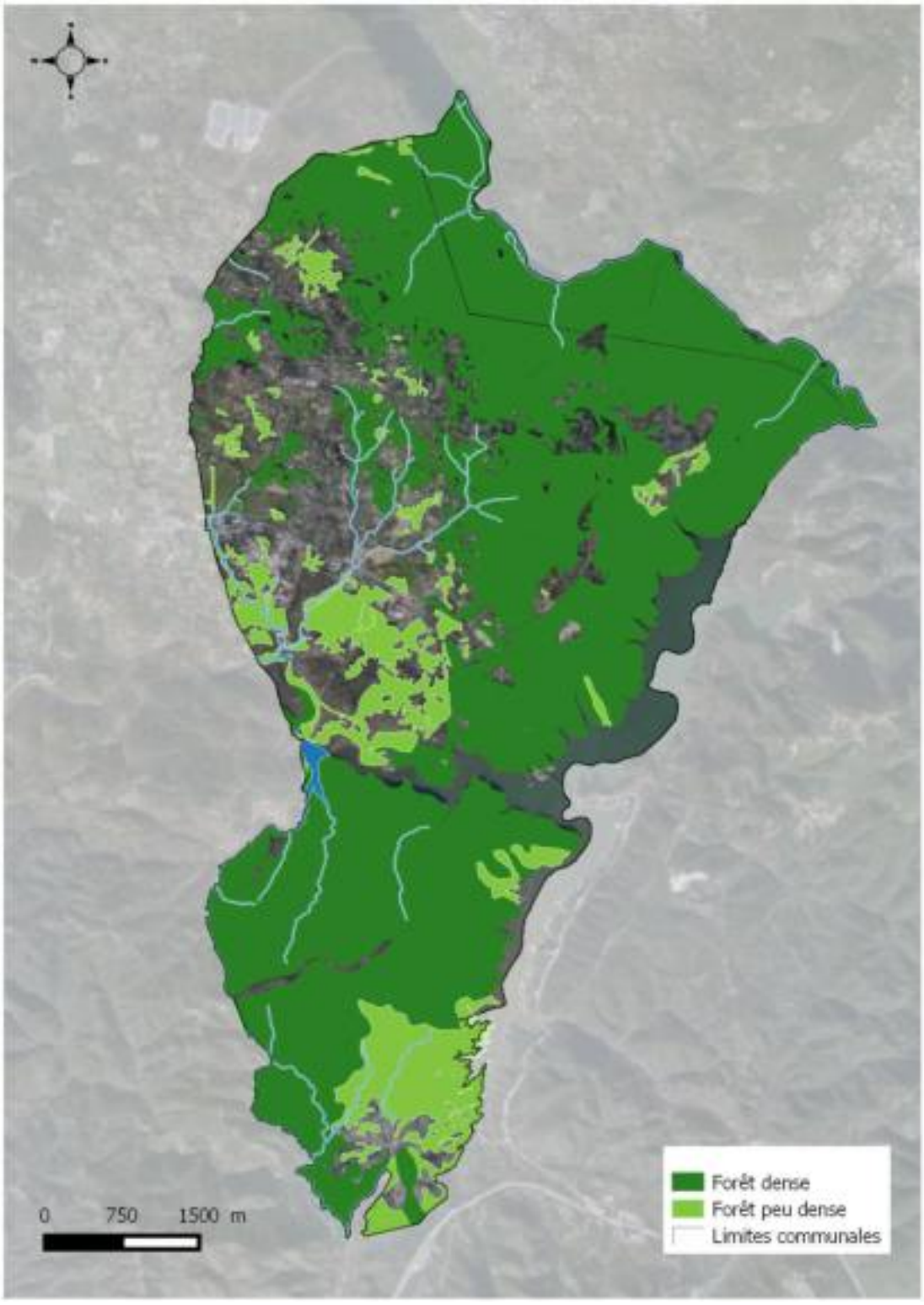
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

e. Réservoirs de nature

Sous trame-milieux boisés

La sous-trame des milieux forestiers est principalement représentée sur la commune. Au Nord et au Sud il s'agit principalement de forêt dense de type méditerranéenne.

Espaces boisés

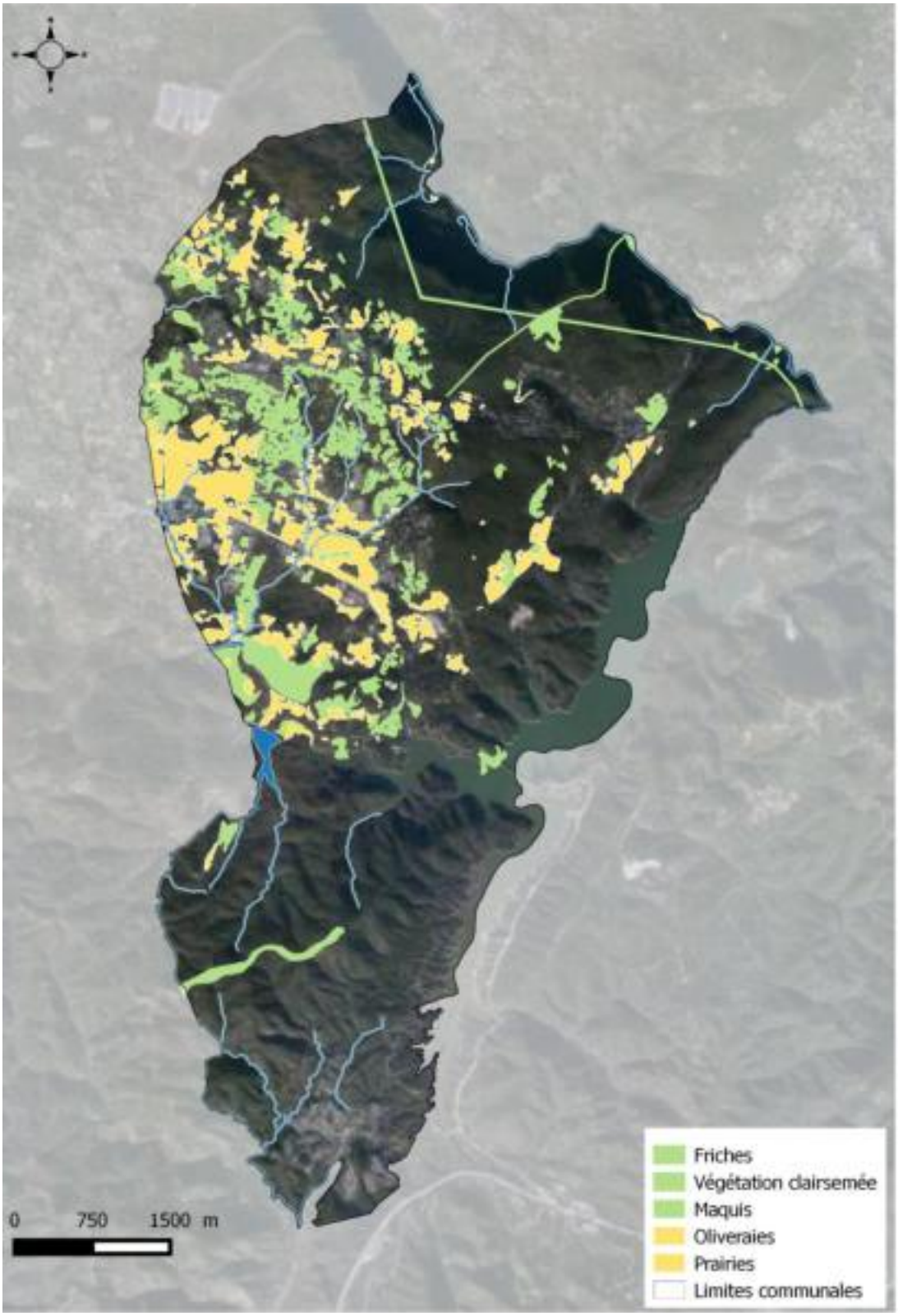


Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sous trame-milieux ouverts et semi-ouverts

Les milieux ouverts sont peu représentés sur la commune, ils sont principalement caractérisés par des prairies, des parcelles agricoles ou des milieux de maquis. Ils sont principalement situés au Sud de l'entité bâti. Ces milieux sont particulièrement menacés par l'expansion du bâti diffus.

Milieux ouverts et semi-ouverts



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les réservoirs de biodiversité

La commune de Montauroux est une commune à forte naturalité. Le village et les espaces bâtis sont entourés de cœur de nature. Trois réservoirs de nature ont pu être définis :

- Un réservoir au Nord-Est de la commune (1) principalement forestier reprenant une partie des zonages de la ZNIEFF/ zone Natura 2000 des gorges de la Siagne et de la ZNIEFF du Massif du Mont ;
- Un réservoir au Sud des zones bâtis (2) comprenant une alternance de milieux forestiers dégradés ou denses et des milieux ouverts (prairies, zones agricoles …) entrecoupés de zones bâtis ;
- Un réservoir au Sud de la commune (3) qui est interceptée par la ZNIEFF du Bois de l'Ermite, Ce réservoir préservé, composé de milieux forestiers denses, se situe à l'extrémité du massif de l'Estérel.

Les critères de potentialités écologiques ont été déterminés afin d'analyser les atouts et faiblesses de chaque réservoir de nature :

- L'hétérogénéité : qui représente le nombre de milieux différents dans une entité. Plus celle-ci est élevée, plus les milieux est capable d'accueillir différentes espèces ;
- L'indice de naturalité qui a été attribuées en fonction des potentialités d'accueil du milieu (fixer de 0 à 5 naturalités nulles à forte);
- La compacité calculée en fonction de la forme, plus la compacité est élevée plus l'habitat est fonctionnel ;
- La fragmentation qui caractérise les coupures intra-milieux.

Ces caractéristiques sont comparées entre elles selon différents coefficients.

Les potentialités des réservoirs 1 et 3 sont manifestement les plus élevés, principalement à cause de leur forte naturalité et de la surface qu'ils occupent proportionnellement au territoire communal. En effet, ces réservoirs occupent respectivement 44 % et 26 % du territoire communal. Leur compacité respective est assez élevée ce qui traduit un cœur d'habitat fonctionnel. De même, ils possèdent une relative hétérogénéité ce qui permet d'accueillir un corridor faunistique plus élevé. Ces deux réservoirs de biodiversité sont essentiels à la commune et doivent être préservés.

Le réservoir de biodiversité 2 (au centre) présente des éléments de naturalité et une surface moins élevée sur la commune. La compacité et l'hétérogénéité des milieux est moindre. Cependant, son indice de potentialité écologique reste assez élevé, du fait notamment d'une forte naturalité et de la présence de marais au Sud de celle-ci. Cet indice de potentialité moindre peut aussi être considéré comme le reflet d'une dégradation.

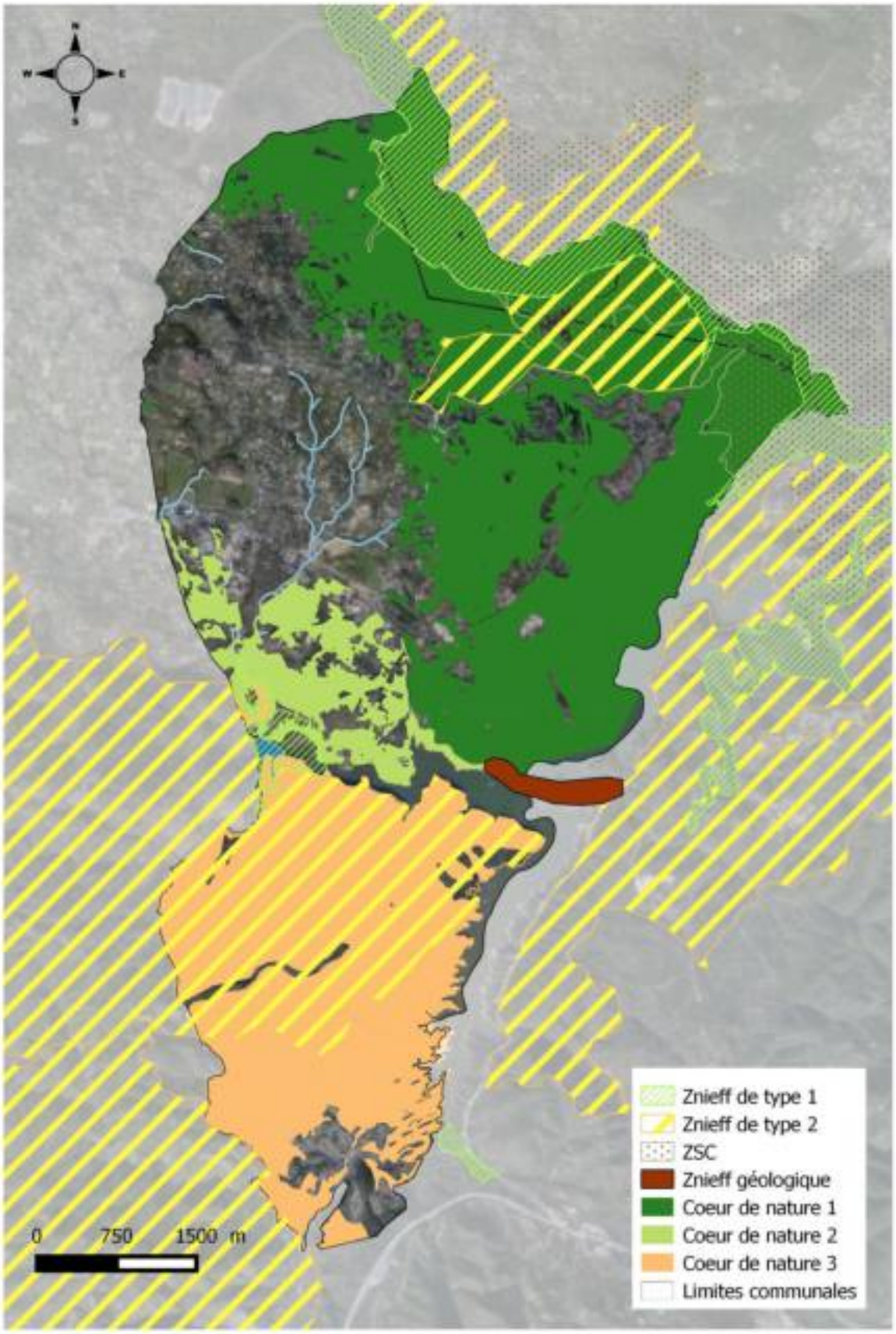
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Analyse des différents réservoirs de biodiversité

	Ratio surface communale	Hétérogénéité	Indice de naturalité	Compacité	Fragmentation	Présence de zones humides à proximité	Indice de potentialité écologique
Réservoir 1 (Nord)	0,44	0,1	5	0,02	0,8	2	**15,17**
Réservoir 2(centre)	0,06	0,067	4	0,01	0,5	3	**12,35**
Réservoir 3 (Sud)	0,26	0,167	4,333	0,05	1	2	**13,9**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Réservoirs de biodiversité



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

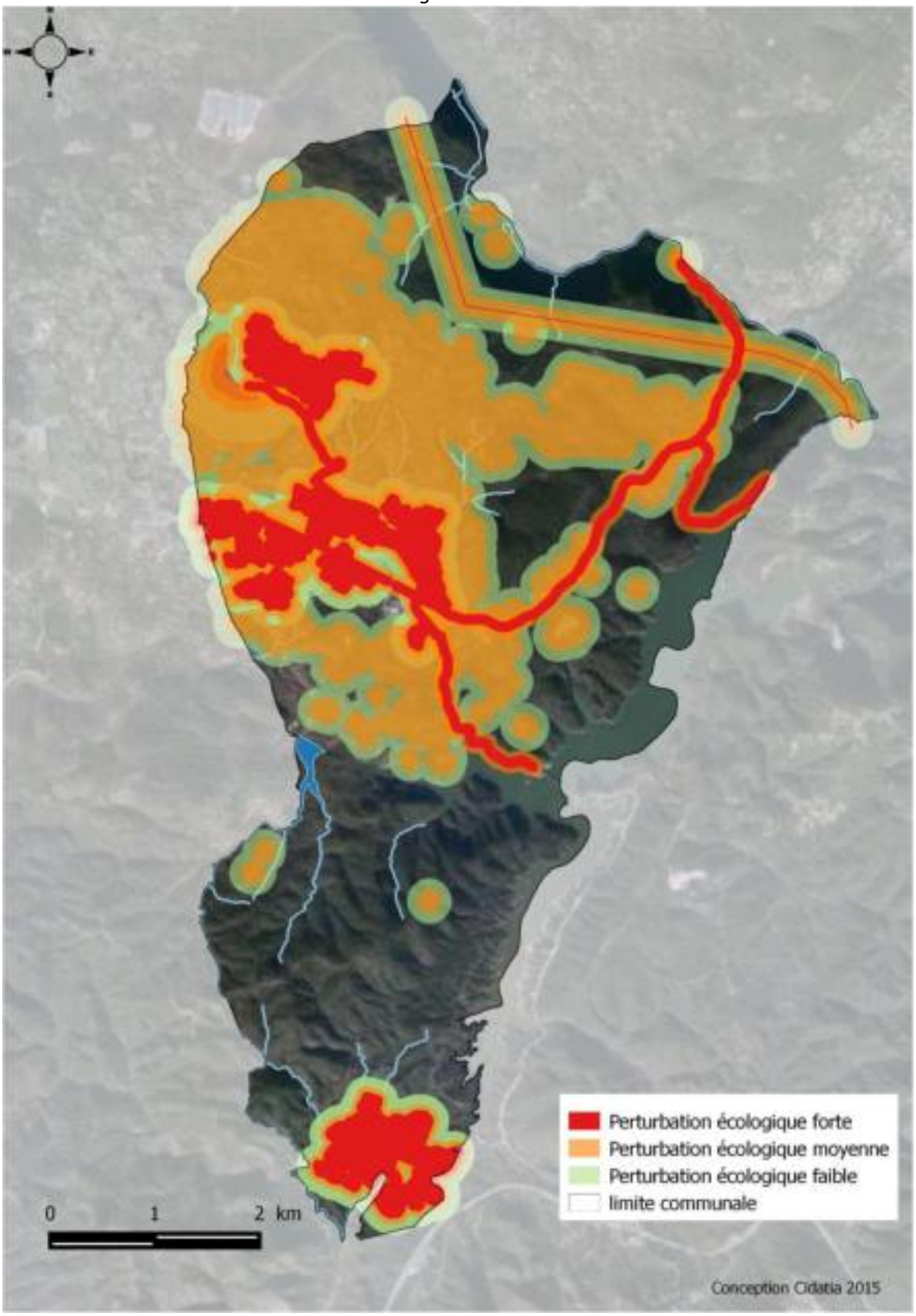
Éléments de fragmentation

Les éléments fragmentant sont très présents sur la commune de Montauroux. Il s'agit principalement du bâti diffus qui sur une large surface, créé des perturbations écologiques plus ou moins forte. On peut ainsi noter que le réservoir de biodiversité 2 au centre est écologiquement perturbé par les éléments de bâti diffus. Cette zone doit faire l'objet comme l'indique le SRCE, d'une recherche de remise en état optimale.

Il est aussi intéressant de remarquer que le réservoir 1 au Nord de la commune présente de nombreux éléments fragmentant. Il s'agit principalement de la RD 562, de la ligne électrique et du quartier du Tournon. Même si ces éléments ne présentent pas les mêmes difficultés de franchissement pour différentes espèces, il apparait qu'ils perturbent le fonctionnement du cœur de biodiversité. Les activités humaines seront donc à restreindre dans ce secteur. Enfin, le cœur de biodiversité 3 est principalement impacté par le quartier du soleil des Adrets.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Fragmentation

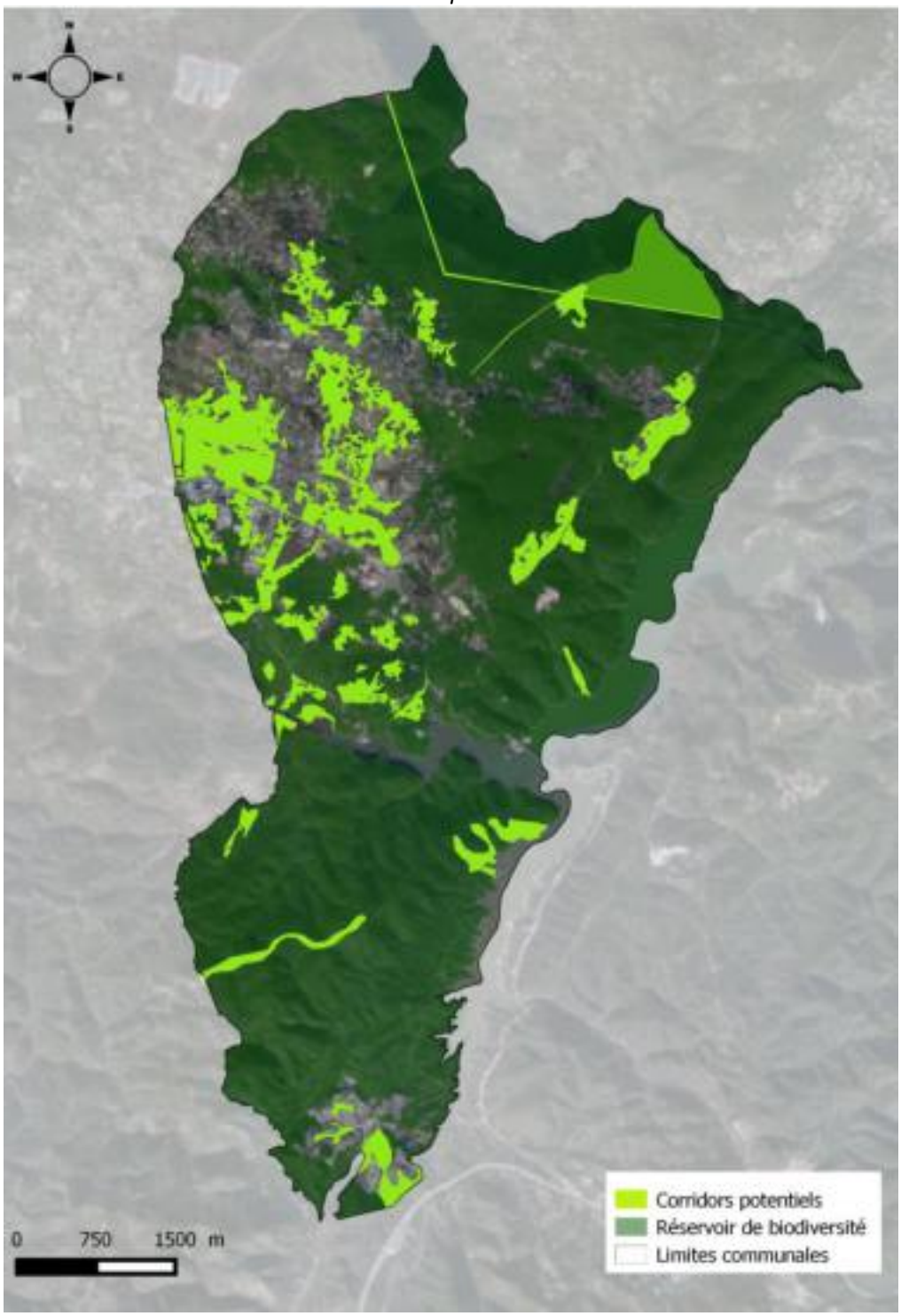


Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Corridors écologiques

On remarque que les cœurs de nature sont relativement bien connectés. Les corridors potentiels se situent essentiellement au niveau du cœur de nature 2 très dégradé. On peut également remarquer un corridor principal sur la plaine de Montauroux. Ce secteur soumis à une forte pression anthropique est absolument à préserver.

Corridors potentiels



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Trame bleue

La trame bleue est principalement composée des réservoirs suivants définis dans le SRCE.

- Le cours d'eau principal du Riou Blanc ;
- La Camiole ;
- Le lac de Saint Cassien.

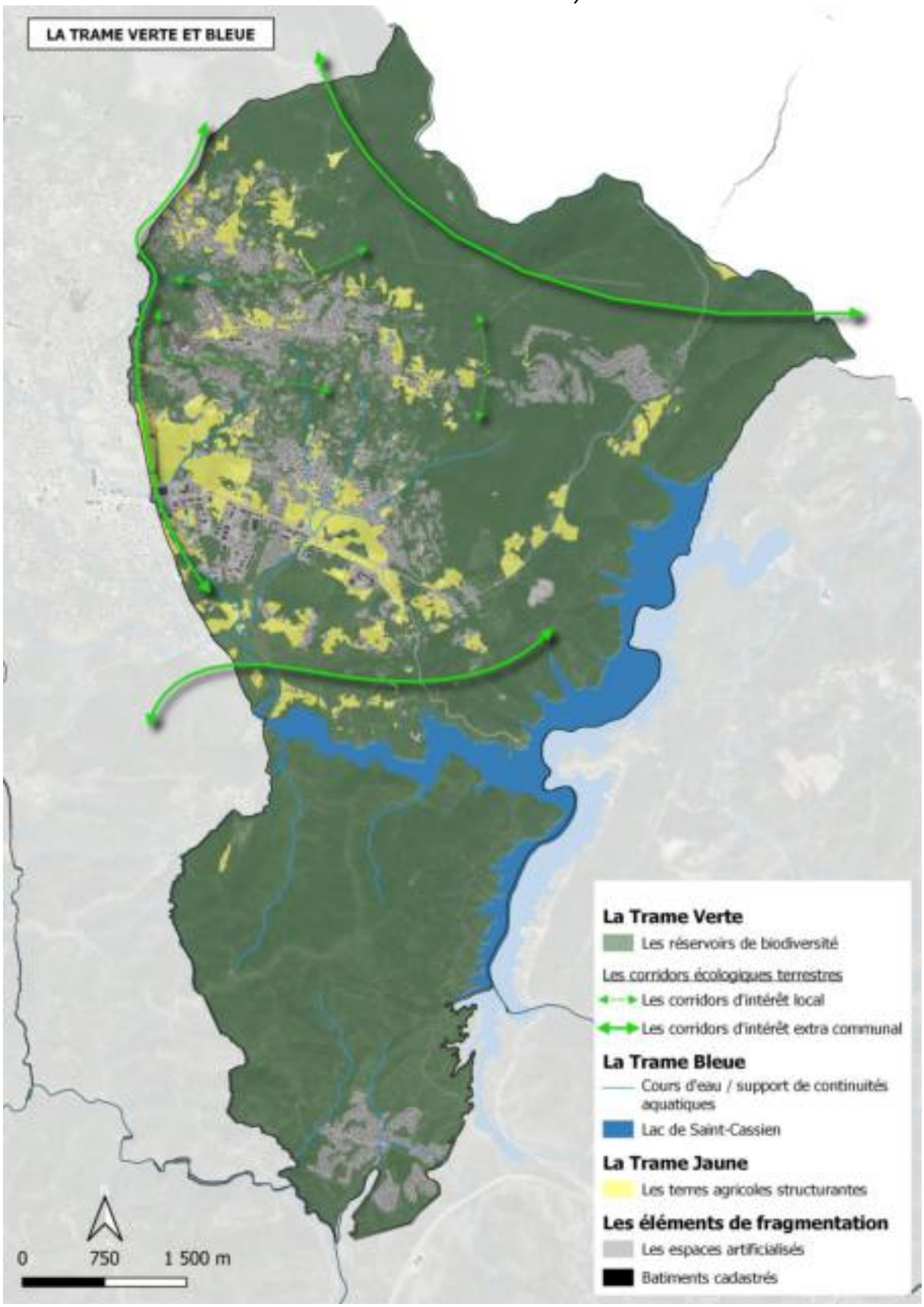
La commune de Montauroux dispose de différents vallons menant au Riou-Blanc. Particulièrement, les vallons de Vincent et des Adrechs qui sont bordées de ripisylves traversant les milieux agricoles et qui permettent de maintenir une certaine continuité boisée.

Trame bleue



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Trame verte et bleue : Carte de synthèse



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La commune présente de nombreuses ZNIEFF et une zone Natura 2000 reflet de sa grande biodiversité.

Les gorges de la Siagne constituent un ensemble unique vulnérable face à la fréquentation touristique. Deux marais d'importance sur la commune. Des bois d'importance présentant une diversité floristique et faunistique.

La commune de Montauroux présente de forts éléments de naturalité à l'Est et au Sud du territoire communal. Ces éléments sont les principaux réservoirs de biodiversité de la commune.

La zone centrale requiert une attention particulière. En effet, des éléments naturels sont présents, mais fortement perturbés par les activités anthropiques.

Le rétablissement des continuités écologiques devra donc principalement se concentrer sur ce secteur. La trame bleue est quant à elle principalement constitué du lac de Saint-Cassien et des vallons environnants sui représentent des supports de trame boisée.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4. Ressources

4.1. Ressources en eau

a. *Le SDAGE*

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est le document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée. Il analyse la qualité des masses d'eaux superficielles et des masses d'eaux souterraines et propose un programme de mesures pour atteindre une bonne qualité des eaux.

Le SDAGE s'impose aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvés qui eux-mêmes s'imposent aux PLU.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 bassin hydrographique les orientations fondamentales.

Il se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau ;
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux Inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

b. *Le SAGE* de la Siagne

La commune de Montauroux est concernée par le SAGE de la Siagne. Le SAGE a été officiellement lancé le 7 juillet 2010. L'état initial et le diagnostic ont été publié en 2017 et 2019.

Le diagnostic permet ainsi de cerner les principales problématiques et points forts du territoire du SAGE de la Siagne et d'identifier les enjeux du territoire ainsi que de proposer des axes de travail. Il a pu identifier trois enjeux « thématiques » :

- Le risque inondation pour réduire les conséquences humaines, économiques et environnementales des inondations par débordement de cours d'eau mais aussi par ruissellement ;
- La qualité des eaux superficielles et souterraines pour satisfaire les usages (alimentation en eau potable notamment) et préserver le bon état des milieux aquatiques ;
- Le bon fonctionnement des cours d'eau (qualité, débit, morphologie) pour préserver voire restaurer leur valeur patrimoniale mais aussi améliorer les services rendus par les rivières.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La commune de Montauroux est située sur le bassin versant de la Siagne dont l'état morphologique des cours d'eau et la qualité des eaux superficielles et souterraines sont globalement préservés (peu de pressions liées aux rejets et/ou pollutions diffuses).

En s'intéressant sur l'état des lieux de la rivière Sagnole des Mons en vue du risque de non atteinte des objectifs de bon état 2027.

Code Masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie	Nature	RNBAE 2021	RNABE 2027	
					Volet écologique	Volet chimique
FRDR11549	Rivière la Sagnole des Mons	Cours d'eau	MEN	Oui	Oui	Non

L'intérêt patrimonial des cours d'eau est très fort malgré une altération des débits liée aux prélèvements, et de la continuité écologique au droit de certains ouvrages dont certains majeurs. Sur ce secteur, les risques naturels (inondations, ruissellement) sont faibles, très peu d'enjeux sont exposés au débordement de cours d'eau.

Au-delà de l'exploitation des ressources en eau pour l'AEP, l'hydroélectricité, d'autres usages valorisent cette partie du territoire (pêche, canyoning, baignade…) non sans exercer de pression sur ces milieux à forte valeur patrimoniale (cours d'eau).

Sur cette partie du bassin versant, l'enjeu sera de préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines, et le bon fonctionnement des milieux (en réduisant toutefois certaines pressions ponctuelles).

Axes de travail prioritaires :

- Préserver/Protéger les cours d'eau et leurs annexe, les zones humides ;
- Améliorer la continuité écologique ;
- Préserver la qualité des ressources en eau souterraines ;
- Améliorer/préserver l'hydrologie notamment en période d'étiage ;
- Valoriser le « patrimoine cours d'eau ».

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. *Qualité des eaux*

Le réseau hydrographique de la commune de Montauroux est relativement dense. Réparti sur les deux côteaux et dans la plaine, il irrigue l'ensemble du territoire pour se jeter principalement dans le lac de Saint-Cassien. Le réseau hydrographique dense est organisé en trois entités distinctes organisées autour :

- Du Reyran au Sud (**FRDR11013**) ;
- Du Riou-blanc (**FRDR10106**) et du Biançon (**FRDR97**) au centre ;
- De la Siagne (**FRDR96A**) au Nord.

Ces cours d'eau présentent un bon état écologique et chimique. Il est cependant à noter que La Camiole affluent du Riou-blanc, traversant la commune de Montauroux, présente une dégradation de son état écologique dû à une forte concentration de matières phosphorés et de nitrates. La Siagne présente un bon état écologique et chimique de sa source jusqu'au barrage de Montauroux qui s'est amélioré depuis une dizaine d'années.

Les cours d'eau appartenant au territoire communal de Montauroux possèdent un régime hydraulique marqué par le climat méditerranéen. Ils présentent des déficits hydriques marqués en période d'étiage, en particulier en été. Ce constat est renforcé par le contexte climatique sec de ces dernières années. Des périodes de sécheresse importantes sont en effet à l'origine d'une remise en cause de la permanence du Riou Blanc qui ne coule en amont du lac de Saint-Cassien que lors des fortes pluies alors que cet écoulement était encore permanent il y a quelques années encore. Cela étant, compte tenu du contexte géologique et climatique, les recharges liées aux précipitations sont en revanche très rapides.

De multiples masses d'eau sont référencés sur la commune. Il s'agit principalement de cours d'eau temporaires présents dans des vallons. Une partie au Sud de la commune se jette dans le Reyran :

- Le vallon des Moulières ;
- Le vallon de Maraval ;
- Le vallon des Oures.

Les vallons Nord se jetant dans la Siagne :

- Vallon des Gourgs ;
- La font du Roure ;
- Ruisseau de Vernatelle ;
- Ruisseau la Camiole.

Les vallons au centre dans le système hydraulique du Riou-blanc :

- La Camiole ;
- Vallon des Combes ;
- Vallon des Vaux ;
- Vallon de Mailla ;
- Vallon de Vincent ;
- Vallon des Adrechs ;
- Vallon de font d'olivier ;
- Vallon de la Route ;
- Vallon de Jaumounet ;
- Vallon de Saquou ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Vallon de l'hubac de Peillon ;
- Vallon de la Carpenée ;
- Vallon de Laquet.

Le sous-sol de la commune est parcouru par 4 masses d'eau souterraines principalement situés en milieu karstique :

- Massif calcaire Mons-Audibergue (**FRDG165**) ;
- Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-pays provençal (**FRDG169**) ;
- Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-pays provençal (**FRDG520**) ;
- Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères (**FRDG609**).

Toutes présentent un bon état chimique et écologique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de masse d'eau	Statut	Objectif d'état écologique				Objectif d'état chimique				
				Objectif d'état	Echéance	Motifs en cas de recours aux dérogations	Eléments de qualité faisant l'objet d'une adaptation	Objectif d'état	Echéance avec ubiquiste	Echéance sans ubiquiste	Motifs en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation
Argens - LP_15_01												
FRDR11013	rivière le reyran	Cours d'eau	MEN	Bon état	2015			Bon état	2015	2015		
Siagne et affluents - LP_15_13												
FRDR10106	le riou blanc	Cours d'eau	MEN	Bon état	2027	FT		Bon état	2015	2015		
FRDR96a	La Siagne de sa source au barrage de Montauroux	Cours d'eau	MEN	Bon état	2015			Bon état	2015	2015		
FRDR97	Le Biançon à l'amont de St Cassien	Cours d'eau	MEN	Bon état	2027	FT		Bon état	2015	2015		

Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de la masse d'eau	Objectif d'état quantitatif				Objectif d'état chimique			
			Objectif d'état	Echéance	Motifs en cas de recours aux dérogations	Raison(s)	Objectif d'état	Echéance	Motifs en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation
9 - Côtiers Côte d'Azur										
FRDG165	Massif calcaire Mons-Audibergue	Eau souterraine affleurante	Bon état	2015			Bon état	2015		
FRDG169	Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-Pays provençal	Eau souterraine affleurante et profonde	Bon état	2015			Bon état	2015		
FRDG520	Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal	Eau souterraine affleurante et profonde	Bon état	2015			Bon état	2015		
FRDG609	Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères	Eau souterraine affleurante et profonde	Bon état	2015			Bon état	2015		

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Cependant, situées en milieu karstique, les principales masses d'eau susceptibles d'approvisionner le territoire communal sont largement dépendantes des pluies pour leurs recharges. Les quantités sont fortement liées aux périodes de sécheresse et de pluies. Compte tenu de l'infiltration rapide, les pluies sont très efficaces pour effectuer une recharge des réserves.

La ressource en eau est donc fortement dépendante des précipitations, mais aussi des prélèvements liés aux adductions en eau potable et irrigations, celles-ci étant elles-mêmes indirectement liés aux conditions climatiques (car plus importantes en périodes estivales). Les enjeux associés à la ressource en eau sont à prendre en compte. Ainsi, si le contexte karstique favorise la recharge des nappes et précipitations, l'infiltration rapide peut également concerner des polluants de surface, rendant la ressource naturelle particulièrement vulnérable.

La commune est concernée par trois périmètres de protection pour les captages de la source des Tuves et le forage de la Barrière n°1 et n°2. Tous les forages alimentant la commune bénéficient d'une autorisation préfectorale.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d. L'alimentation en eau potable

La compétence de gestion des eaux potables revient aujourd'hui à la Communauté de Communes du Pays de Fayence depuis janvier 2020. La Régie des Eaux du Pays de Fayence a été créé à l'occasion. Les eaux distribuées sur le territoire du pays de Fayence proviennent des nappes profondes du plateau de Canjuers (Baou roux, Neïsson, Cammandre, Ste Brigitte, Moulinet, Siagnole) et de la plaine de Fayence (Tassy et Barrière) ainsi que de la nappe alluviale de la Siagne (Pérus).

Le réseau d'adduction est principalement constitué par les canaux de la Siagnole qui serpentent de Mons à Fréjus sur près de 100 km. En 2024, le service public d'eau a prélevé 4 093 977 m^3 sur le territoire de la communauté de communes et enregistre une consommation de 3 189 584 m^3 dont 648 135 m^3 sur la commune de Montauroux.

En 2024, le réseau de la Communauté de communes Pays de Fayence présentait un rendement net de 83,5% sur la commune de Montauroux. Cette perte de rendement s'explique par une nécessaire modernisation des réseaux. Le transfert des compétences a été l'occasion de lancer une étude soutenue par l'Etat et l'Agence de l'Eau pour actualiser et renforcer tous les Schéma Directeurs avec l'élaboration d'un programme de travaux permettant l'amélioration du taux de rendement du réseau.

L'étude réalisée à l'échelle du SCoT pour le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) indique que la ressource en eau potable sera insuffisante avant l'échéance de 2025 pour couvrir l'ensemble des futurs projets. Le SDAEP définit alors des actions à mettre en place afin de répondre aux futurs besoins.

e. Gestion des eaux usées

L'assainissement non collectif est majoritaire sur la commune en lien notamment avec le mode de développement urbain majoritairement diffus privilégié depuis 30 ans. En effet, le service public de l'assainissement non collectif assuré par la communauté de communes (SPANC) gère un peu moins de 4 000 abonnés en 2020.

La commune présente deux types de réseaux d'assainissement : collectif et non collectif. Deux stations d'épuration sont présente :

- La STEP bi-communale Callian/Montauroux d'une capacité de 9 200 Equivalent Habitant (EH), avec une charge maximale en entrée de 8 721 EH. Cette dernière présente des capacités suffisantes pour répondre aux futurs besoins.
- La station du quartier des Estérêts du Lac d'une capacité de 1 800 EH avec une charge maximale d'entrée de 1 092 EH.

Le quartier des Estérêts du Lac possède une station d'épuration de 1 800 équivalents habitants datant de 1988 avec une charge maximale d'entrée de 1 092 EH. Le réseau des ESTERETS DU LAC est sensible aux entrées d'eaux claires parasites permanentes (1,50 m^3/h en entrée de la station d'épuration). Ces débits sont diffus à l'exception de la zone centrale du hameau. La branche Ouest ramène cependant plus de débit que les autres. A noter qu'en 2023 cette STEP n'est pas conforme en ce qui concerne les matières en suspension.

Le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) de la station d'épuration à Callian et Montauroux a engagé en 2013 une réflexion globale portant sur la mise en conformité et

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

l'amélioration de son système d'assainissement en regard des évolutions démographiques, et des évolutions du tissu économique, de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et de la réglementation applicable pour l'élimination des boues et la protection de l'environnement

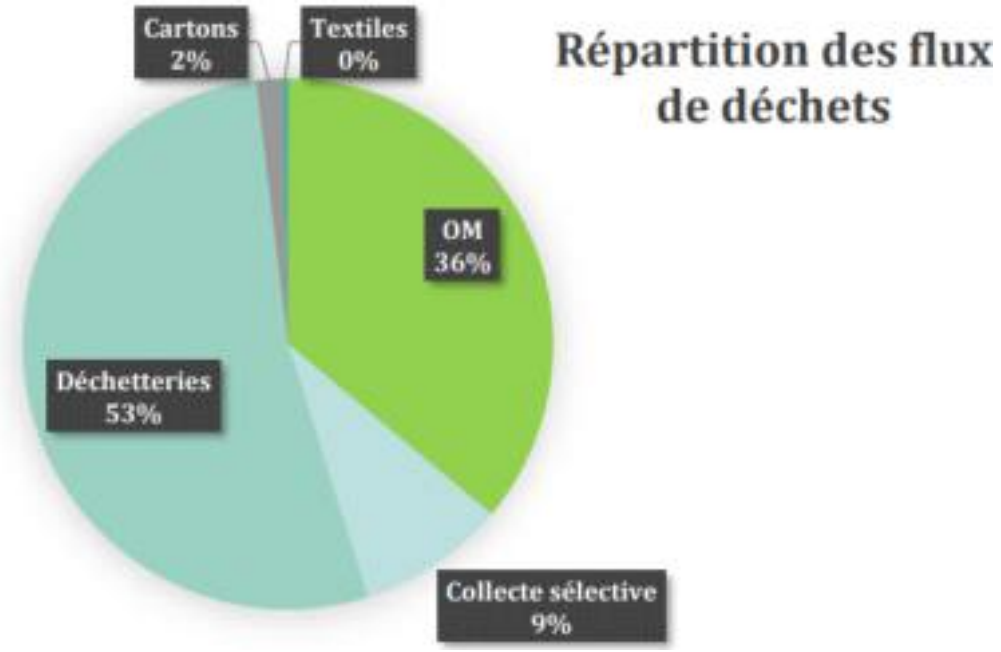
L'élaboration du PLU devra donc inciter à la maîtrise du potentiel de densification des zones d'urbanisation diffuse dont les installations d'assainissement autonomes s'avèrent, dans leur globalité, moins efficace qu'un dispositif d'assainissement collectif malgré la surveillance assurée par les SPANC. Cependant ces installations sont les plus approprié en milieu rural.

4.2. Gestion des déchets

Contrairement aux déchets non-ménagers qui sont de la seule responsabilité des producteurs, la collecte, le tri et le traitement de ceux ménagers relève de la compétence de la collectivité locale. La Communauté de communes du Pays de Fayence est responsable de la gestion des déchets produits par les ménages des neuf communes qui la composent soit 28 595 habitants. En Pays de Fayence, la production d'ordures ménagères s'élève à 343 kg/hab en 2022 qui est inférieure à la moyenne départementale (400 kg/hab).

Les ordures ménagères sont collectées en points de regroupement. Les ordures de Montauroux sont ramassées en régie par la communauté de communes qui les transite ensuite par un quai de transfert-déchetterie intercommunal situé à Tourrettes. La commune de Montauroux présente une déchetterie automatique qui constitue un service gratuit aux particuliers qui résident dans les communes du territoire dans la limite d'une tonne par an. L'accès se fait sur présentation d'un badge et après signature d'une charte d'utilisation. L'accès est également ouvert aux professionnels sur présentation d'un badge.

En 2022, 504 kg de déchets ont été collecté par habitants dans les déchetteries (813,8 t dans la déchetterie automatique de Montauroux).



La collecte sélective est organisée en point d'apport volontaire, les déchets issus du tri sélectif sont dirigés vers le centre de tri situé au Muy.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.3. Ressources en énergie

L'augmentation de la population mondiale au cours du dernier siècle est en corrélation avec le pic de consommation énergétique. Ceci pose le problème de l'aggravation de l'effet de serre (réchauffement climatique : +1,1 à 6,4°C d'ici la fin du siècle). La plus forte consommation vient du secteur du bâtiment (2/3 en résidentiel et 1/3 en tertiaire). Ces constats appellent à de nouveaux modes de consommations, de nouveau dispositifs d'isolation, de nouveau modes d'organisation de l'espace à grande échelle (urbanisme durable).

En moyenne, la consommation de chauffage représente 60 % de la consommation énergétique finale d'un logement (jusqu'à 87 % pour un bâti ancien et seulement 30 % pour des constructions récentes). Pour compenser les déperditions d'énergie ou pour améliorer la performance énergétique, le bâtiment se prête également à la mise ne place de solutions individuelles, ou semi collectives innovantes utilisant les énergies renouvelables (pompes à chaleur, solaire thermique, chaudières bois, etc.).

a. Rappel réglementaire

Les récentes lois Grenelle II et ALUR ont fortement participées à la révision du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Le PLU se voit ainsi impacté par ces changements et compte désormais de nouveaux objectifs énergétiques. Afin de parvenir à mettre en application la programmation post-Grenelle, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaidant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités.

« Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques [...] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

Désormais, « Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées. » (Art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

Les préoccupations d'époque amènent de nouveaux enjeux énergétiques à voir le jour. A travers sa démarche, le PLU cherche à la consommation énergétique tout en introduisant progressivement des modes de productions durables.

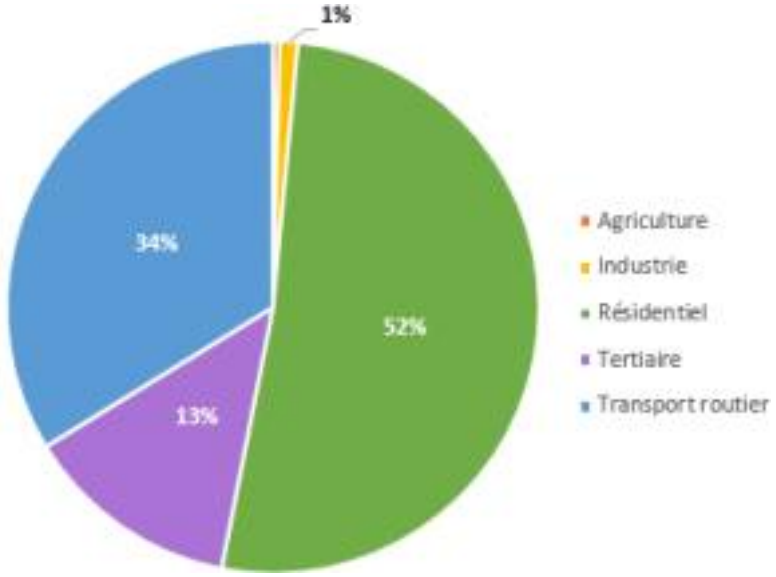
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. Consommation énergétique

Consommation par secteur d'activités :

En 2020, la consommation de la commune s'élève à 8 864,1 tep. Les secteurs consommateurs d'énergie étant principalement le résidentiel (52%) et les transports routiers (34%).

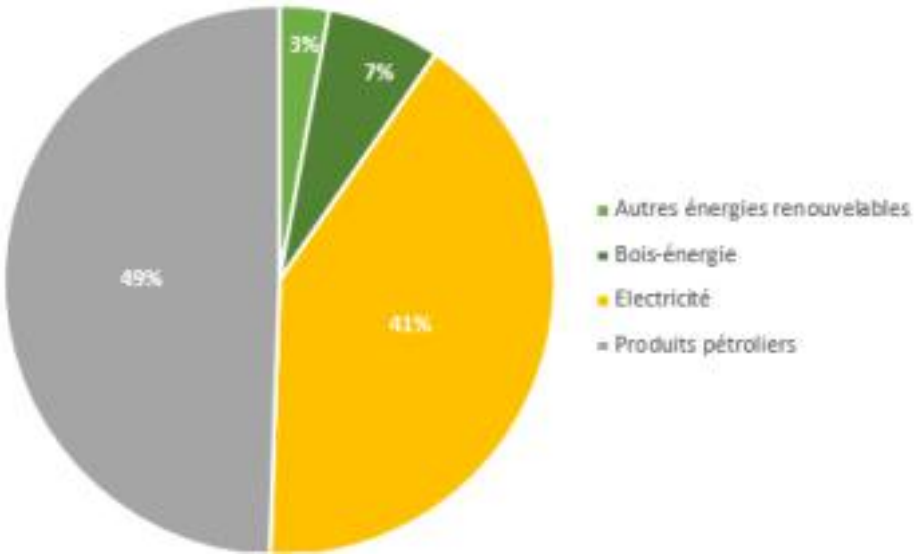
Source : CIGALE, AtmoSud 2020



Consommation par type d'énergie :

L'électricité (41%) et les produits pétroliers (49%) restent principalement utilisés à Montauroux. Il est à noter la faible utilisation des autres énergies renouvelables qui n'est que de 26 tep/an.

Source : CIGALE, AtmoSud 2020



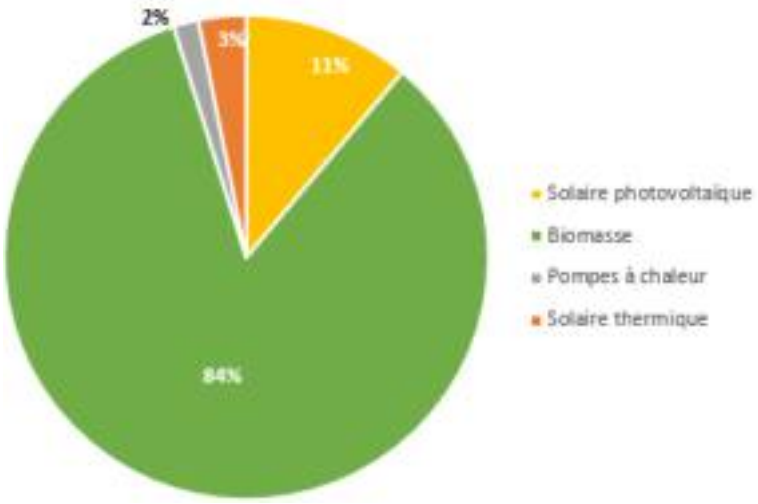
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. *Énergies renouvelables*

En toute logique, la commune produit une grande partie de son électricité via le barrage de Saint-Cassien qui présente une puissance d'installation de 20 MW et produit annuellement l'équivalent de la consommation de 15 000 habitants. Néanmoins, ces données ne sont pas intégrées dans la base de données de 2020 d'AtmoSud.

En 2020, la production par énergie renouvelable a atteint 8 191,4 MWh /an, soit 7,9% de la consommation communale. La grande majorité de cette production provient de la biomasse avec 6 880,6 MWH produit (84%).

Source : CIGALE, AtmoSud 2020



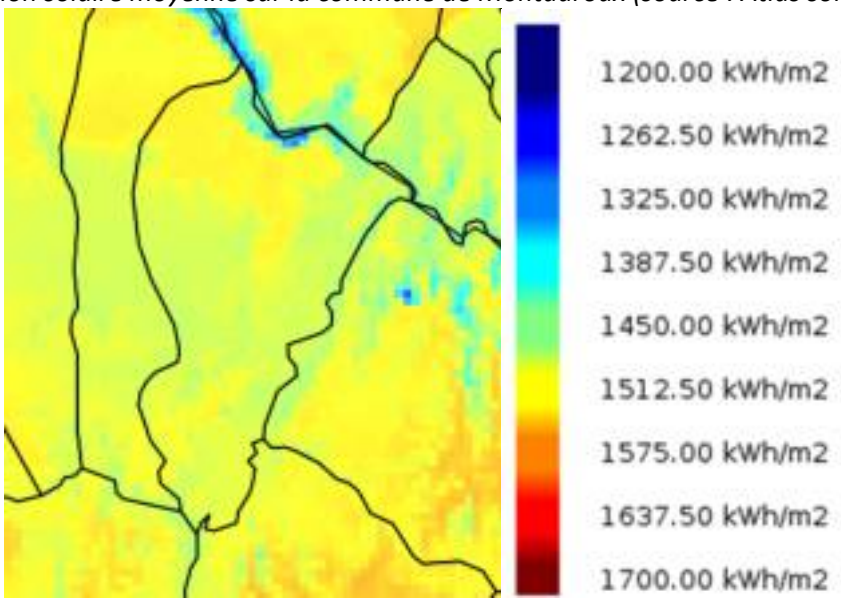
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d. Potentiel

Le potentiel solaire

Le département du Var est un des départements français présentant le nombre de jours d'ensoleillement le plus important (2411h d'ensoleillement /an en 2014). Sur l'ensemble du territoire varois, l'énergie solaire est celle présentant les plus grandes perspectives de développement.

Irradiation solaire moyenne sur la commune de Montauroux (source : Atlas solaire PACA)



La commune de Montauroux dispose d'un ensoleillement moyen compris entre 1450 kWh/m^2 et 1515 kWh/m^2. La disposition du village perché de Montauroux orienté Sud-Sud-Ouest offre des perspectives d'ensoleillement propice au développement de l'énergie solaire. Néanmoins, ce développement devra tenir compte des recommandations esthétiques et touristiques de la commune.

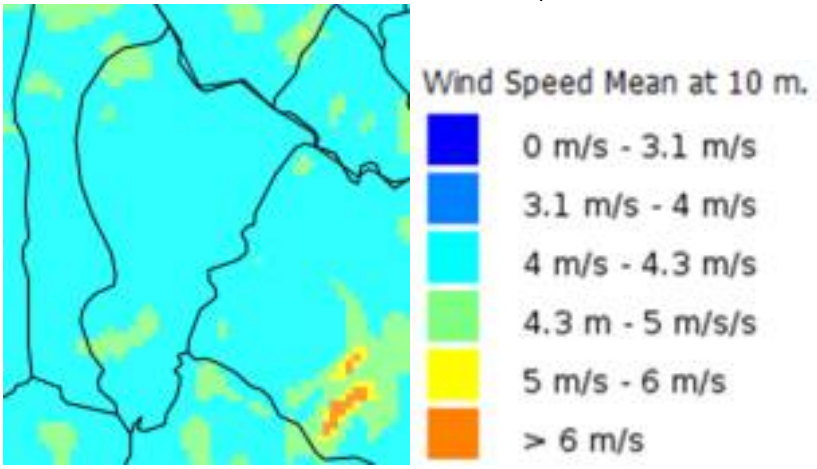
Le site de l'ancienne carrière représente un potentiel important pour produire de l'énergie solaire.

Le potentiel éolien

La région PACA dispose d'un gisement de vent remarquable au deuxième rang des potentiels éoliens en France après le Languedoc-Roussillon. La commune de Montauroux dispose de zones venteuses (4 à 5 m/s) sur sa partie Sud et Nord-Ouest à la limite de la commune de Callian.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Vitesse du vent sur la commune de Montauroux (source : Atlas solaire PACA)

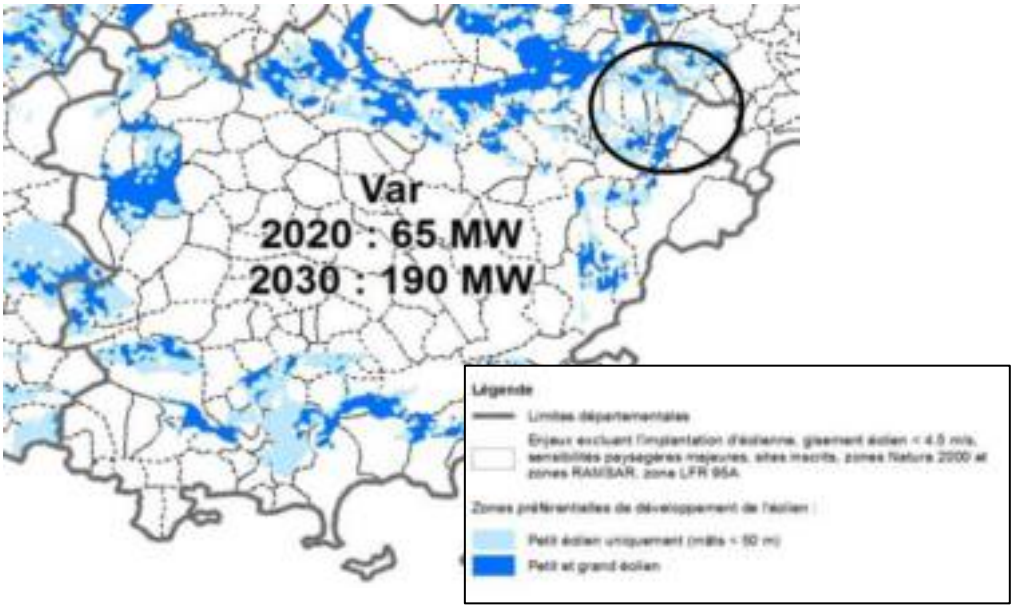


Néanmoins le développement de l'éolien reste encore très faible en PACA. Plusieurs raisons à cela, notamment la présence de nombreux sites classés ou inscrits, la biodiversité très riche et la qualité paysagère des espaces participant à 'attractivité touristique de la côte d'azur et l'importance des risques naturels.

Le Var a pourtant pour objectif de développement de l'éolien de 65 MW en 2020 et 190 MW pour 2030. Les zones préférentielles sont principalement situées sur les massifs et crêtes du département.

Une grande partie du territoire de la commune de Montauroux est référencé dans le SRE (Schéma Régional Éolien) comme zone préférentielle de développement du petit et du grand éolien (hauteur des mâts > 50 m).

Zones favorables pour l'implantation de petit et grand éolien (source : extrait du Schéma Régional Éolien de PACA)



Une implantation d'éoliennes devra suivre les recommandations établies dans le SRE pour le département du Var :

- Tenir compte de la perception depuis les grands itinéraires de transit (autoroutes, routes départementales, voies ferrées …), des chemins de Grandes Randonnées, des sites

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

emblématiques, des terroirs agricoles labélisés et de la mise en avant dans la promotion touristique de l'attrait paysager et patrimonial ;

- Porter attention à la plaine des Maures et de l'Estérel, mais aussi aux crêtes découpées et effilées aux affleurements rocheux et aux silhouettes pittoresques du relief ;
- S'appuyer sur les voies de communication à grande échelle (autoroutes, future LGV) et les plateaux accessibles.

Le potentiel bois-énergie

Encore insuffisamment développée en région Provence-Alpes-Côte-D'azur, la filière d'énergie renouvelable « biomasse » dispose pourtant d'un fort potentiel pour la production de chaleur et d'électricité. Pour l'année 2013, à peine un tiers de la capacité renouvelable de production a été récolté dans la région. Le gisement potentiel de bois-énergie a été estimé par le comité régional biomasse à environ 580 000 tonnes annuelles dans une forêt qui représente 48 % de la surface régionale. L'objectif de développement du Bois-énergie est fixé à 5 200 GWh pour l'horizon 2020, 5600 GWh en 2030 dans le Schéma Régional Climat-Air-Énergie PACA. Les difficultés d'exploitation du bois-énergie sont principalement liées à l'accessibilité des terrains forestiers (reliefs accidentés, dessertes en routes et pistes forestières insuffisantes).

Avec 2/ 3 du terrain communal forestier, la commune dispose à première vue d'un bon potentiel de développement de la filière bois-énergie. Ce potentiel devra toutefois être confirmé par une étude de faisabilité vérifiant notamment l'accessibilité de la ressource. De plus, une chaufferie est actuellement en construction à Brignoles (fin des travaux 2016), la ressource du territoire pourrait être exploitée pour son approvisionnement.

Néanmoins, aucune étude de potentialité ne sera réalisée en cela que les espaces forestiers de la commune sont certifiés PEFC (Programme de reconnaissance des certifications forestières). Ce label atteste que les pratiques durables de gestion forestières et que les contrôles de production ont été respectés.

La ressource en eau puisée dans un relief karstique est très vulnérable, une attention particulière doit être portée à l'assainissement de la commune. La gestion de la ressource en eau est en période estivale est essentielle.

Le réseau de distribution d'eau possède un fort taux de perte : reflet de son vieillissement.

Le potentiel d'énergie renouvelable reste sous exploité (excepté la ressource hydroélectrique).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5. Risques et nuisances

5.1. Risques naturels majeurs

a. Risque inondation

L'aléa reconnu par l'État

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

Le risque inondation sur Montauroux est surtout lié à la nature du sous- sol qui génère des possibilités d'inondation par hydromorphisme au niveau de la plaine, et à la présence de nombreux vallons qui peuvent engendrer des crues de plaine.

Les points sensibles sont : les vallées de la Camiole et du Riou Blanc, les quartiers de la Verrerie, Saint Vincent et Chambarot ainsi que les vallons de la Route, des Adrets, de Font d'Olivier et des Laouves.

Au Nord de la commune les quartiers de l'Aubéquier,du Laquet, de la Matade et l'Engueiraou. Pour ce qui est des gorges de la Siagne, l'aléa de type torrentiel est constaté.

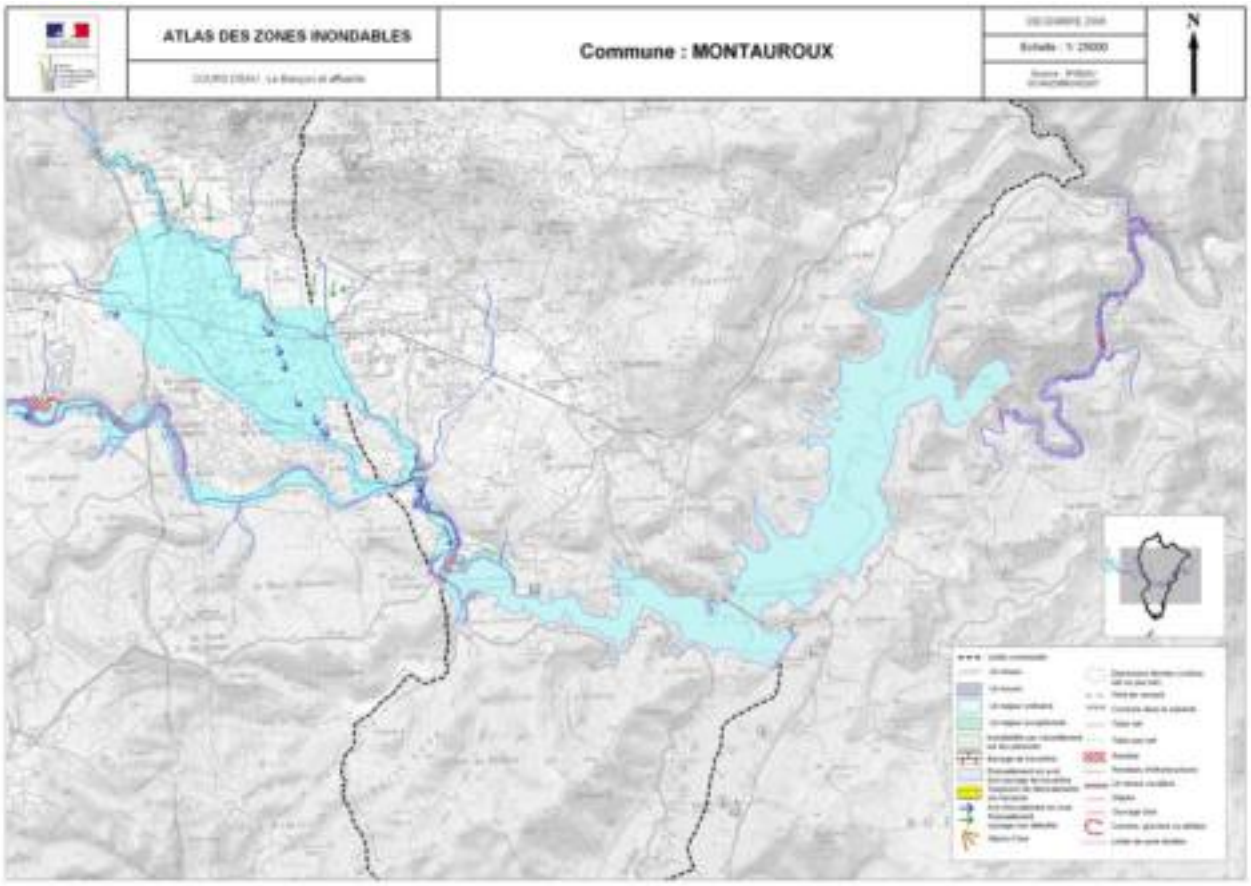
Les zones inondables de la commune sont référencées dans l'atlas des zones inondables du Var (AZI 02/2009). Aucune procédure de plan de prévention des risques n'est prescrite sur la commune. Cependant le quartier des Estérêts est intégré dans le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) de l'Argens et de ses affluents.

Arrêtés de catastrophe naturelles sur la commune de Montauroux (source : Base de données Prim)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	11/10/1988	13/10/1988	05/01/1989	14/01/1989
Inondations et coulées de boue	10/01/1996	14/01/1996	18/03/1996	17/04/1996
Inondations et coulées de boue	23/11/2002	24/11/2002	24/02/2003	09/03/2003
Inondations et coulées de boue	25/09/2006	25/09/2006	22/02/2007	10/03/2007
Inondations et coulées de boue	18/09/2009	19/09/2009	16/10/2009	21/10/2009
Inondations et coulées de boue	15/06/2010	16/06/2010	21/06/2010	22/06/2010
Inondations et coulées de boue	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	19/11/2011

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Aléa inondation sur la commune de Montauroux (source : Préfecture du Var)



La prise en compte de l'aléa par le PLU

Une étude menée par le bureau d'ingénierie et conseil, spécialiste de la question hydraulique, INGÉROP, a permis de réévaluer le risque inondation et les enjeux lié à l'hydrologie du territoire.

Il s'agit dans un premier temps de réaliser un diagnostic hydraulique sur le territoire communal :

- Identifier les axes d'écoulements et leurs bassins versants ;
- Identifier les zones soumises à un risque d'inondation ou de ruissellement.
- Cette analyse hydraulique est basée sur plusieurs études et documents existants :
- Étude des écoulements torrentiels et pluviaux – BCEOM – novembre 1996 ;
- Étude hydraulique du lotissement « Les Estérêts du Lac » - Aqua Conseils – octobre 2012 ;
- Documents du SAGE de la Siagne.

Contexte général

La commune de Montauroux est située sur 2 grands bassins versants :

- **Le bassin versant de la Siagne**

Le bassin versant topographique de la Siagne couvre une superficie d'environ 548 km² répartie sur deux départements : le Var et les Alpes-Maritimes.

La Siagne est un fleuve permanent karstique qui prend sa source à Escragnolles, au pied du massif de l'Audibergue, à environ 630 mètres d'altitude et parcourt approximativement 44 km jusqu'à son embouchure.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- **Le bassin versant de l'Argens**

Le bassin versant de l'Argens couvre une superficie d'environ 2700 km² sur le département du Var, dont il draine la moitié du territoire.

L'Argens prend sa source au pied du Devençon de l'Inarden, à Seillons-Source-d'Argens, à 280 m d'altitude. Il s'écoule de l'Ouest vers l'Est sur un linéaire d'environ 112 km, en traversant 21 communes, avant de se jeter dans la mer Méditerranée à 4 km au Sud-Ouest de la ville de Fréjus.

Contexte local

- **Bassin versant de la Siagne (hors Biançon)**

La partie du bassin versant de la Siagne (hors bassin versant du Biançon) située sur le territoire communal de Montauroux est essentiellement occupée par des surfaces naturelles.

Quelques zones d'habitat résidentiel diffus sont néanmoins situées sur la partie amont du versant de la Siagne. Sur une partie de ces zones, les ruissellements s'écoulent vers des dépressions et forment ainsi des lacs soit naturels, soit aménagés par les habitants.

- **Bassin versant du Biançon**

L'essentiel des zones urbanisées de la commune de Montauroux se situent sur le bassin versant du Biançon.

Le bourg ancien de Montauroux s'est en effet développé à flanc de coteau sur le versant exposé Sud du ruisseau La Camiole, drainé par de nombreux vallons s'écoulant globalement suivant l'axe Nord-Sud. La Camiole rejoint le Biançon environ un kilomètre en amont du lac de Saint Cassien.

Les vallons affluents rive grauche de la Camiole, et traversant les zones d'habitat résidentiels de Montauroux sont les suivants, de l'Ouest vers l'Est :

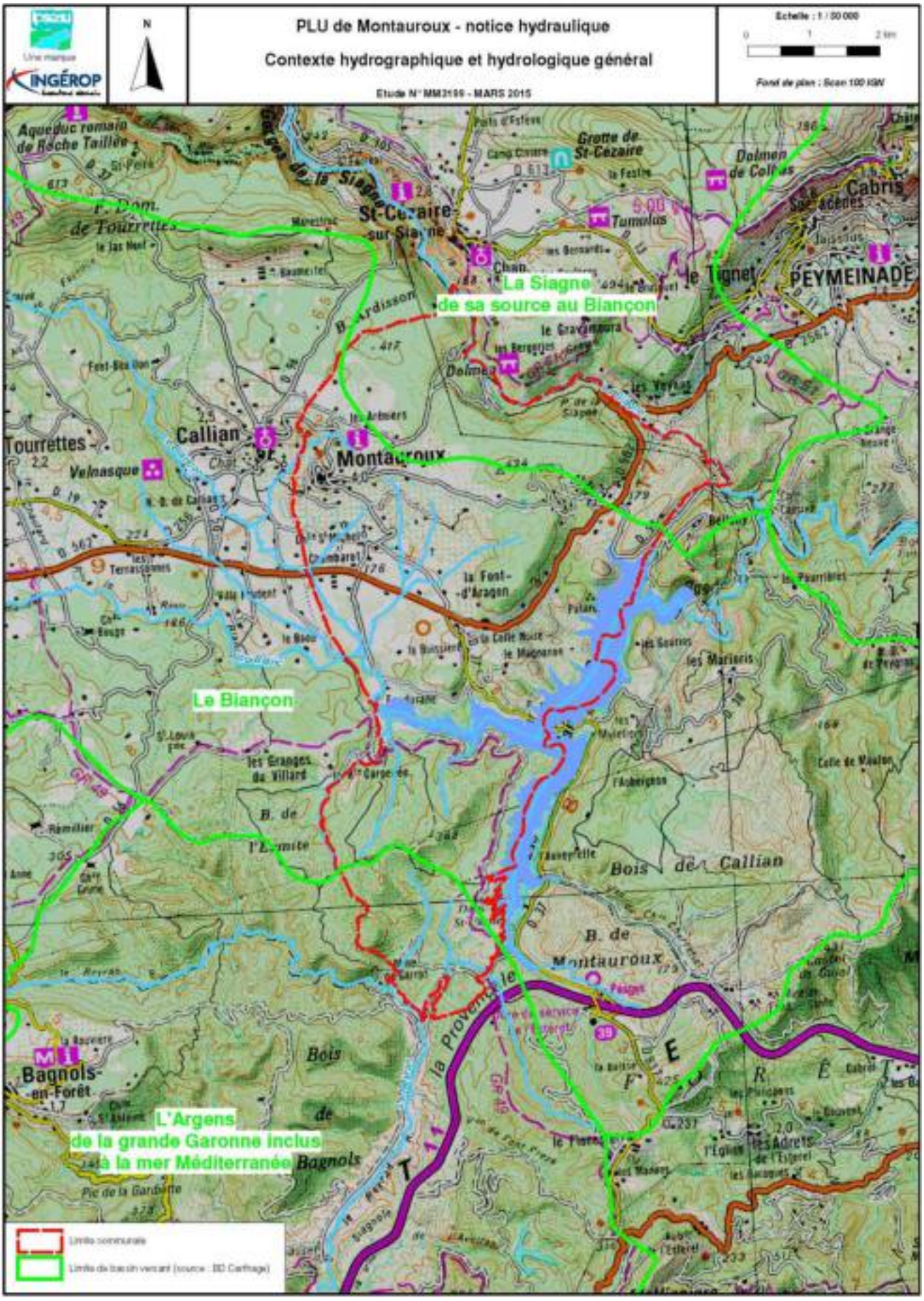
- Le vallon de Mailla,
- Le vallon de Vincent, qui reçoit également de vallon des Laouves,
- Le vallon de la Barrière, confluent du vallon de la Route, du vallon des Adrechs et du vallon de Font d'Olivier.

Il existe également un axe d'écoulement entre les vallons de Vincent et de la Barrière, le vallon des Chaumettes. Cet axe est constitué par un réseau enterré en amont de la RD562, suivant le chemin de Chambarot. En aval de la RD562, dont il récupère les fossés longitudinaux, l'écoulement se fait essentiellement à ciel ouvert, avec néanmoins un tronçon canalisé sur plus de 100 m au droit de la zone d'activités.

La commune, en particulier les activités artisanales et commerciales, s'est également développée dans la plaine de la Camiole, traversée par la route départementale RD562 reliant Grasse à Draguignan.

Plus à l'Est se trouve le vallon de Tournon qui traverse le hameau du même nom puis rejoint le lac de Saint Cassien.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Le reste du territoire communal situé dans le bassin versant du Biançon concerne essentiellement des espaces naturels non bâtis, drainés par de petits vallons rejoignant directement le lac de Saint Cassien.

➢ **Bassin versant de l'Argens**

L'extrémité Sud de la commune de Montauroux est située sur le bassin versant du Reyran, affluent de l'Argens.

Un hameau s'est développé au droit de la confluence entre le vallon de Maraval et le vallon des Oures, sur une dépression naturelle qui formait autrefois un lac. L'aménagement du quartier s'est accompagné du busage des vallons naturels.

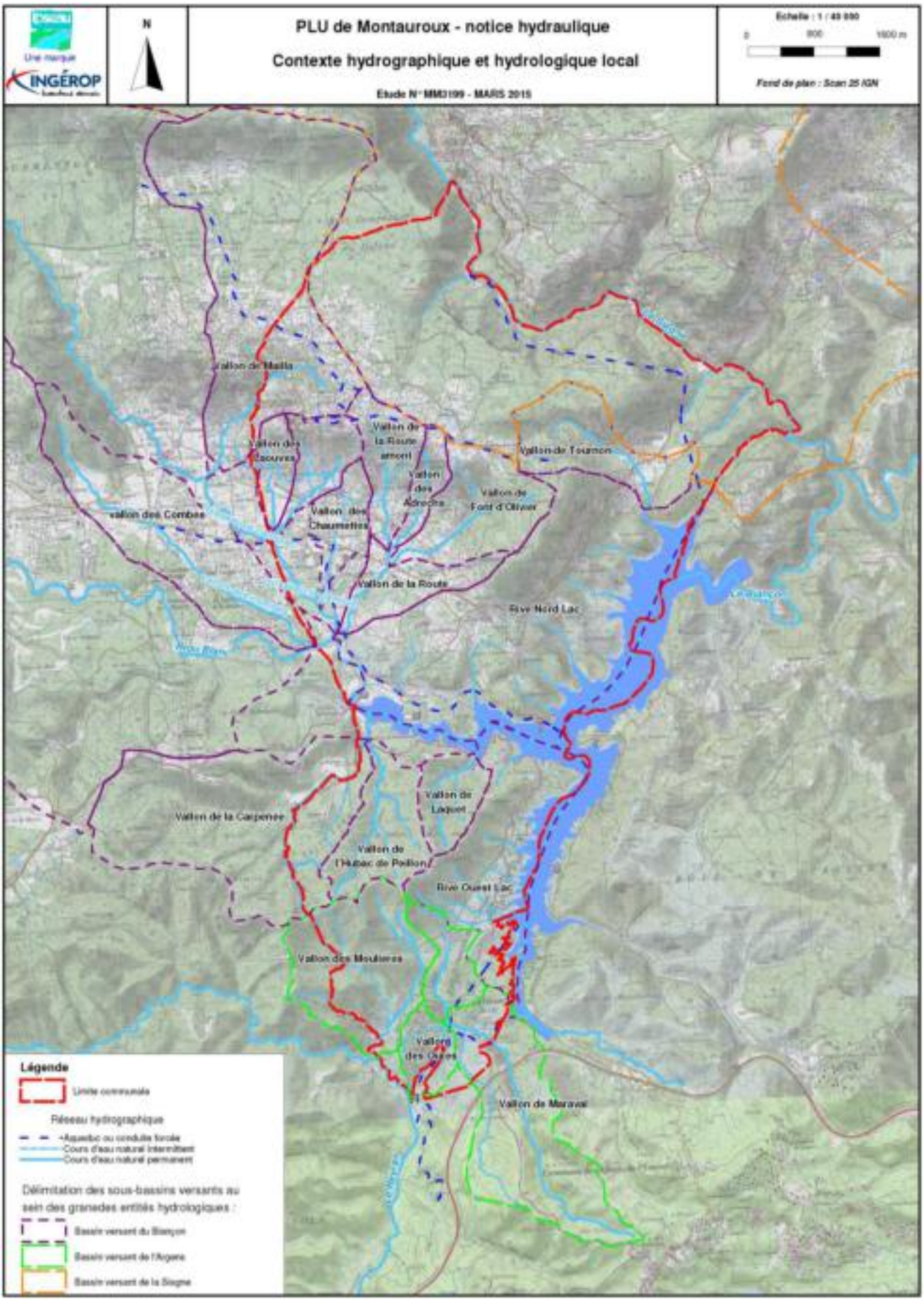
- Débits caractéristiques

Le tableau suivant présente les caractéristiques des bassins versants sur lesquels s'est développé le village de Montauroux, ainsi que les débits de pointe décennaux et centennaux estimés par la méthode rationnelle dans l'étude BCEOM réalisée en 1996. A noter que ces débits sont sans doute légèrement sous-estimés du fait du développement de l'urbanisation ces 20 dernières années.

Bassin versant	Superficie (km^2)	Pente moyenne (%)	Longueur hydraulique (km)	Coef. de ruissellemt (%)	Qp 10 (m^3/s)	Qp 100 (m^3/s)
Vallon de Vincent (confluence Camiole)	1.33	13	1.6	44	12.5	20.9
Vallon de Font d'Olivier (RD562)	1.6	14	1.6	32	10.1	19.6
Vallon des Adrechs	0.4	12	1.5	42	3.7	6.8
Vallon de la Route amont	1.2	11	2.0	43	9.2	15.5
Vallon de la Route (confluence Camiole)	5.6	8	3.8	38	28.5	60
Vallon de Tournon (RD562)	1.4	15	1.7	38	9	17.2
Vallon de Maraval (avenue des Esterets du Lac)	3.2	8	3.5	30	15.7	33.5

Caractéristiques et débits de pointe des principaux sous-bassins versants de la Camiole (source : étude BCEOM 1996)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Contexte hydraulique – Désordres

- **Boulevard du Belvédère – Plateau de Montauroux**

La zone d'habitat résidentiel diffus située au Nord du boulevard du Belvédère est en partie drainée par ruissellement diffus vers des dépressions plus ou moins naturelles qui se vidangent vers la Siagne. Ces lacs peuvent néanmoins menacer des habitations d'inondation dès lors que la vidange est insuffisante ou que les apports d'eau sont trop importants.

En particulier, le développement de l'urbanisation sur ce secteur pourrait entrainer une augmentation des ruissellements et une saturation des espaces disponibles pour le stockage temporaire des eaux avant leur vidange.

Ainsi, avant toute urbanisation sur le secteur, il est préconisé de réaliser une étude plus poussée sur le fonctionnement hydrologique et hydraulique de la zone, afin de comprendre le mode de remplissage et de vidange des lacs et de trouver des solutions d'optimisation pour éviter tout débordement vers des habitations.

Par ailleurs, il serait intéressant de réaliser une étude permettant de définir les possibilités d'évacuation des eaux pluviales de ce secteur vers le vallon de Mailla. Il s'agit :

- D'évaluer la faisabilité d'un réseau de collecte des eaux pluviales gravitaires
- D'évaluer la capacité d'évacuation du vallon de Mailla.

- **Versant Nord de la Camiole**

Le réseau pluvial est très limité au sein du village de Montauroux. Seules quelques conduites permettent de drainer la place de l'Hôtel de ville et d'évacuer les eaux des fontaines. Il s'agit de conduites de faible diamètre, qui rejoignent ensuite les vallons naturels.

La commune ne dispose d'aucun plan du réseau pluvial.

La figure ci-après localise les principaux ouvrages hydrauliques existants sur les vallons drainant le versant exposé Sud de la Camiole, sur lequel se sont développées les principales zones résidentielles de Montauroux.

La plupart de ces ouvrages ont fait l'objet d'une analyse capacitaire dans l'étude réalisée par BCEOM en 1996.

Le tableau suivant présente les caractéristiques des ouvrages et leur capacité maximale de transit. Il indique également le débit décennal et centennal approximatif à faire transiter dans cet ouvrage (source étude BCEOM 1996).

La numérotation des ouvrages reprend celle utilisée dans l'étude BCEOM de 1996 ; elle a été complétée suite aux reconnaissances de terrain réalisées dans le cadre de la présente étude.

Il ressort que la plupart des ouvrages ont une capacité inférieure au débit décennal drainé, ce qui peut provoquer des débordements sur les voiries, et des ruissellements sur les chaussées qui constituent alors des axes d'écoulement préférentiels. Dans certains cas, lorsque la voie à franchir est en remblais, la saturation des ouvrages peut entrainer l'inondation des terrains en amont. Les zones ainsi vulnérables sont indiquées sur la figure ci-après.

D'après les services de la commune, peu de désordres ont été observés sur les vallons et leurs ouvrages ces dernières années.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

De façon générale, les sections des vallons sont souvent trop faibles par rapport aux débits à évacuer, ce qui peut provoquer des débordements. Certains vallons ont des berges très raides, sensibles à l'érosion, d'autant plus que les vitesses d'écoulement sont relativement fortes du fait des pentes importantes. Des affaissements de talus, pouvant se répercuter sur la voirie, ont été observés le long du chemin du Collet Bigarel aux abords du vallon des Laouves.

À noter également que les vallons sont fortement végétalisés, parfois même avec des arbres dans le lit mineur. Un intérêt particulier doit donc être porté à l'entretien de ces axes d'écoulement pour éviter les embâcles qui pourraient obstruer les ouvrages. Actuellement, la commune entretient les vallons avec une fréquence annuelle.

Bassin versant	OH	Type et dimensions	Section (m²)	Q max (m³/s)	Q10 drainé (m³/s)	Q100 drainé (m³/s)	Période de retour de défaillance	Source	Observations INGEROP
Vallon des Laouves	18	Cadre 1.1 x 0.7 m	0.8	1.2	3.2	5.4	< 10 ans	INGEROP 2015	Couverture limitée à 20 cm au-dessus de l'ouvrage ; Fossé amont endigué ; Ruisseau aval fortement encombré par la végétation
	18b	Buse DN800	0.5	1.1	3.2	5.4	< 10 ans	INGEROP 2015	Entonnement par cadre maçonné
	18c	Non observé	-	-	-	-	-	INGEROP 2015	Vallon encombré par la végétation
Vallon de Vincent	12	Cadre 1.2 x 3.0 m	3.6	6.4	12.7	20.9	< 10 ans	BCEOM 1996	La RD est en remblai par rapport à la rive droite du vallon ; un mur maçonné en berge droite du ruisseau protège la parcelle de la boulangerie
	13	Cadre 0.6 x 1.0 m	0.6	0.9	7	12	< 10 ans	BCEOM 1996	Ouverture amont réduite par la présence d'une buse. En amont, berge gauche enrochée. Ruisseau aval peu marqué, arbres dans le lit mineur
	13b	Non observé	-	-	-	-	-	INGEROP 2015	Chemin en remblai de quelques mètres ; beaucoup de végétation aux abords de l'ouvrage, en particulier en aval ; deux habitations proches en aval
	14	Non observé	-	-	-	-	-	INGEROP 2015	
	15	Buse DN400	0.13	0.3	1.1	2.2	< 10 ans	BCEOM 1996	Fort débit ; entonnement encombré par des déchets
	15b	Buse Non mesurée	-	-	-	-	-	INGEROP 2015	Regard profond sans échelon ; pas d'axe d'écoulement marqué en amont mais présence de végétation caractéristique des milieux humides

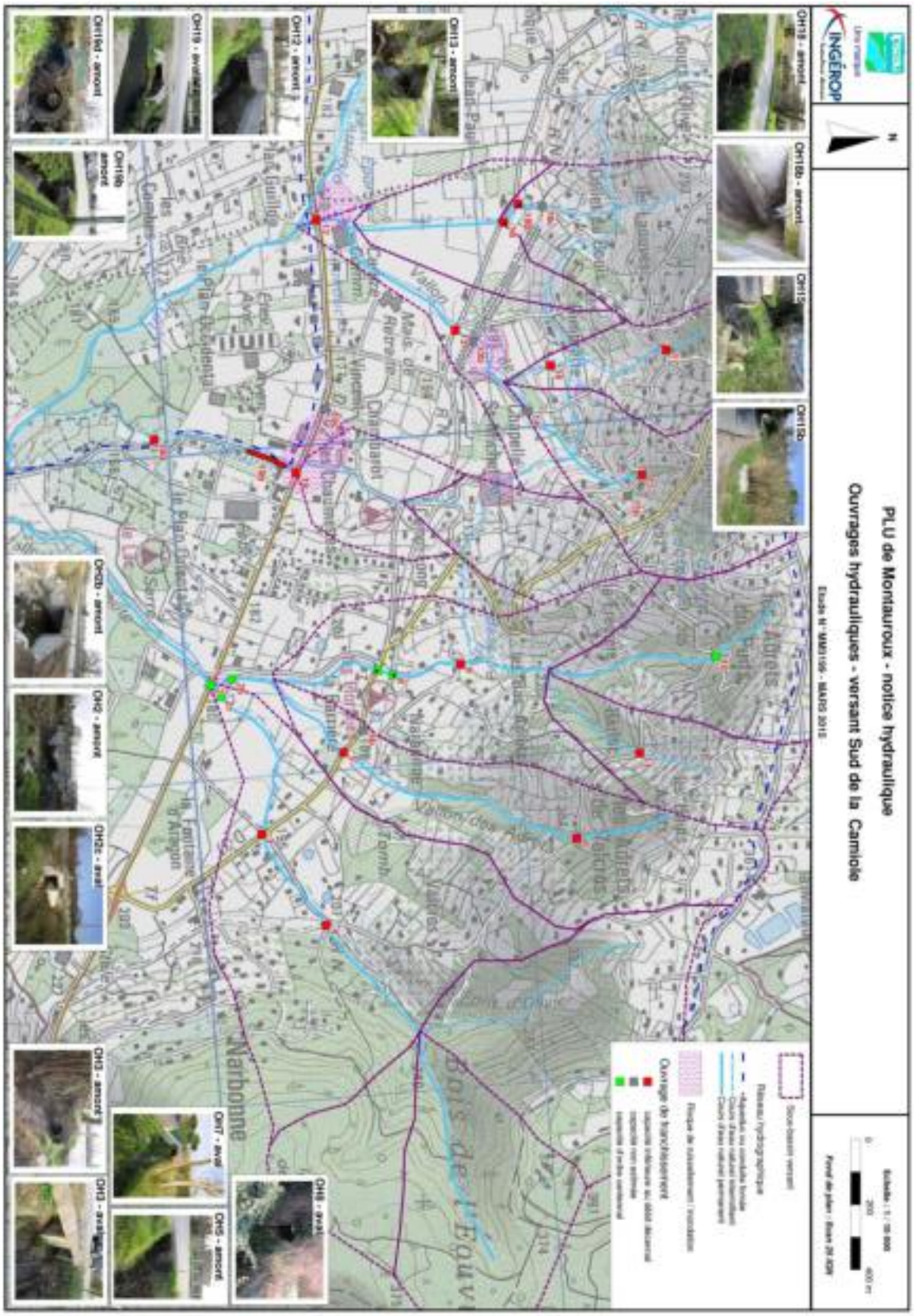
Bassin versant	OH	Type et dimensions	Section (m²)	Q max (m³/s)	Q10 drainé (m³/s)	Q100 drainé (m³/s)	Période de retour de défaillance	Source	Observations INGEROP
	16	Buse DN800	0.5	1.2	2.8	4.8	< 10 ans	BCEOM 1996	
	17	Buse DN400	0.13	0.3	1.1	2.1	< 10 ans	BCEOM 1996	
Vallon des Chaumettes	19	Cadre 1.2 x 0.6 m	0.72	0.7	3.0	5.5	< 10 ans	BCEOM 1996	Eau stagnante dans le fossé aval
	19b	Buse DN1000	0.8	3.0	5.9	12.6	< 10 ans	INGEROP 2015	Calculs hydrauliques issus de l'étude hydraulique du projet de giratoire sur la RD562 réalisé pour le CG83 en 2013
	19c	Buse DN500	0.2	0.4	-	-	-	INGEROP 2015	En rive gauche du fossé, la RD562 est bordé par un muret qui retient les eaux de ruissellement sur les parcelles amont sur une hauteur pouvant aller jusqu'à 30 cm
	19d	Buse DN800 béton + buse 1000 PEHD	1.3	2.0	5.9	12.6	< 10 ans	INGEROP 2015	Dépôt en amont de l'ouvrage. Ruisseau aval très encombré par la végétation
Vallon de La Route	2	Cadre 6 x 2 m	12	35	21	35	100 ans	INGEROP 2015	Carrefour modifié depuis étude BCEOM
	2b	Cadre 3 x 2 m	6	21	12	19	100 ans	INGEROP 2015	
	7	Buse DN2000	3.1	12	8.4	14.4	Quasi 100 ans	BCEOM 1996	
	8	Arche 2.4x2.2 m	4.6	18	8.4	14.4	100 ans	BCEOM 1996	Lit encombré par la végétation
	9	Cadre 0.5x1.0 m	0.5	1.4	8.4	11.6	< 10 ans	BCEOM 1996	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Bassin versant	OH	Type et dimensions	Section (m^2)	Q max (m^3/s)	Q10 drainé (m^3/s)	Q100 drainé (m^3/s)	Période de retour de défaillance	Source	Observations INGEROP
	10	Buse DN1000	0.8	3.3	1.8	3.1	100 ans	BCEOM 1996	
	11	Buse DN400	0.13	0.35	1.1	2.0	< 10 ans	BCEOM 1996	
Vallon des Adrechs	5	Cadre 1x1 m	1	2.2	3.4	5.8	< 10 ans	BCEOM 1996	
	5b	Buse	-	-	-	-	-	INGEROP 2015	Permet le franchissement de la RD37 par le fossé venant du chemin de Camp Long ; Rejoint un fossé puis le vallon des Adrechs en aval de la RD37
	6	Buse DN300	0.07	0.2	1.5	2.5	< 10 ans	BCEOM 1996	
Vallon de Font d'Olivier	2c	Cadre 2.5x2.5 m	6.3	22	8.1	15.6	100 ans	INGEROP 2015	
	3	Amont : 2 buses DN800 Aval : 2 cadres, section supérieure	1	2	9.1	15.6	< 10 ans	BCEOM 1996	
	4	Cadre 0.8x1 m	0.8	1.5	7.1	12.5	< 10 ans	BCEOM 1996	

Tableau 2 : Ouvrages hydrauliques sur le versant Sud de la Camiole

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- **Tournon**

Au sein du hameau de Tournon, les principales rues sont bordées par des caniveaux en béton qui collectent et évacuent les eaux de ruissellement vers le vallon de Tournon.

Le vallon de Tournon est très encaissé sur sa partie amont, jusqu'au franchissement du boulevard de Tournon, avec beaucoup de végétation sur les berges voire dans le lit.

Au droit du boulevard Verdi, un bassin de rétention a été aménagé en amont de l'ouvrage de franchissement du chemin : l'ouvrage est précédé d'un ouvrage maçonné comportant un orifice pour les faibles débits et un déversoir en cas de remplissage de la zone de stockage.

En aval, le vallon n'est plus très profond ; sa rive gauche, côté habitations, est protégée par des enrochements ou des murets jusqu'au franchissement de la RD562.

En aval de la RD562, le vallon est fortement encombré par la végétation. Outre une habitation en aval immédiat de la route, aucun enjeu n'est présent jusqu'au lac de Saint Cassien.

Le tableau ainsi que la figure suivante présentent les ouvrages hydrauliques existants sur le vallon de Tournon.

Les débits drainés au droit des ouvrages sont issus de l'étude BCEOM de 1996.

OH	Type et dimensions	Section (m^2)	Q max (m^3/s)	Q10 drainé (m^3/s)	Q100 drainé (m^3/s)	Observations
T1	Non observé	-	-	6	12	Vallon encaissé, peu de risque de débordement
T2	Cadre 0.8x0.7	0.6	2.4	6	12	Possibilité de stockage en amont avant surverse
T3	Double buse DN1000	1.6	5.6	6	12	Peu profond, risque de débordement
T4	Arche	-		9	17.2	Bassin avec orifice calibré et déversoir en amont
T5	Arche 1.0x1.15 m	1.0	3.5	9	17.2	

Ouvrages hydrauliques sur le vallon de Tournon

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

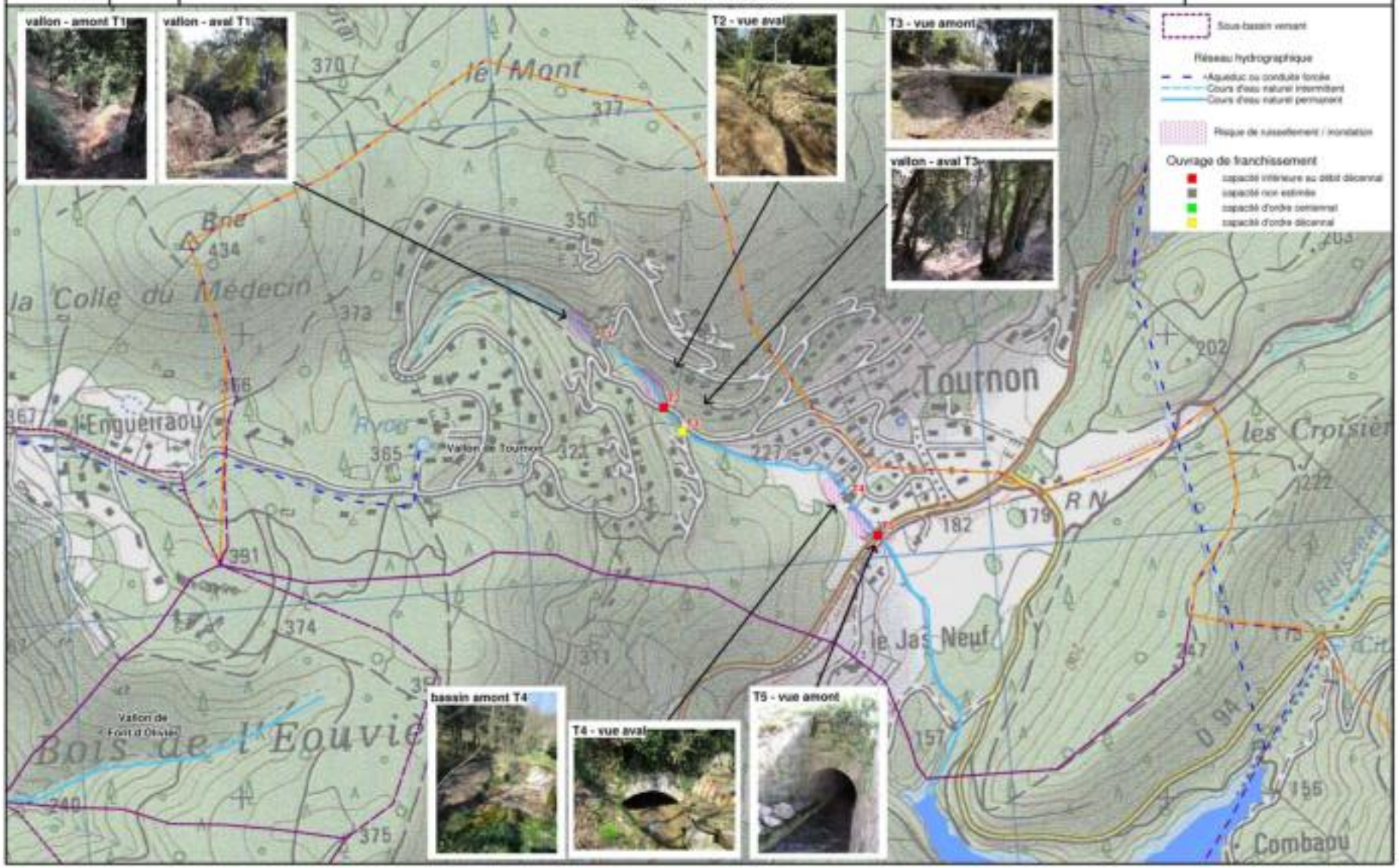
PLU de Montauroux - notice hydraulique

Ouvrages hydrauliques - vallon de Tournon

Etude N° MM3199 - MARS 2015

Echelle : 1 / 7500

Fond de plan : Scan 25 IGN



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

➢ **Les Estérêts du Lac**

Le hameau des Estérêts du Lac est marqué par le vallon de Maraval, visible dès l'entrée du hameau, et par le vallon des Oures.

Ces vallons sont canalisés dans la traversée du hameau et ressortent en aval de la mairie annexe, avant de rejoindre le Reyran.

Un troisième vallon venant de l'Ouest, moins important en termes de bassin versant, est canalisé dès le franchissement de la rue de Reyran et rejoint le vallon des Oures au droit de la mairie annexe.

Les ouvrages assurant le rétablissement des écoulements peuvent s'avérer insuffisants lors de phénomènes pluvieux intenses, ce qui entraîne des ruissellements en surface et peut inonder des habitations, la place du village, la crèche ou encore la mairie annexe.

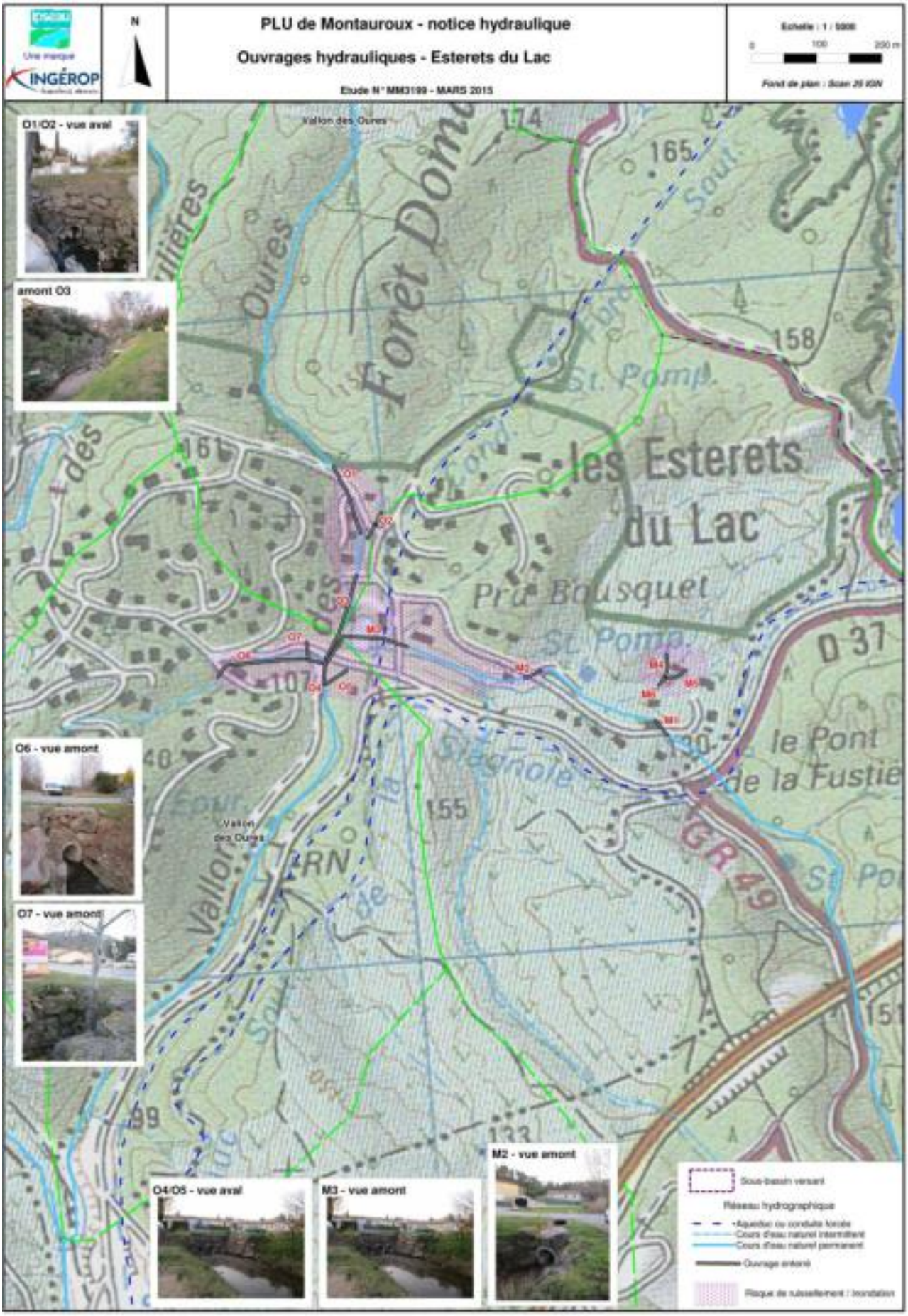
Une étude a été réalisée par le cabinet Aqua Conseils en 2012 et propose des aménagements permettant de gérer le risque inondation sur ce quartier, avec un objectif de protection centennale. Il s'agit d'améliorer les écoulements en augmentant la capacité des ouvrages existants (pose de nouveaux collecteurs ou dalots).

La figure suivante présente les principaux ouvrages hydrauliques du hameau des Esterets du Lac, décrits dans le tableau ci-après (source : Etude Aqua Conseils – 2012).

OH	Type et dimensions	Section (m^2)	Q max (m^3/s)	Q10 drainé (m^3/s)	Q100 drainé (m^3/s)	Observations
M1	Buse DN1200	1.1	3.2	13	24	
M2	Buse DN800 et cadre 1.1x0.55 en surverse	-		14	26	Enrochements en rive gauche en aval
M3	3 buses DN1500	1.8	24	-	41	L'espace de loisirs en rive gauche sert de zone tampon en amont de l'ouvrage
M4	Buse DN400	0.13	-	-	-	Débordements fréquents, habitations menacées
M5	Buse DN400	0.13	-	-	-	
M6	Buse DN500	0.2	-	-	-	
O1	Buse DN800	0.5	-	-	-	Risque de débordement avec ruissellement sur la rue du Belvédère
O2	Buse DN800	0.5	-	-	-	
O3	Buse DN1500	1.8	7	-	12	Passage sous la place
O4	Cadre 4x0.8 m	3.2	-	-	-	Passage sous la mairie annexe
O5	Buse DN1200	1.13	5.7	-	-	Sous passage couvert longeant la mairie annexe
O6	Buse DN1200	1.13	-	-	-	
O7	Buse DN400	0.13	-	-	-	

Ouvrages hydrauliques –Les Esterets du Lac

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Le risque inondation

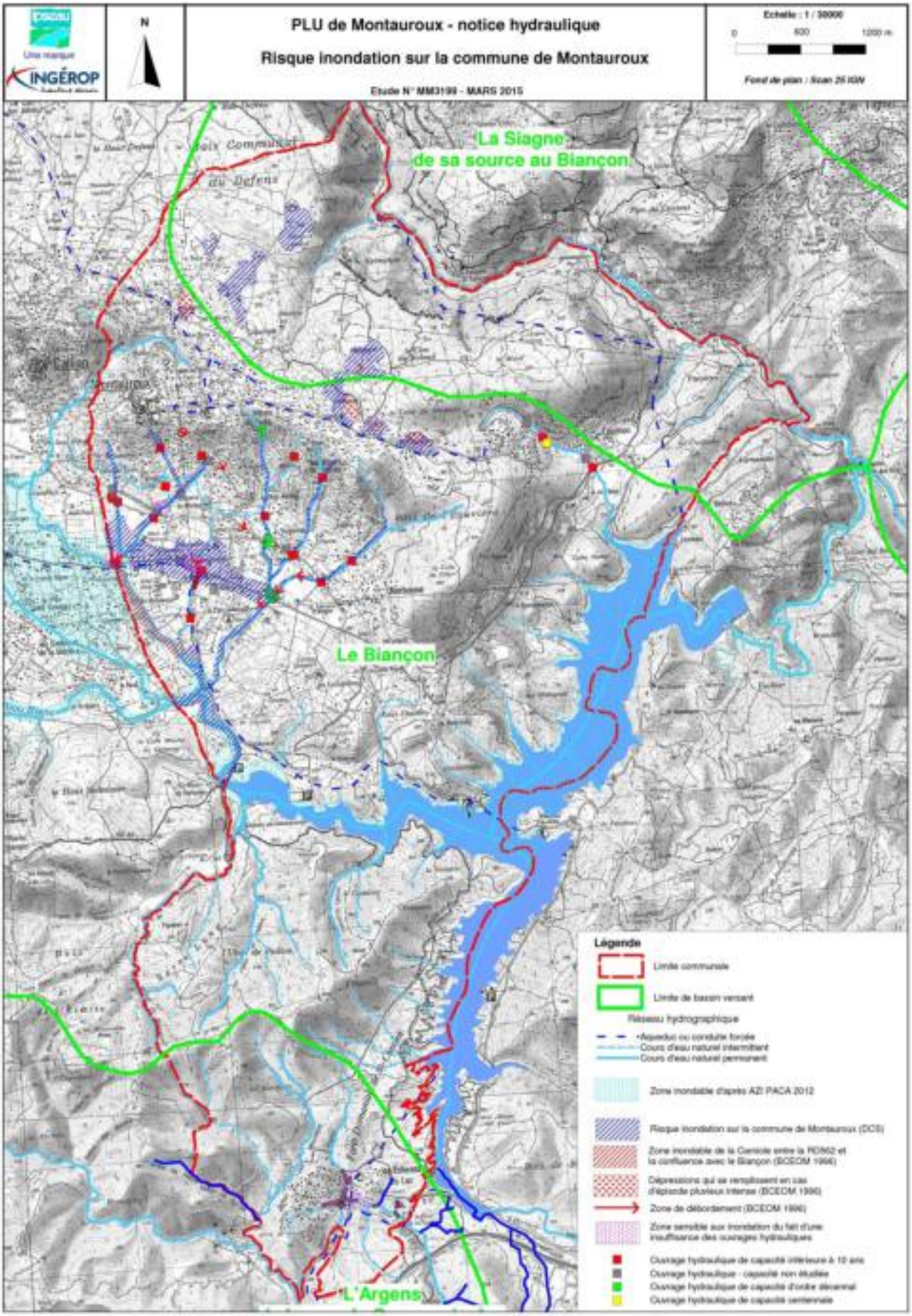
La figure donnée ci-après synthétise le risque d'inondation sur la commune de Montauroux à partir des différents documents existants :

- Atlas des Zones Inondables : il s'agit d'une approche hydrogéomorphologique du risque d'inondation réalisée à l'échelle de la région PACA ;
- Document Communal Synthétique : notifié au Maire de Montauroux par arrêté préfectoral du 12 juin 1998 ;
- Etude BCEOM de 1996 :
- Localisation des dépressions qui se remplissent en cas d'épisode pluvieux intense ;
- Identification des zones de débordement des vallons ;
- Limite de la crue centennale de la Camiole entre la RD562 et la confluence avec le Biançon.

En vue du potentiel développement économique le long de la RD562, et au vu des enjeux existants sur ce secteur, il serait opportun d'actualiser la zone inondable représentée au droit de cette plaine, en tenant compte notamment des modifications récentes de certains ouvrages de franchissement (rétablissement du vallon de la Route).

Étant donnée la configuration du site, avec des possibilités de stockage en amont de la route sur certains secteurs où la chaussée est en remblai par rapport aux terrains amont, la définition de l'aléa inondation pourrait se faire par une modélisation bidimensionnelle des écoulements au sein de la plaine, couplée à une modélisation unidimensionnelle des principaux axes d'écoulement en aval de la RD562 (Camiole, vallon des Chaumettes, vallon de la Route).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. *Risque Mouvements de terrain*

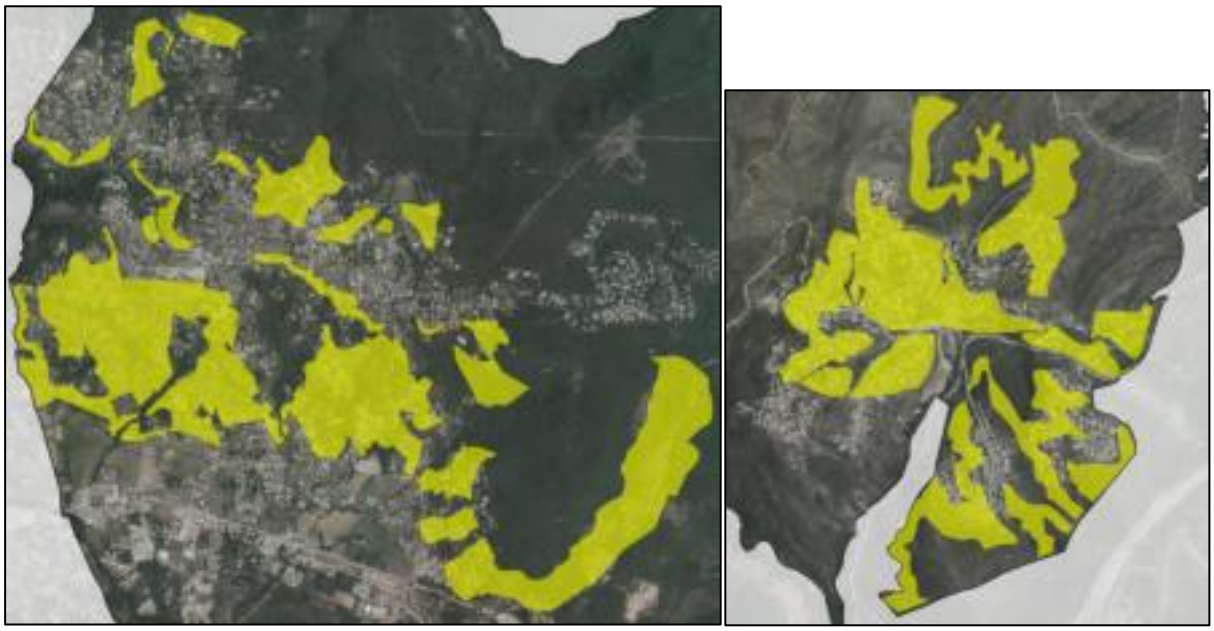
Trois formations géologiques distinctes se développent sur la quasi-totalité du territoire communal. Elles sont différentes en constitution, cohésion et structure, il s'ensuit de nettes variations de risques géotechniques en nature et intensité qui conduisent à des aptitudes variables à l'aménagement urbain.

Ces trois formations sont, du Sud au Nord :

- Les alluvions dites récentes. Elles correspondent à peu près au secteur plat situé au Sud de la RD 562.
- Les marnes triasiques du Keuper. Elles sont développées dans la partie Nord immédiate de la RD 562 jusqu'à la rupture de pente haute du versant (limite de crête du village).
- Les calcaires marneux du Trias Rhétien et du Jurassique Hettangien. Ils sont développés au Nord, en amont de l'inflexion de pente du moyen versant.

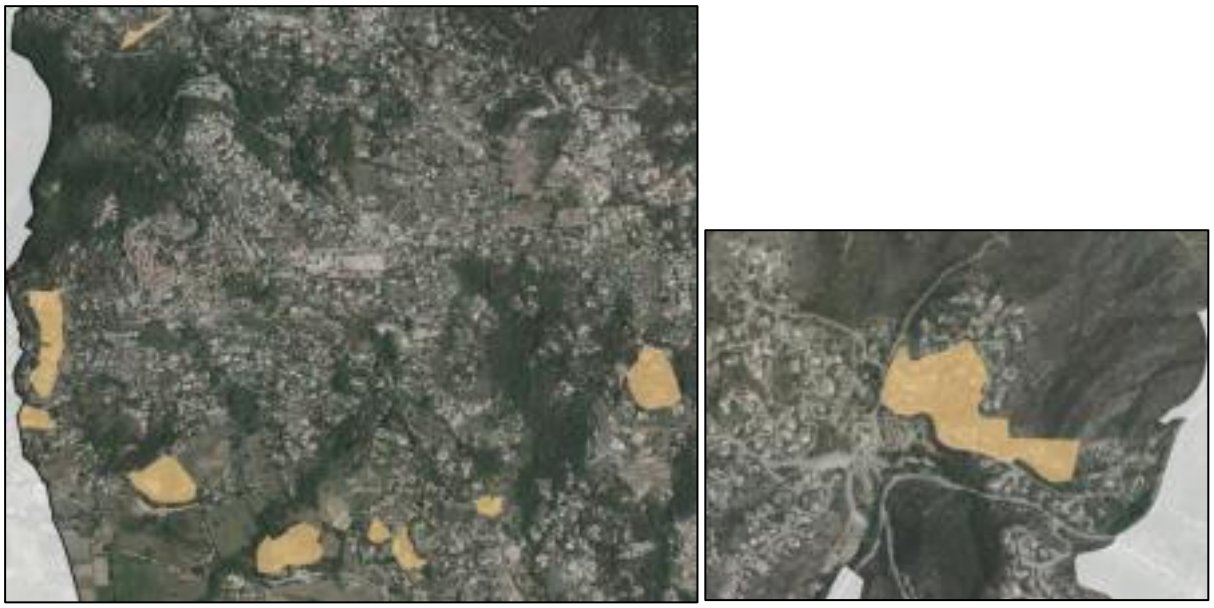
Montauroux est exposé aux risques liés aux mouvements de terrain. Une étude établie sur la demande de la mairie a permis de répertorier ces risques, et de les classer en quatre catégories :

- Jaune : **risque faible** (tassement, affaissement, fluage et déformation de pente)
- Beige : **risque faible** (effondrement et glissement)
- Marron : **risque moyen** (tous risques)
- Rouge : risque élevé (tous risques), toute nouvelle construction est interdite.



Le risque faible de tassement, d'affaissement, de fluage et de déformation de pente concerne principalement le coteau entre le village et la plaine de Montauroux, le vallon entre de la RD 562, et le quartier des Estérêts du Lac.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

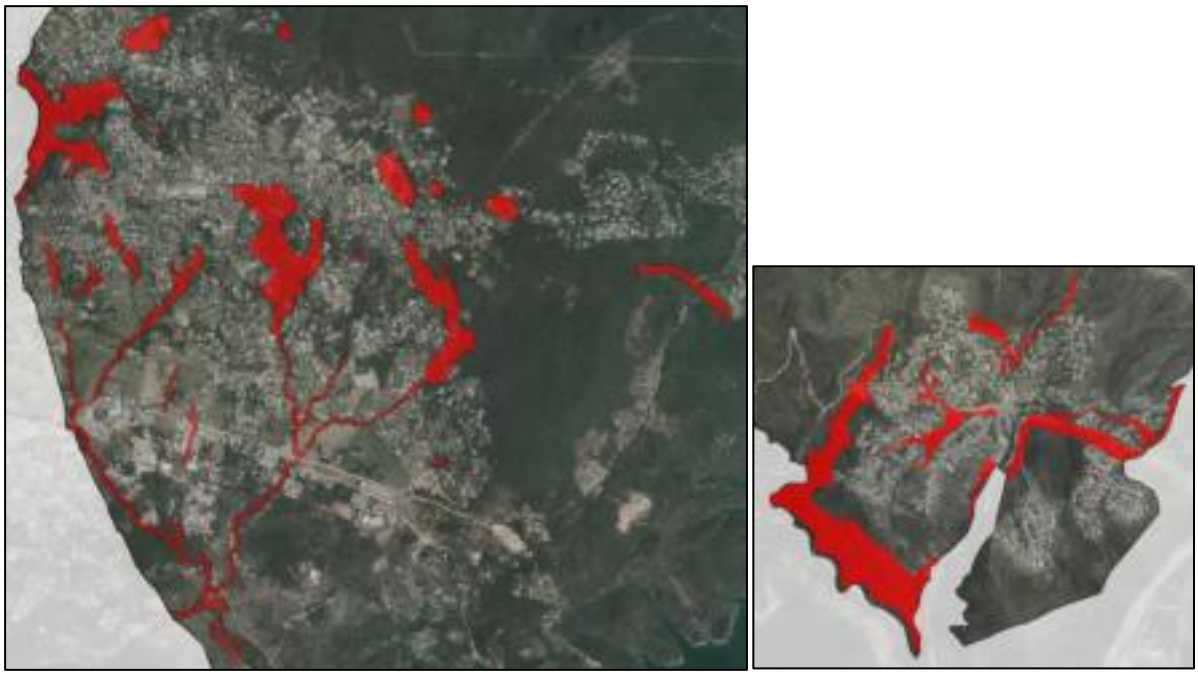


Le risque faible d'effondrement et de glissement concerne les quartiers de Bigarel, du Collet du Bouis, de Saint Michel, du Haut Adrechs et le Nord-Est des Estérêts du Lac.



Le risque moyen concerne les côteaux de Montauroux, et les Estérêts du Lac

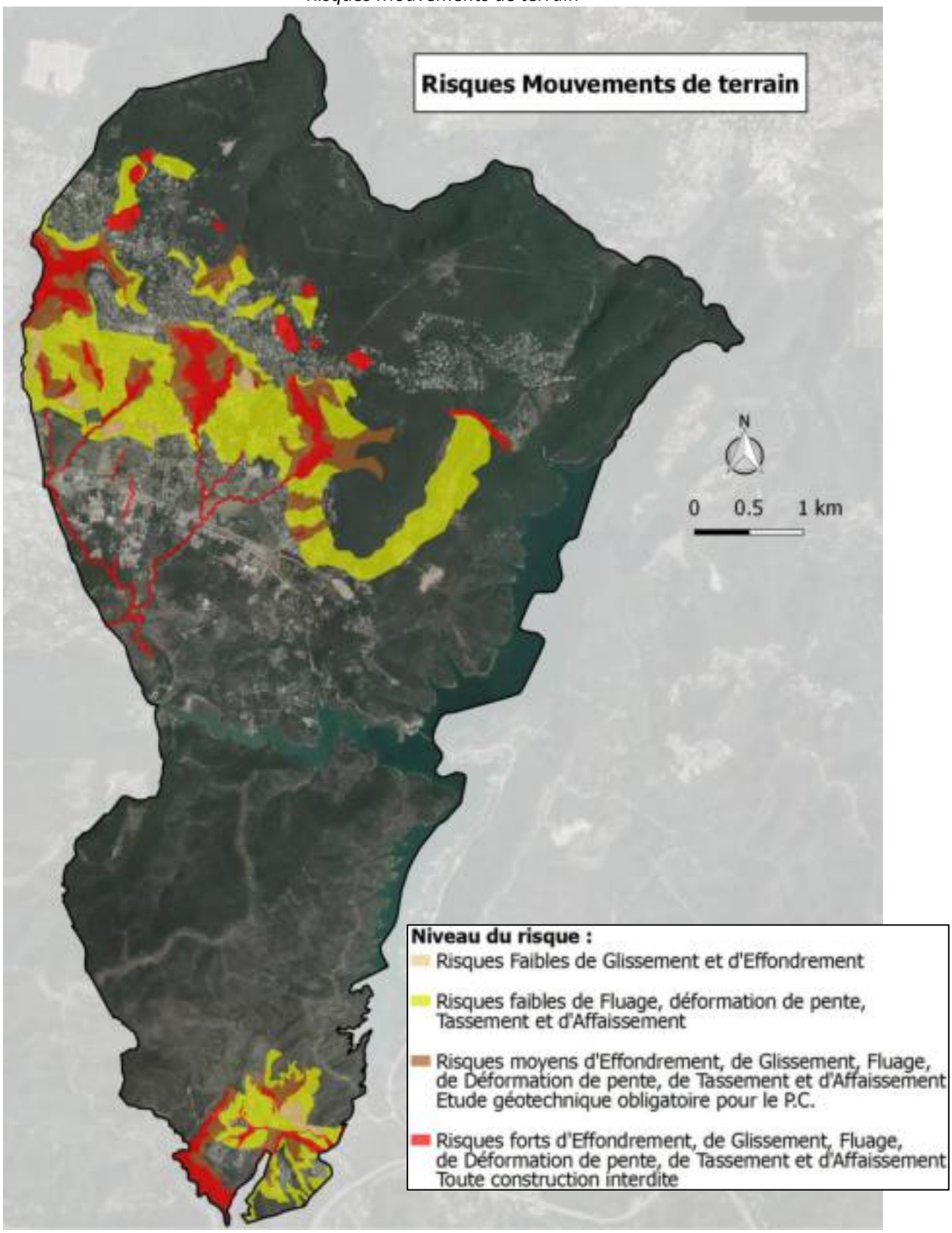
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Le risque fort concerne les côteaux, et plus particulièrement les zones à proximités des cours d'eau, et les Estérêts du Lac.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Risques Mouvements de terrain



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. *Risque feu de forêt et d'espaces naturels*

Les feux de forêt sont des incendies qui se déclarent et se propagent sur une surface d'au moins 1 hectare de forêt, de maquis ou de garrigue.

L'importante couverture forestière conjuguée à la présence conséquente de certaines espèces pyrophiles, aux épisodes de vents violents et de sécheresse[1] font du risque de feux de forêt, l'un des risques majeurs existant sur la commune de Montauroux.

Montauroux fait partie du massif Est du Var, il s'agit d'un des deux massifs les plus sensibles du département. Il se caractérise par des feux relativement nombreux et surtout, les feux s'y développent sur de grandes surfaces. Le Risque Moyen Annuel (RMA) est très élevé, entre 5 et 10 fois plus élevé que sur les autres massifs du département. La commune de Montauroux connait pratiquement chaque année de petits feux de forêt de moins d'un hectare. Les causes principales sont des départs involontaires dus à des travaux ou des particuliers et des actes de malveillance.

L'incendie le plus important référencé dans la base Prométhée depuis 2000, a eu lieu en 2008. 62 hectares ont brûlé.

Les zones urbanisées représentent les points sensibles au risque d'incendie. Le mitage urbain et, en particulier, le développement de constructions au sein des massifs boisés et forestiers comme c'est le cas à Montauroux, participent à l'accroissement des populations exposées ainsi qu'à l'augmentation de l'aléa en multipliant les sources de départ de feu.

Un plan intercommunal de débroussaillement et d'aménagement forestier (PIDAF) a été approuvé en 2009 par la communauté de communes du Pays de Fayence. Il décline 4 objectifs principaux :

- Continuer à diminuer le nombre de départs de feu ;
- Continuer à améliorer la maitrise des feux de forêt naissants ;
- Renforcer la protection des biens et des personnes ;
- Améliorer la qualité du réseau d'équipements et assurer l'entretien des ouvrages.

De plus, dans le cadre de l'application de ces mesures, un comité communal feux de forêt (CCFF) de Montauroux a été mis en place. Il assure des missions de prévention, de surveillance pour éviter toutes infractions et d'auxiliaires à la lutte contre les incendies.

Il est également important de rappeler que pour les habitations situées à moins de 200 m des forêts, des règles spécifiques s'appliquent dans le cadre de la réglementation sur le débroussaillement fixées par arrêté préfectoral du 30 mars 2015. Ces règles de gestion des parcs, jardins et espaces verts doivent être prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

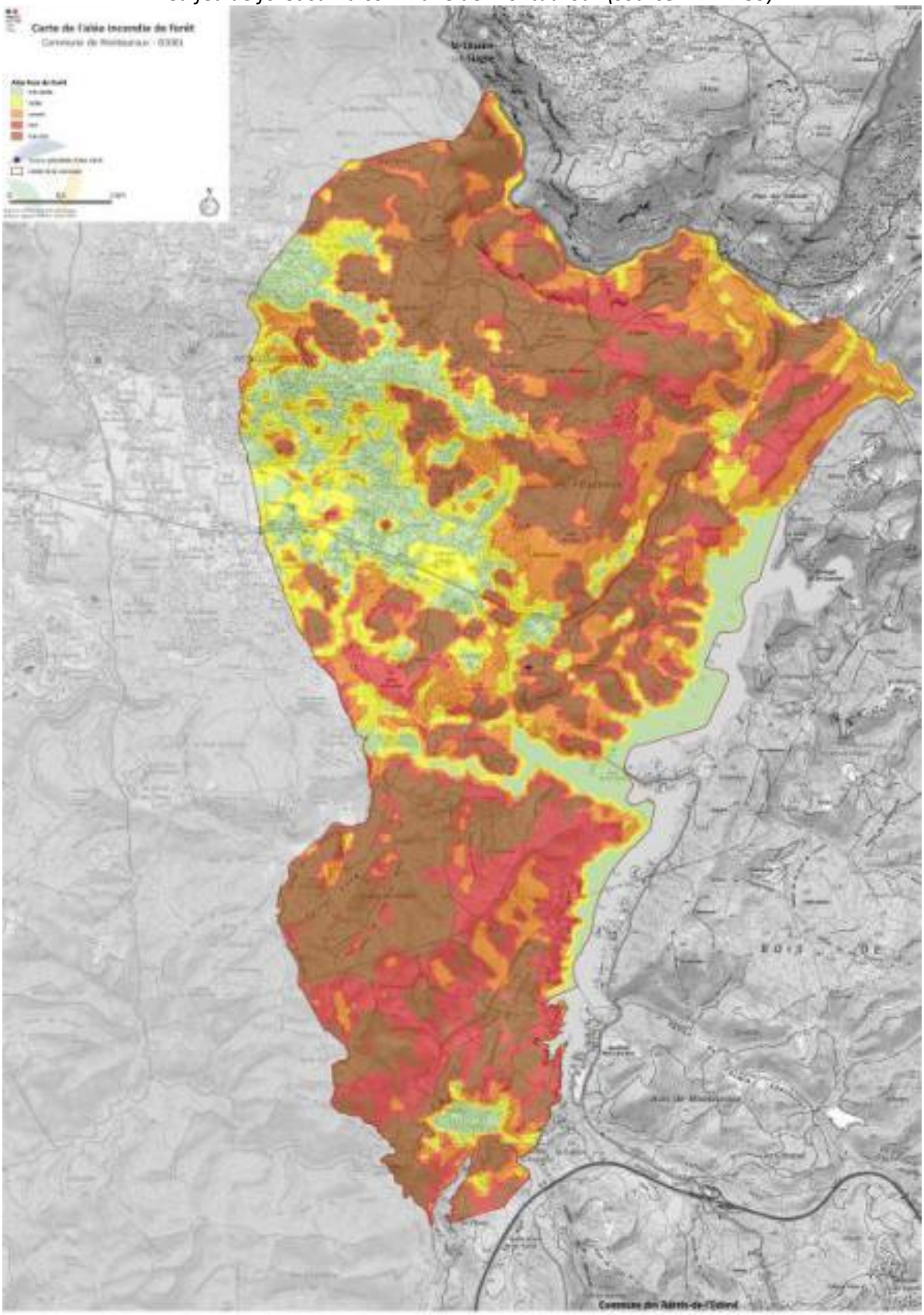
À ce jour, aucun PPRif n'existe sur le territoire communal de Montauroux. Cependant, plusieurs mesures préventives de résorption des causes d'incendies sont prises sur la commune :

- La mise à disposition d'une cartographie de l'aléa par la préfecture du Var en date d'avril 2024, indiquant le niveau d'exposition à la probabilité du subir un phénomène de feu de forêt pour une intensité donnée ;
- La sensibilisation de la population sur le risque de feux forestiers (écobuage), agricoles, de camp, mais aussi sur les dangers des barbecues, des cigarettes jetées et des détritus abandonnés ;
- L'aménagement adéquat de la forêt, le débroussaillage, les pistes d'accès pompiers (DFCI)… ;
- La surveillance régulière des massifs forestiers renforcée en période estivale ;

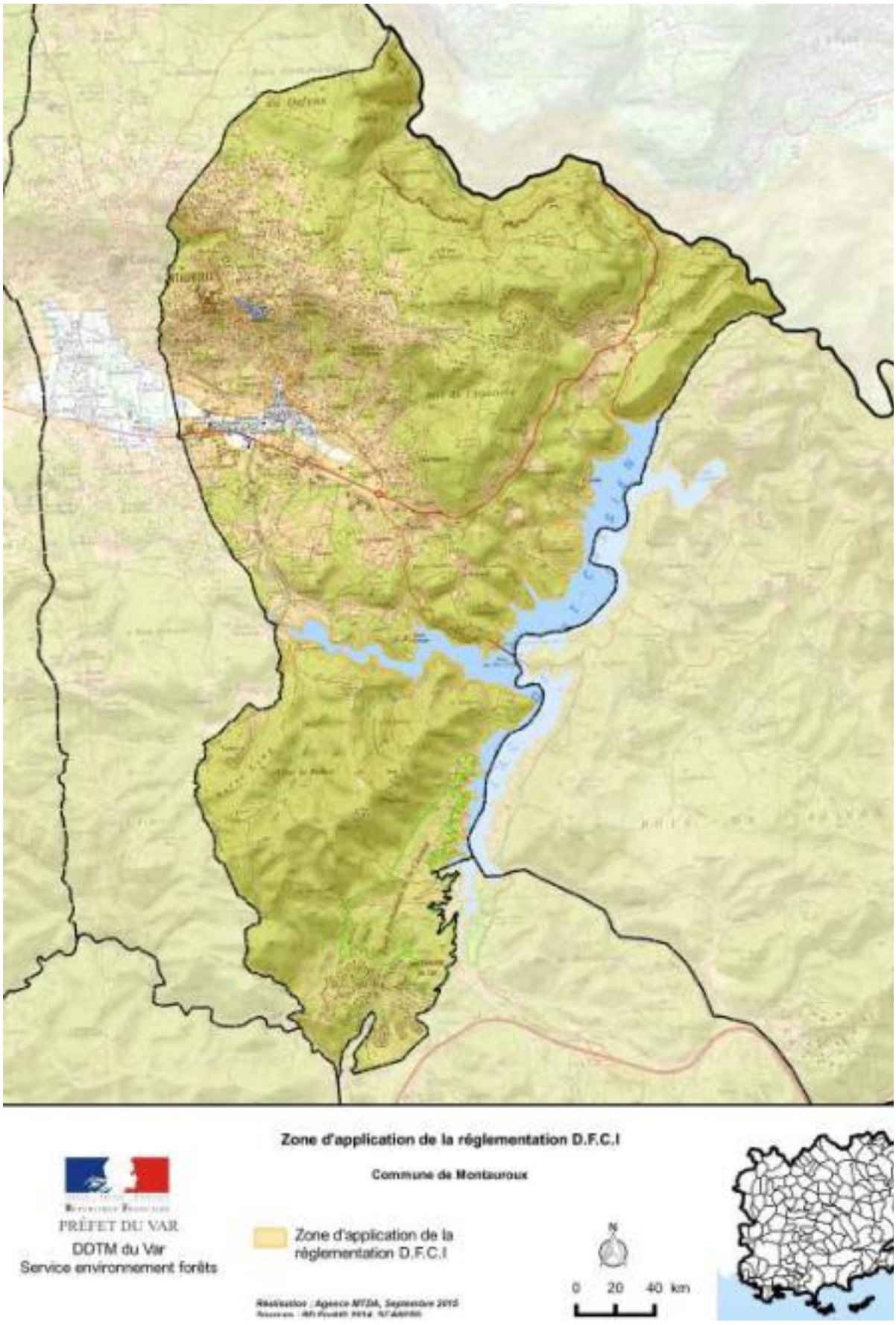
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- L'élaboration et la mise en place de plans de secours et de plans d'action rapide avec des groupes d'attaque immédiate limitant l'extension des feux.

Aléa feu de forêt sur la commune de Montauroux (source DDTM 83)



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Zones d'application de la réglementation DFCI (source : Préfecture du Var)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d. Risque retrait gonflement d'argile

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est issu d'un matériau argileux qui voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.



La commune de Montauroux est concernée, à l'instar de la plupart des communes du département par le phénomène de retrait et de gonflement de certains sols argileux. Ce phénomène occasionne de nombreux désordres, principalement sur les maisons individuelles.

Arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune de Montauroux (source : Base de données Prim)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1992	05/01/1994	21/01/1994
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2007	30/09/2007	07/08/2008	13/08/2008

En ce qui concerne la commune de Montauroux, la commune a fait l'objet de trois arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle relatifs aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

- **Arrêté du 05/01/1994** (date de publication au JO le 21/01/1994) : commune **reconnue** en état de catastrophe naturelle pour la période du 01/05/1989 au 05/01/1992 ;
- **Arrêté du 07/08/2008** (date de publication au JO le 13/08/2008) : commune **reconnue** en état de catastrophe naturelle pour la période du 01/07/2007 au 30/09/2007 ; commune **non reconnue** en état de catastrophe naturelle pour la période du 01/01/2007 au 31/03/2007 ;
- **Arrêté du 03/05/2023** (date de publication au JO le 03/05/2023) : commune **reconnue** en état de catastrophe naturelle pour la période du 01/07/2022 au 31/12/2022.

L'article 68 de la loi ELAN établit un dispositif pour garantir l'application des techniques de construction visant à prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles pour les maisons individuelles dans les zones à risques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

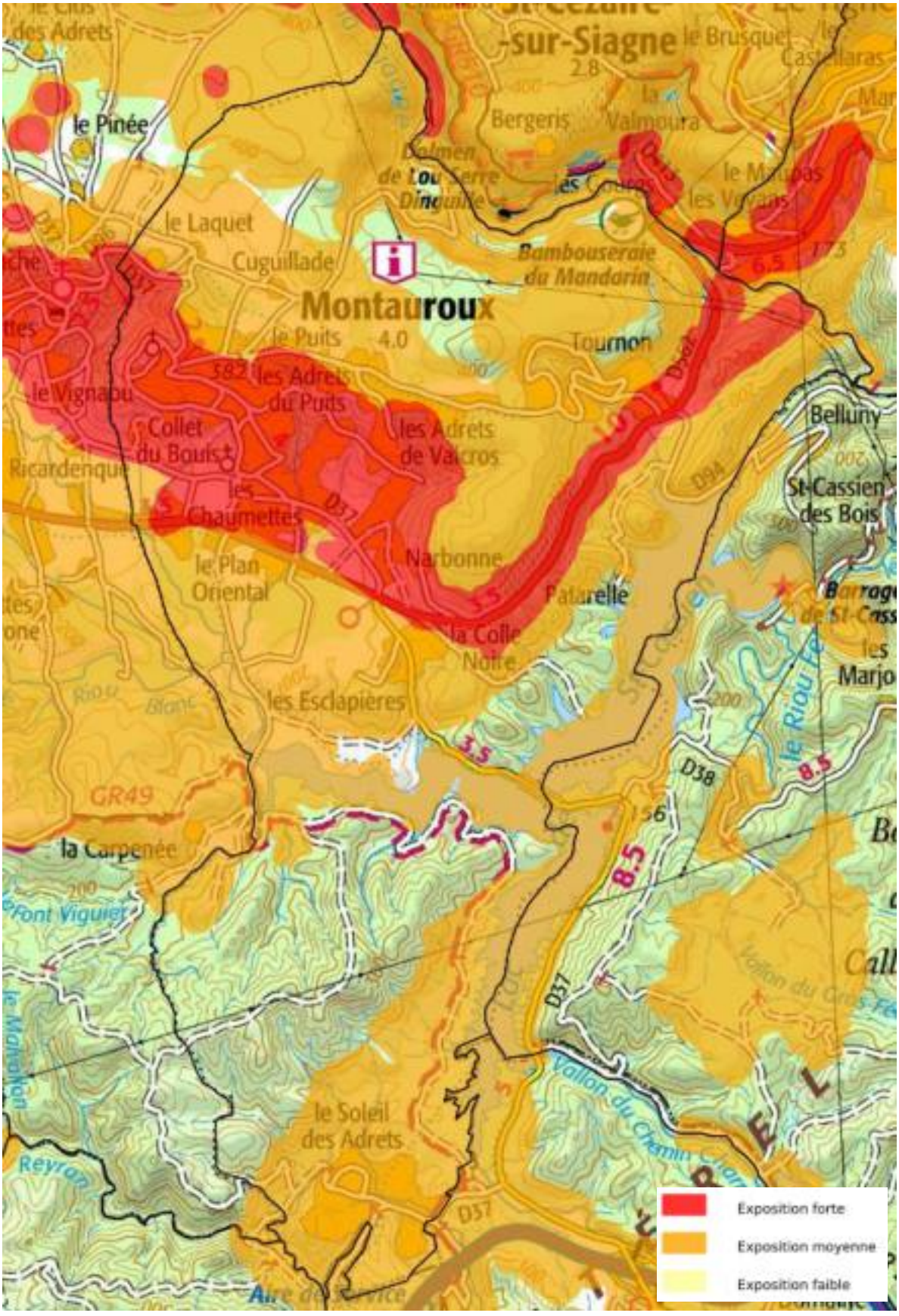
Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a actualisé la carte de cet aléa en croisant les nouvelles connaissances et les sinistres recensés sur le territoire national. Ainsi, la carte recense trois types de zones :

- Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de **fort :** zones où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte ;
- Les zones d'aléa **moyen :** zones intermédiaires entre les deux situations extrêmes ;
- Les zones où l'aléa est qualifié de **faible** : la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments ;

Les zones où l'aléa est estimé a priori nul correspond aux secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface, sans exclure néanmoins tout risque.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Aléa retrait gonflement des argiles sur la commune de Montauroux (source : BRGM)



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

e. *Risque sismique*

Un séisme est une vibration du sol transmise aux bâtiments sous forme d'ondes, et causée par une fracture brutale des roches en profondeur le long d'un plan de faille.

Un nouveau zonage sismique a été mis en vigueur depuis le 1er mai 2011 définissant 5 zones de sismicité allant de 1 (risque très faible) à 5 (risque fort).

Les exigences parasismiques sont définies en fonction de deux critères : la localisation géographique d'une part, et la nature de l'ouvrage d'autre part.

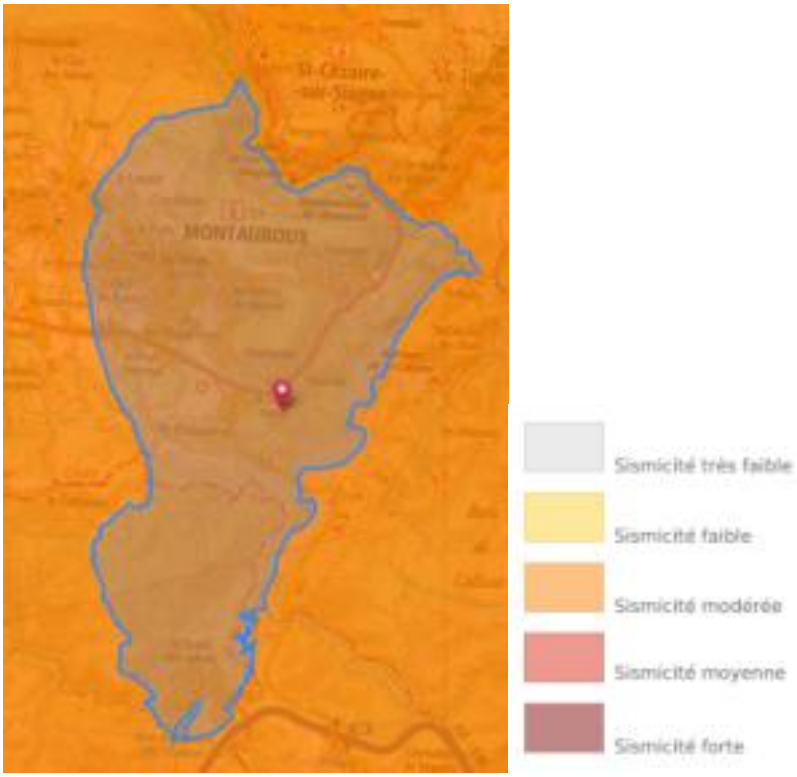
Les conditions d'application de la réglementation parasismique dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de son dimensionnement. Les bâtiments à risque normal sont classés en quatre catégories d'importance croissante, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie.

Catégorie d'importance		Description
I		▪ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		▪ Habitations individuelles. ▪ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ▪ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ▪ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ▪ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ▪ Parcs de stationnement ouverts au public.
III		▪ ERP de catégories 1, 2 et 3. ▪ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ▪ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ▪ Établissements sanitaires et sociaux. ▪ Centres de production collective d'énergie. ▪ Établissements scolaires.
IV		▪ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ▪ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ▪ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ▪ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ▪ Centres météorologiques.

	I	II		III	IV
					
Zone 3		PS-MI[1]	Eurocode 8[3] a_{gr}=1,1 m/s²	Eurocode 8[3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI[1]	Eurocode 8[3] a_{gr}=1,6 m/s²	Eurocode 8[3] a_{gr}=1,6 m/s²	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La commune se situe en zone de sismicité 3 (modéré), selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement. Des exigences règlementaires de la norme Eurocode 8 seront à prendre en compte dans la construction de maisons individuelles et collectives et les structures de catégories III et IV.



Plusieurs mesures ont été retenues pour prévenir les risques :

- Repérage des zones exposées ;
- Suppression, stabilisation de la masse instable par clouage, drainage ;
- Interdiction de construire dans la zone la plus exposée qui se situe sous l'escarpement (zone NDA du POS) ;
- Systèmes de déviation, de freinage et d'arrêt des éboulis.

En cas de danger, la population serait alertée au moyen de la sirène et du téléphone par la Mairie, les Pompiers ou la Police Municipale. Elle serait également informée de l'évolution de la situation et d'une éventuelle évacuation par les mêmes moyens.

f. Risque radon

Le radon est un gaz radioactif naturel, présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

La commune de Montauroux est entièrement concernée par un risque radon élevé (niveau 3). Afin de réduire l'exposition au risque radon, les mesures suivantes doivent être mises en place :

- Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- Créer un vide-sanitaire ;
- Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Ses solutions doivent s'adapter au bâtiment. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic et définir les solutions adaptées.

Concernant les communes enregistrant un potentiel radon significatif, il est recommandé de procéder au mesurage dans les pièces au niveau le plus bas. Si les résultats de ces mesures dépassent fortement le niveau de référence, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation et de faire appel à des professionnels.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.2. Risques technologiques majeurs

a. *Risque de Transports de Matières Dangereuses*

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation.

Les produits dangereux sont nombreux et peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs voire radioactifs. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

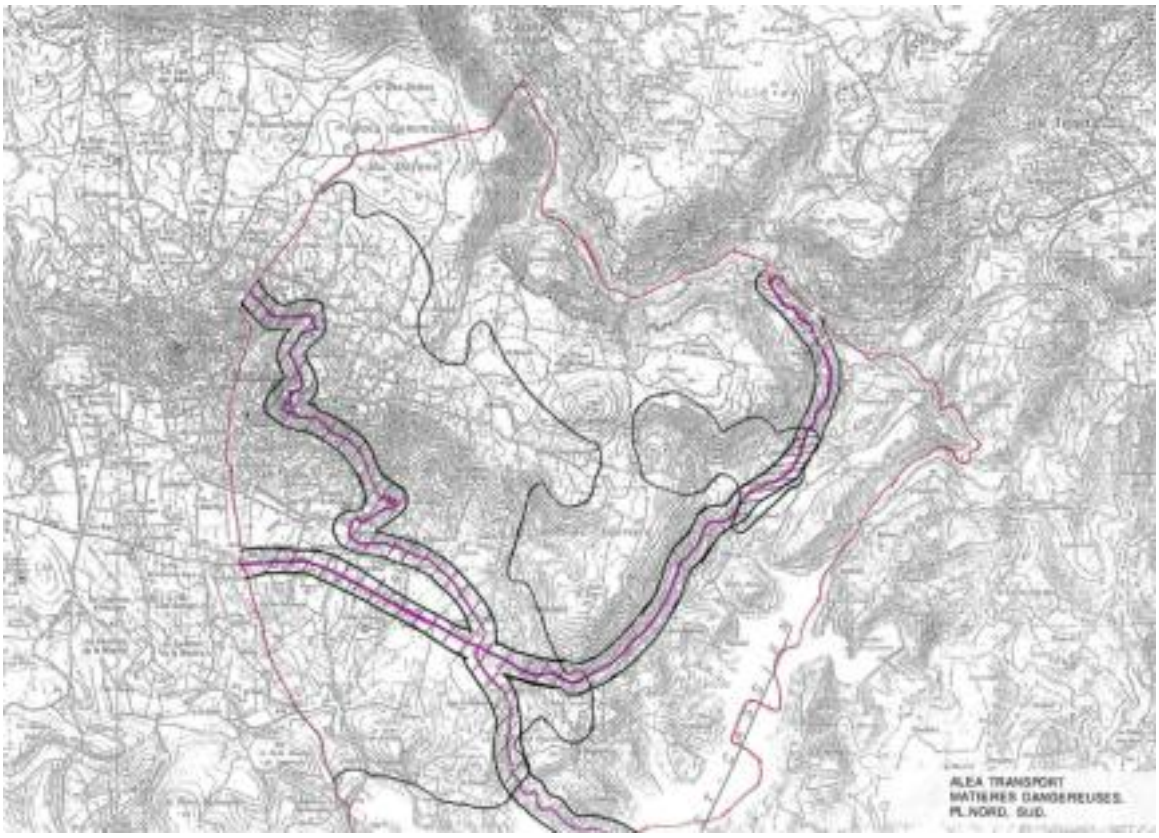
Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

Les principaux dangers liés aux TMD sont :

- L'explosion occasionnée par un choc avec étincelles, par le mélange de produits...avec des risques de traumatismes directs ou par l'onde de choc ;
- L'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite... Avec des risques de brûlures et d'asphyxie ;
- La dispersion dans l'air (nuage toxique), l'eau et le sol de produits dangereux avec risques d'intoxication par inhalation, par ingestion ou par contact.

Ces manifestations peuvent être associées. Ce risque est généré par les routes Départementales 562 et 37 qui assurent un flux de transit. À ce jour aucun incident n'a eu lieu sur le territoire communal.

Aléa Transports de Matière Dangereuses sur la commune de Montauroux (source : Préfecture du Var)

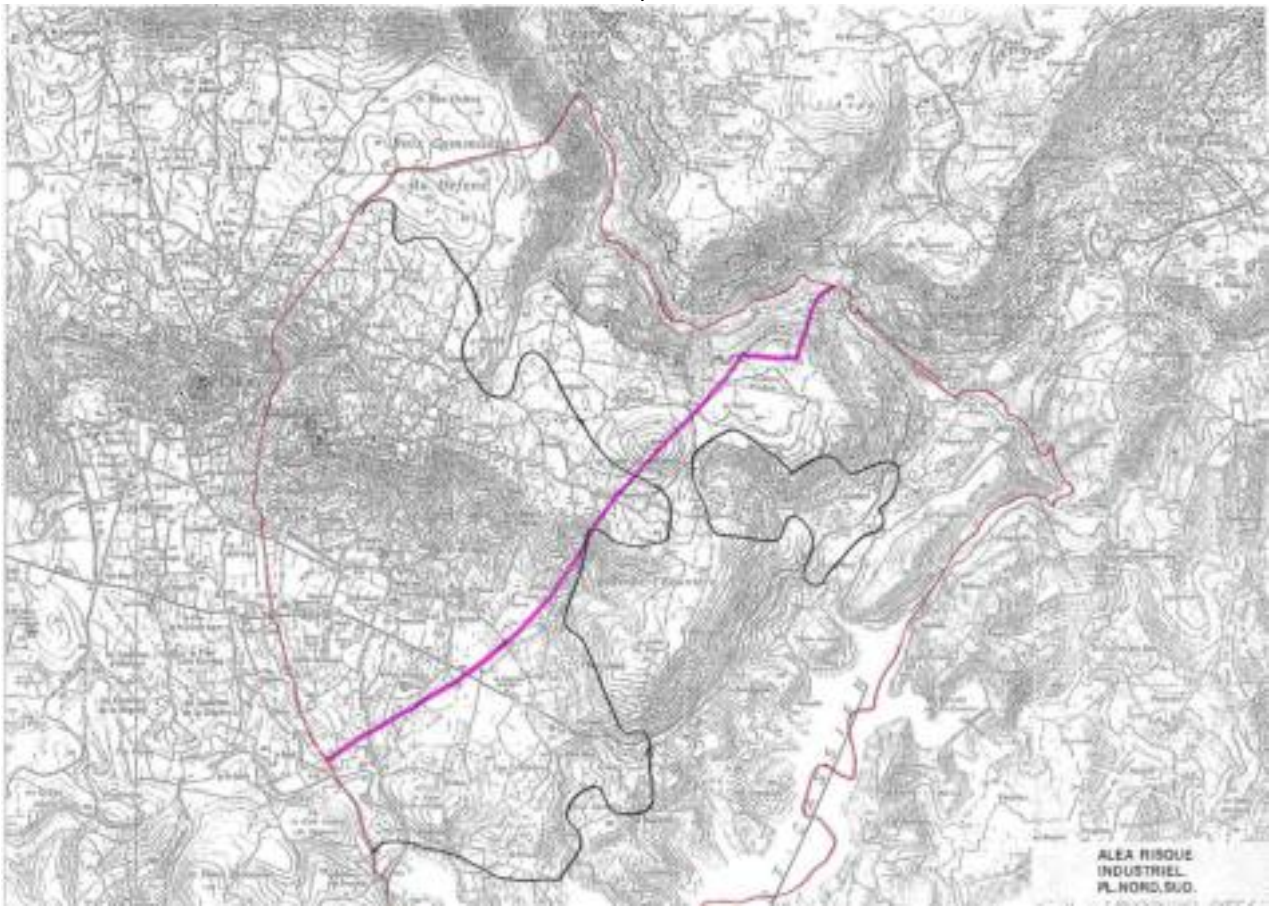


Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La commune de Montauroux bien que non concernée par des établissements industriels dangereux est concernée par un risque technologique. Celui-ci est lié à la présence d'un gazoduc (Artère Provence Cote d'Azur) qui traverse le territoire communal du Sud-Ouest au Nord-Est.

L'arrêté multi fluide (AMF) du 04 Août 2006 fixe les contraintes inhérentes en matière d'urbanisation à proximité de l'ouvrage en question. Cet arrêté est rappelé dans le règlement d'urbanisme et les annexes du présent PLU. La commune est concernée par 2 Servitudes D'Utilité Publique (SUP) liées aux ouvrages de GRTgaz. Il s'agit d'une SUP d'implantation et de passage I3 « Périmètre de servitude d'une canalisation de transport de gaz » ainsi que la SUP I1 relatives à la « maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz ».

Tracé du gazoduc Artère Provence Côte d'Azur sur la commune de Montauroux (source : Préfecture du Var)



3 zones de danger liées au risque d'explosion du scénario de référence sont portées aux documents graphiques.

- La bande de 105 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz au sein de laquelle peuvent être enregistrées des effets létaux significatifs (ELS) ;
- La bande de 150 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz au sein de laquelle peuvent être enregistrées les premiers effets létaux (PEL) ;
- La bande de 150 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz au sein de laquelle peuvent être enregistrées les effets irréversibles (IRE).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. Risque de rupture de barrage

La *commune de Montauroux est concernée par le risque de rupture du barrage de Saint Cassien présent sur son territoire.*

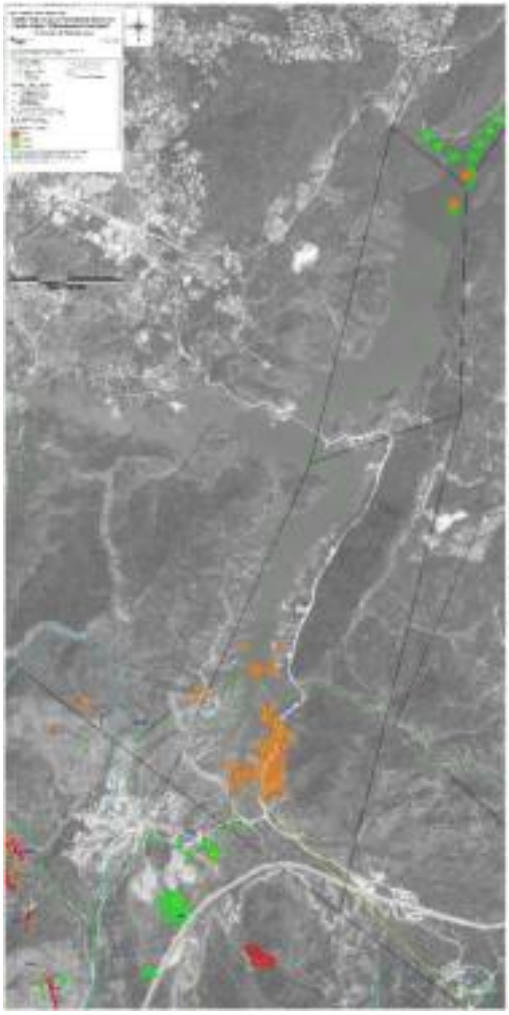
Le barrage dispose d'un Plan Particulier d'Intervention. Le P.P.I., établi sous l'autorité du préfet, définit l'organisation des secours dans l'hypothèse où les conséquences de ces évènements sont susceptibles d'affecter la population et/ou l'environnement.

Dès qu'il a connaissance de ces évènements, le préfet déclenche le P.P.I. et prend la direction des opérations de secours.

Outre les mesures de sauvegarde et de protection à mettre en œuvre, le P.P.I. définit les missions et les responsabilités de chacun des intervenants.

L'analyse des risques résultant de crues fait apparaître que la mise en danger, par submersion de la digue de Saint Cassien, est extrêmement faible. Les conséquences d'une rupture de barrage sont donc faibles sur le territoire de Montauroux, celles-ci concernant principalement les communes en aval.

c. Risque minier



Les risques miniers sont liés à l'évolution des cavités souterraines et vides résiduels liés aux anciens sites miniers, après l'exploitation. Ces vides peuvent provoquer des mouvements de terrain voire des désordres en surface pouvant affecter la sécurité des bien est des personnes.

La commune de Montauroux est ainsi concernée par un aléa minier faible à modéré. Celui-ci peut être de plusieurs types :

Commune	Aléa effondrement localisé			Aléa tassement	Aléa chute de blocs	Aléa glissement superficiel	
	Fort	Moyen	Faible	Faible	Faible	Moyen	Faible
Callian							
Montauroux							
Tanneron							
Fréjus							
Les Adrets-de-l'Estérel							
Bagnols-en-Forêt							

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.3. Nuisances et pollutions

d. Nuisances sonores

Les nuisances sonores au niveau de la commune de Montauroux ont essentiellement comme origine le transport routier. Le CEREG a établi en 2023 un classement sonore par gestionnaire divisé en cinq catégories La RD562 connaît un trafic important, le trafic moyen journalier étant au moins égal à 21 500 véhicules. Celle-ci est ainsi classée en catégorie 3 sur sa partie est « hors agglomération », un classement qui induit des contraintes en termes d'isolation phonique des bâtiments à construire, en fonction de leur distance par rapport à la voie.

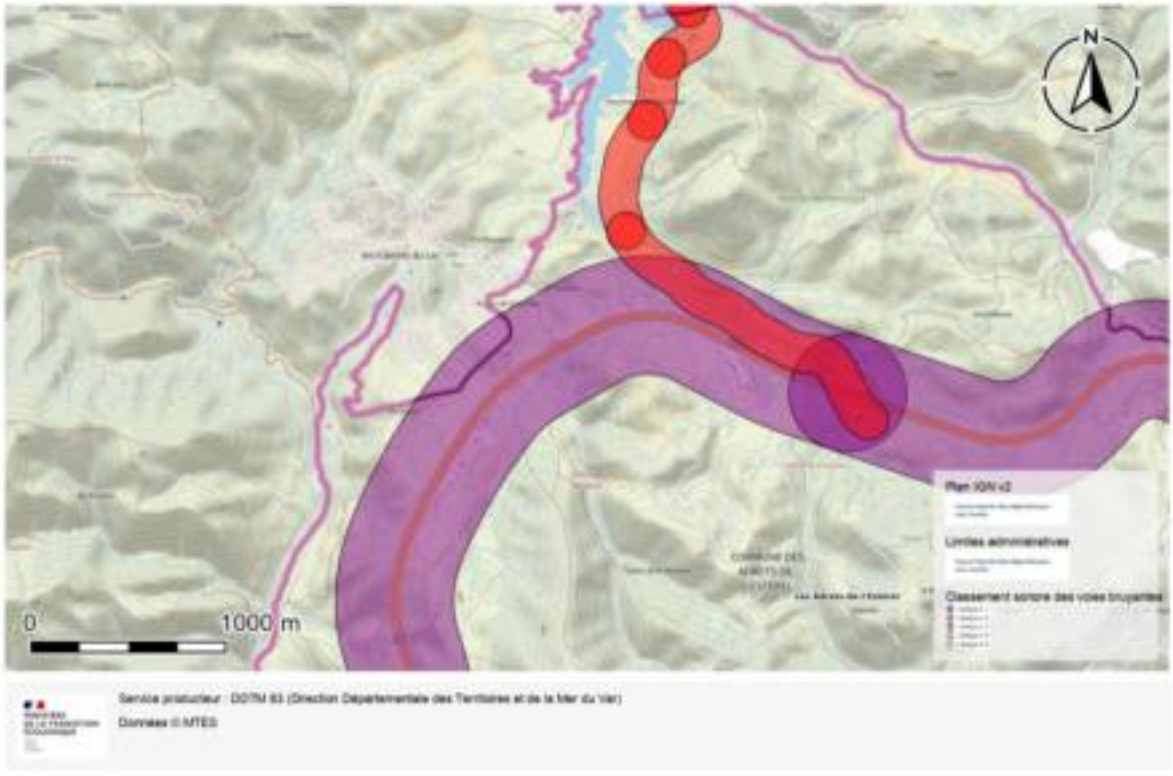
Le trafic important résulte en grande partie du déséquilibre créé par l'afflux de nouveaux résidents n'ayant pas trouvé de logement leur convenant à proximité de leur lieu de travail sur le littoral azuréen. Ils utilisent de fait leurs véhicules personnels de façon quotidienne dans leurs déplacements domicile-travail faute d'alternative, notamment de transports collectifs.

Classement des infrastructures de transports sur la commune de Montauroux (source : préfecture du Var)



Par ailleurs, la commune est impactée par les nuisances sonores de l'autoroute A8 qui se situe au Sud de Montauroux avec des niveaux sonores allant de 55 à 65 dB(A).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

e. Pollutions atmosphériques

Dans l'arrière-pays du Var, contrairement au littoral, les sources d'émissions de polluants sont beaucoup moins nombreuses, hormis quelques zones urbanisées et à proximité des grands axes routiers et autoroutiers.

La station de mesures de la qualité de l'air la plus proche de Montauroux est celle de Grasse. Au vu de la distance entre Grasse et Montauroux, du relief et des proportions du trafic routier, les mesures de cette station ne sont donc pas significatives pour la commune. Néanmoins, AtmoSud (l'organisme de surveillance de la qualité de l'air en PACA) a mis en place un outil de mesure à l'échelle communale (CIGALE).

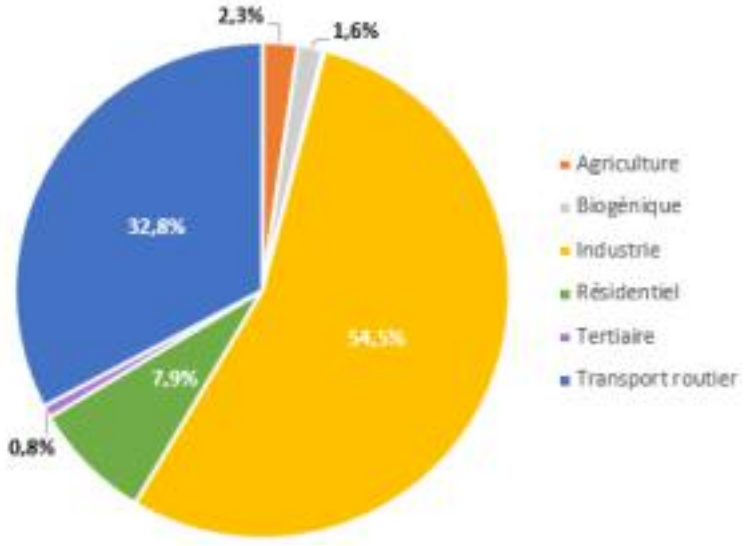
La qualité de l'air doit être prise en compte dans la mesure où les documents de planification territoriale doivent assurer la maîtrise des besoins de déplacement, de la circulation automobile et la préservation de la qualité de l'air (L121-1 du Code de l'Urbanisme). De plus, la France s'est donnée pour objectif, dans le cadre du protocole de Kyoto, la limitation de la production de gaz à effet de serre qui ne devra pas dépasser en 2010/2012 son niveau de 1990. Ceci doit être pris en compte dans la planification territoriale qui participe de la maîtrise des besoins de déplacements automobiles qui sont la source principale d'émission de gaz à effet de serre.

Le Var est un département hétérogène en termes de qualité de l'air. La bande côtière très urbanisée engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les émissions de polluants du littoral varois connaissent par ailleurs une forte saisonnalité, avec l'afflux de touristes durant l'été.

Les principaux centres urbains (Toulon, Fréjus, Draguignan...), présentant une forte densité de population, sont les principaux pôles émetteurs du département. Dans ces zones et en grande proximité du trafic routier, les problèmes de qualité de l'air sont induits par les concentrations en dioxyde d'azote (NO_2) et en particules (PM10).

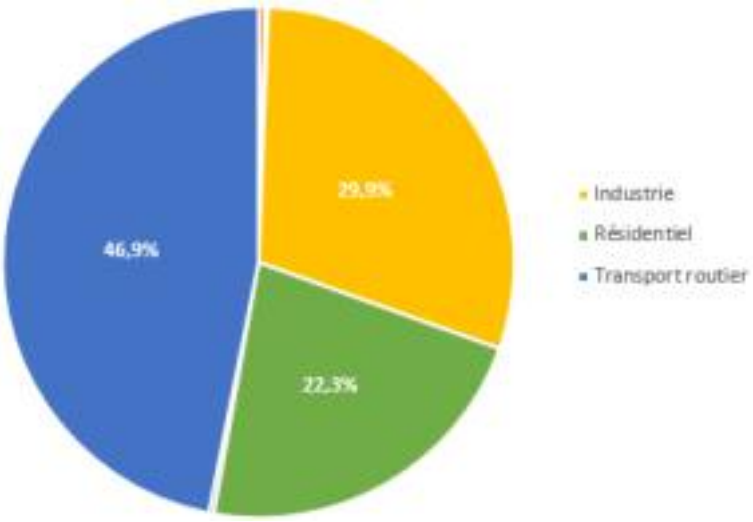
Des données locales concernant la part des différentes activités dans les émissions de polluants sont disponibles pour la commune de Montauroux. Ainsi en 2022 :

Avec 58 tonnes d'émissions par an, les émissions d'oxyde d'azote (NO_x) proviennent pour la majorité du secteur industriel (54,5%) avec le transport routier en deuxième source (32,8%).

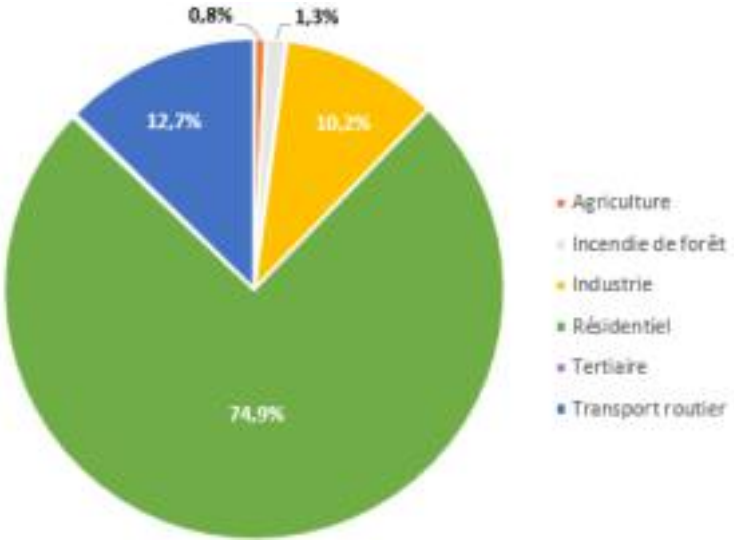


Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Avec 17,9 ktonnes émis par an, le CO_2 est émis également pour la majorité par les transports (46,9%) et l'industrie (29,9%).

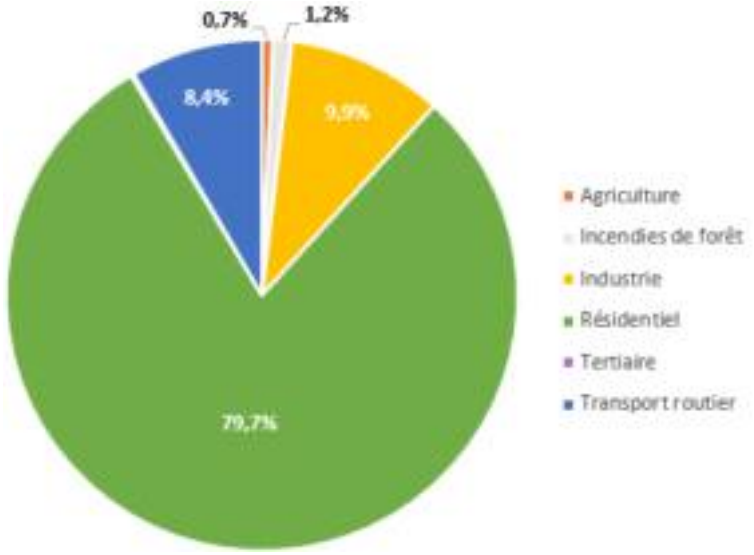


Avec 27,8 tonnes émis par an, les PM10 sont aussi dominées par le secteur résidentiel (74,9%), suivi par les transports routiers (12,7%) puis l'industrie (10,2%).

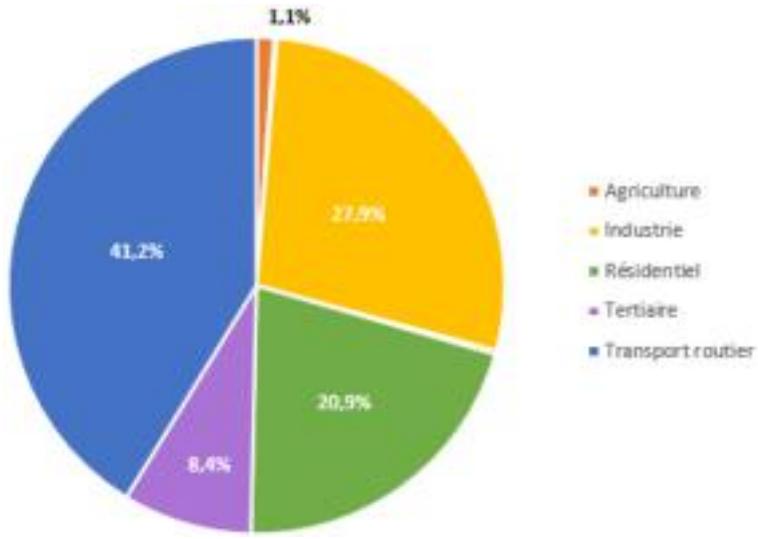


En 2022, les émissions de PM2,5 sont évalués à 25,7 tonnes. Le résidentiel émet une part importante de PM 2,5 (79,7%). Ce secteur regroupe les émissions liées au fonctionnement des bâtiments (chauffage, eau chaude, appareils électriques...). Le secteur industriel émet pour sa part 9,9% et les transports routiers 8,4%.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

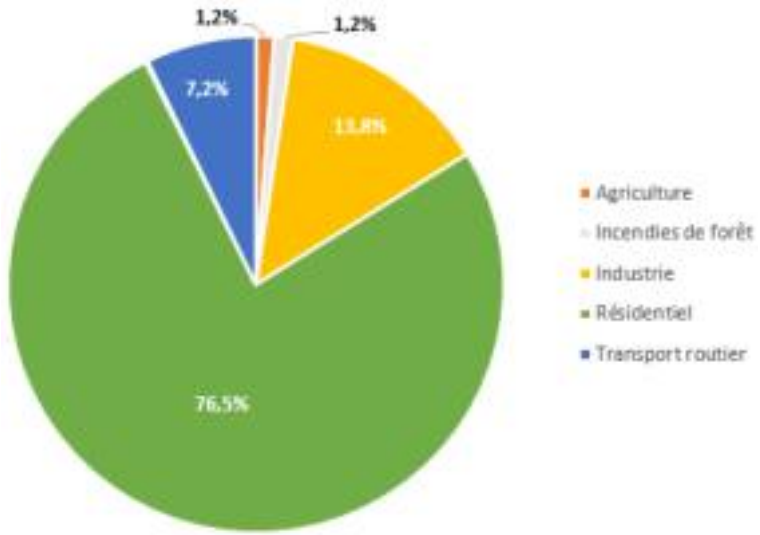


Les émissions de Gaz à effet de Serre (GES), estimé à 2,1 ktonnes eq CO2, proviennent en majorité du secteur des transports routiers avec 41,2%, suivi de l'industrie (27,9%) et du secteur résidentiel (20,9%).



Avec 190 tonnes émis en 2022, le monoxyde de carbone (CO) provient en majorité du secteur résidentiel (76,5%).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



La région PACA présente un Plan Régional Santé Environnement (PRSE) adopté le 6 décembre 2017, sur la période 2015-2021. Il s'appuie sur les enjeux prioritaires définis dans le plan national santé environnement et prennent en compte les problématiques propres la région : telles que la lutte antivectorielle contre le moustique tigre, la prévention et le dépistage du saturnisme, la qualité de l'air...

Le PRSE 3 s'articule autour d'un plan d'orientation structuré en 9 axes thématiques : air, eau, habitat, bruit, risques émergents et changement climatique, système de santé, urbanisme, déchets et alimentation. En parallèle, deux défis thématiques prioritaires ont été identifiés pour la région Paca - la préservation de la qualité de l'air et l'alimentation - et deux enjeux transversaux : la mobilisation des collectivités territoriales et l'information et l'implication des citoyens.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

f. Sites et sols pollués

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Aucun site ou sol pollué n'est recensé au sein de la commune.

La base de données BASIAS inventorie les sites industriels et activités de services. L'objectif de ce recensement est de :

- Recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- Conserver la mémoire de ces sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Montauroux recense 14 sites représentant une pollution potentielle répartis selon trois types d'activités :

- Garages, ateliers mécaniques ou de réparation automobile et stations-service (6) ;
- Dépôts de gaz, de gaz combustibles liquéfiés, d'hydrocarbures (2) ;
- Ateliers de verreries et ferronneries (4)
- Carrière d'extraction de Fluor (1)
- Moulin à huile (1).

Les risques feux de forêt, inondations et retrait-gonflement des argiles sont les principaux risques observés sur la commune.

La commune ne dispose ni de PPRI, ni de PPRif

Le risque de crue du barrage est faible, seules les communes en aval sont concernées en cas de rupture.

Les risques technologiques sont faibles sur la commune.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

6. Synthèse des enjeux environnementaux

	Constats	Enjeux, besoins et perspectives
Milieux physique	Une topographie marquée qui peut être contraignante Réseau hydrologique développé avec le lac de Saint-Cassien et les nombreux cours d'eau du territoire. L'occupation des sols est à majorité naturelle. Il existe néanmoins des espaces en friches peu valorisés et les espaces agricoles sont soumis à la pression urbaine.	- Préserver le réseau hydrographique - Identifier et revaloriser les friches agricoles - Adapter les projets d'aménagement et de développement à la topographie - Préserver les abords et la qualité du lac de Saint-Cassien
Paysage et Patrimoine	Un paysage communal marqué par plusieurs entités : la forêt (Bagnols en Forêt, Fayence, l'Esterel), l'eau (Lac, gorges de la Siagne), le village ancien et la plaine de Montauroux. La commune est façonnée par sa topographie qui permet des points de vue remarquables sur l'ensemble de ses unités paysagères : le village de Montauroux, la plaine, les massifs (secteur de Tournon), le lac de Saint-Cassien. Le village perché, caractéristique du pays de Fayence, permet de nombreuses visibilités qui renforcent l'attrait touristique du village. Cependant, l'urbanisation récente contraste avec l'héritage paysagé et patrimonial avec un fort mitage, source de nombreux points noirs. Les entrées de villes sont peu identitaires et sont inadaptées à la croissance de la population. Cela cause de nombreux embouteillage et une pollution visuelle non négligeable. Le village possède plusieurs monuments historiques et vernaculaires.	- Maintenir l'ambiance paysagère - Limiter l'urbanisation massive des côteaux, de la plaine de Montauroux et du plateau Nord - Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le paysage local, notamment depuis les hauteurs du territoire et de la plaine sur les massifs. - Préserver le patrimoine bâti de la commune ainsi que le village historique de Montauroux. - Préserver la densité végétale des quartiers et limiter leur évolution. Valoriser les interfaces urbaines/ naturelles.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Biodiversité	Montauroux est concerné par un patrimoine naturel riche : - 1 zone Natura 2000 - 7 ZNIEFF - 2 espaces protégés hors zone Natura 2000 - Plusieurs Zones humides Qui sont à prendre en compte dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la TVB sont également des zones sensibles. En effet, les continuités écologiques de milieu boisé au Nord de la commune sont fragilisées par le passage de la RD562 et de l'urbanisation à proximité cet axe. De plus, les limites urbaines floues et leurs extensions induisent des pressions sur les espaces naturels et agricoles.	- Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire. - Maintenir et renforcer les connexions écologiques du territoire particulièrement au sein de la zone centrale de la commune. - Préserver/Protéger les cours d'eau et leurs annexe, les zones humides - Promouvoir la nature en ville en l'adaptant aux spécificités des quartiers et des points de vue. - Trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces de sensibilités écologique et paysager. - Limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels
Ressources, Pollution et Energie	La ressource en eau est très vulnérable au sein de la commune. Les années 2021-2023 ont pu le témoigner. La commune de Montauroux est située sur le bassin versant de la Siagne. Elle est concernée par deux périmètres de protection pour les captages. Le réseau de distribution d'eau possède un fort taux de perte : reflet de son vieillissement. Le potentiel d'énergie renouvelable reste sous exploité (excepté la ressource hydroélectrique). La qualité de l'air est plutôt mauvaise sur Montauroux.	- Préserver la qualité des ressources en eau souterraine - Améliorer/préserver l'hydrologie notamment en période d'étiage - Préserver l'état chimique et écologique des masses d'eau - Améliorer la ressource en eau potable tout en préservant la capacité de gestion des eaux usées. - Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en compensant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention. - Promouvoir la production d'énergie renouvelable. - Réduire les émissions de GES dans le secteur transport routier notamment. - Tendre vers une réduction des consommations énergétiques - Améliorer la qualité de l'air

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Risques et Nuisances	La commune n'est soumise à aucun PPRI ni PPRif mais présente tout de même une vulnérabilité au risque inondation, mouvement de terrain, feu de forêt, séisme (modéré) et un important risque retrait-gonflement des argiles. Une connaissance des implantations des sites BASIAS identifiés sur la commune. Les risques technologiques sont faibles mais présent sur la commune. Il y a le risque de Transport de matière dangereuse et le risque rupture de barrage. Deux voies bruyantes localisées sur le territoire communal (RD37 et RD562).	- Actualiser la zone inondable le long de la RD 562. - Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation, feu de forêt et retrait-gonflement d'argile. - Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués. - Limiter ou réduire l'exposition des personnes et des biens face aux nuisances. - Anticiper l'adaptation du territoire au changement climatique par rapport aux risques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

– CHAPITRE 4 –
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Réseau viaire sur la commune de Montauroux



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1. Fonctionnement urbain

1.1. Déplacements et mobilités

a. Pratiques des Montaurousiens

En 2021, d'après l'INSEE, 92,1 % des habitants de Montauroux utilisent leur véhicule motorisé pour se rendre au travail, quand 96 % des ménages ont au moins 1 voiture, et 58,4 % au moins deux voitures (en augmentation de 3% depuis 2013).

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail

Mode de transport	Pourcentage
Pas de déplacement	4,1
Marche à pied (ou rollers, patinette)	2,0
Vélo (y compris à assistance électrique)	0,6
Deux-roues motorisé	1,7
Voiture, camion ou fourgonnette	90,4
Transports en commun	1,1

Source : Insee 2021

En outre, au vu de l'organisation géographique de la commune, cela laisse présumer d'une part quasi équivalente pour les autres motifs de déplacement.

Le **règlement de voirie départemental** voté par le Conseil départemental le 27 mai 2024 précise, pour la gestion des routes départementales, l'application d'articles législatifs ou réglementaires, extraits pour la plupart, du code de la voirie routière, du code de l'urbanisme, du code civil et du code de la route.

Il doit permettre de :

- Protéger et valoriser le patrimoine de voirie.
- Clarifier les droits et obligations des différents gestionnaires et occupants du domaine public afin de concilier les différents enjeux des services publics.
- Afficher une politique départementale de gestion qui s'applique à tous mais qui respecte les particularités locales du Var et de ses territoires.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. Trame viaire principale

La trame viaire principale de Montauroux s'organise autour de la RD562, venant de Draguignan, elle traverse la commune d'Ouest en Est dans la plaine, puis remonte dans la direction de Peymeinade au Nord-Est. Elle est soumise à de nombreux problèmes de congestion du trafic, surtout aux heures de pointe.

En effet, il est à noter que la saturation se fait essentiellement dans le sens des mouvements pendulaires (Montauroux –> RD37 le matin, RD37 -> Montauroux le soir), où la circulation est totalement saturée entre le giratoire RD56 et RD37. La circulation est d'autant plus gênée le matin par le phénomène de « tourne à gauche » qui saccade le flot principal. Il s'agit donc d'un flux inhérent au Pays de Fayence.

Actuellement, la RD562 accueille un trafic supérieur à 16 000 véh./jour, soit bien plus que la capacité d'une route bidirectionnelle.

L'autre axe structurant, bien que de second plan reste très utilisé pour relier le territoire communal au reste du département et à la Côte d'Azur, à savoir la D37, celle-ci relie le village à l'A8 en longeant le lac de Saint-Cassien par l'Est.

c. Réseau de desserte locale

Le réseau de desserte local, se composant principalement de chemins communaux plus ou moins aménagés pour une importante circulation, dessert principalement les lotissements.

Hormis, les axes desservant la plaine et le plateau, la plupart du réseau est composée d'impasses, le maillage du territoire étant peu lisible et peu perméable dans les liens interquartiers, pourtant juxtaposés.

Au cœur du village, la D37, alors renommée rue Anatole Bonnet, subit un goulot d'étranglement qui, aux heures de pointe, peu très rapidement saturer le village, bloquant de fait la route de Callian, la rue Sainte-Brigitte et la rue du Pigeonnier desservant le plateau. On note alors une nécessité de contournement du village pour apaiser les circulations et rendre leur rôle originel à ces routes de desserte locale et non de transit.

La RD37 connaît actuellement un trafic de 3 539 véhicules au Nord du village et 13 240 au Sud.

d. Déplacements en modes doux

Du fait de la topographie du village, les liaisons plateau-plaine peuvent être difficilement praticables par les modes doux.

On observe cependant un lien piétonnier se faire entre le centre-ancien et la couronne plus récente, sur le plateau, du fait de la proximité des équipements et des habitations.

La plaine pourrait, de fait, être le support de déplacements en modes doux, mais elle abrite surtout des pôles attracteurs de mobilité (magasins, entreprises, etc.) et peu de pôles générateurs (habitat). Enfin, la voirie est très peu propice à la sécurité des modes doux (absence de trottoirs, de pistes cyclables, etc.).

En outre deux itinéraires cyclables structurent les liaisons communales avec les communes limitrophes : l'eurovélo 8 et la route des balcons d'azur V65. Ces itinéraires cyclables ne sont pas

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

encore totalement opérationnels car comportent des tronçons en service, provisoires et encore à l'état de projet.

e. Transport en commun

La commune de Montauroux ne bénéficie pas de réseau de transport en commun d'échelon communal ou intercommunal, cependant elle est desservie par le réseau régionale « ZOU », par 5 lignes :

- Ligne 3021
- Ligne 3002
- Ligne 3221
- Ligne 3601
- Ligne 3390



f. Rappels des enjeux du SCOT

Traiter les deux points noirs d'accessibilité que sont le pont du lac et la RD 562

Développer des points d'intermobilités :

- La Colle Noire à Montauroux avec la constitution d'un parc multimodal
- Quartier de la gare à Fayence
- Les 4 chemins à Fayence
- Les Terrassonnes à Tourrettes (dont le parking relais doit s'implanter au plus près de la voie de desserte sans impact sur l'espace agricole adjacent)

Développer des places de stationnement, notamment dans le village

Mobiliser l'Eurovéloroute n°8 comme un axe pour les déplacements quotidiens et non pas juste pour développer le tourisme.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.2. Polarités, services

Éducation et petite enfance

Montauroux, du fait de son statut de première commune du canton de Fayence en terme démographique dispose de nombreux équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance :

- Crèche parentale qui peut accueillir 20 enfants ;
- Multi Accueil Petite Enfance « Les P'tites Canailles » qui peut accueillir 40 enfants ;
- École maternelle publique (Quartier Le Puits) Les Cerisiers qui compte 163 élèves ;
- École élémentaire Marcel Pagnol (Quartier Le Puits) qui compte 329 élèves ;
- École primaire publique (maternelle et primaire) Le lac (Quartier la Colle Noire) qui compte 205 élèves ;
- Collège Léonard de Vinci (Quartier de la Colle Noire) qui dispose d'une capacité de 750 places, et son secteur de recrutement recouvre Montauroux, Callian et les Adrets. A la rentrée de septembre 2024, il accueille 651 élèves. Il comporte une section sportive et une section SEGPA ainsi qu'un service de restauration scolaire.

Un service de transport scolaire est assuré par la Communauté de communes. Un service de restauration scolaire est assuré pour les établissements scolaires.

La capacité d'accueil de la crèche parentale est complétée par 24 assistantes maternelles implantées à Montauroux.

(*Sources : Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche 201, Mairie de Montauroux 2015*)

Culture, sport et loisirs

Le tissu culturel et sportif est assuré par plusieurs structures d'envergure intercommunale :

- Médiathèque (44, Rue Sainte Brigitte) animée par des bénévoles ;
- Maison Pour Tous (Rondpoint du 8 Mai 1945) ;
- Base d'aviron.

De plus, la commune de Montauroux dispose d'un tissu associatif diversifié pour sa taille :

- Culturelles (échecs, théâtre, patrimoniale, musique, etc.) ;
- Sportives (sports nautiques, athlétisme, cyclisme, etc.) ;
- Sociales (Sapeurs-pompiers, solidarité, etc.)

Nom	Public
Musique cordiale	3 000
Cello fan	2 600
Festival de guitare	3 200
Festival de jazz	1 60
Festival Bagiliba	4 000
Ciné festival	2 900
Quatuors à cordes	900
Salon du livre	1 600
TOTAL	**19 800**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2. Morphologie urbaine

La commune de Montauroux, comme toutes les communes du canton de Fayence s'organise selon le schéma suivant :

- Le village ancien, perché, qui n'a pas ou que très peu évolué pendant des siècles, où se concentre l'offre administrative et culturelle, mais qui a tendance à se paupériser avec des locaux commerciaux et des logements qui tendent à la vacance ;



- Une zone d'activités dans la plaine, anciennement agricole, en piémont du village, qui accueille une urbanisation récente (années 1970-1980) porteuse d'un développement économique rapide et peu structuré et concentrant une grande partie de l'appareil commercial du Pays de Fayence ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



- Un tissu de villas, entremêlé à des zones naturelles, formant ainsi un mitage conséquent s'étendant sur une grande partie du territoire ayant profité d'un foncier peu cher et peu contraint dans l'arrière-pays varois ;



Éléments propres à Montauroux, on note deux importants secteurs d'urbanisation nouvelle :

- La ZAC des Estérêts du Lac, au Sud de la commune, ancien projet de la Thomson pour ses travailleurs retraités, aujourd'hui destiné à des jeunes actifs, primo-accédants, travaillent sur les Alpes-Maritimes. Ce secteur abrite de nouveaux équipements, mais ne dispose pas de sa propre école obligeant les élèves à aller à celle de la plaine ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



- Le domaine de Tournon, lotissement aménagé, quasi-clos, accueillant de grandes villas à grandes parcelles, rognant une grande partie du versant Ouest du lac de Saint-Cassien, à l'Est du village.



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3. Analyse foncière

3.1. Consommation foncière

La consommation foncière fait état de l'étendue brute de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles ou en friche sur les dernières années.

Son évaluation, par ailleurs rendue obligatoire dans le cadre d'une révision générale de PLU depuis la Loi Grenelle II, permet de mieux appréhender le développement du territoire et les dynamiques spatiales d'urbanisation qui s'y produisent.

Méthode de calcul développée

La méthode utilisée se divise en plusieurs étapes :

- Identification de l'enveloppe urbaine de 2011, afin d'identifier la consommation d'espace réalisé à l'intérieur et à l'extérieur de celle-ci ;
- Identification des parcelles bâties en comparaison d'un cadastre datant de 2011 avec le cadastre de 2021, et avec vérification par photo-interprétation. L'ensemble du tènement foncier lié à la nouvelle construction est pris en compte, correspondant aux jardins et espaces aménagées autour de la construction ;
- Identification des consommations inférieures à 2 500 m² au sein de l'enveloppe pour retrait.

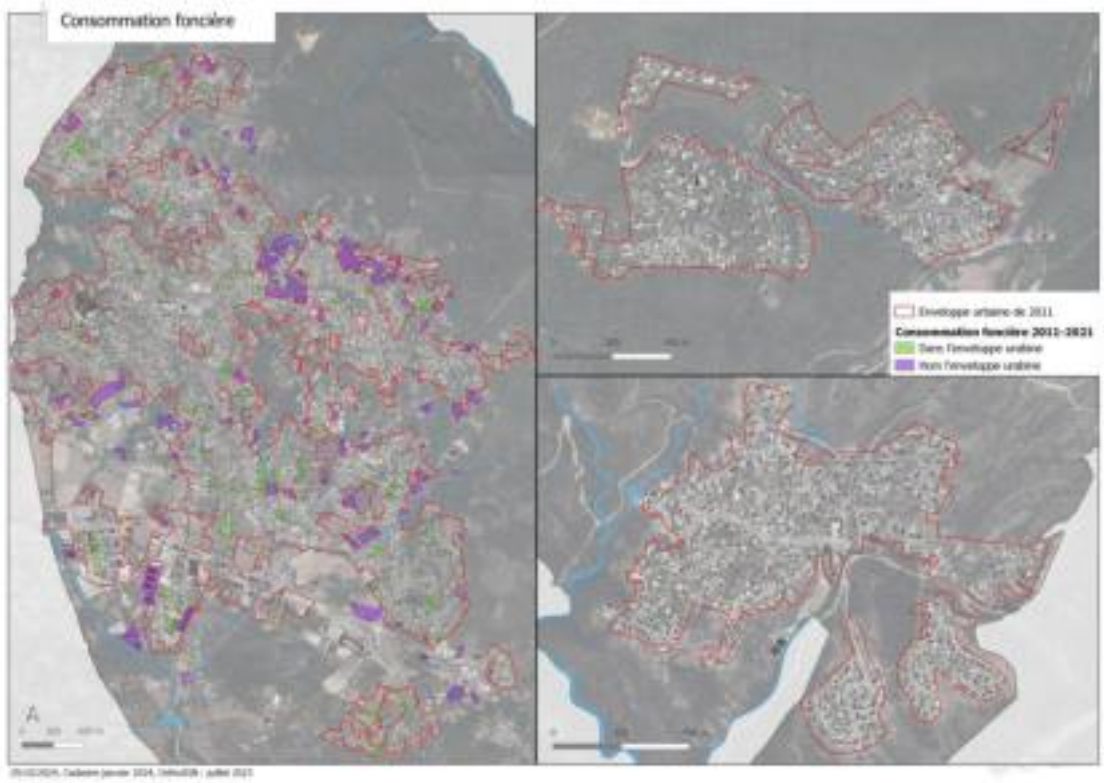
Conformément aux décrets d'application de la Loi Climat et résilience, la consommation d'espace résulte de l'addition des unités foncières nouvellement bâties situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine et celles, de plus de 2 5000 m², situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Localisation	Surface des unités foncières inférieures à 2 500 m²	Surface des unités foncières supérieures à 2 500 m²
Au sein de l'enveloppe	8,44 ha	6,77 ha
En dehors de l'enveloppe	9,87 ha	25,52 ha

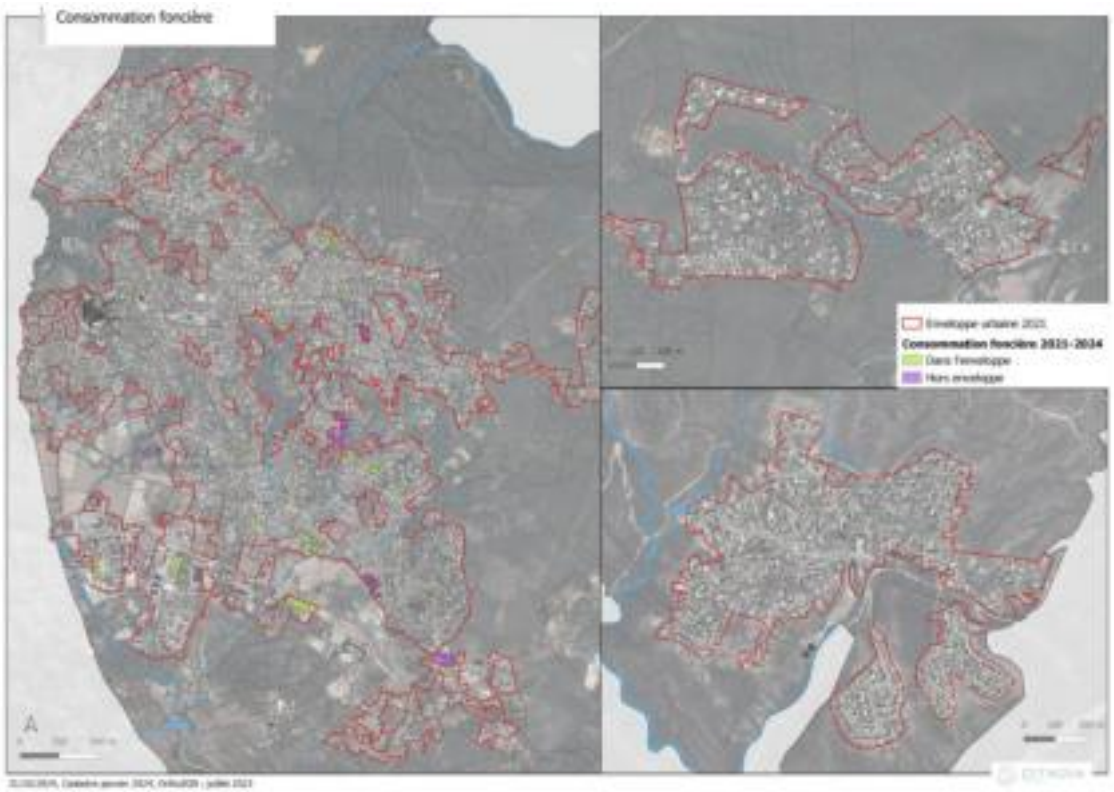
Ainsi, la consommation d'espaces au sein de la commune de Montauroux entre 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021 s'élève à **42,15 ha, soit près de 4,2 ha/an**, avec une prédominance de consommation en dehors de l'enveloppe agglomérée, soulignant une forte tendance à l'étalement urbain.



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Entre 2021 et 2024, par application de la méthodologie précédemment décrite, **7,3 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ont été consommés.



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3.2. Capacité foncière

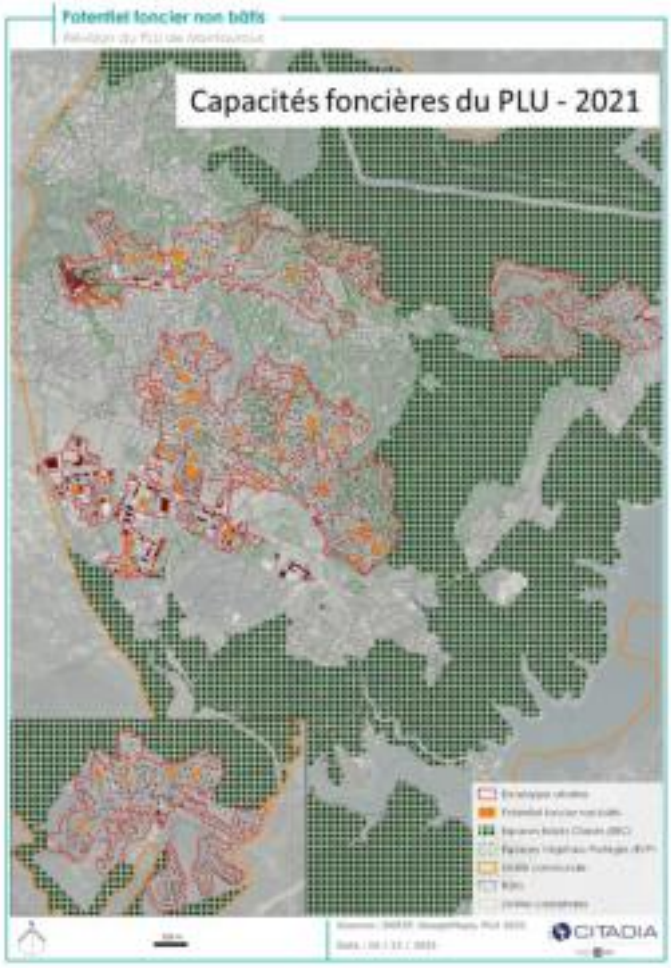
En 2015, au moment de l'élaboration du premier Plan Local d'Urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols de 2001 mettait en œuvre une importante capacité foncière sur son territoire avec plus de 250 hectares à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et 10 hectares en dehors.

Cependant, la majeure partie de cette capacité foncière se situait dans les zones NB (175 hectares) et UC (105 hectares) du POS. Il s'agissait de secteurs peu ou pas équipés, à fort enjeu paysager et parfois soumis au risque incendie.

L'adoption du 1er Plan Local d'Urbanisme a radicalement changé la donne foncière :

- Avec le reclassement d'une grande part des zones NB et zone UC en zone naturelle non constructible (mais avec de nombreuses autorisations d'urbanisme obtenues dans les futures zones N du PLU)
- Avec l'instauration de zones urbaines désormais faiblement constructibles, et détaillées par de nombreuses prescriptions paysagères et environnementales réduisant d'autant leur capacité d'accueil.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Conformément aux dispositions du DOO du SCoT du Pays de Fayence, le futur Plan Local d'Urbanisme doit désormais déterminer son potentiel d'urbanisation nouvelle à partir de la configuration de son tissu urbain actuel.

Les sites de renouvellement urbain à mettre en œuvre inscrits dans le SCoT du Pays de Fayence

Numéro	Commune	Vocation	Nom du site	Surf ha
RU 03	Montauroux	économique	St Vincent	6,1
RU 04	Montauroux	économique	Plan Oriental	8,3
RU 05	Montauroux	Mixte	Plan Oriental	5,6
RU 06	Montauroux	Mixte	Grand Puits	3,2
RU 07	Montauroux	Mixte	La Barrière	13,5

Les capacités foncières maximales inscrites au SCoT pour la Commune de Montauroux

	Consommation foncière 1999-2011		Consommation foncière 2017- 2035				
	Total	Annuel	Total renouvellement urbain	Total conso foncière en enveloppe	Total conso foncière en extension	Total conso foncière annuelle	total de la conso par commune sur 18 ans
MONTAUROUX	156,1	13,0	37	9	13,8	1,2	22,5

Les principaux sites d'urbanisation nouvelle d'accompagnement

UNA 08	Montauroux	Economique	L'Apier nord	5,1
UNA 09	Montauroux	Economique	Plan Oriental Nord	1,6
UNA 10	Montauroux	Mixte	Valcros	2,1

Ces sites de renouvellement urbain sont toutefois à mettre en exergue avec la révision du SCoT. Bien que seul le PAS ait été débattu, les objectifs de croissance démographique ont été revu à la baisse. C'est pourquoi, il convient de réinterroger ces espaces de densifications et d'urbanisation nouvelle.

Afin de correspondre au PAS du SCoT révisé du Pays de Fayence et aux objectifs de croissance démographique très modéré, aucun site d'urbanisation nouvelle ne peut être envisagé pour l'accueil de nouveaux logements. Il s'agira, dans le cadre du PLU, de prioriser la densification du tissu déjà

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

urbanisé, notamment à proximité du centre ancien pour l'habitat et de la plaine afin de conforter la centralité économique du territoire communal.

3.3. Etude de densification

L'appréhension du potentiel de densification et de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à engager une réflexion sur le renouvellement des villes, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie. Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de chaque révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme.

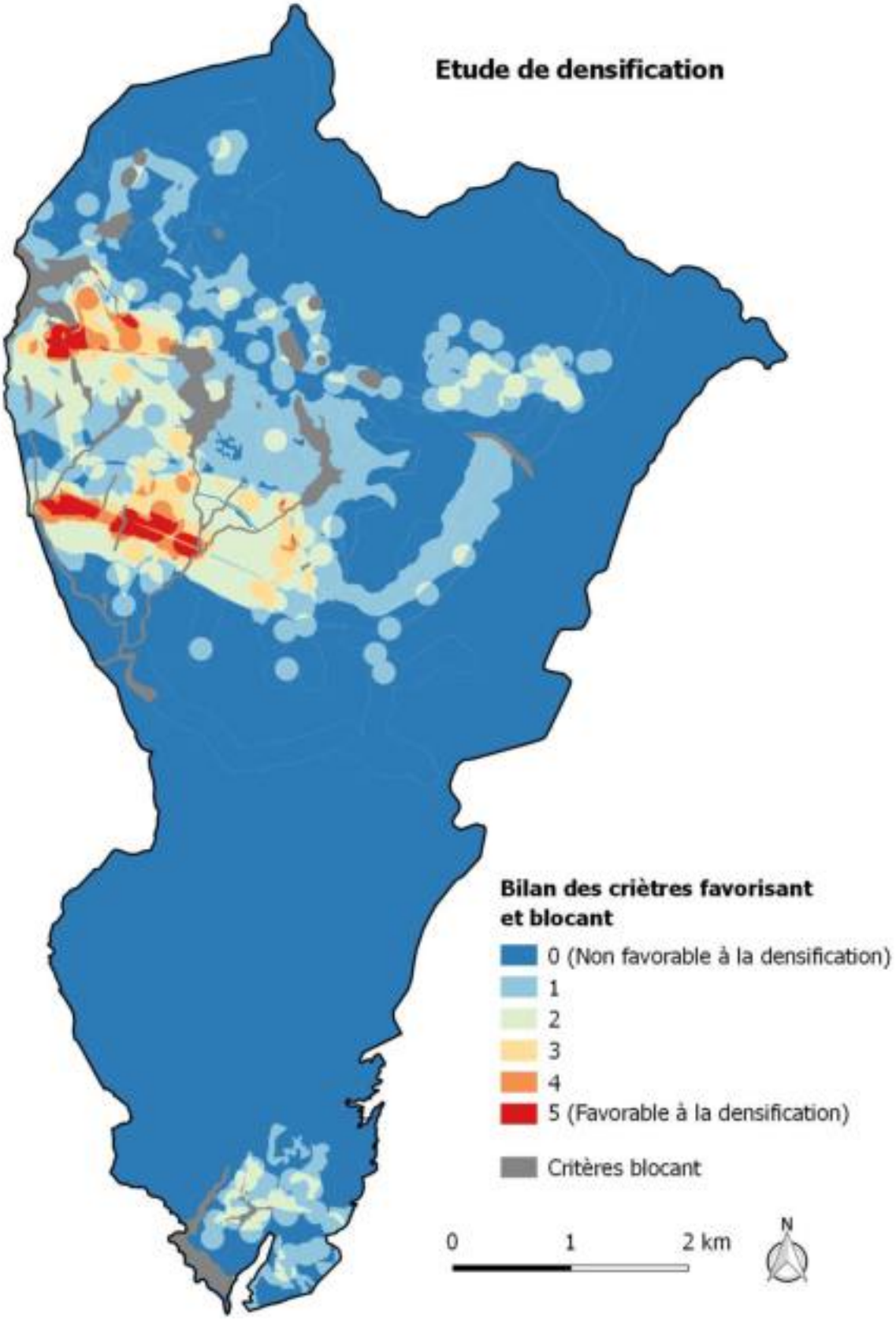
Préalablement à toute analyse qualitative, il convient de connaître le potentiel (capacité théorique) des espaces communaux à l'urbanisation, à la densification et à la mutation. Pour cela, plusieurs critères techniques permettent de les caractériser :

Critères bloquants	Critères limitants	Critères favorisants
- Zone rouge POS Mouvements de terrain	- Risque faible et moyen d'inondation et de mouvements de terrain	- Proximité des commerces - Proximité des équipements - Le réseau d'eau potable - Présence d'un hydrant dans un rayon de 200 mètres

Si les critères bloquants interdisent, de fait, toute urbanisation, densification ou mutation des espaces, la combinaison des critères limitants et favorisants permet d'identifier les espaces qui se prêtent à ces évolutions. Cette analyse, basée sur une méthode de scoring positif et négatif en fonction des critères, permet ainsi de cartographier, d'identifier, et de catégoriser les espaces en fonction de leur capacité à évoluer.

Il apparait deux Pôles aptes à la densification : le centre historique et le secteur de la Plaine.

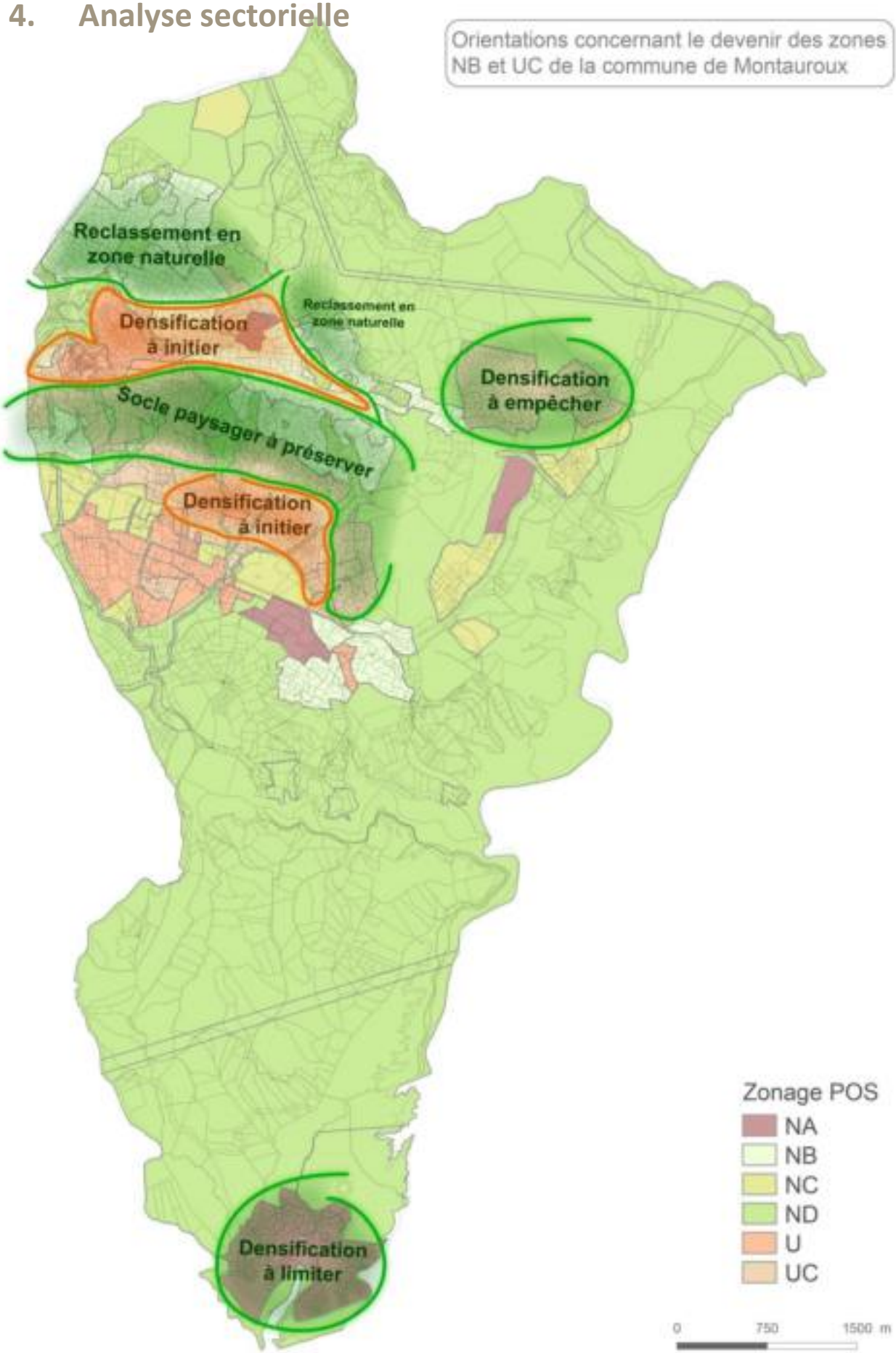
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4. Analyse sectorielle



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.1 Plaine de Montauroux

a. Constat

La plaine de Montauroux, élément paysager de l'identité agricole de la commune, se retrouve aujourd'hui recouverte d'un urbanisme commercial et d'activités architecturalement et économiquement très peu qualitatif. Celui-ci entame, notamment, grandement le potentiel touristique de la commune avec un paysage fermé dans la plaine, et peu esthétique vu du village.

Cependant, Montauroux doit à ses zones d'activités (4 au total) son développement et l'évitement de devenir une commune purement résidentielle. Cela a également permis au canton de conserver un niveau de services et de commerces rarement atteint pour des communes de cette taille.

Aujourd'hui, certaines parcelles, bâties ou non, en usage ou délaissées, jouent un rôle prépondérant dans l'image négative que renvoie la RD562, quand d'autres, vierges de toute urbanisation, risquent encore d'être artificialisées. Ainsi il peut/doit être envisagé une requalification de ces espaces afin d'optimiser le foncier, de (re)penser le fonctionnement de la zone, et de conserver les espaces agro-naturels encore existant.

Tout l'enjeu du secteur est de proposer une alternative à la lecture trop simpliste de la plaine, trop longtemps orientée Est-Ouest, selon la RD562, qui a amené au linéaire commercial existant aujourd'hui.

b. Orientation 1 : L'Apier, pôle d'artisanat d'excellence

Actuellement zone la moins visible de la RD562, le Sud de la zone d'activités de l'Apier est en développement avec la transformation de garages en box pour les artisans. En outre, sa façade Sud (sous-secteur 1), bien qu'architecturalement peu intéressante (Aldi, Costamagna, bâtiment multi enseigne) accueille deux artisans d'art qui sont à valoriser.

Ainsi, une dynamique d'appel vers l'arrière de la zone, grâce à une vitrine artisano-commerciale, peut être envisagée. Un profil de bâtiments en long, disposés de part et d'autre d'une voirie nouvelle, transversale à la RD562, devrait amener une nouvelle perspective Nord-Sud, complémentaire à la traversée Est-Ouest du territoire.

Enfin, en bénéficiant de la coupure d'urbanisation à l'Est du site, l'accès en serait d'autant plus marqué.

c. Orientation 2 : Fondurane, de la zone au quartier d'activités

La zone d'activités de Fondurane présente un profil particulier au sein de la plaine. En effet, celle-ci enchevêtre bâti à vocation d'activité économique et bâti à vocation d'habitat. Toutefois, ce mélange, au lieu d'être source d'amélioration du cadre de vie/de travail et de dynamique du secteur, est cause de nombreux conflits d'usage liés aux nuisances sonores, atmosphériques et visuelles.

Ainsi, la requalification de la zone doit passer par un renforcement du caractère urbain des secteurs habités. La desserte, tant en réseau d'assainissement, d'adduction d'eau potable que de voirie sont existant ou potentiellement réalisables. Des commerces et services existent au Nord et sont accessibles à pied.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Jouxtant les services techniques municipaux, la commune dispose de deux parcelles communales qui, additionnées aux parcelles environnantes, mutables ou non ; représentent une superficie de 2,35 hectares (sous-secteur 2). La densification du bâti existant au Nord apparait nécessaire, ceci afin de créer une continuité urbaine et éviter la relégation de populations à l'arrière-plan, au cœur d'une zone d'activités peu qualitative et sans aménité.

d. Orientation 3 : La Barrière, vers une entrée de ville de qualité ?

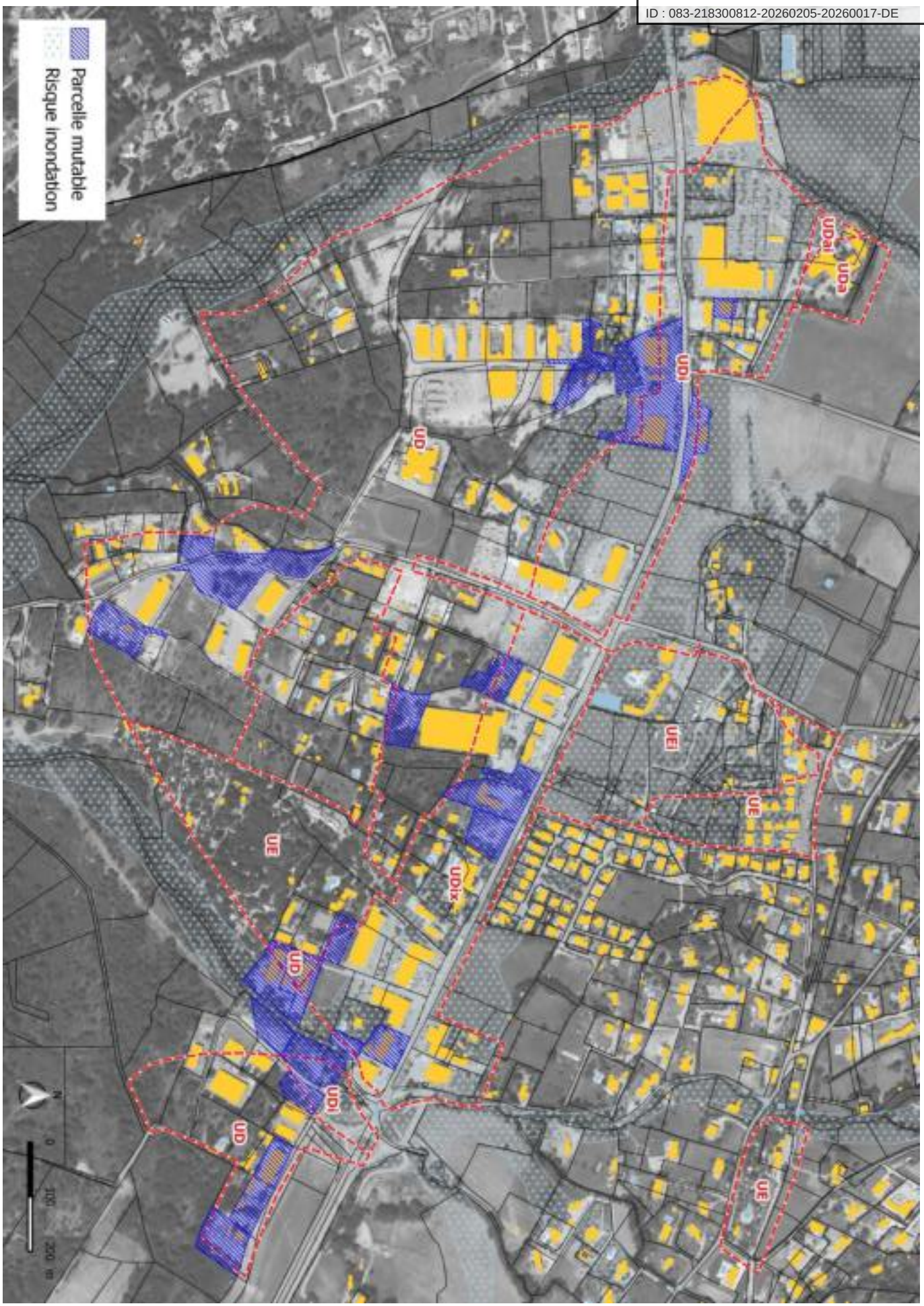
La troisième et dernière orientation concerne l'entrée de ville Est de Montauroux. La commune travaille actuellement sur ce secteur avec, entre autres, le réaménagement du rond-point et le reclassement en espace agricole de la parcelle entre la RD562. Le traitement paysager de l'Est de la plaine de Montauroux est donc un enjeu crucial et d'actualité.

Or, aujourd'hui ce secteur est le lieu de la plus ancienne zone d'activités de la commune avec des locaux fortement dégradés et inesthétiques (sous-secteurs 5). Aussi, le ruisseau la Barrière passe à proximité de parcelles faisant office de décharge à ciel ouvert (sous-secteur 4), créant de fait un risque tant au niveau d'une éventuelle pollution des sols que d'un emportement d'objets en cas de crue.

Une action est donc à mener à la fois pour une harmonie dans le traitement des façades, afin de favoriser l'intégration paysagère du site, que dans la pénalisation des décharges pour préserver la trame bleue.

Également, il pourrait être demandé, ou effectué par la commune, des plantations afin de masquer les sites de stockage de matériaux et de pépiniéristes existants. Prolonger le reclassement en espace agricole, envisagé plus à l'Est, pour éviter des terrains en friches, serait également une piste à considérer.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.2. Village et plateau

a. Constat

Comme de nombreux villages ruraux, le centre ancien de Montauroux présente des signes de désintérêt de la part de la population locale tant pour son offre de logements que son appareil commercial. Il s'en suit ainsi un dépérissement du village avec un habitat devenant insalubre et habité par une population à faible pouvoir d'achat. Les loyers élevés des petits commerces, couplés au faible pouvoir d'achat des ménages villageois créent un roulement important des baux commerciaux voire une vacance commerciale préoccupante.

Le village de Montauroux, comme la plupart des villages du Pays de Fayence, dispose, du fait de sa topographie, d'un désavantage supplémentaire quant à son accessibilité, sa possibilité de s'étendre, etc.

Enfin, le village est depuis longtemps concurrencé par l'offre commerciale et de services des zones d'activités de la plaine, détournant d'autant les potentiels consommateurs vivant au village, mais également sur le plateau, au Nord et à l'Est de celui-ci.

b. Orientations concernant les espaces à transformer

Les parcelles mutables (pour lesquelles on peut changer l'usage), dédiées au stationnement ou situées à proximité de la Maison pour tous, pourraient être utilisées pour réaliser de l'habitat, du commerce, des loisirs. L'intérêt d'une telle réserve foncière est de réaliser des équipements structurants pour l'intercommunalité ou des opérations d'habitat conséquentes. Ces dernières permettraient d'accueillir de nouveaux ménages à fort pouvoir d'achat, en proposant des logements haut de gamme, mais également des logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété, pour des ménages en début de parcours résidentiel.

Cette offre en commerces, services et habitat, fonctionnerait de pair avec les zones d'habitat plus au Nord, contraintes aujourd'hui à de nombreux déplacements véhiculés pour les achats, les loisirs, etc. en direction de la plaine.

Une densification du bâti existant, situé à l'Est du centre ancien, est à envisager. Celle-ci s'accompagnerait de la création de zones de rencontre et de perméabilités piétonnes en lien avec le centre ancien. Ainsi irrigués, les deux quartiers seront sur un terrain favorable pour réussir leur greffe urbaine.

Selon l'évolution du contexte local, une réserve foncière, située à l'Ouest du centre ancien, pourrait permettre à la commune de se doter de quartiers d'habitations de haute qualité, tant sur le plan environnemental que paysager et architectural. Il pourrait s'agir d'éco-quartiers, eux aussi, suivant le fil blanc de ce développement du plateau, en lien avec le village et s'apportant mutuellement équipements et habitants.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. *Orientations à propos des espaces à protéger*

Ce secteur du village de Montauroux dispose actuellement de quelques espaces naturels et agrestes qu'il serait opportun de préserver d'un point de vue écologique et humain.

En effet, toute densification doit s'accompagner d'espaces verts publics ou privés pour éviter les îlots de chaleur, d'une part, mais également pour apporter des lieux de sociabilité et d'aménité aux riverains.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

– CHAPITRE 5 –
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1.1. Rappel législatif : le PADD, une pièce maitresse du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) occupe une position centrale en exprimant les choix politiques de la commune tout en alignant ses actions sur les impératifs du développement durable. Son articulation avec les autres composantes du PLU, notamment les OAP, est fluide, et le règlement doit s'aligner sur ses orientations.

Les constats établis par le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont contribué à affiner les orientations et les objectifs du PADD.

À cet égard, le PADD offre des solutions aux besoins actuels et futurs de la commune de Montauroux, répartis selon trois axes majeurs :

- **Orientation générale N° 1** : « Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux »
- **Orientation générale N° 2** : « Renforcer l'identité de territoire solidaire de Montauroux »
- **Orientation générale N° 3** : « Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence »

Chacune de ces orientations se décline en objectifs avec des actions rattachées. Ces actions permettent au PADD de développer un projet de territoire communal.

1.2. La justification des orientations

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) évoque les principes clés du développement durable en urbanisme et aménagement, notamment :

- Équilibre entre le renouvellement urbain, développement maîtrisé et préservation des espaces ruraux tout en protégeant les zones agricoles et forestières, ainsi que les espaces naturels ;
- Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec un accent sur les entrées de ville et la préservation des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- Diversification des aménagements en prévoyant suffisamment de capacités de construction et de réhabilitation pour répondre aux besoins présents et futurs en habitat, activités économiques, loisirs, tout en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Sécurité publique, salubrité et prévention des risques, pollutions et nuisances ;
- Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux naturels et lutte contre le changement climatique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

a. Axe n°1 : Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux

Liens avec le diagnostic et les enjeux :

Montauroux, nichée au cœur du bassin versant de la Siagne, témoigne d'une relation fragile avec sa ressource vitale qu'est l'eau. Les années 2021 à 2023 ont révélé cette vulnérabilité, rappelant l'importance cruciale des mesures de préservation. Deux périmètres de protection pour les captages soulignent l'urgence de protéger cette source précieuse. Le réseau de distribution d'eau, vieillissant, révèle des pertes significatives, mettant en lumière la nécessité d'investissements dans son renouvellement. Malgré un potentiel notable en énergies renouvelables, seule l'hydroélectricité est pleinement exploitée, laissant un gisement inexploité à découvrir.

La qualité de l'air incite à une attention particulière en matière d'assainissement. L'eau puisée dans les reliefs karstiques fragiles demande une gestion attentive, surtout en période estivale, lorsque la demande atteint son pic. La topographie accidentée de Montauroux offre un cadre enchanteur mais parfois contraignant. Avec le lac de Saint-Cassien et ses multiples cours d'eau, la commune jouit d'un réseau hydrologique dense, mais la vigilance reste de mise.

Majoritairement recouverte de verdure, l'occupation des sols est principalement naturelle, bien que des friches peu valorisées et une pression urbaine sur les espaces agricoles soulignent les défis de la cohabitation entre nature et urbanisme. Les bois de Bagnols et les abords du barrage dévoilent une biodiversité exceptionnelle, abritant des espèces endémiques telles que le trèfle vésiculeux et des raretés comme la fraxinelle, rappelant la nécessité de préserver ces écosystèmes uniques.

Orientation 1 – Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Objectif 1 : Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité

Favoriser la préservation et l'amélioration de la ressource en eau potable tout en préservant la capacité de traitement des eaux usées. Cette protection de la ressource en eau passera par une réduction de l'expansion urbaine sur l'ensemble du territoire communal pour minimiser les risques d'inondation et d'incendie, tout en permettant une gestion adaptée de la ressource en eau potable.

Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en valorisant des démarches de désimperméabilisation des sols et de valorisation des eaux pluviales au sein des OAP « eau » et « trame verte et bleue » couvrant l'ensemble de la commune.

Rétablir graduellement le processus naturel de gestion de l'eau en promouvant des zones perméables en milieu urbain et diversifier l'utilisation de la ressource en eau en conformité avec les recommandations de l'ANSES.

- Objectif 2 : Limiter les besoins énergétiques du territoire

Converger vers une réduction des consommations énergétiques et promouvoir la production d'énergie renouvelable en valorisant et renforçant le parc photovoltaïque qui soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Soutenir les démarches durables, telles que l'architecture bioclimatique, l'utilisation d'énergies renouvelables (géothermie, solaire...), et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, tout en veillant à l'intégration urbaine et paysagère des projets.
- Objectif 3 : Mobiliser de manière efficiente le foncier
- Tendre vers une politique volontariste d'acquisition et d'amélioration du logement vacant, par exemple dans le cadre d'une OPAH, pour une vingtaine de logements sur la période.
- Garantir un agrandissement des logements, soit par une extension, soit par une division du logement.
- Encourager le développement urbain à travers le renouvellement urbain, en mettant l'accent notamment sur trois secteurs présentant un potentiel foncier : le Plan Oriental (1,8 hectares), Grand Puit (0,4 hectares) et La Barrière (0,6 hectares).

Orientation 2 – Viser l'exemplarité dans l'approvisionnement énergétique

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Objectif 1 : Être moteur dans l'approvisionnement énergétique lié à l'énergie solaire

Développer les énergies renouvelables afin d'assurer un approvisionnement énergétique durable. Ce développement sera guidé par le potentiel solaire de la commune et par l'optimisation des secteurs présentant une forte capacité de production, notamment les zones du village perché et de l'ancienne carrière qui offrent un potentiel stratégique pour la production d'énergie solaire. Toutefois, ce développement devra être réalisé dans le respect de la préservation du cadre architectural et paysager de Montauroux.

Favoriser une transition énergétique des secteurs économiques en permettant le développement de panneaux solaires.

- Objectif 2 : Participer à l'engagement du Pays de Fayence dans l'approvisionnement en bois énergie et la valorisation de biomasse

Protéger et développer les activités sylvicoles et la production d'énergie au bois associé à ces activités ;

Accompagner les filières agricoles vers une transition énergétique sobre et cohérente aux évolutions climatiques.

Orientation 3 – Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Objectif 1 : Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique

Sanctuariser la trame bleue pour son rôle écologique et pour la gestion de la ressource en eau et du risque inondation, en permettant la mise en place de réglementation adapté au territoire et en permettant de préserver l'ensemble des corridors écologiques de Montauroux.

Permettre un développement adapté de la commune au regard des espaces de hautes valeurs écologiques, en garantissant la protection des espaces tampons entre espaces urbanisés et espaces naturels, notamment via la réglementation en vigueur confortée par l'OAP Trame Verte et Bleue.

- Objectif 2 : Mettre en valeur le patrimoine paysager : bâti et naturel de la commune

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Préservation des co-visibilités et des cônes de vue du territoire, en particulier en ce qui concerne le village perché et les différentes entités paysagères de Montauroux.

Valorisation et amélioration des entrées de ville.

Protection des sites inscrits et mise en valeur du tissu urbain existant afin de favoriser un développement qui s'inscrit dans la continuité du patrimoine communal.

- Objectif 3 : Protéger les corridors écologiques

Entreprendre une désimpérméabilisation des sols au regard des enjeux de ressource en eaux et de préservation des continuités écologiques en permettant la mise en place d'une OAP Trame Verte et Bleue et une OAP Eau permettant d'apporter des réponses réglementaires à l'échelle des projets sur l'ensemble de la commune.

Mettre en place un réseau de voies douces pour faciliter l'accès aux espaces naturels en milieu urbain visant à garantir la porosité entre espaces urbains et naturels.

Orientation 4 – Poursuivre la politique de regain agricole

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Objectif 1 : Protéger les terres agricoles et en assurer leur qualité sur le long terme

Le développement urbain est concentré essentiellement autour des secteurs déjà urbanisés, permettant la préservation et le maintien des espaces agricoles et naturels et les activités qui lui sont associés.

- Objectif 2 : Mettre en valeur les produits locaux et permettre leur transformation sur le territoire communal

Le règlement actuel garantit une diversification des activités agricoles cohérentes, respectant le principe de production alimentaire locale, notamment en favorisant la mise en place de ventes directes liées aux exploitations.

Orientation 5 – Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Objectif 1 : Anticiper l'aggravation des risques naturels

Le Plan Local d'Urbanisme intègre un volet réglementaire, volet B « intégration des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances » permettant d'apporter des réponses adaptées aux différents risques et aléas présents sur la commune de Montauroux, plus particulièrement au regard des zones exposées au risques inondations et ruissèlement.

Les OAP Eau et Trame Verte et Bleue permettent d'intégrer des prescriptions et des recommandations vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols ainsi que des mesures d'éloignement et d'adaptation aux cours d'eau, tout en garantissant un meilleur écoulement du cycle de l'eau.

- Objectif 2 : Gérer les risques et nuisances liées aux activités

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La réglementation du PLU intègre un objectif de protection des biens et des personnes vis-à-vis des activités pouvant générer des risques de nuisance au regard de la réglementation en vigueur (l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

- Objectif 3 : Garantir la qualité du cadre de vie

De la même manière que les objectifs 1 et 2, la réglementation assure une protection optimale contre les nuisances sonores en restreignant l'urbanisation dans les secteurs et activités susceptibles de générer du bruit.

b. Axe n°2 : Renforcer l'identité de territoire solidaire de Montauroux

Liens avec le diagnostic et les enjeux :

Montauroux connaît une croissance démographique soutenue, dépassant les 6 000 habitants depuis 2014, principalement due à un solde migratoire positif. Cependant, cette croissance a ralenti depuis 2015. La commune attire de nouveaux habitants, avec environ 560 arrivées chaque année, et une forte proportion de jeunes, mais elle observe également le départ des jeunes diplômés. Le parc immobilier augmente régulièrement depuis 1975, principalement en logements individuels. Les projections démographiques envisagent une augmentation de la population d'ici 2030, variant selon différents scénarios.

Ces évolutions démographiques ont des implications sur les besoins en logement, notamment pour répondre à la croissance démographique, au desserrement des ménages, et à la réduction du déficit d'offre immobilière.

Selon les scénarios envisagés, le besoin de nouveaux logements varie, avec une préférence pour le scénario SRADDET qui implique une augmentation plus modérée de la population et des besoins en logement. Il est également important de considérer les besoins en eau potable, avec une consommation moyenne estimée à 95m3 par habitant et par an selon le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de Montauroux, les évolutions démographiques et l'évolution de la construction de logement devront se réaliser au regard de l'évolution de la ressource en eau qui imposera une constructibilité limitée la pression sur la ressource.

Orientation 1 : Retrouver un taux de croissance démographique compatible avec les sensibilités de la commune

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Les scénarios démographiques et les enjeux liés à la préservation de la ressource en eau impose d'intégrer des limites à l'urbanisations afin d''atténuer la pression sur la ressource en eau. Le PLU intègre une politique adaptée en matière d'offre de logement qui s'intègre en priorité au sein de secteurs déjà urbanisées. De plus la croissance démographique projeté est en nette réduction par rapport au précèdent PLU et est en cohérence avec le scenario du SCOT Pays de Fayence en cours de révision, qui vise une évolution annuelle de 0,1% par an à l'horizon du PLU.

Orientation 2 : Miser sur le patrimoine bâti actuel

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Objectif 1 : Enclencher une politique de renouvellement urbain et encourager la réduction de la vacance

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Le développement communal se concentre en majorité autour de secteurs déjà urbanisé avec une attention toute particulière sur les logements vacants qui constituent une réserve foncière stratégique pour la commune.
- Objectif 2 : Mobiliser le patrimoine vacant pour répondre aux besoins
- De la même manière, le PLU identifie les secteurs d'intensification urbaines autour des centralités principales de Montauroux, répondant à un impératif de limitation des extensions urbaines et de valorisation de l'existant.

Orientation 3 : Articuler le réseau de déplacements et le stationnement avec les ambitions environnementales de la commune

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Objectif 1 : Proposer des alternatives efficaces à la voiture pour les différents motifs de déplacements quotidiens (travail, achat, loisirs, …)
- Le PLU intègre une approche d'optimisation des transports alternatifs à la voiture en favorisant l'identité de quartiers piétonniers sécurisés et une offre de stationnement encadrée selon les besoins réels de la population.
- Objectif 2 : Améliorer les conditions de stationnement
- La réglementation en vigueur garantit une offre de stationnement à créer proportionnelle aux besoins des nouveaux usages
- Objectif 3 : Améliorer les conditions de circulation automobile
- De la même manière que les objectifs 1 et 2 ci-dessus, le PLU permet d'envisager des alternatives concrètes et réalistes vis-à-vis du développement communal de Montauroux, en permettant une liaison inter quartier optimale et renforçant l'identité de la commune.

c. Axe n°3 : Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence

Liens avec le diagnostic et les enjeux :

Montauroux est caractérisée par une forte présence du secteur tertiaire, représentant la majorité des emplois, avec une activité prédominante dans les services aux particuliers, le commerce de détail, la construction et le tourisme. Cependant, le secteur secondaire, notamment le commerce, les transports et les services divers, ainsi que la construction, jouent également un rôle important. En revanche, le secteur primaire est moins représenté, ne comptant que 2 % des entreprises.

La commune constitue un pôle d'emploi majeur du Pays de Fayence, représentant près de 25 % de l'emploi total de la communauté de communes. Avec une population en croissance, les besoins en équipements scolaires augmentent, mais les chiffres englobent les élèves de Montauroux et des communes voisines. Les projections montrent une hausse des besoins en équipements scolaires, ainsi qu'en structures d'accueil pour les personnes âgées, en raison du vieillissement de la population.

Pour accompagner cette croissance démographique, la commune doit également prévoir des équipements sportifs et culturels adéquats. Les besoins sont estimés en fonction du nombre d'habitants, avec des références telles que le nombre de terrains de jeux, de courts de tennis, de gymnases, de salles de spectacle, de salles de cinéma et de bibliothèques nécessaires.

Orientation 1 : (Re)mobiliser le fort potentiel des zones d'activités économiques présentes

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Objectif 1 : Mettre en œuvre les objectifs de renouvellement urbain des sites économiques du SCOT :
- Le PLU assure un développement cohérent et structuré des zones d'activités de la commune, en permettant un développement adapté aux besoins de la commune tout en permettant un renouvellement de secteurs prioritaires tel que « Plan Oriental » ;
- Objectif 2 : Donner une identité aux zones d'activités :
- Le développement des entrées de villes et des abords des zones d'activités est intégré dans l'aspect réglementaire du PLU en permettant un développement qualitatif à moyen terme ;
- Objectif 3 : Maintenir le tissu économique du centre village :
- Le PLU vise à développer les centralités commerciales existantes du territoire de Montauroux, notamment le centre villageois, en garantissant le maintien des accès piétonniers et une offre de stationnement proportionnée et adaptée aux besoins de la communauté.

Orientation 2 : Adapter en anticipant les besoins en équipements à l'échelle locale et intercommunale

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Objectif 1 : Adapter en anticiper la création de futurs équipements publics
- Le PLU entends apporter une offre d'équipement complète et proportionné sur l'ensemble de la commune, en priorisant les secteurs déjà urbanisés comme secteurs préférentielles d'implantations.
- Objectif 2 : Développer l'accès au numérique
- Le PLU apport des éléments réglementaires visant à faciliter la couverture numérique du territoire dans les secteurs avec un potentiel de développement économique en distanciel via le télétravail.
- Objectif 3 : Vie associative et culturelle
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) renforce les divers pôles associatifs à l'échelle communale et intercommunale. Le tissu culturel et sportif est dynamisé par plusieurs structures d'envergure intercommunale, notamment : la Médiathèque située au 44, Rue Sainte Brigitte, animée par des bénévoles ; la Maison Pour Tous au Rond-point du 8 Mai 1945 ; et la Base d'Aviron.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientation 3 : Affirmer le tourisme communal

Actions mises en œuvre pour atteindre cet objectif :

- Objectif 1 : Confirmer le rôle touristique de la commune et promouvoir le tourisme durable
- Le PLU assure un accès adéquat aux lacs tout en maintenant une vigilance constante sur la préservation de ces espaces naturels sensibles tout en favorisant le développement des commerces et des activités artisanales locales, il contribue à préserver et promouvoir le caractère authentique de la région.

1.3. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Conformément aux objectifs du PAS du SCoT du Pays de Fayence, débattu le 28 juin 2023, la commune de Montauroux a retenu le scénario d'évolution de sa population de +0,1% par an, qui fixe 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 (2,38 occupants moyen par résidence principal).

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés aux évolutions démographiques attendues, influant sur la production de nouveaux logements, ainsi qu'aux besoins en matière de développement économique, de loisir et d'équipement public entre autres.

En ce qui concerne les logements, les besoins fonciers sont calculés en fonction des densités définies par le SCoT révisé du Pays de Fayence relevant des objectifs déclinés selon les secteurs géographiques et adaptés aux particularités du territoire, notamment en termes d'identité architecturale et de perceptions. Le PAS débattu du SCoT fixe une densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour les 10 premières années d'application du SCoT (2025-2035).

En relation avec cet objectif et le nombre de logement prévu pour l'accueil de nouveaux résidents et le maintien de la population actuelle, les besoins fonciers peuvent être estimés à 6,6 ha à l'horizon du PLU, après une pause de 5 ans concernant la délivrance de droits à bâtir.

A ce foncier s'ajoutent les besoins liés aux infrastructures et à la rétention (20%), auquel viennent se greffer ceux dédiés à l'économie et aux équipements publics. En termes de logements, les besoins fonciers sont donc évalués à 7,26 ha auxquels s'ajoutent les 11,4 ha nécessaires au développement économique, aux équipements et aux services (orientation du SCoT : 19,4 ha à l'échelle de l'intercommunalité), soit un total d'approximativement 18,6 ha implantés majoritairement dans l'enveloppement urbaine existante.

Toutefois, ces résultats ne tiennent pas compte de la traduction réglementaire des orientations du PADD, qui entend optimiser le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés, notamment en raison des pressions exercées sur les différentes ressources et afin de garantir une qualité de vie et un niveau d'accès aux services de base pour l'ensemble des habitants. Ainsi, en termes de logements, le PLU révisé promeut la réhabilitation du patrimoine bâti et le renouvellement urbain, en maîtrisant la densification des extensions urbaines à proximité du centre-ville, selon des typologies qualitatives et complémentaires.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

De fait, les droits à bâtir ont été très largement minorés au sein des zones urbaines et à urbaniser, excepté pour celles se situant au sein du centre ancien, qui abrite très peu de parcelle libre, et dans la zone d'activités, nécessaire au confortement de la centralité économique du Pays de Fayence.

Ainsi, bien que les besoins fonciers s'élèvent à près de 20 ha, il est important de souligner que la commune a délibérément cherché à atteindre un équilibre entre deux aspirations majeures : la préservation de ses ressources, de sa trame écologique et paysagère d'une part, et la densification urbaine d'autre part. Cela implique une gestion réfléchie de l'évolution de la commune en tenant compte des capacités limitées, en matière de ressource, du territoire.

Qui plus est, conformément à la consommation d'espaces constatée entre 2011 et 2021, l'objectif de modération d'espace s'élève à un maximum de 21 ha (-7,3 ha consommés entre 2021 et 2024).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2. Justifications du scénario retenu au regard des problématiques environnementales

D'après l'article l.151-4 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ». (Article L151-4) »

Cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Une certaine prise de recul est nécessaire lors de l'interprétation des chiffres présentés dans la comparaison des scénarios, du fait de leur établissement sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent inévitablement une certaine marge d'erreur, aussi faible soit-elle. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal, mais bien de dessiner les tendances auxquelles on peut s'attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans le scénario d'évolution démographique déterminé par le SCoT du Pays de Fayence, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle.

Le scénario retenu prévoit une croissance de 76 habitants avec une production de 99 logements (soit environ 10 logements/an) d'ici 2034. Ce scénario correspond à une croissance annuelle de 0,1 %.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.1. Transport, déplacements et émissions

Le scénario choisi va donc induire une augmentation de la population résidente, donc une augmentation du besoin en déplacement. En terme quantitatif, ce sont donc potentiellement plus de véhicules motorisés qui seront mis en circulation.

Le scénario basé sur la croissance SCoT prévoit une augmentation d'environ 152 véhicules, au contraire des autres scénarios qui prévoient 895 véhicules (scénario tendanciel +1,9%) et 219 véhicules supplémentaires (scénario du SCoT modéré +0,2%). Le choix de ce scénario permet ainsi de réduire l'effet de l'équipement automobile sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre.

L'augmentation du nombre de véhicules génèrera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores. Le scénario choisi permet une réduction de 618 teqCO_2/an par rapport au scénario tendanciel (3 705 teqCO2/an) avec 3 087 teqCO_2/an prévu.

Afin de compenser cette augmentation, même si ce dernier reste moindre par rapport aux autres scénarios, le PLU définit dans son PADD, l'objectif de « Articuler le réseau de déplacements et le stationnement avec les ambitions environnementales de la commune » avec l'ambition proposer des alternatives efficaces à la voiture pour les différents motifs de déplacements quotidiens. Il prévoit l'amélioration des conditions de stations et des conditions de circulation automobile.

2.2. Gestion de l'eau

a. Alimentation en eau potable

Avec une consommation annuelle définie à 104,5 m^3 par habitant, le scénario du SCoT très modéré induit une consommation de 759 715 m^3 contre 908 000 m^3 pour le scénario tendanciel et 773 509 m^3 pour le scénario du SCoT modéré. Ce choix permet ainsi de limiter l'impact du PLU sur la ressource en eau par rapport au scénario tendanciel notamment et induit une consommation supplémentaire de 7 942 m^3 par rapport aux données enregistrées en 2020.

Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable établit que les ressources en eau ne sont actuellement pas suffisantes pour répondre aux besoins futurs de la commune. Le PLU ne prévoit donc aucun logement supplémentaire d'ici 2028 au regard de la raréfaction de la ressource en eau. Tous les logements prévus sont conditionnés par la disponibilité en eau.

b. Assainissement des eaux usées

Le territoire communal de Montauroux présente deux types de réseau d'assainissement : collectif et non collectif. Les effluents sont traités par les stations d'épuration Callian/Montauroux et du quartier des Estérêts du Lac, d'une capacité respectivement de 9 200 EH Equivalents Habitants (EH) et 1 800 EH.

Le scénario choisi entraîne une augmentation de 76 EH à l'horizon 2034. La capacité des stations d'épuration de Callian/Montauroux et des Estérêts du Lac couplée au réseau d'assainissement non collectif est donc suffisante pour l'ensemble de la commune.

Cette volonté s'inscrit dans les objectifs du PADD qui souhaite assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles en ménageant la ressource en eau et en composant avec sa vulnérabilité.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.3. Biodiversité et paysage

L'augmentation de la population implique forcément celle de l'urbanisation et donc d'un potentiel grignotage du foncier disponible tels que les espaces agricoles ou les espaces naturels à caractère écologique et paysager.

Le PADD du PLU s'engage à retrouver un taux de croissance démographique compatible avec les sensibilités de la commune via notamment une politique de renouvellement urbain. Le PADD inscrit également la volonté d'accentuer les dispositions protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux.

2.4. Energie

Afin d'évaluer la demande énergétique de la commune à l'horizon 2034 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- La surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m² ;
- La consommation d'énergie des nouvelles constructions : 900 kg CO2/m² d'énergie primaire ;
- Le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi.

Le scénario du SCoT très modéré choisi par la commune, induit une consommation supplémentaire de 6 415 MWh par an contre 45 425 MWh pour le scénario tendanciel et 8 359 MWh pour le scénario du SCoT modéré.

Pour accompagner ce scénario de croissance démographique, le PLU promeut à travers son règlement la transition énergétique (création de capteurs solaires sur les toitures autorisée, équipements liés aux énergies renouvelables, etc.) et favorise le développement durable dans le cadre de projets de constructions.

Enfin, le PADD prévoit de réhabiliter l'ancien pour diminuer la facture énergétique, de favoriser une moindre consommation par l'aménagement urbain et d'imposer des exigences élevées en matière de sobriété énergétique. Il soutient également les initiatives de développement des énergies renouvelables particulièrement pour les entreprises des secteurs secondaires et tertiaires.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3. Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD

L'objectif de l'analyse suivant est d'évaluer les conséquences sur l'environnement des orientations énoncées dans le PADD. Elle est réalisée en suivant les orientations du PADD. La méthode utilisée (démarche itérative) a permis d'incorporer des mesures directement dans le PADD afin de les rendre plus vertueux. Des propositions d'amélioration ont été effectuées lors de l'écriture du PADD et ont fait l'objet d'un arbitrage.

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Mesures intégrées au PADD	Incidence sur l'environnement
Axe 1 : Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux			
Orientation 1 : Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles	Tendre vers une réduction des consommations énergétiques Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en compensant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention. Améliorer/préserver l'hydrologie notamment en période d'étiage Améliorer la ressource en eau potable tout en préservant la capacité de gestion des eaux usées.	• Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité • Limiter les besoins énergétiques du territoire • Mobiliser de manière efficiente le foncier	↗ Prise en compte de l'environnement dans les aménagements ↗ Protection de la ressource en eau et des milieux naturels ↗ Prise en compte de la consommation énergétique et des mobilités dans les aménagements ↗ Encourager la sobriété énergétique
Orientation 2 : Viser l'exemplarité dans l'approvisionnement énergétique	Promouvoir la production d'énergie renouvelable.	- Être moteur dans l'approvisionnement énergétique lié à l'énergie solaire - Participer à l'engagement du Pays de Fayence dans l'approvisionnement en bois énergie et la valorisation de biomasse	↗ Permettre la production d'énergie renouvelable ↗ Accompagner l'agriculture/sylviculture dans la transition environnementale

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Mesures intégrées au PADD	Incidence sur l'environnement
Orientation 3 : Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux	Maintenir l'ambiance paysagère Limiter l'urbanisation massive des côteaux, de la plaine de Montauroux et du plateau Nord Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le paysage local, notamment depuis les hauteurs du territoire et de la plaine sur les massifs. Préserver le patrimoine bâti de la commune ainsi que le village historique de Montauroux. Préserver la densité végétale des quartiers et limiter leur évolution. Valoriser les interfaces urbaines/ naturelles. Maintenir et renforcer les connexions écologiques du territoire particulièrement au sein de la zone centrale de la commune. Préserver les continuités écologiques	- Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique - Mettre en valeur le patrimoine paysager : bâti et naturel de la commune - Protéger les corridors écologiques	↗ Valorisation paysagère des espaces urbains ↗ Promouvoir une diversité des paysages et des milieux ↗ Protection des réservoirs et des continuités écologiques ↗ Protection des milieux naturels

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Mesures intégrées au PADD	Incidence sur l'environnement
Orientation 4 : Poursuivre la politique de regain agricole	Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire Identifier et revaloriser les friches agricoles Limiter l'urbanisation massive des côteaux, de la plaine de Montauroux et du plateau Nord	- Protéger les terres agricoles et en assurer leur qualité sur le long terme - Mettre en valeur les produits locaux et permettre leur transformation sur le territoire communal Le PLU recommande également la mise en place de mesures de gestion durable de l'eau au sein des espaces et exploitations agricoles (irrigation raisonnée, stockage de l'eau de pluie et utilisation de pratiques économes en eau).	↗ Protection des espaces agricoles ↗ Pérennisation de l'activité agricole ↗ Permettre la diversification agricole
Orientation 5 : Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique	Actualiser la zone inondable le long de la RD 562. Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation, feu de forêt et retrait-gonflement d'argile. Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués. Limiter ou réduire l'exposition des personnes et face aux nuisances. Anticiper l'adaptation du territoire au changement climatique par rapport aux risques.	- Anticiper l'aggravation des risques naturels - Gérer les risques et nuisances liées aux activités - Garantir la qualité du cadre de vie	↗ Réduction de la vulnérabilité des biens et personnes ↗ Limiter les incidences liées au changement climatique

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Mesures intégrées au PADD	Incidence sur l'environnement
Axe 2 : Renforcer l'identité du territoire solidaire de Montauroux			
Orientation 1 : Retrouver un taux de croissance démographique compatible avec les sensibilités de la commune	Adapter les projets d'aménagement et de développement à la topographie	- Mobiliser de manière efficiente le foncier S'intègre également au sein du PLU, les mesures suivantes : - Intégrer des obligations de performance hydrique dans les constructions neuves : limitation des besoins en eau potable (systèmes de récupération des eaux pluviales). - Prioriser la densification sur les zones urbaines existantes (UA et UB), pour limiter la consommation de nouvelles ressources en eau.	↗ Limiter la croissance démographique aux ressources du territoire
Orientation 2 : Miser sur le patrimoine bâti actuel	Préserver le patrimoine bâti de la commune ainsi que le village historique de Montauroux.	- Enclencher une politique de renouvellement urbain et encourager la réduction de la vacance - Mobiliser le patrimoine vacant pour répondre aux besoins	↗ Mobiliser et réadapter le bâti existant
Orientation 3 : Articuler le réseau de déplacement et le stationnement avec les ambitions environnementales de la commune	Réduire les émissions de GES dans le secteur transport routier notamment Améliorer la qualité de l'air	- Proposer des alternatives efficaces à la voiture pour les différents motifs de déplacements quotidiens (travail, achat, loisirs, etc.) - Améliorer les conditions de stationnement - Améliorer les conditions de circulation automobile	↗ Diminution des émissions de GES liées au transport ↗ Diminuer les risques de pollution et de nuisance sonore ↗ Favoriser les mobilités douces (transport en commun, vélo…)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Mesures intégrées au PADD	Incidence sur l'environnement
Axe 3 : Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence			
Orientation 1 : (Re)mobiliser le fort potentiel des zones d'activités économiques présentes		- Mettre en œuvre les objectifs de renouvellement urbain des sites économiques du SCoT - Donner une identité aux zones d'activités - Maintenir le tissu économique du centre village En parallèle, les mesures suivantes sont intégrées dans le projet du PLU : - Evaluer la consommation en eau future de chaque projet avant autorisation avec la possibilité de rejeter ou conditionner les projets sur l'adéquation besoin/ressource ; - Favoriser l'implantation d'activités peu consommatrices d'eau ; - Utiliser dans les aménagements des systèmes de recyclages/retraitement des eaux.	↗ Pas d'artificialisation des espaces naturels ou agricoles supplémentaire
Orientation 2 : Adapter en anticiper les besoins en équipements à l'échelle locale et intercommunale		- Adapter en anticiper la création futurs équipement publics - Développer l'accès au numérique - Vie associative et culturelle	↘ Augmentation des surfaces imperméabilisées pouvant occasionner des risques supplémentaires (ruissellements, exposition des risques incendie, etc.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Mesures intégrées au PADD	Incidence sur l'environnement
Orientation 3 : Affirmer le tourisme communal	Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le paysage local, notamment depuis les hauteurs du territoire et de la plaine sur les massifs	- Confirmer le rôle touristique de la commune et promouvoir le tourisme durable	↘ Augmentation de la fréquentation des milieux naturels et urbain

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4. Les motifs de la délimitation des zones et des dispositions règlementaires

4.1. Les fondements du règlement graphique et écrit

a. La structuration du règlement graphique

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire communal de Montauroux en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)** correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **Les zones à urbaniser (AU)** correspondent aux secteurs peu ou non équipés nécessitant une modification des documents d'urbanisme pour les ouvrir à l'urbanisation, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- **Les zones agricoles (A)** correspondent aux secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ;
- **Les zones naturelles et forestières (N)** correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces limites ont été définies selon la forme urbaine (typologie du bâti, gabarit, implantation) et les conditions d'équipements des terrains (desserte, accès, réseaux, équipements).

D'une manière générale le zonage du PLU actualise les délimitations qui figuraient dans le précédent document d'urbanisme au regard de l'appauvrissement de la ressource en eau (extension de la zone UJ et des zones agricoles et naturelles) et pour tenir compte des évolutions du Code de l'urbanisme.

En outre, la commune de Montauroux affiche une ambition forte de maîtrise de sa capacité de renouvellement et de développement urbain tout en assurant la préservation des espaces agricoles et naturels. Cette volonté se traduit dans les nouvelles délimitations du zonage du PLU, et ce de manière concrète par le développement mesuré de ses zones urbanisées, et leur réglementation stricte, la diminution de ses zones à urbaniser, la préservation des qualités paysagères de certaines des zones ou secteurs, la prévision des besoins en équipements, de la ressource en eau, la prévention des risques naturels, la valorisation d'éléments forts du patrimoine local, et la protection de ses espaces agricoles et naturels.

Les grandes évolutions du zonage répondent, entre autres, aux orientations du PADD suivantes :

- Limiter les besoins en eau potable liées aux logements et aux activités ;
- Maitriser le développement urbain en cohérence avec la ressource disponible ;
- Prendre en compte, dans le zonage et le règlement, les périmètres de protection des ressources en eaux existants en en cours de délimitation, ceci afin de conserver un environnement favorable à la protection des eaux souterraines ;
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières situées dans l'enveloppe urbaine (comblement des dents creuses) situés autour du village en priorité ;
- Confirmer des limites franches à l'urbanisation et stopper le mitage ;
- Préserver des espaces agricoles de la pression foncière pour permettre le maintien ou la reconquête agricole ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Retravailler la délimitation des zones agricoles du PLU en cohérence avec le SCoT approuvé du Pays de Fayence ;
- Permettre le développement de petites unités de production locales telles que le maraichage ;
- Maintenir la perméabilité des espaces urbains sur les espaces de corridor écologique ;
- Permettre le développement de nouveaux secteurs économiques.

Aux différentes zones et secteurs s'ajoutent au règlement graphiques plusieurs prescriptions dites graphiques qui se regroupent en plusieurs thématiques :

- Les outils de protection des paysages et des sites :
- Les Espaces Boisés les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 1 du présent règlement ;
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 1 du présent règlement ;
- Les outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances ;
- Les zones concernées par les risques mouvements de terrain nécessitants une étude géotechnique préalable ;
- Les zones concernées par le risque inondation et de ruissellement nécessitant des adaptations.
- Les outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle :
- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain ;
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- les Servitudes de Localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Ces différentes prescriptions permettent la mise en place d'outils graphiques valant réglementation, en cohérence avec les orientations du PADD et les prescriptions présentes dans le règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. La structuration du règlement écrit

Le règlement du PLU est structuré selon les dispositions prises par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

L'ensemble des zones est soumis à des réglementations propres, qui définissent les règles d'occupation des sols, conformes aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable.

Au sein du règlement écrit, le titre premier énonce les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal. Les titres 2 et 4 regroupent les dispositions partagées à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (titre 2) et des zones agricoles et naturelles (titre 4).

Cette structuration permet de préciser les dispositions générales, puis communes à chacune des zones et secteurs, avant de détailler les dispositions particulières par zones et par secteurs.

Les descriptions suivantes visent à faciliter la lecture et la compréhension du règlement avant de justifier les choix retenus.

Conformément aux dispositions prises lors de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le règlement de chaque zone est structuré en trois sections.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions (articles 1 à 3)

Destinations, sous-destinations, etc. interdites

L'article 1 définit les destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et natures d'activités interdites qui sont strictement interdits.

Cet article vise à identifier la vocation des zones et secteurs en limitant les destinations et autres qui sont autorisés en leur sein.

Ces interdictions sont fondées selon certains critères dont :

- La disponibilité des ressources ;
- La viabilisation des terrains ;
- La typomorphologie environnante ;
- La fonctionnalité du site ;
- Les risques et nuisances induites et subies ;
- La préservation du patrimoine et du paysage ;
- Autres critères urbanistiques.

Destinations, sous-destinations, etc. soumises à des conditions particulières

L'article 2 précise les destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et natures d'activités interdites qui sont autorisés sous certaines conditions.

Cet article précise les conditions particulières nécessaires à l'autorisation de certaines constructions et aménagements.

Ces conditions particulières sont déterminées en fonction de plusieurs critères, à l'image des interdictions. Ces dernières peuvent être d'ordre volumétrique (hauteur, surface de plancher, emprise, etc.), architectural (ordonnancement, qualité paysagère et urbaine, etc.), liés à l'implantation, à la fonction, aux nuisances et aux risques, etc.

Cet article définit également les conditions d'évolution des constructions existantes.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Mixité fonctionnelle et sociale

L'article 3 renvoie aux règles générales concernant les dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle dans les secteurs concernés.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 4 à 7)

Volumétrie et implantation des constructions

L'article 4 réglemente la volumétrie et l'implantation des constructions au sein des parcelles, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel.

Ces réglementations portent sur :

- L'emprise au sol des constructions, soit leur projection verticale, afin de maintenir un contrôle des possibilités de construction ;
- La hauteur maximale des constructions et la hauteur des clôtures, afin de préserver l'ordonnancement des bâtiments ;

Ces deux règles définissent le volume d'enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire.

- L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement) ;
- L'implantation par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de « limites séparatives » est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'article 5 définit l'aspect extérieur des constructions, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ; ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. En outre, sont réglementés l'aspect extérieur des constructions, de leur extension et de leur annexe, tels que les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries, entre autres.

Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures et les portails.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère historique, de quartiers plus récents ou à vocation économique.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 précise les prescriptions en ce qui concerne le traitement des espaces libres et des plantations. Il vise à réglementer le traitement qualitatif des espaces non bâtis, participant à la valorisation des espaces résidentiels et économique afin d'accroître le cadre de vie du territoire et de ses habitants.

Selon les zones et secteurs, un pourcentage d'espace libre est préconisé afin de garantir la présence d'espace non artificialiser au sein des unités foncières, évitant toute minéralisation et imperméabilisation de l'entièreté des parcelles. Ce pourcentage est modulé en fonction de la vocation de chacune des zones et secteurs, de la trame parcellaire et de leurs caractéristiques naturelles et paysagères.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Stationnement

L'article 7 renvoie aux dispositions communes auxquelles s'ajoutent des dispositions particulières selon les zones et secteurs concernés. Cet article réglemente, entre autres, le nombre de place de stationnement en relation avec la nature et de l'importance de la construction.

Cet article vise à proposer un stationnement adéquat, dans un souci de bon fonctionnement des constructions envisagées.

Section 3 : Equipements et réseaux (articles 8 à 9)

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

L'article 8 renvoie aux dispositions générales relatives à la desserte et aux accès des terrains depuis les voies publiques ou privées, tout en précisant certaines particularités, le cas échéants, selon les zones et secteurs.

L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers. Dans certains cas, ces règlementations visent à une meilleure gestion du paysage urbain et de traitement architectural.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

L'article 9 renvoie aux dispositions générales relatives à la desserte des terrains par les réseaux publics. Il vise à conditionner les constructions à une desserte suffisante en matière d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi qu'en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.2. Les choix relatifs aux dispositions générales

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal. Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU) ou pédagogique.

Porté et contenu du Plan Local d'Urbanisme

Cette première partie précise le champ d'application territorial du document d'urbanisme, ainsi que son contenu.

Champ d'application territorial du plan

L'article 1 rappelle que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal, conformément au Code de l'urbanisme, et précise les prescriptions prises au titre des législations spécifiques qui s'ajoutent aux règles propres du PLU.

Cet article vise à préciser les réglementations et la portée du PLU.

Contenu des documents graphiques du plan

L'article 2 décline les différentes zones du PLU ainsi que les éléments graphiques présents dans le règlement et le plan de zonage.

Cet article permet de présenter l'ensemble des zones et secteurs, ainsi que les différents outils de mise en œuvre du développement durable, qui constituent le PLU.

Intégration Ades règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances

Cette seconde partie réglemente les constructions, aménagements, usages et affectations des sols, en fonction des risques et nuisances présents sur le territoire, afin de limiter l'exposition des biens et des personnes. Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ou toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être que partiellement acceptés si leur prise en compte n'est pas respectée.

Mise en sécurité des ouvrages souterrains

L'article 3 indique les mesures à prendre à compte pour la mise en sécurité des ouvrages souterrains vis-à-vis du risque inondation, par ruissellement et débordement, notamment.

Cet article distingue les zones inondables et celles soumises au ruissellement, figurant aux documents graphiques, au reste du territoire.

Prise en compte de l'aléa inondation

L'article 4 précise les conditions d'obtention des autorisations d'urbanisme dans les zones d'exposition à l'aléa inondation figurant aux documents graphiques.

Cet article vise à limiter l'exposition nouvelles des biens et des personnes à l'aléa inondation, en favorisant la transparence hydraulique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Réduction du ruissellement urbain

L'article 5 porte sur la réduction du ruissellement urbain, avec la spécificité de réalisation et de dimensionnement d'ouvrages de rétention pluviale. L'article précise que la conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages.

Cet article renvoie à la Doctrine Mise Interservice de l'Eau et de la Nature (MISEN Var) annexées au présent Règlement d'Urbanisme.

Retrait des occupations et utilisations du sol par rapport au réseau hydrographique et au lac de Saint-Cassien

L'article 6 définit les éléments de retrait des occupations et utilisations du sol par rapport au réseau hydrographique et au lac de Saint-Cassien. Il indique les marges de recul à respecter par rapport aux cours d'eau et axes d'écoulement. Ces dispositions visent, entre autres, à maintenir un espace de mobilité aux écoulements permanents et temporaires et à favoriser la réduction des aléas de ruissellement.

Prise en compte du risque incendie et des obligations de débroussaillement

L'article 7 rappelle les obligations fixées par arrêtés préfectoraux concernant les prises en compte du risque incendie et des obligations de débroussaillement définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015. Il est rappelé que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillement obligatoire.

La commune est soumise au risque feux de forêt sur son territoire, mais à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie/Feux de forêt opposable sur la commune. Les cartographies relatives au risque feux de forêt sont annexées à titre informatif au présent PLU.

Il est rappelé, qu'en l'absence de traduction de l'aléa incendie, les recommandations en matière d'urbanisation sont celles émises par le SDIS, à savoir :

- Dans les zones d'aléa fort et très fort : Le développement d'urbanisation future est à proscrire et à rechercher sur des zones de moindre aléa ;
- Dans les zones d'aléa moyen : constructible dans les zones urbanisées défendables, inconstructibles ailleurs ;
- Dans les zones d'aléa fait à très faible : constructible sous réserve du respect des réglementations du PLU.

Prise en compte de l'étude mouvements de terrain

L'article 8 traite de la prise en compte de l'étude mouvements-de-terrain effectuée lors de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de 2001. Cette étude traite des aléas tels que les effondrements, glissements, fluages, affaissements et inondations dont les degrés d'occurrence ont été caractérisés : faible, moyen, élevé. Ces différentes catégories disposent de préconisation propre détaillée dans cet article, dans le but de diminuer l'exposition nouvelle de biens et de personnes.

Prise en compte de la sismicité dans la construction

L'article 9 rappelle que l'intégralité du territoire de Montauroux est situé dans une zone de sismicité. Les bâtiments, même situés en zone de sismicité modérée, doivent répondre aux dispositions du décret du 22 Octobre 2010 et du 24 Janvier 2011, annexés

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

L'article 10 précise les particularités liées aux aléas et retraits/gonflement des sols argileux concernant la commune. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée au PLU. Les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort doivent réaliser une étude de sol complémentaire.

Sites et sols pollués

L'article 11 précise les dispositions applicables en matière de sites et sols pollués en lien avec la circulaire du 8 février 2007. Il rappelle la nécessité des nouvelles constructions d'être compatible avec l'état des milieux.

Prise en compte du risque minier

L'article 12 précise les dispositions applicables en matière de risque minier sur le territoire. Il rappelle qu'au sein des secteurs concernés aucune nouvelle construction, installation et ouvrage n'est autorisé.

Prise en compte du risque de concentration du Radon

L'article 13 rappelle que la commune est classée en zone à potentiel radon significatif de niveau 3, selon l'arrêté du 27 juin 2018. Il précise les particularités liées au risque de concentration en radon sur la commune. Une annexe spécifique à la prise en compte du risques radon et les textes législatifs sont annexés au PLU.

Prise en compte de la conduite de gaz

L'article 14 rappelle que les canalisations de gaz et leur zone d'effet, valent servitudes d'utilité publique (SUP). Le plan t la liste des SUP sont annexées au PLU.

Isolation acoustique le long des voies bruyantes

L'article 15 rappelle les normes d'isolations acoustiques le long des voies bruyantes, en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995), 01/08/2024 (routes départementales) et du 08/12/2016 (voies communales) qui ont identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune.

De part et d'autre de ces axes, des mesures minimales d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs sont exigées lors de toute demande de permis de construire. Cet article rappelle que les prescriptions d'isolement acoustique et la cartographie des zones de bruit sont annexées au PLU, conformément au code de l'urbanisme.

Normes de la réglementation générale applicable

Cette troisième partie définit l'application des règles générales sur l'ensemble du territoire. Il précise ainsi les règles dérogatoires.

Adaptations mineures

L'article 16 rappelle le code de l'urbanisme en précisant les adaptations mineures permises sur l'ensemble du territoire par rapport aux règles et servitudes édictées par le présent PLU.

Il rappelle également que lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations publiques et aux constructions et installations d'intérêt général

L'article 17 précise qu'en raison de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent déroger aux règles d'implantation. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages peuvent également déroger aux règles d'implantation.

Modalités d'application du droit des sols appliqués aux équipements d'intérêt collectif et services publics

L'article 18 détaille les sous-destinations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en rappelant certaines dispositions réglementaires particulières ne s'appliquent pas à ces constructions et installations dans l'ensemble des zones. Il s'agit de faciliter la mise en œuvre des projets communaux et intercommunaux.

Conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 19 explique les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Bien que les règles spécifiques à chaque zone soient précisées dans les dispositions communes et particulières (article 4), l'article DG18 précise les dispositions communes à chacune des zones et secteur. Certaines exceptions sont précisées dans la suite de l'article.

Cet article permet de préciser les modalités de calcul d'implantation, tout en précisant les dispositions communes.

Conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article 20 précise les exceptions aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives définies au sein de l'article 4 des dispositions particulières de chacune des zones et secteurs.

Application des règles au regard des secteurs concernés par la servitude entrée de ville

L'article 21 précise les règles d'application de la servitude d'entrée de ville.

Conditions de réalisation des divisions foncières et des modalités d'application des règles appliquées aux divisions en propriété ou jouissance

L'article 22 donne les conditions préalables aux divisions foncières, en précisant que le règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme par délibération en date du 12 décembre 2018.

Cet article vise à réglementer les divisions foncières afin de limiter leur impact sur le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques entre autres.

Prescription particulière aux bâtiments existants

L'article 23 précise les prescriptions particulières applicables aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Il s'agit d'un rappel pédagogique du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, sauf disposition contraire, seuls les travaux de mise en conformité d'un bâtiment sont autorisés, en rapport avec les dispositions édictées par le règlement applicable de la zone concernée.

Dispositions particulières relatif aux bâtiments sinistrés

L'article 24 précise les modalités de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré. Il s'agit d'un rappel pédagogique du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Ainsi, sauf disposition contraire, la reconstruction à l'identique ou la restauration d'un bâtiment, légalement édifié, sont possibles dans un délai précisé au sein de l'article.

Modalité d'application des normes de stationnement

L'article 25 rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques sauf impossibilité technique reconnue et précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés et deux-roues notamment. Il définit également les règles en cas d'impossibilité de réalisation du nombre de place.

L'objectif est d'assurer que des surfaces suffisantes seront réservées au stationnement hors des espaces publics afin de ne pas saturer ces derniers et de ne pas entraver la circulation.

Mise en œuvre de la mixité fonctionnelle

Cette quatrième partie précise les mesures mises en œuvre pour préserver la mixité fonctionnelle de certains secteurs du territoire de Montauroux.

Préservation de la diversité commerciale

L'article 26 indique les règles de préservation de la diversité commerciale, protégeant les rez-de-chaussée commerciaux.

Le maintien et le renforcement d'une structure commerciale dynamique au sein du centre ancien, portée par le PADD, impliquent la mise en place d'outils garantissant la préservation des commerces existants. D'après l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. ».

À ce titre, le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage (centre ancien), le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit. L'objectif est de maintenir une armature commerciale regroupée des commerces afin que ceux-ci fonctionnent en synergie.

Mise en œuvre de la mixité sociale

Cette cinquième partie détaille les mesures mises en œuvre pour préserver la mixité sociale au sein de certains quartiers de Montauroux

Conditions générales de mise en œuvre de la mixité sociale

L'article 27 explique les règles d'implantation visant à délimiter au sein de chaque zones urbaines/à urbaniser la proportion de logements sociaux et le type de programmes qui leurs sont affectés, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Bien que les règles spécifiques à chaque zone soient précisées dans les dispositions communes et particulières (article 3), l'article DG24 définit les dispositions communes à chacune des zones et secteur. Certaines exceptions sont précisées dans la suite de l'article.

Cet article permet de préciser les modalités de prise en compte de la mixité sociale et de cibler les Périmètres de Mixité Sociale de la commune.

Performance environnementale et valorisation du patrimoine bâti et paysager

Cette sixième partie précise les mesures générales visant à promouvoir la transition énergétique, faciliter l'usage des véhicules zéro carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

rechargement électrique, protéger le patrimoine végétal et paysager, sauvegarder le patrimoine bâti, et limiter les hauteurs dans la zone de sensibilité paysagère du socle village de Montauroux.

Promotion de la transition énergétique

L'article 28 développe les règles d'implantation visant à optimiser l'installation de dispositifs pour favoriser la transition énergétique, en apportant des précisions sur leurs conditions d'implantation à l'échelle du bâti ancien, neuf, ainsi que des différentes typologies de bâtiments et équipements concernés.

Cette disposition permet en somme d'apporter des réponses réglementaires adaptées à l'intégration efficace de dispositifs résilients face aux défis du dérèglement climatique.

Facilitation de l'usage des véhicules zéro carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique

L'article 29 a pour objectif d'encadrer les mesures visant à accélérer l'installation de bornes de recharge en fonction du type d'opération. Il précise les exigences techniques et les proportions des bornes de recharge à installer en fonction des nouvelles constructions et de la superficie du projet.

Protection du patrimoine végétal et paysager

L'article 30 définit les règles visant à un ensemble de protections paysagères (Alignement d'arbres, espaces verts protégés, ripisylves, haies, restanques) sans pour autant empêcher le développement ponctuel de voiries et de tranchées techniques.

Bien que les règles spécifiques soient édictées aux articles 1, 3 et 4 du règlement, l'article DG 27 précise les dispositions communes à appliquer à l'ensemble des zones.

Protection du patrimoine bâti

L'article 31 précise les mesures de protection du patrimoine bâti en précisant les interdictions visant tous travaux de démolition d'un élément du patrimoine bâti identifié, tout en précisant les règles dédiées aux autorisations des travaux d'aménagement sur les bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Protection du patrimoine archéologique

L'article 32 rappelle les règles relatives à la protection du patrimoine archéologique. Il précise qu'une zone de prescription archéologique est définie sur la commune, et que toute demande d'urbanisme dans cette zone doit être transmise à la DRAC pour évaluation. Certaines catégories de travaux doivent également être systématiquement signalées à la DRAC afin de prévenir tout risque pour le patrimoine. L'article rappelle aussi l'obligation de signaler toute découverte archéologique fortuite et encourage à consulter la DRAC avant tout projet pour anticiper d'éventuelles prescriptions.

Règles de limitation des hauteurs dans la zone de sensibilité paysagère du socle village de Montauroux

L'article 33 renseigne les conditions spécifiques présentes au sein du périmètre du socle du village de Montauroux, au sujet notamment des hauteurs frontales maximales et d'interdiction de surélévation.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.3. Les choix relatifs aux dispositions partagées et particulières applicables aux zones urbaines et aux zones à urbaniser

a. Les choix relatifs aux zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones urbaines de la commune couvrent l'ensemble des quartiers bâtis de Montauroux.
Selon les caractéristiques des différents quartiers (densité, type d'habitat, équipements), les zones urbaines ont été divisées par secteurs, afin de différencier les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les zones urbaines se déclinent ainsi :

- **La zone UA** *correspondant au centre village de Montauroux* ;
- **La zone UB** *correspondant aux quartiers à dominantes résidentielles de Montauroux* ;
- **La zone UJ** *correspondant à une zone urbaine à dominante végétale où les extensions sont restreintes. Elle comprend le sous-secteur* :
  - UJh : secteur à vocation d'habitat et d'hébergement
- **La zone UE** *correspondant à une zone urbaine à dominante économique, artisanale, industrielle, de tourisme et d'équipements présentant plusieurs typologies. Elle comprend les sous-secteurs :*
  - UEc : un secteur à dominante tertiaire et d'urbanisme commercial
  - UEth : un secteur à fonction d'hébergement touristique et hôtelier
  - UEtc : un secteur à fonction de terrain de camping et de Parc Résidentiel de Loisir
  - UEp : un secteur à fonction d'équipement public et d'établissement d'hébergement pour personnes âgées
  - UEz : un secteur à fonction de zone d'activités excluant le tertiaire et le commerce hormis le commerce de gros et les bureaux liés aux activités de la zone

Les zones urbaines traduisent ainsi les objectifs du PADD

- Les zone UA et UB contribue à renforcer les mesures de protection des sites et des paysages du territoire de Montauroux, conformément à l'Orientation 2 qui vise à valoriser le patrimoine bâti existant en tenant compte de la morphologie du centre du village ;

- Les zones UJ contribue à préserver les entités paysagères et naturelles en préservant le caractère végétal du site, permettant de répondre aux orientations du PADD relatives à l'axe 1 du PADD visant à accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux ;

- La zone UE consolide l'ensemble des pôles économiques de Montauroux en favorisant une offre mixte et adaptée en termes d'économie tertiaire, de tourisme et de services, renforçant ainsi l'axe 3 du PADD qui préconise des orientations visant à confirmer le rôle de première polarité économique fonctionnelle du Pays de Fayence.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Évolutions proposées au regard du PLU en vigueur (2017)

Le PLU de 2013 identifiait six types de zones urbaines :

- Les zones UA, UB et UC et leurs secteurs pour le village et les quartiers résidentiels ;
- La zone UJ dédiée aux secteurs urbains à dominante végétale où les extensions sont restreintes ;
- La zone UE, et ses secteurs, réservée aux équipements et activités économiques.

Au sein du PLU en vigueur les zones urbaines représentées 12,1% du territoire, soit 448,3 ha. Dans le cadre de la révision du PLU, celles-ci ne représentent plus que 10,4% du territoire communal, soit 373.56 ha.

La révision du PLU engendre ainsi une diminution des zones urbaines (U) de l'ordre de 14% soit près 65 ha. Néanmoins, tandis que près de 103,5 ha de zone U sont classées en zone naturelle (N), 6,5 ha de zone à urbaniser (AU) sont reclassées en zones urbaines. Ces ajustements tiennent compte des évolutions du territoire communal, notamment en termes de viabilisation et de développement économique.

Outre ces évolutions entre les différentes zones du PLU, il est à noter que la majorité des zones urbaines (U) est classée en zone UJ, où les nouvelles constructions sont majoritairement interdites, seule l'évolution des constructions est permise. Ainsi, la superficie de la zone UJ double par rapport au PLU en vigueur, notamment par les évolutions de l'ancienne zone UC, passant de 144 ha en 2017 à 272,1 ha en 2025. Cette évolution témoigne, entre autres, d'une pleine considération du contexte local, par la commune, en ce qui concerne l'appauvrissement de la ressource en eau et la volonté de préserver la qualité de vie sur l'ensemble du territoire communal.

En dehors des zones UJ, les zones urbaines sont composées majoritairement de zones UE dédiées aux services publiques et aux activités économiques entre autres. Dans le cadre de la révision du PLU, la surfaces des zones UE a augmenté de près de 17,1 ha, passant de 72,7 ha à 89,8 ha. Ces évolutions tendent à conforter les secteurs d'intérêt public et la centralité économique de la plaine, qui apparait comme structurante à l'échelle de l'intercommunalité.

Zones	Surface PLU en vigueur (ha)	Surface PLU projet
UA	7,5 ha	7,5 ha
UB	60,0 ha	3,7 ha
UC	164,2 ha	0 ha
UE	72,7 ha	89,8 ha
UJ	144,0 ha	273,5 ha
TOTAL	**448,3 ha**	**374,5 ha**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. Les choix relatifs aux zones à urbaniser

Rappel de l'article R151-20 du code de l'urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation*. »

Dans le cas d'une zone 1AU :

« *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.* »

Dans le cas d'une zone 2AU

« *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* »

Le PLU de Montauroux définit 1 zone à urbaniser à savoir :

- **La zone 2AU** qui comprend 3 secteurs :
  - le secteur 2AUc correspondant à un secteur de développement économique et commercial ;
  - le secteur 2AUh correspondant à un secteur de mixité urbaine comprenant du logement ;
  - le secteur 2AUp correspondant au secteur prévu pour le futur lycée du Pays de Fayence et les occupations et utilisations du sol d'accompagnement.

Ces zones correspondent à des réserves foncières **non constructibles** dont l'ouverture à l'urbanisation est **conditionnée par la sécurisation de la ressource en eau**, ainsi qu'une procédure de modification/révision.

Les zones à urbaniser traduisent ainsi les objectifs du PADD

- La secteur 2AUc permet de répondre à l'orientation n°3 de l'axe 3 en permettant le développement futur de nouveaux secteurs économiques dans les enveloppes foncières définies par le SCoT visant à confirmer le rôle de la zone d'activité de Montauroux comme la première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence ;

- La zone 2AU et le secteur 2AUh vise à répondre à l'axe premier du PADD visant à accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux en mobilisant de manière efficiente le foncier, assurant la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles, en condition son urbanisation future à une amélioration de la ressource en eau ;

- Le secteur 2AUp vise à répondre à l'objectif 1 de l'orientation n°2 du PADD qui tend à adapter en anticiper les besoins en équipements à l'échelle locale et intercommunale. Le secteur

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2AUp permet ainsi d'anticiper la création du pôle du lycée des Esclapières pour l'accueil des élèves à l'échelle intercommunale.

Évolutions proposées au regard du PLU en vigueur (2017)

Le PLU de 2017 identifiait 11 secteurs à urbaniser dont 5 secteurs en zone 1AU et 6 secteurs en zone 2AU :

- La zone 1AU définissait les zones d'urbanisation future devant faire l'objet d'une opération d'ensemble. Elle comprend deux sous-secteurs 1AUh à dominante résidentielle, et 1AUEz à fonction de zone d'activités excluant le tertiaire et le commerce.
  Les zones sont situées dans des secteurs propices à l'urbanisation par leur proximité avec les services et leur accès. Elles étaient essentiellement classées en zone urbanisable au POS, mais devront désormais être soumis à un projet d'ensemble pour être construites.
- La zone 2AU identifiait les secteurs insuffisamment desservis par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur. Six sites sont situés dans la plaine dans les secteurs identifiés dans le diagnostic comme propice à la densification, et un site est situé en contrebas immédiat du village, bénéficiant des services de celui-ci.

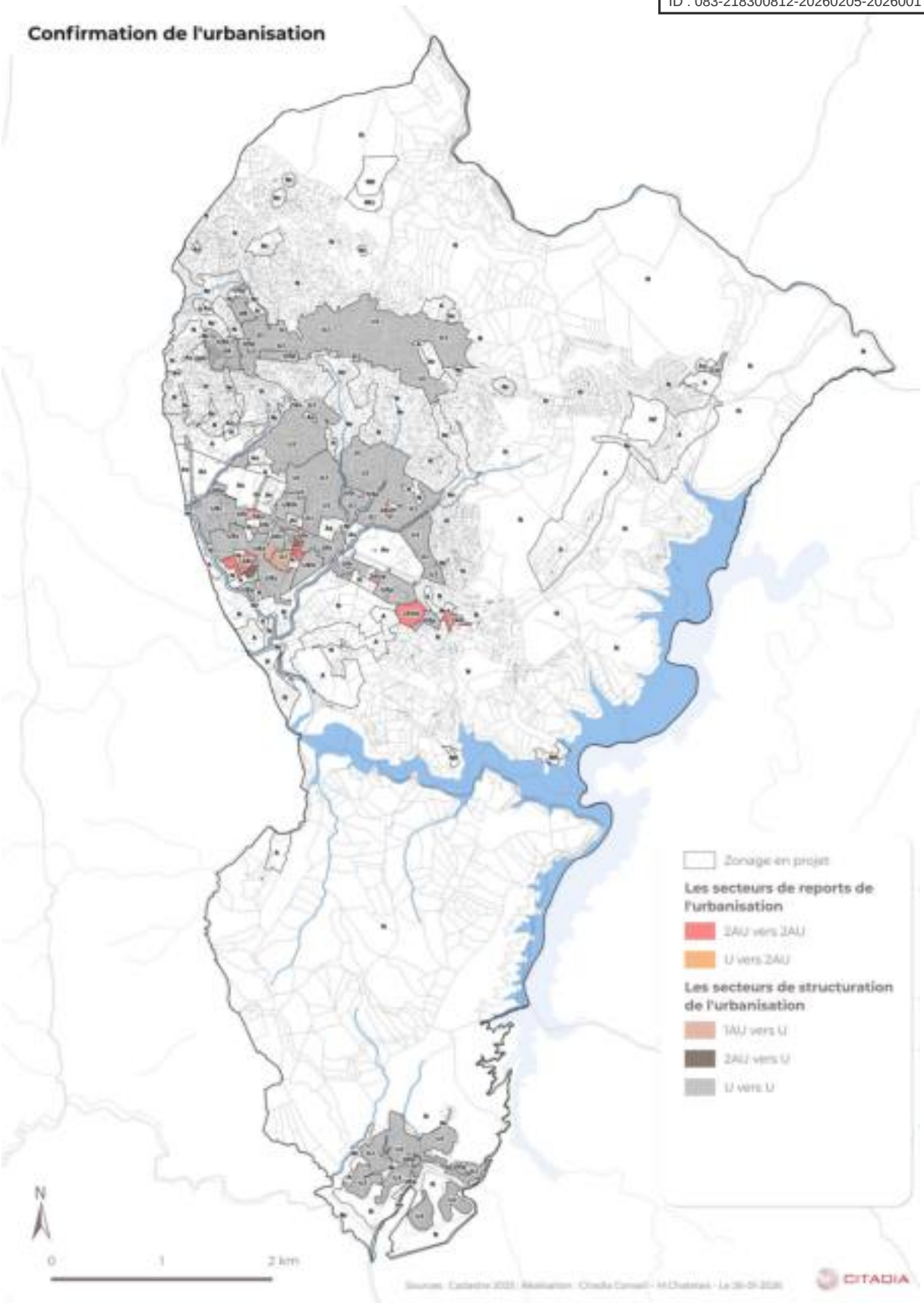
Au sein du PLU en vigueur les zones à urbaniser représentées 0,86% du territoire, soit 31,8 ha. Dans le cadre de la révision du PLU, celles-ci ne représentent plus que 0,4% du territoire communal, soit 14 ha.

La révision du PLU engendre ainsi une diminution des zones urbaines (U) de l'ordre de 82% soit près 17,8 ha.

Zones	Surface PLU en vigueur (ha)	Surface PLU projet
1AU	5,2 ha	0 ha
2AU	26,6 ha	14 ha
TOTAL	**81,8 ha**	**14 ha**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Confirmation de l'urbanisation



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. *Les choix relatifs aux dispositions partagées applicables à toutes les zones urbaines et les zones à urbaniser*

Afin de faciliter la lecture du règlement et éviter les redondances, les règles qui s'appliquent à toutes les zones U et AU ont été regroupées au sein du titre 2 afférent aux « dispositions partagées applicables aux zones urbaines et à urbaniser »

Cette seconde partie du règlement écrit précise ainsi les dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

L'ensemble des règlementations, présentes au sein de ces dispositions communes, sont précisées ci-après.

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits au sein de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, toutes les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier. A celles-ci s'ajoutent, les interdictions visant certaines destinations et sous-destinations au regard du caractère des zones et secteurs, à savoir : les exploitations agricoles et forestières, les cinémas et les centres de congrès et d'exposition. Certains usages sont également interdits tels que les terrains de camping et de caravaning, les dépôts de toute nature, les installations classées, l'ouverture et l'exploitation de carrière, etc.

Des exceptions à ces interdictions peuvent toutefois être formulées au sein des dispositions particulières de chacune des zones. Pour exemple, l'industrie est interdite dans l'ensemble des zones U et AU, à l'exception du seul secteur UEz. A ce titre, l'interdiction de cette sous-destination est mentionnée dans les dispositions communes aux zones U et AU.

Par ailleurs, il est important de rappeler, qu'en raison de l'appauvrissement de la ressource en eau, les créations de toute installation contenant de l'eau, tels que les piscines, plans d'eau, jacuzzis, bassin d'agréments, etc. sont formellement interdites.

L'ensemble de ces mesures visent à préserver le caractère des zones urbaines et à urbaniser en interdisant les constructions et les installations en cohérence avec leur tissu actuel et projeté. Le caractère des zones est défini en fonction de leurs usages, des constructions et installations existantes, de leur typomorphologie, de leur paysage, etc.

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

Il est rappelé que la construction et l'installation de certaines destinations et natures d'activités doit répondre à plusieurs conditions particulières, notamment en matière de risques naturels et technologiques, de nuisances, de protection paysagère et patrimoniale, qui sont énumérées dans cet article.

Sont également précisés les conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Cet article vise à préciser l'ensemble des conditions particulières nécessaires auxquelles sont soumises certaines constructions et installations en relation avec leur implantation au sein du territoire et leur nature.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il est précisé au sein de cet article, que les dispositions générales énoncées aux articles DG23 et 24 s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Au-delà des renvois aux dispositions particulières de chacune des zones et secteurs, il est rappelé au sein de cet article les modalités d'application des réglementations prises au sujet de la hauteur des constructions et de leurs implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Cet article tend à expliciter les règles énoncées dans les dispositions particulières aux zones et secteurs.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit les principes généraux visant une valorisation de la qualité architecturale de la zone et rappelle que les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Il énonce notamment les dispositions communes à l'ensemble des zones U et AU relatives aux façades des constructions, aux ouvertures, aux toitures, aux édicules techniques (climatiseur, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, devantures de commerces), aux clôtures, aux murs de soutènement et portails. Certains matériaux et aménagements extérieurs peuvent ainsi être réglementés.

Il s'agit par ces règles de veiller au maintien des formes urbaines et architecturales existantes, en assurant une certaine conformité et cohérence des constructions par leur architecture et leur urbanité.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article précise les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions afin de veiller à la qualité environnementale de la zone.

Ainsi, sont précisées les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, la conservation des arbres maintenus sur le terrain après la réalisation des projets, ainsi que pour le verdissement des espaces libres de toute construction.

Article 7 : Stationnement

Est précisé au sein de cet article les dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement. Un renvoi aux dispositions générales est effectué à propos des normes de stationnement (article DG22) et des mesures prises pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité (article DG23).

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Est rappelée dans cet article la définition d'une desserte et des accès, afin d'éviter toute confusion lors de l'application des réglementations dédiées. Sont précisées également les conditions de desserte en fonction des voies, existantes ou nouvelles, ainsi que celles dédiées à la desserte des terrains d'assiette des projets.

L'objectif est de garantir une accessibilité optimale des zones à développer grâce à un réseau routier adéquatement dimensionné, répondant aux exigences de capacité de la zone desservie et contribuant à un réseau routier cohérent offrant une desserte efficace de tous les quartiers.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Au sein de cet article est rappelé que les permis de construire ou d'aménager ne peuvent être accordés si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux de raccordement doivent être exécutés. Il est précisé également les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement, électrique et numérique.

Le but étant de conditionner les constructions à une desserte suffisante en matière d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi qu'en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d. Les choix relatifs aux dispositions particulières applicables aux zones urbaines

La Zone UA

Elle correspond au cœur historique de la commune de Montauroux. Ce secteur recouvre 7,5 hectares du territoire (soit 0,20%).

Sa réglementation vise à conserver la forme urbaine du centre village, en respectant la morphologie ancienne de ce secteur, en privilégiant des implantations denses, en limite de voies, et en préservant les insertions architecturales et urbaines préexistantes.

Le zonage du PLU révisé maintien la superficie de la zone UA au regard du PLU en vigueur. Il correspond au cœur historique du territoire, dans lequel la commune souhaite, conformément au PADD, conforter le patrimoine bâti actuel tout en initiant une politique de renouvellement urbain visant, notamment, à réduire la vacance.











PLU en vigueur : Extrait du règlement graphique zone UA



PLU révisé : Extrait du règlement graphique zone UA

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Caractéristiques des dispositions du règlement de la zone UA

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Conformément à la typologie du cœur historique de la commune de Montauroux et à la vocation de cette zone, mêlant commerces, lieux de vie et habitations, cet article règlemente les constructions et aménagements interdits.

Regroupant l'ensemble des interdictions au sein des zones urbaines et à urbaniser, l'article premier de la zone UA renvoie aux dispositions communes aux zones U et AU mentionnées précédemment. Ainsi, sont interdits les exploitations agricoles et forestières, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition, le commerce de gros, l'industrie, les entrepôts, etc.

Ces mesures réglementaires visent à conforter le caractère ancien et fonctionnelle du centre-ville de Montauroux.

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

Outre les conditions particulières émises à l'encontre de certaines destinations et natures d'activités relevées dans l'article 2 commun aux zones urbaines et à urbaniser, notamment en termes de risques et de protection paysagère, ce second article de la zone UA encadre également les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail. Ces dernières sont ainsi autorisées dès lors qu'elles répondent de façon satisfaisante aux dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et que ces dites activités n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Cette rège vise à encadrer l'installation de commerces et d'artisans au sein du centre ancien, afin que ces activités s'inscrivent en cohérence avec le tissu commercial existant, sans attenter au caractère historique de la zone.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au sein de la zone UA, des linéaires de diversité commerciale ont été implantés afin de préserver la vocation économique et touristique du centre ancien.

L'article 3 rappelle ainsi que les changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés au règlement graphique sont encadrés par l'article DG23 du règlement écrit, à savoir :

- la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration et de service d'intérêt collectif en une affectation autre est interdite
- es locaux créés doivent être destinés au commerce, l'artisanat et la restauration et aux services d'intérêt collectif.

Certaines dérogations sont toutefois possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, entre autres.

Concernant la mixité sociale, aucune réglementation n'est émise en zone UA.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article vise à maintenir la cohérence architecturale du centre du village en régulant notamment la hauteur des constructions, qui est limitée à la moyenne des bâtiments adjacents, jusqu'à 15 mètres.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

L'emprise au sol n'est pas règlementée au sein de la zone UA pour éviter tout frein au renouvellement urbain et au regard du caractère villageois de la zone

L'article 4 établit également des réglementations en matière d'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques, avec une marge de 0 à 5 mètres. Certaines exceptions sont permises en fonction de l'ordonnancement des voies.

Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions nouvelles doit respecter, autant que possible, l'implantation des constructions existantes ou pré-existantes excepté dans le cas d'une restructuration complète d'un îlot d'habitation et sauf contrainte technique, de sécurité, architecturale ou patrimoniale. L'installation des annexes en limite séparative est autorisée sous certaines conditions, tandis que l'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dans le même objectif, cet article vise à privilégier la cohérence architecturale et paysagère en définissant les normes d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale au sein de la zone UA.

Les constructions doivent être en harmonie avec l'environnement et respecter des critères précis concernant les toitures, les façades, les ouvertures, les volets et ferronneries.

Les surélévations sont généralement exclues, sauf si elles contribuent à l'unité de la rue. Les matériaux et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Les annexes métalliques sont interdites, tandis que les annexes en bois peuvent être autorisées sous certaines conditions. Les transformations doivent être cohérentes avec l'aspect général de l'immeuble et de son environnement.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le présent article permet de protéger et de valoriser les espaces libres et plantations de la zone. Il stipule que les espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces verts, et que les plantations déjà présentes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 7 : Stationnement

L'article n'édicte pas de règles concernant l'offre de stationnement, afin d'encourager tout projet de renouvellement urbain.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La zone UB

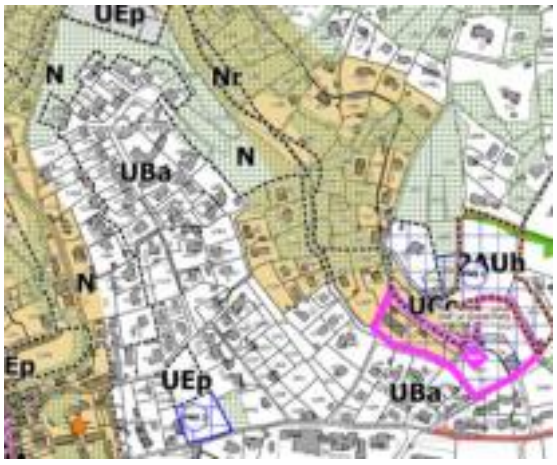
La zone UB, qui représente la zone agglomérée la plus dense autour du village, est principalement constituée d'habitations individuelles, majoritairement en bande, et petits collectifs de R+2 ou R+1. Cette zone correspond à 0,10% du territoire communal, soit 3,7 hectares.

Son objectif est de renforcer la densité en favorisant la continuité des constructions, afin de consolider le caractère central du village en développant des logements à proximité des commerces, services et équipements. Ceci est réalisé tout en préservant l'intégrité du tissu urbain existant et en garantissant une cohérence architecturale et paysagère entre le centre du village et sa périphérie à Montauroux.

La zone UB est fortement réduite au sein du zonage du PLU révisé. La superficie de la zone UB passe ainsi de 60 ha à moins de 4 ha (3,7 ha), soit une diminution de 94%. Les secteurs reclassés le sont essentiellement en zone UJ (42,2 ha), fermée majoritairement à toute nouvelle urbanisation. Ces ajustements sont réalisés afin de respecter le scénario de croissance démographique (+0,1% par an) souhaité par la commune, au regard de l'appauvrissement de la ressource en eau. Pour le reste, les évolutions de zonage sont réparties entre les zones :

- 0,5 ha de zone anciennement UB classé en N ;
- 13,6 ha de zone anciennement UB classés en UE ;
- 42,2 ha de zone anciennement UB classés en UJ.

Ces ajustements tiennent compte de l'évolution du territoire, du contexte local et des scénarios de développement économique et démographique envisagés.



PLU en vigueur : Extrait du règlement graphique zone UB



PLU révisé : Extrait du règlement graphique zone UB











Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Caractéristiques des dispositions du règlement de la zone UB

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans cette zone les usages commerciaux tels que l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, ainsi que les services accueillant une clientèle, les hôtels, les lieux de culte, les salles d'art et de spectacle, ainsi que d'autres installations recevant du public. De plus, les constructions dédiées à l'industrie et au commerce de gros et leurs sous-destinations sont également interdites.

Les habitations nouvelles sont autorisées, bien que peu de réserve foncière soit disponible au sein du périmètre de la zone.

Ces interdictions permettent de garantir une identité de quartier apaisé, en continuité du centre de Montauroux.

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

Dans les secteurs identifiés comme présentant un risque d'inondation sur le document graphique, seules les constructions résidentielles à partir du deuxième niveau de plancher sont autorisées**.**

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

L'article DG24 règlemente l'implantation des logements sociaux. Auquel cas, il s'applique les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser (soit les zones U et AU).

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article veille à préserver une harmonie architecturale en permettant une volumétrie et une implantation des constructions adaptées au spécificités du site. Ce dernier prévoit une emprise au sol limitée à 25%. En ce qui concerne la hauteur des constructions, elles ne doivent pas dépasser 7 mètres, avec une limite de deux niveaux, et 10 mètres en façade.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, avec un mur-bahut limité à 0,80 mètre au-dessus du sol. À l'intersection de deux voies publiques, la hauteur des clôtures est réduite à 1 mètre pour une meilleure visibilité.

Concernant l'implantation par rapport aux voies publiques, les bâtiments doivent respecter des distances minimales de 25 mètres de la RD 562, 15 mètres de la RD 37 et 5 mètres des limites d'emprise des routes. Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments doivent être éloignés d'au moins 5 mètres. Enfin, les constructions disjointes doivent être espacées d'au moins 6 mètres, les garages ne doivent pas dépasser 15 mètres de l'habitation principale, et les autres annexes doivent être à moins de 30 mètres de celle-ci.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

De la même manière, l'article UB5 assure une cohérence architecturale du site

Les toitures doivent être simples, à deux pentes opposées, avec une pente similaire à celles des constructions avoisinantes. Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone UB.

Les imitations de matériaux sont interdites, et la couleur des matériaux de construction doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Les enduits blancs sont proscrits. Les constructions annexes en matériau métallique sont interdites, sauf en bois, sous certaines conditions.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les clôtures ne peuvent dépasser 80 cm de hauteur, sauf avec un dispositif végétal ou à claire-voie jusqu'à deux mètres, en harmonie avec l'environnement résidentiel. Les portails peuvent atteindre deux mètres de hauteur et intégrer des fonctions techniques.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les espaces paysagers des bords des voies désignés dans les documents graphiques, aucun aménagement visible n'est autorisé, à l'exception des ouvrages enterrés, des contre-allées et des aires techniques de stationnement.

De plus, pour toutes les zones U et AU, 70% de l'unité foncière doit être aménagée en espace libre, tel que défini dans le Lexique du règlement d'urbanisme.

Pour chaque projet d'aménagement de plus de 2 logements ou 3 lots, au moins 30% des espaces libres doivent constituer un espace commun avec des jardins aménagés et des aires de jeux pour enfants, et 30% doivent former un espace vert continu.

Article 7 : Stationnement

En raison de l'aménagement de la contre-allée le long de la RD 562, aucune place de stationnement n'est requise dans une bande de 30 mètres à partir de la limite Sud de l'emplacement réservé COM1.

Pour les habitations, une place de stationnement est exigée pour chaque 50m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement et une place visiteur par logement. Les constructions de logements locatifs financés par l'État nécessitent une place de stationnement maximum par logement, tandis que pour les améliorations de logements financés par l'État ou par l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les équipements collectifs et les services publics, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur proximité avec les parkings publics et du taux de foisonnement.

Pour les deux-roues motorisés et les écomobilités dans les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements, une place deux-roues par logement est requise, dont 50% pour les vélos, avec des installations fermées ou des systèmes d'accroche. Les établissements d'enseignement doivent prévoir une place deux-roues pour 12 personnes, dont 50% pour les vélos, et les autres équipements publics une place deux-roues pour 30 personnes, dont 50% pour les vélos.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Afin de facilité la desserte de l'ensemble des terrains du secteur UB, sauf avis contraire du gestionnaire de voirie pour des motifs de sécurité routière, il est exigé un accès unique par logement à la voie principale de desserte, qu'elle soit publique ou privée.

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La zone UJ

La zone UJ, désignée comme U Jardin, englobe les secteurs déjà urbanisés, desservis par les réseaux de voirie et bien équipés, mais où la municipalité souhaite préserver la valeur paysagère des lieux en limitant les nouvelles constructions.

Il s'agit d'une zone urbaine avec une prédominance végétale, où les extensions sont restreintes. De plus la zone UJ comprend un secteur à vocation d'habitat et d'hébergement (UJh).

Dans cette optique, seules les extensions des constructions existantes sont permises, tandis que les divisions foncières sont proscrites. Ces zones se situent sur le coteau d'accès au centre-village de Montauroux, où la densité de construction, les équipements et la configuration urbaine organisée du quartier ont justifié leur classification en zone urbaine.

Cette zone couvre 273,5 hectares de la commune de Montauroux, ce qui représente 7,4 % de sa superficie totale. Bien que plus de 100 ha de zone anciennement UJ ont évolué en zone naturelle, la superficie de la zone UJ a été étendue par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, passant de 144 hectares à 273,5 hectares. Cette expansion découle du reclassement de secteurs déjà urbanisés vers la zone UJ, notamment UC. En raison de l'avancement de leur urbanisation, il était approprié de les intégrer à la zone UJ, qui représente un secteur urbain mature. De plus, ces ajustements permettront de conforter un rythme d'urbanisation moins soutenue et garantissant le respect du scénario démographique envisagé (+0,1%/an) au regard de l'évolution de la ressource en eau présente sur la commune.

Pour le reste, les évolutions de zonage sont réparties entre les zones tel que :

Les zones nouvellement classées en UJ :

- 42,2 ha de zone anciennement UB classés en UJ ;
- 162,1 ha de zone anciennement UC classés en UJ ;
- 1,6 ha de zone anciennement UE classés en UJh ;
- 2,8 ha de zone anciennement 1AU classés en UJ ;
- 21,6 ha de zone anciennement N classés en UJ.

Les zones anciennement classées en UJ :

- 100,8 ha de zone anciennement UJ classés en N ;
- 43,1 ha de zone anciennement UJ maintenus en UJ.

Ces modifications prennent en considération l'évolution du territoire, les particularités locales, ainsi que les projections de croissance économique et démographique envisagées.









Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



PLU en vigueur : Extrait du règlement graphique zone UJ



PLU révisé : Extrait du règlement graphique zone UJ

Caractéristiques des dispositions du règlement de la zone UJ

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans la zone UJ, plusieurs activités et utilisations sont interdites, telles que l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, les services accueillant la clientèle, les hôtels, les hébergements touristiques, les lieux de culte, les salles d'art et de spectacle, ainsi que tout autre équipement accueillant du public. Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des extensions autorisées. Ces restrictions visent à protéger le caractère verdoyant et paysager du quartier tout en préservant la qualité de vie actuelle. De plus, l'hébergement, sans que les nouvelles constructions conduisent à un accroissement de l'emprise au sol existante avant travaux est interdit.

Cependant, une dérogation est accordée pour le secteur UJh, qui autorise spécifiquement l'implantation d'hébergements touristiques.

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

Dans la zone UJ, les divisions foncières nécessitent une autorisation préalable en raison de leur impact paysager, en vertu de l'article DG 19 du titre 1. Chaque construction est autorisée à une seule extension, ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher, et la somme totale des constructions sur l'unité foncière ne doit pas excéder 250 m². Les annexes autorisées, comme les garages, les pool houses et les abris de jardin, sont limitées à une emprise au sol maximale de 30 m², 20 m² et 10 m² respectivement, et doivent être construites sur un seul niveau.

De plus, les équipements collectifs sont autorisés à condition d'être connectés à l'assainissement collectif. Ces mesures visent à préserver le caractère paysager tout en permettant des extensions limitées, conformément aux sous-destinations définies.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article établit des règles sur l'emprise au sol, la hauteur, et l'implantation des constructions dans la zone UJ. Ce dernier limite l'emprise au sol à 25% dans la zone UJ, sauf pour le secteur UJh où l'emprise existante avant travaux est maintenue. La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres, avec une hauteur frontale de 10 mètres, et les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

hauteur. Des distances minimales sont imposées par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux limites séparatives. Sur une même propriété, les bâtiments disjoints doivent être à une distance équivalente à la moitié de la hauteur du plus haut, mais pas moins de 6 mètres. Les garages doivent être à maximum 15 mètres de l'habitation principale, et les autres annexes à maximum 30 mètres.

De plus l'article complète ces règles en abordant l'aspect architectural, urbain, paysager, et environnemental. En résumé, les constructions doivent s'harmoniser avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants. Les toitures doivent être simples, avec une pente similaire aux constructions voisines, et les façades ne doivent pas imiter des matériaux, en harmonie avec les couleurs des constructions avoisinantes. Les clôtures et portails ont une hauteur limitée à 80 cm pour les murs pleins, et les montants des portails peuvent atteindre 2 mètres de hauteur.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone UJ dispose des règles générales en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale auxquelles s'ajoutent des dispositions spécifiques à UJ, à savoir :

- Les constructions doivent être en harmonie avec le paysage environnant. Les annexes de plus de 10 m² doivent utiliser les mêmes matériaux que les constructions principales.

- Les toitures doivent être simples, avec une pente similaire à celles des bâtiments voisins, et réalisées en tuiles rondes ou canal anciennes. Les terrasses découvertes dans la toiture sont interdites.

- Les façades ne doivent pas imiter des matériaux et leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, en évitant les enduits blancs. Toute rénovation de façade doit être déclarée en mairie.

- Les clôtures ne doivent pas dépasser 80 cm de hauteur, sauf pour les dispositifs végétaux ou à claire-voie jusqu'à deux mètres. Les portails peuvent atteindre deux mètres de hauteur et servir à des fonctions techniques.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au regard du caractère végétal de la zone UJ**,** le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 75%.

Article 7 : Stationnement

L'article réglemente le stationnement selon différents critères, à savoir :

Pour les habitations, il faut prévoir 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, le nombre de places de stationnement dépend de leur nature, de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport aux parkings publics existants, de leur regroupement et du taux de foisonnement possible.

Des normes spécifiques sont prévues pour les deux-roues motorisés et les écomobilités. Pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements, il faut prévoir 1 place pour deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos, dans des locaux fermés ou équipés de systèmes d'accroche.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La zone UE

La zone UE est réservée aux activités économiques, artisanales, industrielles, commerciales, d'équipement et de tourisme et conforte l'ensemble des activités économiques de Montauroux.

Cette zone comporte différentes activités économiques qui a nécessité de les scinder en plusieurs secteurs à savoir un secteur à dominante tertiaire et d'urbanisme commercial (UEc) ; un secteur à fonction d'hébergement touristique et hôtelier (UEth) ; un secteur à fonction de terrain de camping et de Parc Résidentiel de Loisir (UEtc) ; un secteur à fonction d'équipement public et d'établissement d'hébergement pour personnes âgées (UEp) ; un secteur à fonction de zone d'activités excluant le tertiaire et le commerce hormis le commerce de gros et les bureaux liés aux activités de la zone (UEz).

Cette zone correspond à environ 89,8 hectares de la commune de Montauroux (soit 2,4 % de la superficie communale). La superficie de la zone UE a été étendue au regard du PLU en vigueur, représentant une augmentation de 17,1 hectares (72,7 ha au PLU en vigueur). Les évolutions de zonage sont réparties entre les zones tel que :

Les zones nouvellement classées en UE :

- 2,3 ha de zone anciennement 1AU classés en UE ;
- 1,4 ha de zone anciennement 2AU classés en UE ;
- 2,4 ha de zone anciennement N classés en UE ;
- 13,6 ha de zone anciennement UB classés en UE ;
- 0,6 ha de zone anciennement UC classés en UE.

Les zones anciennement classées en UE :

- 1,6 ha de zone anciennement UE classés en UJ ;
- 1,6 ha de zone anciennement UE classés en N ;
- 70,0 ha de zone anciennement UE maintenus.

Ces modifications prennent en considération l'évolution du territoire, les particularités locales, ainsi que les projections de croissance économique et démographique envisagées afin d'apporter une armature économiques et servicielles cohérente au regard des évolutions évoquées précédemment.







Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



PLU en vigueur : Extrait du règlement graphique zone UE



PLU révisé : Extrait du règlement graphique zone UE

Caractéristiques des dispositions du règlement de la zone UE

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans la zone UE, certaines utilisations du sol sont réglementées pour préserver l'harmonie et l'ordre urbains. Les habitations non conformes à l'article UE 2, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs sont interdits, sauf dans le secteur UEth.

Les entrepôts et bureaux sont également restreints, à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UE 2 ou situés dans les secteurs UEc et UEz. La restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques sont limités aux secteurs UEth et UEtc.

Les administrations publiques, les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, les lieux de culte, les salles d'art et de spectacle, ainsi que d'autres équipements publics sont permis hors du secteur UEp.

Enfin, le commerce de gros, les services accueillant du public, l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les dépôts et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés uniquement en dehors du secteur UEz. Ces directives visent à structurer l'espace urbain de manière cohérente et fonctionnelle.

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

L'article établit des conditions spécifiques pour l'aménagement et l'utilisation des terrains dans certaines zones. Il autorise l'extension des habitations existantes jusqu'à 20% de leur surface initiale, sans dépasser 20 m².

Les commerces et services ne peuvent s'installer que s'ils respectent la destination première du sol, avec une limite de 50 m² pour les secteurs UEtc et UEth, et de 200 m² pour les show-rooms dans les secteurs UEz. Les bureaux doivent être en lien avec l'activité principale de la zone UEz.

Les entrepôts sont également permis dans cette zone, à condition de ne pas excéder 6 000 m² et de ne pas engendrer un trafic routier important. Enfin, les espaces de réception sont limités à 40 m² dans les secteurs UEtc.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur UEc, le rez-de-chaussée est réservé aux occupations et utilisations commerciales, tandis que les éventuels deux étages supplémentaires de la construction sont destinés à d'autres activités tertiaires.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article réglemente la volumétrie et l'implantation des constructions dans différents secteurs. L'emprise au sol est limitée à 25% dans les secteurs UEtc, 60% dans les secteurs UEc, UEth, et UEz, et n'est pas réglementée dans les secteurs UEp. Concernant la hauteur, les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres dans les secteurs UEc et UEz, 10 mètres dans le secteur UEtc, et 12 mètres dans les secteurs UEth et UEp, avec un maximum de trois niveaux.

Des exceptions jusqu'à 17 mètres sont possibles pour des installations techniques spécifiques. Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, avec des restrictions supplémentaires près des intersections pour assurer la visibilité routière. Enfin, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 25 mètres de la RD 562, 15 mètres de la RD 37, et 5 mètres des autres routes, avec une réduction à 3 mètres dans le secteur UEz par rapport aux limites séparatives. Ces directives assurent une harmonie entre le développement urbain et les nécessités de l'espace public.

Enfin les bâtiments séparés doivent être implantés à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du plus haut d'entre eux, mais pas moins de 5 mètres.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'article définit les intégrations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, exigeant une harmonie des nouvelles constructions avec l'environnement existant. Les toits ne doivent pas dépasser une inclinaison de 30% par rapport aux bâtiments voisins, avec des matériaux spécifiques par secteur.

De plus, les toits de plus de 200 m² doivent incorporer des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Les façades ne doivent pas imiter des matériaux, avec certaines couleurs recommandées, et les constructions annexes en métal sont interdites, sauf si en bois, conformes aux critères établis.

La hauteur des murs pleins est limitée à 80 cm, avec des exceptions pour les dispositifs végétaux ou à claire-voie jusqu'à deux mètres, en harmonie avec l'environnement. Les montants des portails peuvent atteindre deux mètres et servir à des fonctions techniques spécifiques.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cadre du règlement d'urbanisme, des règles spécifiques sont établies pour les zones U et AU. Premièrement, pour les espaces verts le long des voies, seuls les aménagements non visibles sont autorisés, à l'exception des contre-allées et des aires de stationnement techniques. Pour le reste de la propriété, un minimum de 10% doit être aménagé en espace vert, conformément à la définition du lexique du règlement. De plus, il est requis de planter un arbre de haute tige pour chaque 100 m² d'espace vert et un arbre tous les 100 mètres linéaires en bordure de la propriété. Pour les aires de stationnement, un arbre de haute tige doit être planté pour chaque groupe de quatre places, sauf celles couvertes par une ombrière. Enfin, la plantation de haies arbustives est obligatoire le long des façades qui marquent les limites de la propriété.

Article 7 : Stationnement

L'article 7 stipule les normes de stationnement pour divers types de bâtiments et utilisations. Pour les habitations, une place est requise pour chaque 50 m² de surface de plancher. Les hôtels et

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

hébergements touristiques doivent fournir une place par chambre, avec des exigences réduites pour les réhabilitations.

Les services accueillant des clients nécessitent une place pour 30 m² d'espace d'accueil et une pour 50 m² de bureaux. Les commerces de détail et l'artisanat demandent une place pour chaque 30 m² de surface de vente. Les restaurants doivent avoir une place pour 10 m² de salle. Pour les activités secondaires ou tertiaires, la norme est d'une place pour 100 m².

Aucune place n'est exigée pour les changements de destination ou extensions de moins de 30 m². Les aires de livraison doivent représenter au moins 10% de la surface de réserve si celle-ci dépasse 200 m². Enfin, les équipements collectifs et les services publics ont des besoins en stationnement déterminés par plusieurs facteurs, tandis que les entrepôts et bureaux suivent une norme d'une place pour 100 m² et 50 m² respectivement.

Les normes de stationnement pour les véhicules à deux roues motorisées et les moyens de transport écoresponsables varient selon le type d'établissement. Pour les commerces, services et activités des secteurs secondaires ou tertiaires, une place est requise pour chaque 100m² de surface. Dans les établissements d'enseignement, la norme est d'une place pour douze personnes, avec au moins la moitié réservée aux vélos. Les équipements d'intérêt collectif et les services publics suivent des directives similaires, favorisant ainsi l'écomobilité.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

e. Les choix relatifs aux dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

La zone 2AU et ses secteurs

La zone 2AU englobe plusieurs secteurs destinés à une urbanisation future, qui nécessitent une modification préalable du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avant leur ouverture à l'urbanisation. Cette zone représente un aspect crucial du développement à moyen et long terme de la commune de Montauroux.

Plus spécifiquement, cette zone comprend trois secteurs identifiés comme des sites de développement pour la commune :

Tout d'abord, le secteur 2AUc est réservé au développement économique et commercial. Il couvre une superficie de 1,6 hectare, représentant une portion de 0,04% de la superficie communale.

Ensuite, les secteurs 2AUh sont destinés à favoriser une mixité urbaine en développant une offre de logement répondant à un impératif social. Ces secteurs occupent une superficie totale de 2,1 hectares, soit environ 0,06% de la superficie communale.

Enfin, le secteur 2AUp est prévu pour accueillir le futur lycée du Pays de Fayence, ainsi que les infrastructures et aménagements associés. Il s'étend sur 4,5 hectares, représentant 0,12% de la superficie communale.

Ces différents secteurs jouent un rôle essentiel dans la planification et le développement urbain de Montauroux, contribuant à répondre aux besoins présents et futurs de la population tout en préservant l'équilibre et la qualité de vie de la commune.

Les zones AU présentent un recul global de 17,4 ha, liée à la redéfinition de la zone 1AU (passant de 5,2 hectares à 0 hectare) et de la résorption des zones 2AU (passant de 26,6 hectares à 14,4 hectares). Les évolutions de zonage sont réparties entre les zones tel que :

Les zones anciennement classées en AU :

- 2,3 ha de zone anciennement 1AU classé en UE ;
- 2,9 ha de zone anciennement 1AU classé en UJ ;
- 1,4 ha de zone anciennement 2AU classé en UE ;
- 9,9 ha de zone anciennement 2AU classé en N ;
- 1,3 ha de zone anciennement 2AU classé en A.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE









PLU en vigueur : Extrait du règlement graphique zone AU



PLU révisé : Extrait du règlement graphique zone AU

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone 2AU :

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Les dispositions générales des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) s'appliquent, complétées par les règles particulières suivantes :

A l'exception des secteurs 2AUc et 2AUp, l'ensemble des sous destination suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone 2AU ; à savoir :

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; les équipements d'intérêt collectif et services publics ; les salles d'art et de spectacle ; les équipements sportifs ; les autres équipements recevant du public ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

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

Les locaux technique et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement de la zone, même s'ils ne correspondent pas à sa vocation initiale. En raison, du caractère de la zone, une seule extension est autorisée pour chaque construction, d'une surface de

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

plancher maximale de 30m² sans que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 250m².

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'y a pas de dispositions spécifiques à la zone en matière de mixité sociale. Dans le cas du présent article, les dispositions générales s'appliquent.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser (U et AU) s'appliquent, complétées par les règles particulières suivantes :

Pour l'implantation par rapport aux voies publiques, toute construction doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées, publiques ou privées, ainsi que les emprises publiques.

Pour l'implantation par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur de la construction.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Enfin, l'emprise au sol, la hauteur des constructions et l'implantation de ces dernières les unes par rapport aux autres ne sont pas réglementées.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Il n'y a pas de dispositions spécifiques à la zone en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale. Dans le cas du présent article, les dispositions générales s'appliquent.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'y a pas de dispositions spécifiques à la zone en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Dans le cas du présent article, les dispositions générales s'appliquent.

Article 7 : Stationnement

Il n'y a pas de dispositions spécifiques à la zone en matière de stationnement. Dans le cas du présent article, les dispositions générales s'appliquent.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Il n'y a pas de dispositions spécifiques à la zone en matière de conditions de desserte des terrains par les voies publiques/privées. Dans le cas du présent article, les dispositions générales s'appliquent.

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Il n'y a pas de dispositions spécifiques à la zone en matière de de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication. Dans le cas du présent article, les dispositions générales s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.4. Les choix relatifs aux dispositions partagées et particulières applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

a. Les choix relatifs aux zones agricoles

Rappel des articles R.151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone agricole est composée de 2 secteurs :

- des secteurs **As** dits de sensibilité Paysagère dans lesquels des sites d'implantation sont prévus aux documents graphiques
- des secteurs **Ao** dédiés à l'oléiculture

Les zones agricoles traduisent ainsi les objectifs du PADD :

- Protéger les terres agricoles et en assurer leur qualité sur le long terme ;
- Participer à l'engagement du Pays de Fayence dans l'approvisionnement en bois énergie et la valorisation de biomasse ;
- Mettre en valeur les produits locaux et permettre leur transformation sur le territoire communal ;
- Confirmer le rôle touristique de la commune et promouvoir le tourisme durable.

Évolutions proposées au regard du PLU en vigueur (2017)

Les zones agricoles (A) du PLU en vigueur comprenaient deux secteurs à savoir

- Le secteur As, dits de sensibilité Paysagère ;
- Le secteur Ao dédiés à l'oléiculture.

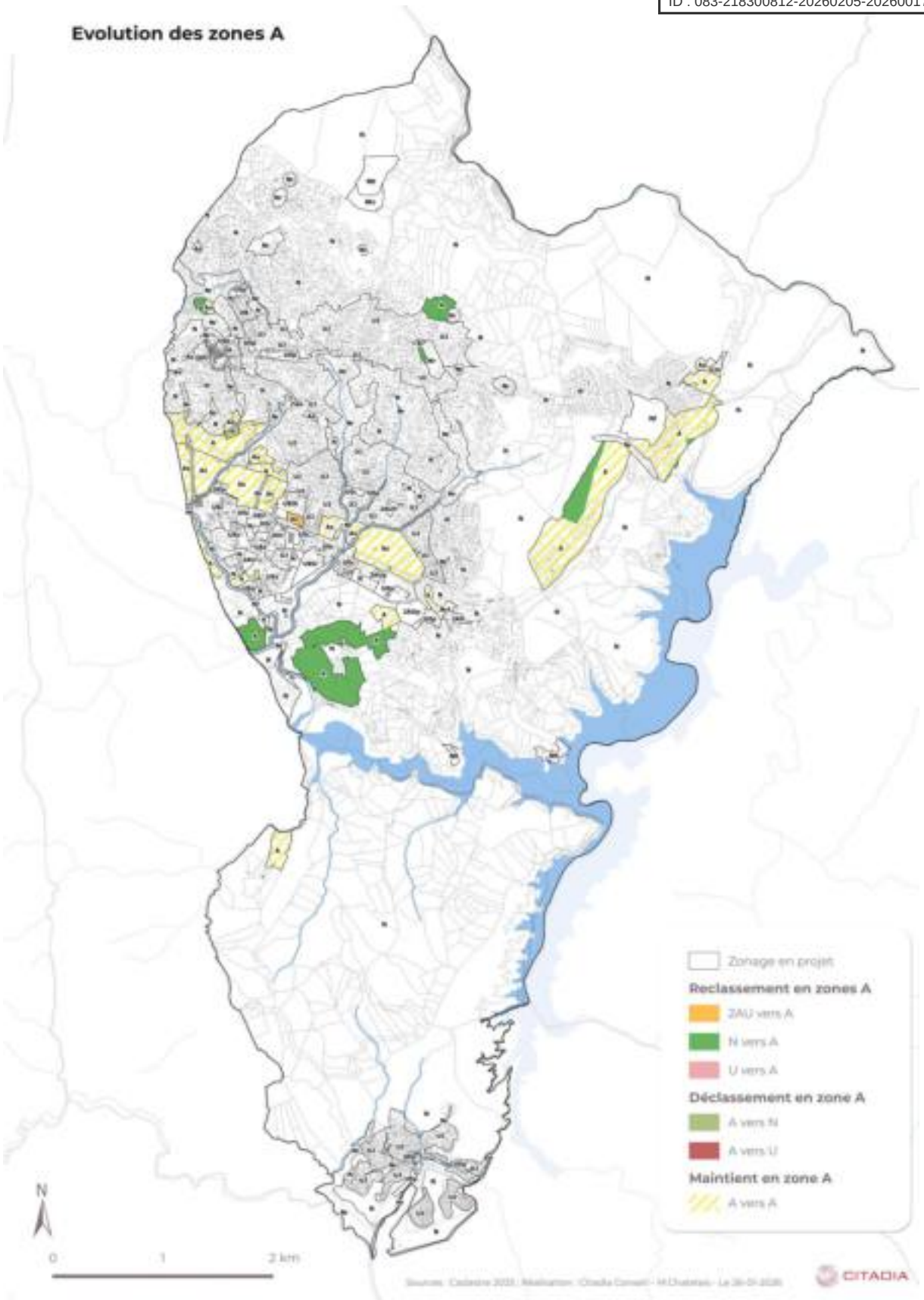
Les évolutions relatives aux zones agricoles se caractérises avant tout par une volonté de préservation et de maintien des espaces agricole, volonté qui se traduit par une augmentation des zones agricoles de plus de 55 ha, passant de 165,3 à 221,2 ha, soit 6% du territoire communal.

La révision du PLU permet un accroissement de l'ordre de 61% des surfaces dédiées à l'agriculture sur l'ensemble de la commune au regard du PLU en vigueur. Cette augmentation est dû principalement au reclassement de certaines zones N en zones A qui représentent une évolution de 55 hectares de ces zones en agricoles, auquel s'ajoutent les reclassements de zone urbaine (0,4 ha) et à urbaniser (1,3 ha).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Zone	Surface PLU en vigueur (ha)	Surface PLU projet
A	165,4 ha	221,2 ha
TOTAL	**165,4 ha**	**221,2 ha**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. Les choix relatifs aux zones naturelles

Rappel des articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone N comprend 8 secteurs répartis comme suit :

- les secteurs **Nf** représentant les sites de prospection de nappe phréatique
- les secteurs **Nr** représentant les parties soumises à un risque élevé de mouvements de terrain.
- les secteurs naturels d'activités spécifiques dénommés Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limités autorisant des droits d'utilisation et d'occupation du sol strictement spécifiés à l'article N2
    - le secteur **Ncl** représentant le site économique de la Colle Noire
    - le secteur **Nfc** représentant le projet de funérarium et colombarium d'intérêt collectif
    - le secteur **Ntl** représentant les sites de tourisme autour du lac

Les zones naturelles traduisent ainsi les objectifs du PADD :

- Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité ;
- Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique ;
- Mettre en valeur le patrimoine paysager : bâti et naturel de la commune ;
- Protéger les corridors écologiques.

Évolutions proposées au regard du PLU en vigueur (2017)

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire de Montauroux, englobant principalement les quartiers d'habitat dispersés qui ne sont pas pleinement équipés en infrastructures urbaines, et pour lesquels un renforcement des réseaux n'est pas envisagé dans les dix prochaines années. Elle comprend également des secteurs naturels d'activités spécifiques appelés Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, avec des droits d'utilisation et d'occupation du sol strictement définis dans l'article N2.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les zones naturelles (N) du PLU en vigueur comprenaient quatre secteurs à savoir

- Le secteur Ncl, correspondant au site économique de la Colle Noire ;
- Le secteur Nfc, réservé au projet de funérarium et de colombarium d'intérêt collectif ;
- Les secteurs Nr, concernant les zones sujettes à un risque élevé de mouvements de terrain ;
- Le secteur Ntl, regroupant les zones touristiques autour du lac.

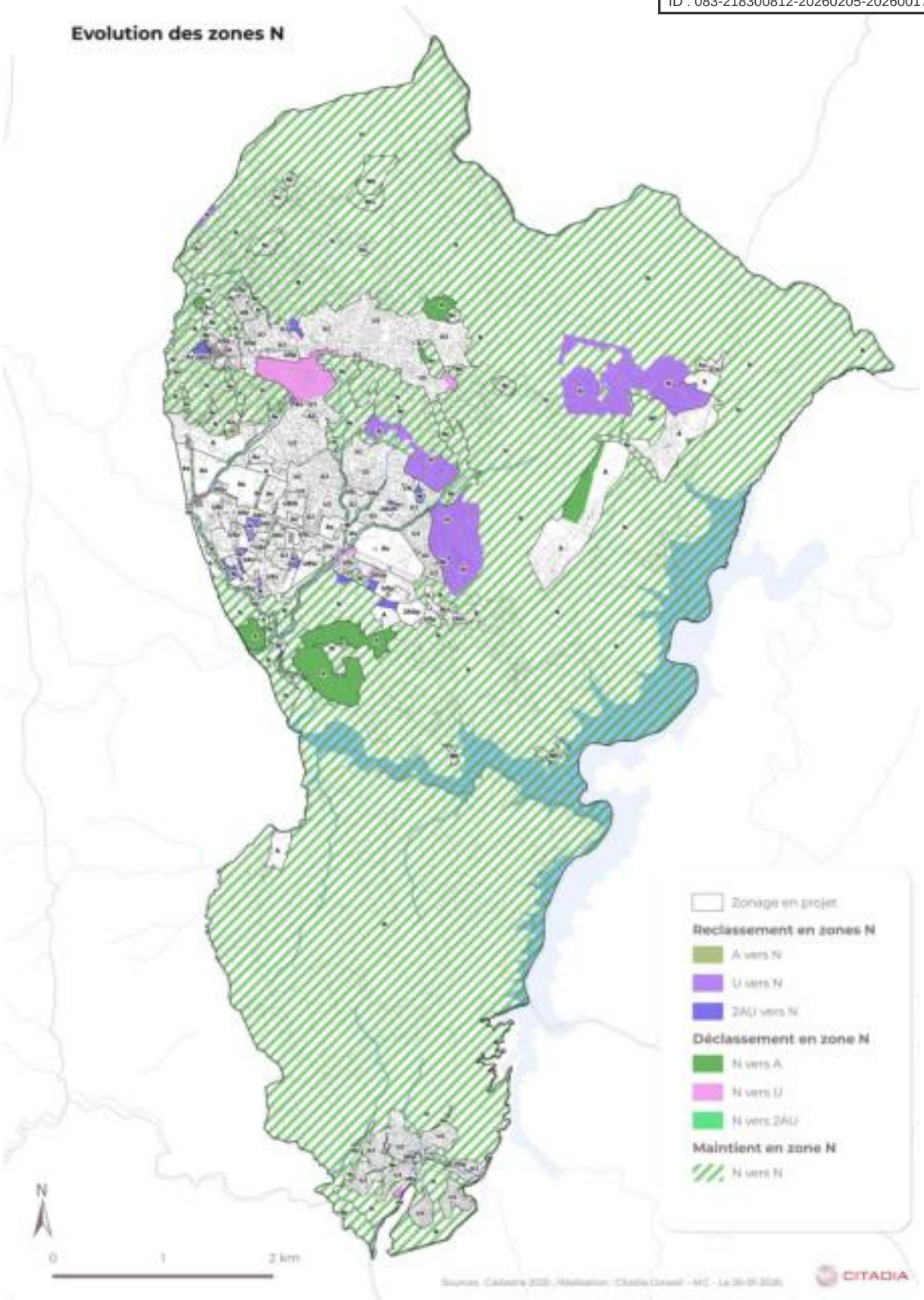
Les évolutions relatives aux zones naturelles se caractérises avant tout par la nécessité de protéger l'ensemble de la trame verte et bleue du territoire tout en pérennisant l'ensemble des activités qui leurs sont liées (ex : tourisme, activité forestière, forage, énergie renouvelable), sous réserves qu'elles soient autorisées. Cette nécessité se retranscrit dans la révision du présent PLU qui pérennise l'enveloppe globale de la zone naturelle du PLU en vigueur, à savoir le maintien de 2981,9 hectares de zone naturelle auxquels s'ajoutent 104 ha de zone urbaine (UJ principalement), 9,9 ha de zone à urbaniser et 1,3 ha de zone agricole, pour un total de 3097,1 ha de zone naturelles, représentant 83,6% de la superficie totale de Montauroux.

Un secteur a été créé dans le cadre de la révision du PLU :

- Le secteur Nf représentant les sites de prospection de nappe phréatique, essentiel pour le devenir du territoire ;

Zone	Surface PLU en vigueur (ha)	Surface PLU projet
N	3061,4	3097,1
TOTAL	**3061,4**	**3097,1 ha**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. *Les choix relatifs aux dispositions partagées applicables à toutes les zones agricoles et naturelles*

Afin de faciliter la lecture du règlement et éviter les redondances, les règles qui s'appliquent à toutes les zones A et N ont été regroupées au sein du titre 4 afférent aux « dispositions partagées applicables à toutes les zones agricoles et les zones naturelles »

Cette quatrième partie du règlement écrit précise ainsi les dispositions communes à l'ensemble des zones agricoles et naturelles.

L'ensemble des règlementations, présentes au sein de ces dispositions communes, sont précisées ci-après.

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Pour rappel, il est précisé qu'au sein de l'ensemble des zones agricoles et naturelles, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article A et N 2 et aux articles 2 de la zone A et N sont interdites.

En outre, il est précisé que les destinations et sous-destinations de type commerces et activités de services sont interdites, tout comme les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, etc.

Par ailleurs, il est important de rappeler, qu'en raison de l'appauvrissement de la ressource en eau, les créations de toute installation contenant de l'eau, tels que les piscines, plans d'eau, jacuzzis, bassin d'agréments, etc. sont formellement interdites.

L'ensemble de ces mesures visent à préserver le caractère des zones agricoles et naturelles en interdisant les constructions et les installations qui ne sont pas liées à l'agriculture ou à la préservation des espaces et des paysages ou déjà présentes.

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

Il est rappelé que le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, il est précisé que certains bâtiments ou groupe de bâtiments, identifiés préalablement sur le règlement graphique et faisant l'objet d'une fiche annexée au règlement écrit, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont également précisés et rappelés les conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti.

Cet article vise à préciser l'ensemble des conditions particulières nécessaires auxquelles sont soumises certaines constructions et installations en relation avec leur implantation au sein du territoire et leur nature.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementée en zone naturelle et agricole du fait de leur caractère et leur fonction.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Au-delà des renvois aux dispositions particulières de chacune des zones et secteurs, il est rappelé au sein de cet article les modalités d'application des réglementations prises au sujet de la hauteur des constructions et de leurs implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Cet article tend à expliciter les règles énoncées dans les dispositions particulières aux zones et secteurs.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Cet article définit les principes généraux visant une valorisation de la qualité architecturale de la zone et rappelle que les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Il énonce notamment les dispositions communes à l'ensemble des zones A et N relatives aux façades des constructions, aux ouvertures, aux toitures, aux édicules techniques (climatiseur, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, devantures de commerces), aux clôtures, aux murs de soutènement et portails. Certains matériaux et aménagements extérieurs peuvent ainsi être réglementés.

Il s'agit par ces règles de veiller au maintien des formes urbaines et architecturales existantes, en assurant une certaine conformité et cohérence des constructions par leur architecture et leur urbanité.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article précise les principes généraux permettant de garantir le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions afin de veiller à la qualité environnementale de la zone.

Ainsi, sont précisées les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, la conservation des arbres maintenus sur le terrain après la réalisation des projets, ainsi que pour le verdissement des espaces libres de toute construction.

Article 7 : Stationnement

Est précisé au sein de cet article les dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement. Un renvoi aux dispositions générales est effectué à propos des normes de stationnement (article DG22) et des mesures prises pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité (article DG23).

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Est rappelée dans cet article la définition d'une desserte et des accès, afin d'éviter toute confusion lors de l'application des réglementations dédiées. Sont précisées également les conditions de desserte en fonction des voies, existantes ou nouvelles, ainsi que celles dédiées à la desserte des terrains d'assiette des projets.

L'objectif est de garantir une accessibilité optimale des zones à développer grâce à un réseau routier adéquatement dimensionné, répondant aux exigences de capacité de la zone desservie et contribuant à un réseau routier cohérent offrant une desserte efficace de tous les quartiers.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Au sein de cet article est rappelé que les permis de construire ou d'aménager ne peuvent être accordés si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux de raccordement doivent être exécutés. Il est précisé également les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement, électrique et numérique.

Le but étant de conditionner les constructions à une desserte suffisante en matière d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi qu'en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

d. Les choix relatifs aux dispositions particulières applicables aux zones agricoles et ses secteurs

Les zones agricoles (A) revêtent une importance particulière, étant dédiées à la préservation et à la promotion des activités agricoles. Leur caractère distinctif repose sur la valorisation des terres agricoles, tant sur le plan agronomique, biologique qu'économique. En effet, ces zones sont spécifiquement désignées pour accueillir les exploitations agricoles ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement. Elles incarnent ainsi un engagement fort en faveur du maintien et du développement des activités agricoles, éléments essentiels du patrimoine local.

Ces zones comprennent des secteurs As, désignés comme sensibles sur le plan paysager, où des sites d'implantation sont prévus selon les indications des documents graphiques. De même, elles abritent des secteurs Ao dédiés à l'oléiculture, témoignant de la diversité et de la richesse des productions agricoles locales. A ces secteurs existants au PLU en vigueur s'ajoute le secteur de taille et de capacité limité Ast, dédié au site de la Colle Noire et du réinvestissement de bâtiments dégradés en une véritable exploitation et site économique, permettant un essor des activités de parfumerie, liées au territoire.

L'ensemble des zones agricoles recouvre 268,2 hectares, soit 7,2% de la superficie de Montauroux. La révision du PLU permettra ainsi une augmentation du zonage agricole de 102,8 hectares par rapport au PLU en vigueur.

Les zones nouvellement classées en zone agricole (A) :

- 0,4 ha de zone anciennement U classé en A ;
- 1,3 ha de zone anciennement 2AU classés en A ;
- 55,5 ha de zone anciennement N classés en A.

Les zones anciennement classées en zone agricole (A) :

- 1,3 ha de zone anciennement A classés en N ;
- 164,1 ha de zone A maintenus.

Le maintien et la préservation des fonctions écosystémiques des zones A du PLU de Montauroux permettent ainsi de tenir compte des spécificités paysagères et des filières agricoles emblématiques de la région, tout en garantissant une réglementation adaptée aux besoins des activités agricoles et au maintien des ressources associées à celles-ci.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE









PLU en vigueur : Extrait du règlement graphique zone A



PLU révisé : Extrait du règlement graphique zone A

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone A :

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article 2 relatif aux destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières.

Ainsi, sont interdits au sein de l'ensemble des zones agricoles, toutes les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance et leur nature sont incompatibles avec la pérennisation et le maintien des activités agricoles de Montauroux. Toutefois certaines exceptions en matière d'interdiction peuvent être formulés au sein des dispositions particulières de certains secteurs et/ou soumis à conditions particulières tel que mentionné dans l'article 2.

L'ensemble de ces mesures visent à préserver les fonctions écosystémiques et écologiques des différentes activités agricoles de Montauroux, en permettant de pérenniser l'ensemble des activités agricoles.

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

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Outre les conditions particulières émises à l'encontre de certaines destinations et natures d'activités relevées dans l'article 1 commun aux zones agricoles ; cet article vise à affiner et définir les utilisations autorisées dans la zone A ainsi que dans les secteurs As, Ao et Ast, en mettant l'accent sur la préservation du caractère agricole et paysager.

Dans la zone A et les secteurs As, sont permises les constructions et installations à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation : nécessaires à l'exploitation agricole tel que les bâtiments nécessaires à la production agricole (bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages), les constructions/agrandissements/réhabilitations à usage d'habitation de l'exploitant et/ou de l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement d'un local de vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique.

De plus, certaines activités sont permises sous réserve qu'elles soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs. Ainsi, les installations et ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition de démontrer leur nécessité technique sans compromettre le caractère agricole de la zone. Dans l'ensemble de la zone A, les locaux techniques et industriels publiques et assimilés nécessaires aux services publics et au fonctionnement du territoire sont autorisés.

En outre, au sein de la zone A, l'évolution mesurée des constructions existantes de type habitation est également autorisée sous certaines conditions détaillées au sein de l'article. Les conditions ont été élaborés de manière que les évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, tout en prenant en compte le contexte local, notamment en matière de ressource en eau.

Dans le cadre de l'activité agricole, l'accueil de campeurs est autorisé dans la zone A, à l'exception des secteurs As, Ast et Ao, sous conditions spécifiques. De même, Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la zone A à condition qu'ils soient indispensables à une exploitation agricole et qu'ils préservent la stabilité du sol ainsi que le drainage des eaux.

Enfin, l'ensemble de ces activités ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs As, seules les activités commerciales spécifiques sont autorisées, tandis que dans les secteurs Ao, seuls les locaux de remisage du matériel agricole de moins de moins de 15 m² sont permis.

Au sein du seul secteur Ast, de taille et de capacité limités, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires au site économique de la Colle Noire, à savoir les bâtiments d'exploitation agricole ainsi que les bâtiments techniques et de stockage dédiés à l'activité de parfumerie, sans que les nouvelles constructions conduisent à un accroissement de l'emprise au sol existante avant travaux.

L'ensemble de ces mesures veille à maintenir les activités agricoles associées aux zones agricoles de Montauroux, sans les compromettre vers d'autres types d'activités qui nuiraient à leurs fonctions initiales.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementée en zone A.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

La volumétrie et l'implantation des constructions en zone agricole sont soumises aux dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones. Toutefois, certaines dispositions particulières peuvent s'appliquer dans le cadre de certains secteurs de telle manière que :

- Dans les secteurs As, seules les constructions agricoles sont permises dans des zones spécifiques. De plus, pour les zones A et As, les extensions résidentielles ne peuvent pas dépasser une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante. Dans le seul secteur Ast, il est précisé que l'évolution des constructions existantes ne doit pas conduire à un accroissement de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Concernant la hauteur des constructions, il y a des limitations. Par exemple, la hauteur maximale des bâtiments, y compris les serres, est de 7 m à l'égout du toit, avec une hauteur frontale limitée à 10 mètres. Les annexes ont une hauteur plafonnée à 2,5 m à l'égout du toit et 3,5 m au faîtage. Cependant, les constructions agricoles et les équipements publics ne sont pas soumis à des restrictions de hauteur.
- Quant à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les règles générales s'appliquent.
- De même, en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives, les règles générales s'appliquent, mais il y a une exception pour les annexes de petite taille qui peuvent être placées en limites séparatives.
- Enfin, pour ce qui est de l'implantation des constructions sur une même propriété, les règles générales s'appliquent également. Dans le secteur Ast une implantation différente peut être autorisée à condition de démontrer une meilleure intégration dans le paysage et l'environnement des constructions.

Les dispositions mentionnées visent ainsi à concilier les impératifs agricoles avec la préservation des paysages et de l'environnement dans les zones concernées.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les dispositions générales des zones agricoles en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale s'appliquent à l'ensemble de la zone. De plus, les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les bâtiments à usages agricoles.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les présentes zones ne font pas l'objet de dispositions spécifiques en matière de conditions de desserte des terrains par les voies publiques/privées. Dans le cas du présent article, les dispositions générales des zones naturelles (N) et agricoles (A) s'appliquent.

Au sein du secteur Ast, 60% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

Article 7 : Stationnement

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, ainsi s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de développer une offre de stationnement adaptée aux besoins de cette zone.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones naturelles (N) et agricoles (A) du présent règlement sur l'ensemble en matière de conditions de desserte des terrains et de l'ensemble des accès et obligation imposées en matière d'infrastructure.

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones agricoles ne disposent pas de dispositions spécifiques relative à la condition de desserte des terrains en matière de réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de télécommunication. Ainsi s'applique les dispositions générales des zones naturelles (N) et agricole (A) sur l'ensemble des zones.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

e. Les choix relatifs aux dispositions particulières applicables aux zones naturelles et ses secteurs

La zone N reflète un équilibre entre dynamisme économique et préservation environnementale. Dans cette zone, sont regroupés les quartiers d'habitat dispersés qui, bien que manquant d'équipements urbains, sont intégrés dans une vision de développement harmonieux à long terme.

En parallèle, les secteurs naturels d'activités spécifiques, désignés comme Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, incarnent la volonté de protéger et de valoriser les ressources naturelles. Ces zones restreintes offrent des opportunités ciblées d'utilisation du sol adaptée, tout en préservant les écosystèmes fragiles et en promouvant des initiatives durables.

Chaque secteur de la zone N vise à répondre à cet objectif de préservation de la ressource, tout en apportant certaines spécificités dans plusieurs secteurs allant du site économique de la Colle Noire à la zone dédiée aux énergies renouvelables, en passant par les secteurs exposés à des risques de mouvements de terrain et les sites touristiques autour du lac. Chacun de ces secteurs est intégré dans une stratégie globale visant à assurer un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement. Un secteur Nf, dédié à la prospection de la nappe phréatique, est également intégré à la révision du PLU. En raison du contexte local vis-à-vis de la ressource en eau, la création de ce secteur apparait comme une nécessité indéniable pour tout le territoire de la communauté de communes.

L'ensemble des zones naturelles recouvre 3097,1 hectares, soit 83,6% de la superficie de Montauroux. La révision du PLU génère une augmentation du zonage naturel de 35,7 hectares par rapport au PLU en vigueur, en raison notamment de la diminution des espaces urbains.

Les zones nouvellement classées en zone naturelle (N) :

- 104 ha de zone anciennement U classés en N ;
- 9,9 ha de zone anciennement 2AU classés en N ;
- 1,3 ha de zone anciennement A classés en N.

Les zones anciennement classées en zone naturelle (N) :

- 21,6 ha de zone anciennement N classés en UJ ;
- 55,5 ha de zone anciennement N classés en A ;
- 2 981,9 ha de zone N maintenus.

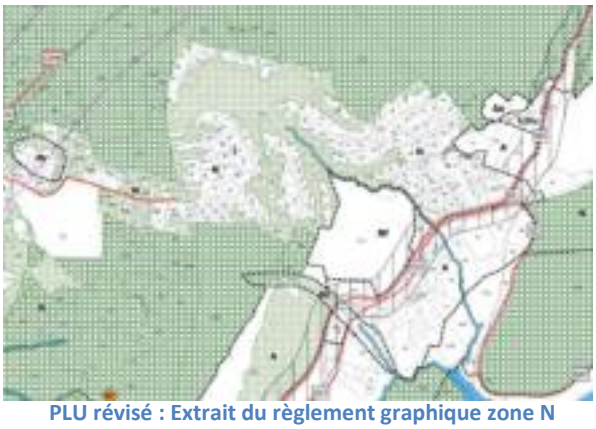
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE







PLU en vigueur : Extrait du règlement graphique zone N



PLU révisé : Extrait du règlement graphique zone N

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone N :

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Seules les occupations et utilisations du sol spécifiées à l'article A2 sont autorisées (et soumises à des conditions particulières). Ainsi, l'ensemble des occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdits les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés dans les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

L'ensemble de ces mesures visent à préserver les fonctions écosystémiques et écologiques des différentes espaces naturels de Montauroux.

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

Outre les conditions particulières émises à l'encontre de certaines destinations et natures d'activités relevées dans l'article 1 commun aux zones naturelles, cet article vise à affiner et définir les utilisations autorisées dans la zone N ainsi que dans les secteurs qui la composent.

A l'échelle de la zone N, il est précisé que les bâtiments d'exploitations, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et à l'exploitation forestière sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à la production agricole, de respecter le caractère de la zone et qu'ils soient groupés autour du siège d'exploitation. Les ouvrages techniques et les bâtiments

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

nécessaires aux services publics, tout comme les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public sont également autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils respectent le caractère de la zone.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone N, à l'exception de tous les secteurs, certaines installations ou équipements liés aux activités des centres équestres sont également autorisés sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitation. En outre, l'évolution mesurée des constructions existantes de type habitation est également autorisée sous certaines conditions détaillées au sein de l'article. Les conditions ont été élaborés de manière que les évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, tout en prenant en compte le contexte local, notamment en matière de ressource en eau.

Au sein des secteurs spécifiques, notamment de taille et de capacité limités, sont autorisés, en relation avec le caractère et la fonction des espaces, les constructions, occupations et installations suivantes :

- Ncl : Les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires au site économique de la Colle Noire, et situées dans les polygones d'emprise d'implantation figurant au document graphique ;
- Nf : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à la prospection et l'exploitation des nappes phréatiques à condition que leur localisation résulte d'une nécessité technique ou d'un intérêt collectif ;
- Nfc : Le occupations et utilisant du sol répondant strictement aux activités liées aux services funéraires publics ou d'intérêt collectif, avec une limite de 500 m² de surface de plancher ;
- Nr : Seuls les aménagements de sécurité face aux risques naturels répertoriés sont autorisés dans les zones à risque élevé de mouvements de terrain.
- Ntl : Les utilisations du sol touristiques et sportive conformes aux arrêtés préfectoraux sont permises dans les sites touristiques autour du lac. Les structures légères pour une petite restauration annexé à l'activité principale sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 30m² et à condition d'utiliser des matériaux résistant aux feux.

Ces mesures visent à maintenir les activités présentes au sein des zones naturelles, permettant un développement mesuré du territoire, sans compromettre les espaces, la biodiversité et les paysages.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementée en zone N.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

La volumétrie et l'implantation des constructions en zone naturelle sont soumises aux dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones. Toutefois, certaines dispositions particulières peuvent s'appliquer dans le cadre de certains secteurs de telle manière que :

- Dans toute la zone N, l'extension des constructions d'habitation est définie par les conditions de l'article N2 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour le secteur Ncl, les utilisations du sol sont permises dans les polygones d'implantation spécifiés.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit et 10 m en hauteur frontale, avec des exceptions pour certains équipements publics ;
- Les annexes ont des hauteurs spécifiques ;
- Pour le secteur Ncl, des hauteurs spécifiques sont définies pour les zones Nord et Sud.
- Les annexes de petite taille peuvent être implantées en limites séparatives ;

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'ensemble de la zone N et des secteurs qui la compose n'intègrent pas de dispositions particulières en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale. Ainsi s'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les présentes zones ne font pas l'objet de dispositions spécifiques en matière de conditions de desserte des terrains par les voies publiques/privées. Dans le cas du présent article, les dispositions partagées des zones naturels (N) et agricoles (A) s'appliquent.

Article 7 : Stationnement

Il n'y a pas de dispositions spécifiques, ainsi s'appliquent les dispositions générales du règlement, permettant de développer une offre de stationnement adaptée aux besoins de cette zone.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones naturelles (N) et agricoles (A) du présent règlement sur l'ensemble en matière de conditions de desserte des terrains et de l'ensemble des accès et obligation imposées en matière d'infrastructure.

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Les zones naturelles ne présentent pas de dispositions spécifiques relative à la condition de desserte des terrains en matière de réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de télécommunication. Ainsi s'applique les dispositions partagées des zones naturelles (N) et agricole (A) sur l'ensemble des zones.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.5. Les choix relatifs aux emplacements réservés

Les Emplacements Réservés sont destinés à poursuivre l'équipement de la commune et à améliorer les conditions de vie de ses habitants et des visiteurs. Il s'agit de servitude qui permette de geler une emprise délimitée en vue d'une affectation prédéterminée.

Les emplacements réservés ont été revus à la marge. Ceux ayant déjà été acquis ou dont les projets abandonnés ont été supprimés. De nouveaux sont créés pour répondre aux nouvelles attentes en lien avec les objectifs du PADD. Les emplacements réservés sont répartis en fonction de leur destinataire, qui peuvent être le Département, la Communauté de communes du Pays de Fayence ou la commune de Montauroux.

Certains de ces emplacements réservés sont concernés par différents risques et aléas. Toutes les mesures de sécurités et de stabilité devront être prises.

En outre, ils concernent les thématiques suivantes :

- Sécurisation et amélioration de l'accessibilité et de la desserte du territoire (création et élargissement de voirie) ;
- Confortement de l'offre de stationnement ;
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales et de sécurisation de l'accès aux ressources.

<u>Sécurisation et amélioration de l'accessibilité et de la desserte du territoire :</u>

- D1 : Elargissement et rectification de virages de la RD 562
- D2 : Elargissement et rectification de virages de la RD 562
- D3 : Création du carrefour giratoire de la Camiole
- D4 : Création d'un rond-point Chemin Vincent
- D6 : Elargissement de la RD37 centre
- D7 : Elargissement de la RD37 nord
- D8 : Elargissement et rectification de virages de la RD37 sud
- D9 : Elargissement de la RD 37 avec rescindement immeubles : Village
- D10 : Voie de liaison entre la RD 562 et la RD 37 pour le désenclavement du Pays de Fayence
- D11 : Aménagement du carrefour (RD 562 et RD 94)
- D12 : Elargissement et rectification de virages de la RD94
- D13 : Eurovélo route n°8
- COM1 : Réalisation des contre-allées de la RD 562
- COM2(a, b, c et d) : Desserte du site économique de l'Apier (comprenant un barreau de liaison de 6 mètres)
- COM3 : Création de voie entre RD 562 et impasse du Plan Occidental
- COM5 : Elargissement de l'impasse du plan Oriental
- C1 : Elargissement du chemin du stade
- C2 : Elargissement de l'ancien chemin de Callian à Grasse
- C3 : Elargissement du CVO n°1 (route de Tournon)
- C4 : Elargissement du chemin de Bigarel
- C5 : Elargissement voie entre chemin de Ferrage et RD37
- C6 : Elargissement du chemin de Font d'Imbert à destination des Modes Doux
- C7 : Elargissement du CVO n°3
- C8 : Elargissement chemin des Chaumettes
- C10 : Création d'une voie entre le chemin de la Barrière et les Chaumettes
- C16 : Elargissement du chemin de Fondurane
- C17 : Elargissement du chemin du Gabinet

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- C18 : Désenclavement du village et accès aux parkings et aux véhicules de secours
- C20 : Création d'un sentier cyclable
- C21 : Création d'un sentier cyclable
- C22 : Elargissement du chemin des Genêts
- C23 : Chemin d'accès Bassin
- C24 : Chemin de Gimbrette
- C26 : Extension du chemin de la Gipière

Confortement de l'offre de stationnement :

- COM4 : Parking CCPF
- COM9 : Parking public
- C9 : Parking pour camping-car
- C14 : Création d'un parking de covoiturage à La Colle
- C15 : Création d'un parking pour les mobilités douces à La Colle
- C19 : Création d'un parking

Amélioration de la gestion des eaux pluviales et de sécurisation de l'accès aux ressources :

- COM6 : Bassin eau potable "La colle du médecin"
- COM7 : Plateforme pour forage eau potable et installations techniques liées
- COM10 : Bassin de rétention public
- C25 : Bassin de rétention des eaux pluviales de la Matade
- C27 : Pan coupé

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.6. Les choix relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de Montauroux comporte quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont deux thématiques qui relèvent d'enjeux centraux du territoire de Montauroux à savoir la trame verte et bleue (OAP TVB) et l'eau (OAP Eau) et deux sectorielles portant sur les secteurs « Domaine de la Colle Noir » et « Apier ».

a. Les Orientation d'Aménagement et de Développement thématiques

L'OAP Trame Verte et Bleue

La loi Climat & Résilience adoptée en août 2021 est venue conforter le rôle des OAP thématiques en imposant la traduction de la TVB sous cette forme.

La commune de Montauroux offre une variété d'espaces naturels et agricoles source d'une grande diversité floristique et faunistique et support de la richesse écologique du territoire. Cependant, la biodiversité connait une érosion inquiétante depuis plusieurs décennies, notamment sous les effets des activités humaines.

L'OAP Trame Verte et bleue vient en écho de la volonté municipale de protection des espaces naturels. Cette OAP répond dès lors aux actions suivantes du PADD :

- **Orientations générales applicables à tous les réservoirs de biodiversité et aux corridors**

Les orientations présentées ici viennent compléter le règlement des zones A et N comprises dans les réservoirs de biodiversité de la TVB. Elles intègrent également la nécessité de conserver et de restaurer les corridors écologiques via des réflexions d'aménagement au sein des projets (alignements d'arbres, franges tampons, toitures végétalisées etc.).

Ces orientations permettent ainsi de répondre à l'Orientation n°3 : « *Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux* », plus particulièrement l'objectif 1 « Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique », l'objectif 2 « Mettre en valeur le patrimoine paysager : bâti et naturel de la commune » et l'objectif 3 « Protéger les corridors écologiques ».

Ces orientations viennent également compléter les dispositions réglementaires relatives à la protection du patrimoine paysager et écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (article DG4.6) qui identifie les alignements d'arbres remarquables, les espaces verts protégés et les ripisylves.

- **Orientations applicables à la sous-trame milieux boisés**

Ici, les orientations développées concernent la conservation des milieux boisés et forestiers, ainsi que sur la gestion des zones de transition avec les zones urbaines. Elles visent à renforcer la protection des lisières boisées, à encourager la mise en valeur des sites tout en conservant leur intégrité et à favoriser la cohérence des espaces naturels dans les projets, en accord avec les projets environnants.

- **Orientations applicables à la sous-trame milieux ouverts**

De la même manière que les orientations précédentes, ces dernières ont pour objectif de compléter le règlement des zones du PLU. Elles visent à promouvoir un environnement où ces milieux peuvent coexister harmonieusement avec des activités humaines, tout en préservant leur rôle essentiel dans le paysage.

Ces orientations permettent ainsi de répondre à l'Orientation 3 « *Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux* », plus particulièrement l'objectif 1 « *Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique* » et l'objectif 3 « *Protéger les corridors écologiques* ».

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- **Orientations applicables à la sous-trame milieux aquatiques et humides**

Ces orientations assurent une prise en compte complète de la trame bleue du territoire communal, enrichissant le règlement des zones du PLU concernant les cours d'eau et les dispositions réglementaires liées à la protection du patrimoine paysager et écologique, conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (article DG4.6), qui identifie les ripisylves.

Elles visent à compléter le règlement des zones du PLU pour intégrer ces espaces ouverts, à approfondir les connaissances sur les zones humides, à éviter les obstacles aux écoulements et favoriser la semi-perméabilité des zones le long des routes. Le développement de passages pour la faune est également encouragé pour préserver la biodiversité et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides.

Ces orientations permettent ainsi de répondre à l'Orientation 3 « *Orientation 1 – Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles, plus particulièrement* » de l'Axe n°1, plus particulièrement l'objectif 3 « *Mobiliser de manière efficiente le foncier* » ainsi que l'Orientation 3 « *Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux* » de l'Axe n°1, plus particulièrement l'objectif 1 « *Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique* » et l'objectif 3 « *Protéger les corridors écologiques* ».

- **Orientations applicables à la sous-trame urbaine**

Ces orientations ont pour but de définir plus précisément les dispositions pouvant être mises en place pour favoriser la perméabilisation des sols urbains et préserver les continuités des espaces de nature en ville (clôtures des habitations, maillage végétal, attractivité des habitations pour la biodiversité, etc.) Elles permettent ainsi de compléter les dispositions réglementaires des zones U et AU relative au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les orientations définies permettent de valoriser les espaces végétalisés au sein des projets urbains et d'affirmer la richesse écologique du territoire jusque dans son tissu urbain et répondent ainsi aux enjeux de l'axe 1 « *Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux »* notamment l'orientation 1 « *Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles* » ; plus particulièrement l'Objectif 1 « *Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité* ».

- **Orientations applicables à la trame noire**

Les orientations portant sur la trame noire visent à garantir la conservation et la protection de la biodiversité associée aux espaces naturels tels que les forêts, les zones boisées et autres habitats terrestres. L'ensemble des dispositions visent à assurer l'optimisation de l'éclairage au sein de la commune.

Ces dispositions répondent aux objectifs définis dans l'Orientation n° 3 « Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux » de l'axe n°1, plus particulièrement l'objectif n° 1 « Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique ».

L'OAP Eau

La préservation de la ressource en eau est essentielle pour garantir la durabilité des écosystèmes et répondre aux besoins humains. Face à la raréfaction croissante, la gestion responsable de l'eau devient impérative, nécessitant des stratégies innovantes pour assurer un accès durable tout en préservant les écosystèmes aquatiques.

Le plan proposé par le Plan Local d'Urbanisme vise à contrebalancer l'impact de l'urbanisation en rétablissant graduellement le processus naturel de gestion de l'eau à travers la promotion de zones perméables en milieu urbain.

L'OAP Eau entend développer des outils adaptés en matière de gestion de la ressource en eau en intégrant plusieurs enjeux (ex : prélèvement et protection des nappes d'eau souterraines pour un

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

usage domestique et agricole, limiter l'imperméabilisation, favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols, …). Cette OAP répond dès lors aux actions suivantes du PADD :

- **En matière de sécurisation de la ressource en eau :**

Les orientations prévues dans ce volet visent à assurer une gestion optimale de la ressource, en permettant de protéger les nappes d'eau souterraines, les systèmes d'assainissement non collectifs (ANC), et à valoriser les eaux grises et les eaux de pluie, tout en respectant les normes sanitaires et environnementales en vigueur.

Ces orientations répondent ainsi à l'Orientation n°1 « *Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles* » de l'axe n°1, en particulier l'objectif 1 « Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité ». De plus ce volet permet d'apporter des axes stratégiques vis-à-vis de l'Orientation n°5 « *Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique* » de l'axe n°1, plus particulièrement l'objectif 1 « *Anticiper l'aggravation des risques naturels* », l'objectif 2 « *Gérer les risques de nuisances liées aux activités* » et l'objectif 3 « *Garantir la qualité du cadre de vie* ».

- **En matière de valorisation de la gestion du cycle de l'eau**

L'OAP Eau entend développer une démarche de valorisation du cycle de l'eau. Au cœur de cette orientation se trouve la volonté de restreindre l'imperméabilisation, favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols, et harmoniser les aménagements avec l'écoulement naturel de l'eau dans le territoire.

Ces orientations répondent ainsi à l'Orientation n°1 « *Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles* » de l'axe n°1, en particulier l'objectif 1 « *Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité* » ainsi que l'Orientation n°3 « *Accentuer les dispositions protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux* », avec une attention sur l'objectif 1 « *Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique* ».

b. Les Orientations d'Aménagement et de Développement sectorielles

L'OAP « Colle Noir »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Domaine de la Colle Noire » vise à encadrer l'évolution raisonnée du site par la création de nouvelles constructions dédiées au remisage, au stockage agricole et à l'hébergement du personnel.

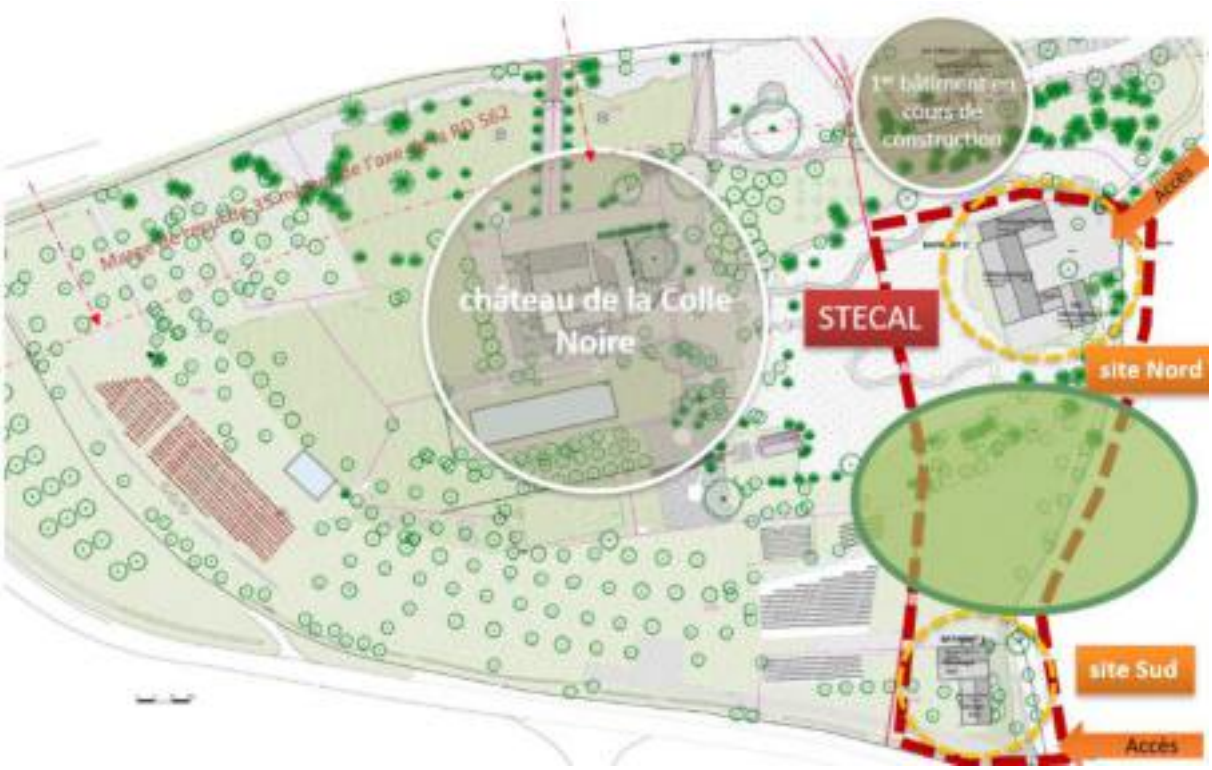
Le projet est réparti sur deux plateformes d'une surface de plancher totale plafonnée à 1 100 m². Cette approche permet de structurer l'espace tout en garantissant l'intégration paysagère et l'adaptabilité fonctionnelle des bâtiments. La plateforme nord, destinée à l'hébergement du personnel (20 personnes environ) et à l'usage professionnel, développe une emprise au sol de 500 m² pour 700 m² de surface de plancher. La plateforme sud, à vocation de remisage et de garage, s'inscrit dans une logique de moindre impact avec seulement 300 m² de surface.

L'OAP favorise des formes bâties compactes, en cohérence avec les risques naturels identifiés sur le secteur, notamment le risque incendie. Une piste périmétrale et des accès pompiers sont ainsi prévus, garantissant la sécurité des installations et la pérennité de l'activité.

Sur le plan des mobilités, aucune ouverture supplémentaire sur la RD 562 ne sera créée, limitant les nuisances et renforçant la sécurité de l'axe. L'accès à la plateforme sud s'effectuera par la voie existante, assurant la continuité fonctionnelle avec les aménagements en place.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Dans le cadre de la présente révision générale du PLU, l'OAP « Domaine de la Colle Noire » n'est pas modifiée.



L'OAP « Apier »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «l'Apier » s'inscrit dans une stratégie de développement économique maîtrisé, tournée vers l'accueil d'activités industrielles et tertiaires à haute valeur ajoutée, en lien avec le positionnement stratégique du Pays de Fayence dans la dynamique régionale.

L'OAP privilégie l'accueil d'entreprises relevant de secteurs innovants, de la recherche ou des services à l'industrie, tout en excluant les activités de logistique, peu compatibles avec l'identité paysagère et les objectifs de développement du territoire. Des showrooms et vitrines professionnelles seront autorisés, notamment en lien avec les activités industrielles présentes sur le site. En complément, un village artisanal localisé au sud offrira une vitrine du savoir-faire local et contribuera à l'animation du secteur.

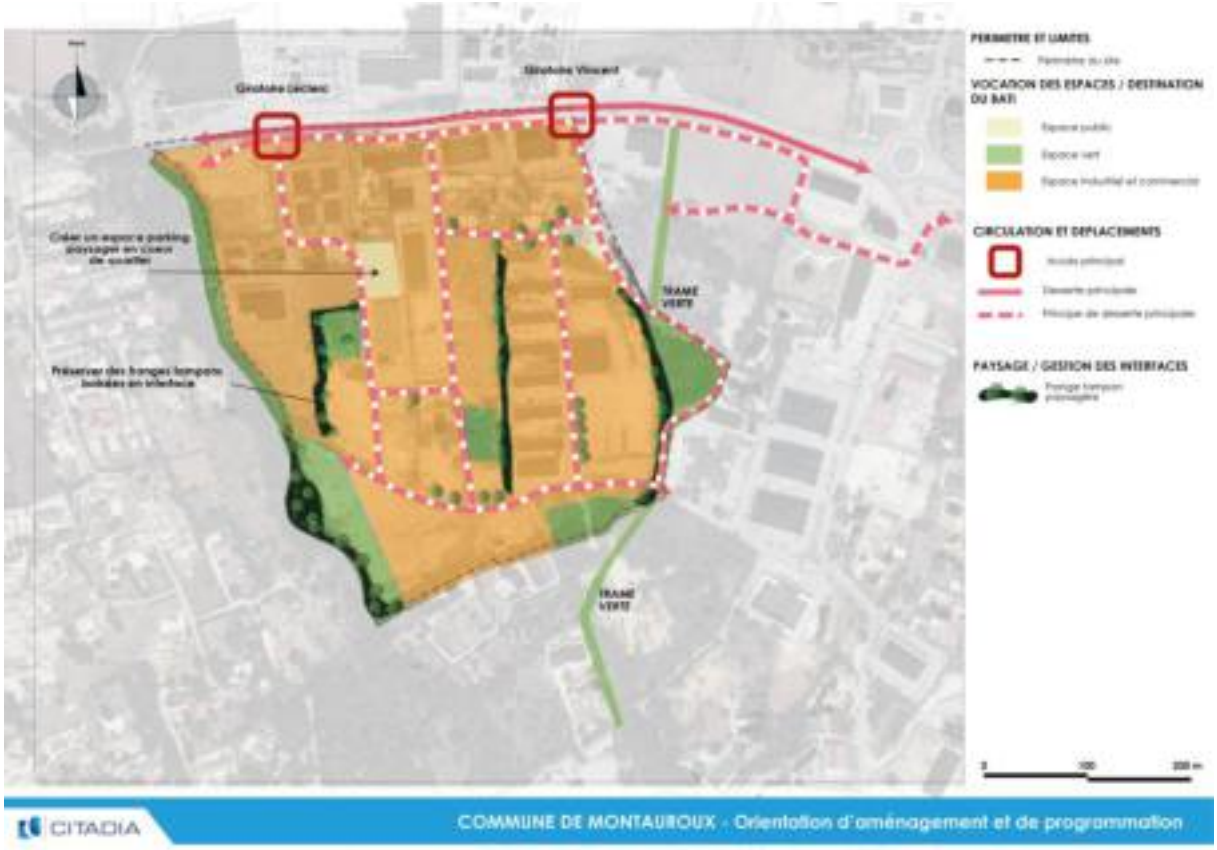
Situé en interface entre milieux naturels et secteurs agricoles, l'OAP prévoit une organisation spatiale rationnelle des constructions, permettant d'implanter une zone d'activités industrielles cohérente et lisible, tout en préservant les continuités écologiques. Ainsi, le corridor paysager situé à l'est du site sera maintenu.

L'accessibilité du site sera optimisée grâce à la desserte directe par la RD 562. Une contre-allée est prévue le long de cet axe structurant afin de sécuriser les entrées et sorties des véhicules, en réduisant les conflits d'usage et les points de friction avec le trafic existant.

La conception de l'aménagement intègre une réflexion approfondie sur les risques, notamment d'incendie, par la mise en œuvre de formes urbaines compactes et la création d'une piste périphérique d'au moins 4 mètres de largeur. Cette bande de roulement, entretenue régulièrement sur 2 mètres, permettra également aux services de secours d'intervenir rapidement en cas de sinistre.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Dans le cadre de la présente révision générale du PLU, l'OAP « l'Apier » n'est pas modifiée.



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.7. Bilan des évolutions du PLU en vigueur par rapport au PLU révisé

Au regard des évolutions apportées, la révision du PLU présente un bilan relativement positif, en proposant une redistribution des zones réglementaires au profit des espaces naturels et agricoles.

Ainsi la révision du PLU entraîne :

- **Une réduction des zones constructibles (U)** à hauteur de 73,8 ha, avec plus de 73% de zone UJ dans lesquelles sont majoritairement interdits l'édification de nouvelle construction, et 24% de zone UE dédié au confortement de la centralité économique de la plaine ;

- **Une réduction des zones à urbaniser (AU)** de plus de 55%, passant de 31,8 ha à 14 ha comprenant des reclassements de zones à urbaniser en zone économique, mais aussi en zone naturelle et agricole tenant compte des réalités du territoire ;

- **Une augmentation des zones agricoles (A)** à hauteur de plus de 55 ha, portant la surface des zones agricoles à environ 221 ha. Des évolutions induites principalement par une redistribution des zones naturelles, en lien avec les orientations du PADD et la création de la ZAP ;

- **Une augmentation des zones naturelles (N)** à hauteur de 35,7 ha.

Ces évolutions constituent le résultat d'ajustement entre les zones en relation avec les objectifs affirmés dans le PADD du présent PLU, tenant compte du contexte territorial, et des évolutions constatées au sein de la commune, en matière d'artificialisation, de protection des espaces naturels et de reconquête agricole.

		PLU projet					
		U	AU	A	N	Total	
PLU en vigueur	U	343,9	0,0	0,4	104,0	448,3	
	AU	5,6	14,0	1,1	9,4	31,8	
	A	0,0	0,0	164,1	1,3	165,4	
	N	24,0	0,0	55,5	2981,9	3061,4	
	Total	374,5	14,0	221,2	3097,1		3706,9
						3706,9	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLU 2017

Zones et secteurs	Surface (m^2)	Surface (ha)	Part du territoire (%)
UA	75390,81	7,54	0,20%
UBa	550315,14	55,03	1,48%
UBa1	49393,63	4,94	0,13%
UCa	410124,62	41,01	1,11%
UCb	473423,39	47,34	1,28%
UCc	285491,53	28,55	0,77%
UCe1	372161,48	37,22	1,00%
UCe2	100470,43	10,05	0,27%
UEc	182752,13	18,28	0,49%
UEp	182373,72	18,24	0,49%
UEtc	49783,04	4,98	0,13%
UEth	67631,66	6,76	0,18%
UEz	244467,02	24,45	0,66%
UJ	1439181,06	143,92	3,88%
TOTAL U	**4482959,66**	**448,30**	**12,09%**
1AUh	51678,14	5,17	0,14%
2AU	43113,38	4,31	0,12%
2AUc	33744,85	3,38	0,09%
2AUh	70838,81	7,08	0,19%
2AUp	56432,10	5,64	0,15%
2AUz	62356,38	6,24	0,17%
TOTAL AU	**318163,67**	**31,82**	**0,86%**
A	1019715,63	101,97	2,75%
Ao	86538,03	8,65	0,23%
As	547638,72	54,76	1,48%
TOTAL A	**1653892,38**	**165,39**	**4,46%**
N	29239445,21	2923,95	78,88%
NCl	12701,57	1,27	0,03%
Nfc	45295,61	4,53	0,12%
Nr	1282050,74	128,20	3,46%
Ntl	34183,97	3,42	0,09%
TOTAL N	**30613677,09**	**3061,37**	**82,59%**
TOTAL	**37068692,81**	**3706,87**	**100,00%**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLU révisé

Nom de zone	m²	ha	% commune
UA	75390,81	7,539	0,20%
UB	36673,738	3,667	0,10%
UEc	336495,076	33,649	0,91%
UEp	228224,652	22,823	0,62%
UEtc	49783,093	4,978	0,13%
UEth	51202,66	5,12	0,14%
UEz	232048,055	23,205	0,63%
UJ	2718661,638	271,866	7,33%
UJh	16428,999	1,643	0,04%
TOTAL U	**3744909**	**374,5**	**10,10%**
2AU	79469	8	0,21%
2AUh	7334	1	0,02%
2AUp	53553	5	0,14%
TOTAL AU	**140356**	**14,0**	**0,38%**
A	1567263,681	156,727	4,23%
Ao	86572,818	8,657	0,23%
As	558622,739	55,862	1,51%
TOTAL A	**2212459**	**221,2**	**5,97%**
N	29381300	2938	79,26%
NCl	12400	1	0,03%
Nf	129970	13	0,35%
Nfc	45295	5	0,12%
Nr	1271643	127	3,43%
Ntl	130349	13	0,35%
TOTAL N	**30970958**	**3097,1**	**83,55%**
TOTAL	**37068682**	**3706,9**	**100,00%**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.8. Les capacités d'accueil

A travers l'analyse des capacités foncières au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU révisé, il est possible d'identifier un potentiel foncier de 81,95 ha sur la totalité du territoire. A ce potentiel, il est toutefois nécessaire de soustraire les surfaces impactées par différentes prescriptions graphiques, tels que les Servitudes d'Utilité Publique, les Espaces Boisés Classés ou les Espaces Verts Protégés, au sein desquels aucune construction n'est possible.

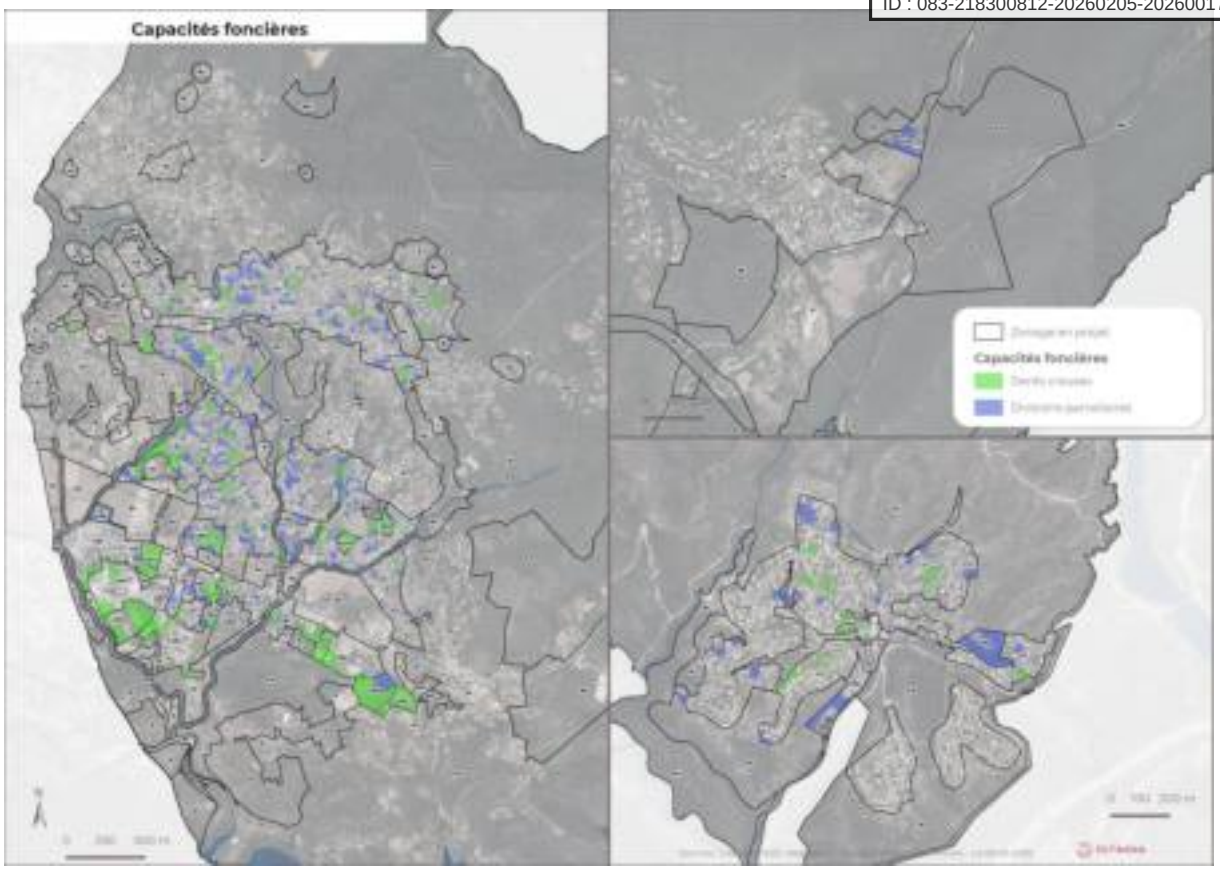
ZONES DU PLU RÉVISÉ	SUPERFICIES DES PARCELLES DIVISIBLES (EN HA)			SUPERFICIES DES PARCELLES LIBRES (EN HA)			TOTAL GÉNÉRAL
	Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine	Sous-total	Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine	Sous-total	
UA	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2	0,2
UB	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
UJ	28,8	2,8	31,6	10,2	5,4	15,6	47,1
UJh	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
UEc	2,1	0,3	2,4	1,2	2,4	3,6	5,9
UEp	1,6	0,9	2,5	0,5	3,1	3,6	6,1
UEth	0,9	0,3	1,2	0,3	1,2	1,5	2,6
UEz	0,5	0,0	0,5	1,5	2,8	4,3	4,8
2AU	0,2	0,3	0,5	0,1	5,9	6,0	6,5
2AUc	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	1,6	1,6
2AUh	0,0	0,1	0,1	0,0	1,8	1,8	1,9
2AUp	0,0	1,1	1,1	0,0	3,4	3,4	4,5
TOTAL GÉNÉRAL	**34,6**	**5,9**	**40,4**	**14,0**	**27,5**	**41,5**	**82,0**

Ainsi les capacités foncières à l'échelle du territoire, issues du zonage révisé, sont évaluées à 82,0 ha. Toutefois, en raison de la règlementation propre aux zones UJ, secteur UJh compris, le foncier identifié ne peut apparaitre comme mobilisable en tant que tel, les droits à bâtir étant seulement liés à l'évolution des constructions existantes. En conséquence, il est important de déduire les capacités issues de ces zones (-47,7 ha).

De plus, les zones 2AU sont dites « strictes », leur constructibilité est conditionnée, à minima, à la réalisation d'une procédure de modification du document d'urbanisme. Il est donc de rigueur d'exclure le foncier mobilisable à très long terme des capacités de densification (-14,5 ha).

Les capacités foncières à l'échelle du territoire s'élèvent donc à **19,8 ha.** La majorité de ces surfaces (19,5 ha) est principalement dédiée au confortement de la centralité économique et fonctionnelle de Montauroux, qui apparait comme structurante à l'échelle de l'intercommunalité.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Les zones UA et UB présentent un potentiel de densification estimé à 0,3 ha, soit environ 1,5 % des capacités de densification identifiées par le PLU. Ce potentiel correspond principalement à des dents creuses et à des possibilités de division parcellaire, bénéficiant d'un accès aux réseaux et à la voirie justifiant leur potentiel constructible.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

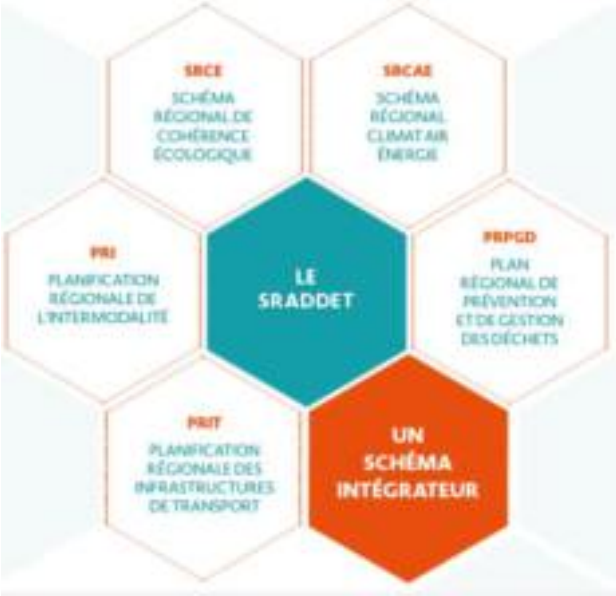
5. Compatibilité avec les plans et programmes

5.1. Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Egalité des Territoires

Le SRADDET de la Région SUD, adopté le 26 juin 2019, est construit autour de 3 grandes lignes directrices :

1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional
2. Maitriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau
3. Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants

Pour limiter la multiplication des documents sectoriels et renforcer la lisibilité de l'action publique régionale, le SRADDET rassemble d'autres schémas et plans auxquels il se substitue :



Le PLU de Montauroux doit être compatible avec les règles générales du SRADDET.

Lignes directrices 1 - Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Objectif 3 – Motiver les projets de création ou de développement des espaces à vocation logistique	Non concerné
Objectif 5A – Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des Zones d'Activités Economiques Existantes (ZAE)	Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) énonce dans son troisième axe « Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence » l'objectif de « Mettre en œuvre les objectifs de renouvellement urbain des sites

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Objectif 5B - Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celles-ci étant réservées prioritairement à l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain	économiques du SCoT ». Il regroupe des actions permettant de renouveler la qualité d'accueil des zones d'activités, d'optimiser le foncier et de prioriser certains sites de renouvellement « Saint-Vincent » et « Plan Oriental ». L'axe présente également l'objectif de « Donner une identité aux zones d'activités » en améliorant la qualité paysagère des zones d'activités et de leurs abords.
Objectif 5C - Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques en transports en commun et en modes actifs, et/ou par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	Non concerné
Objectif 9 - Favoriser le maintien et le développement des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer sur les espaces proches du rivage	Non concerné
Objectif 10A - S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale	Le PADD intègre dans son premier axe et son premier objectif la notion de disponibilité en eau : « Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité ». cet objectif prévoit ainsi de limiter les besoins en eau potable liés aux logements et aux activités et de maitriser le développement urbain en cohérence avec la ressource disponible. De même, l'OAP « Eau » permet d'apporter divers prescriptions et recommandations défini selon deux axes : la sécurisation de la ressource en eau et la valorisation de la gestion du cycle de l'eau. Ainsi le zonage du PLU ne recense aucune zone 1AU et l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée par les capacités du réseau d'eau potable.
Objectif 10B - Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels	Le projet de PLU intègre l'ensemble des risques naturels au travers de son zonage et son règlement. De la même manière, le PADD définit au sein de son premier axe, l'orientation « Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique » reprenant les objectifs suivants : - Anticiper l'aggravation des risques naturels ; - Gérer les risques et nuisances liés aux activités ; - Garantir la qualité du cadre de vie. L'OAP thématique de l'Eau présente dans son deuxième axe « Valorisation de la gestion du cycle des eaux », des prescriptions et recommandations visant à limiter

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

	l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols. Ces dernières limitent ainsi les effets du ruissellement. Enfin, le règlement comprend un volet de dispositions relatives aux risques et aux nuisances.
Objectif 10C - Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation	Le PLU prévoit, à travers son zonage, de concentrer les zones urbaines au sein de l'enveloppe urbaine déjà existante. Il ne prévoit également aucune extension du tissu urbain en n'ouvrant aucune zone à l'urbanisation. Cette orientation est également reflétée au sein du PADD au niveau de l'Axe 1/Orientation 1/Objectif 3 « Mobiliser de manière efficiente le foncier ». Cela se concrétise par l'intégration de la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement et en restreignant l'imperméabilisation des sols. De plus, le règlement du PLU prescrit des coefficients d'espaces verts dans certaines zones spécifiques permettant ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. L'emprise au sol est également réglementé. Enfin les OAP « TVB » et « Eau » adopte une démarche d'évitement et de réduction de l'imperméabilisation des sols avec plusieurs prescriptions et recommandations.
Objectif 11A - Définir pour les opérations d'aménagement et de construction des orientations et des objectifs - De performance énergétique visant la neutralité des opérations - De préservation de la ressource en eau à l'échelle du projet et de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement - D'intégration des problématiques d'accueil, de préservation, de restauration de la biodiversité, et de résilience au changement climatique - Favorisant les formes urbaines économes en espace et une conception bioclimatique des constructions	Les OAP thématiques (Eau et TVB) définies par le PLU intègrent des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols ou favorisent le renouvellement urbain au regard des enjeux bioclimatiques. Le règlement du PLU vient les compléter en intégrant des coefficients d'espaces verts ou d'emprise au sol et des principes de gestion des eaux pluviales. De même, le projet de PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation au regard de l'appauvrissement de la ressource en eau. Ces derniers pourront voir le jour lorsque la capacité en eau sera jugée comme suffisante. Le PLU intègre comme premier axe de son PADD d' « Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux » comprenant les objectifs suivants :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Objectif 11B - Définir pour les opérations de rénovation du bâti des critères de performance énergétique atteignant le niveau réglementaire BBC Énergétique rénovation ou le niveau passif et de performance environnementale dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du bâti	- « Limiter les besoins énergétiques du territoire » en misant sur la réhabilitation de l'ancien et imposer des exigences élevées en matière de sobriété énergétique pour les opérations de constructions (Orientation 1) ; - « Garantir la qualité du cadre de vie » en conservant un taux de végétalisation élevé pour préserver le confort climatique (Orientation 2). Le PADD définit plusieurs objectifs en lien avec la mobilisation efficiente du foncier avec pour but de stopper l'étalement urbain et de mobiliser en priorité les potentialités foncières situées dans l'enveloppe urbaine.
Objectif 12A - Favoriser le développement de solutions énergétiques en réseaux (de chaleur, de froid…), en privilégiant les énergies renouvelables et de récupération	Le PADD inclut parmi ses orientations la nécessité de « Viser l'exemplarité dans l'approvisionnement énergétique » (Axe 1/Orientation 2) comprenant les objectifs suivants : « Être moteur dans l'approvisionnement énergétique lié à l'énergie solaire » et « Participer à l'engagement du Pays de Fayence dans l'approvisionnement en bois énergie et la valorisation de biomasse ». Le règlement présente un article au sein de ses dispositions générales sur la transition énergétique afin de favoriser le déploiement des énergies renouvelables.
Objectif 12B - Prévoir et intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération, notamment de la chaleur fatale, dans tous les projets de création ou d'extension de zones d'activités économiques	
Objectif 12C - Prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50 % du parc de logement ancien (construits avant 1975) à horizon 2050 en réalisant des réhabilitations de niveau règlementaire BBC Énergétique Rénovation ou de niveau passif. L'effort en matière de réhabilitation énergétique devra également porter sur le parc d'équipements publics et bâtiments tertiaires	Le PLU définit dans son PADD l'ambition de miser sur la réhabilitation de l'ancien pour diminuer la facture énergétique.
Objectif 14A - Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge qualitative des nappes phréatiques	Le PLU de Montauroux ne prévoit pas d'étendre son tissu urbain en privilégiant une densification de ce dernier. De même, aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue à court terme.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Objectif 14B - Protéger les espaces à enjeux pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude	Le PLU conditionne la constructibilité par le raccordement aux réseaux d'eau potable et les capacités d'approvisionnement au regard de l'appauvrissement de la ressource. Le PLU prévoit, au travers de son zonage et de son PADD, de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi préserver les masses d'eaux souterraines et de surfaces d'une potentielle pollution par ruissellement. L'OAP « Eau » définit également des prescriptions et des recommandations en matière de prélèvement et de protection des nappes d'eau souterraines.
Objectif 15 - Sur les espaces à enjeux de continuités écologiques non couverts par un dispositif de gestion : → Définir des orientations et des objectifs favorables au maintien et à la préservation des milieux et de la biodiversité → Déployer des mesures de restauration et de remise en état optimal des continuités écologiques	Le PADD du PLU présente comme premier axe « Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux » qui intègre des objectifs en faveur de la préservation des milieux et de la biodiversité notamment « Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique », « Mettre en valeur le patrimoine paysager : bâti et naturel de la commune » et « Protéger les corridors écologiques » (Orientation 3). Le règlement du PLU intègre ces objectifs, en intégrant un coefficient d'espace vert et en préservant le patrimoine végétal en identifiant les alignements d'arbres remarquables, les Espaces Verts Protégés et les ripisylves à conserver et à renforcer. Parallèlement, le PLU a élaboré une OAP Trame Verte et Bleue, qui insiste sur la protection de la TVB. Cette dernière définit des prescription et recommandations favorisant pour les différentes trames : milieux boisés/forestiers, zones humides, tissu urbain et trame noire. Pour les espaces urbanisés, l'OAP définit des principes de gestion, soulignant la nécessité d'identifier et de créer des continuités vertes entre les îlots urbains, de favoriser la cohérence des espaces naturels dans les projets et mettre en place des aménagements spécifiques (toits végétalisés, murs végétaux, etc.).
Objectif 16A - Favoriser les activités, les aménagements et les équipements favorables à la gestion durable, multifonctionnelle et dynamique de la forêt	Les massifs boisés de la commune sont classés en zone N. De même, le PADD présente comme ambition de permettre les activités liées à la sylviculture et au bois énergie dans les zones économiques de la commune.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Objectif 16B - Développer et soutenir les pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques	Le projet de PLU permet de préserver et valoriser les surfaces agricoles via un classement en zone A. Ces espaces sont intégrés dans l'OAP TVB. Le PADD du PLU définit également une orientation pour « Poursuivre la politique de regain agricole » avec pour objectif de « Protéger les terres agricoles et en assurer leur qualité sur le long terme ».
Objectif 18 - Prendre en compte la capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité et d'alimentation locale et définir des objectifs dédiés	Le projet de PADD a pour objectif de mettre en valeur les produits locaux et permettre leur transformation sur le territoire communale. Cet objectif se traduit par les actions suivantes : Permettre la vente directe au sein des exploitations et promouvoir une transformation alimentaire artisanale locale. Dans cette optique, le PADD cherche également à favoriser une agriculture durable et biologique et de développer les petites unités de production locale. De même, il inscrit l'ambition de miser sur la filière plantes à parfums pour reconquérir les friches agricoles.
Objectif 19A - Identifier, justifier et valoriser le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération du territoire en développant les équipements de pilotage énergétique intelligents et de stockage	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 19B - Développer la production des énergies renouvelables et de récupération et des équipements de stockage afférents, en mettant en œuvre des mesures en faveur de la valorisation de la biomasse, de l'éolien offshore et terrestre, du solaire, de la petite hydroélectricité et de l'innovation	Le PADD du PLU définit comme actions de mobiliser l'ancienne carrière pour la production photovoltaïque et de permettre le développement des ombrières photovoltaïques en particulier dans les secteurs économiques. Le règlement comprend un volet sur la performance environnementale et la valorisation du patrimoine bâti et paysager. L'article DG 25, axé sur la promotion de la transition énergétique, encourage l'utilisation de matériaux et énergies renouvelables, avec des règles spécifiques pour les bâtiments anciens. Il définit également des dispositions spécifiques pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ainsi que pour toute opération d'aménagement ou construction. Les nouvelles constructions sont tenues d'adopter des principes concourant au déploiement des énergies positives.
Objectif 19C - Pour le développement de parcs photovoltaïques, favoriser prioritairement la mobilisation de surfaces disponibles sur du foncier artificialisé, en évitant l'implantation de ces derniers sur des espaces naturels et agricoles.	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Objectif 21 - Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte l'environnement sonore, la pollution atmosphérique, les sites et sols pollués et les rayonnements non-ionisants.	Le PADD du PLU définit comme ambition de gérer les risques et nuisances liées aux activités et de garantir la qualité du cadre de vie en limitant notamment l'exposition des espaces de logements aux nuisances sonores. Afin de réduire l'utilisation de la voiture, le PLU, à travers son PADD, souhaite « Articuler le réseau de déplacements et le stationnement avec les ambitions environnementales de la commune » en proposant des alternatives efficaces à la voiture pour les différents motifs de déplacements quotidiens et en améliorant les conditions de stationnements. De plus, le règlement intègre des éléments permettant de répondre aux enjeux de nuisances sonores, plus particulièrement l'article DG 12 portants sur l'isolations acoustiques le long des voies bruyantes. Il définit également une disposition (DG 26) facilitant l'usage des véhicules 0 carbones.
Objectif 22A - Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes et connecter les itinéraires à un maillage local	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 25A - Élaborer des stratégies de prévention et de gestion des déchets (dangereux, non dangereux non inertes ou non dangereux inertes) et prévoir les équipements afférents compatibles avec la planification régionale	
Objectif 25B - Orienter prioritairement les nouvelles implantations d'équipements de prévention et de gestion des déchets vers des friches industrielles ou des terrains dégradés, dans le respect des principes de proximité et d'autosuffisance	
Objectif 26 - Intégrer une stratégie territoriale en faveur de l'économie circulaire dans les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) compatible avec la Stratégie régionale d'économie circulaire et la feuille de route nationale	
Ligne directrice 2 : Maitriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Objectif 27 - Décliner la stratégie urbaine régionale dans l'armature locale des documents d'urbanisme et formaliser à ce titre des objectifs différenciés par niveaux de centralité	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 35 - Privilégier l'intensification urbaine autour des dessertes en transports collectifs, gares et pôles d'échange	Non concerné
Objectif 36A - Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie	Le PADD du PLU vise à encourager des activités conformes à l'image du village, exemptes de nuisances, axées sur l'artisanat et le commerce de proximité. Cette volonté ce traduit par un zonage approprié englobant le centre ancien et sa proche périphérie, permettant un développement de l'activité commerciale et artisanale en parallèle de la réhabilitation des logements vacants.
Objectif 36B - Viser un développement commercial respectant l'équilibre centre/périphérie et maîtrisant la consommation d'espace et en cohérence avec les territoires limitrophes	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) établit comme objectif stratégique la remobilisation du fort potentiel des zones d'activités économiques présentes en mettant en œuvre les objectifs de renouvellement nécessaire à cette centralité vieillissante tout en confirmant le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence par un règlement adapté aux ambitions affichées.
Objectif 37 - Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers par la définition d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique	Le projet de PLU prévoit une OAP Trame Verte et Bleue qui définit au sein des espaces anthropisées, des principes de développement des espaces végétalisés. En effet, l'OAP inscrit la nécessité de préserver les corridors écologiques fragmentés repérés au niveau du tissu urbain, en limitant l'artificialisation des sols et en préservant les boisements à l'intérieur de la tâche urbaine.
Objectif 38A - Assurer la transmission et la mise à disposition des informations relatives aux services de transports réguliers de voyageurs	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 38B - Garantir l'usage et le respect d'une norme d'interopérabilité commune	
Objectif 39 - Élaborer une charte de services communs et d'exploitation pour le développement de l'intermodalité dans les Pôles d'échanges multimodaux (PEM)	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Objectif 40 - Définir et formuler des objectifs de rabattement en transports en commun et modes actifs vers les gares ou PEM identifiés comme stratégiques par la Région et opportuns par les SCoT et PDU dans le confortement de leur rôle de desserte dans un environnement proche ou élargi	Non concerné
Objectif 42 - Coordonner les prescriptions des PDU limitrophes en qualifiant les interfaces entre les territoires et veillant à la mise en cohérence des services	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 45 - Prendre en compte le Schéma des itinéraires d'intérêt régional (SIIR)	
Objectif 46 - Coordonner les aménagements et les usages des projets de Transports collectifs en site propre et de Parcs relais avec l'ensemble des modes de transport pour améliorer la performance intermodale globale	Le PADD du PLU prévoit de proposer des alternatives efficaces à la voiture pour les différents motifs de déplacements quotidiens en prévoyant notamment de maintenir et améliorer l'offre et la desserte en transports en commun.
Objectif 47A - Déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030. La cohérence avec le développement démographique du territoire est à rechercher. Cette réduction s'effectue au regard de la période des 10 dernières années précédant l'arrêt du document, ou lorsque le territoire souhaite privilégier cette option, au regard de la période 2006 - 2014 (période de référence du SRADDET).	La commune a adopté un scénario prévoyant une augmentation annuelle de la population de 0,1%, ce qui entraîne le besoin de construire 100 logements pour accueillir 76 nouveaux résidents et absorber le desserrement des ménages d'ici à 2035. Les objectifs de modération de la consommation d'espace dépendent des scénarios de développement, incluant la croissance démographique, la production de logements, les besoins en développement économique, loisirs, équipements publics, et les implications foncières associées. Les prévisions des besoins fonciers se basent sur une répartition et une densité prévue pour les futurs logements, de 15 logements/ha.
Objectif 47B - Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines	Le PLU privilégie le renouvellement au travers de projet d'aménagement localisé essentiellement au sein du centre ancien et sa première couronne, ainsi que les secteurs économiques déjà artificialisés.
Objectif 49A - Éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030	Il s'agit ici d'une révision de PLU qui permet la différenciation des zones urbaines et des zones naturelles et agricoles. Le projet de PLU permet d'identifier près de 3 318 ha de zone A et N.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Objectif 49B - Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel	Le PLU identifie 235 ha d'espaces agricoles.
Objectif 50A - Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en s'appuyant sur la Trame verte et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers	Le projet de PLU prend en compte les réservoirs identifiés par la TVB en classant la majorité de ces derniers en zone naturelle. La continuité des corridors écologiques est préservée via le classement en zone A et N. La préservation de l'ensemble de ces éléments est inscrit dans l'orientation n°3 de l'axe 1 du PADD « Accentuer les dispositions protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux » au travers de deux objectifs : « Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique » et « protéger les corridors écologiques ». De même, le PLU définit une OAP Trame Verte et Bleue intégrant des prescriptions et recommandations pour chaque type de trame (boisés, ouvertes, zones humides, etc.). Elle encourage ainsi au projet d'aménagement de préserver les corridors écologiques entre réservoirs de biodiversité et de favoriser la cohérence des espaces naturels entre projets voisins.
Objectif 50B - Identifier les sous-trames présentes sur le territoire et justifier leur prise en compte pour transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques et mettre en œuvre les actions adaptées.	Le PLU identifie une trame verte et bleue au sein de son Etat Initial de l'Environnement. Cette dernière identifie des réservoirs de biodiversité au niveau de la Vallée de la Siagne, des Côteaux et bassins de Fayence les bois de l'Ermite. Elle identifie quelques réservoirs agricoles au niveau de la plaine entre les zones résidentielles et économiques de la commune. Des corridors écologiques traversent à la fois ces réservoirs mais aussi la plaine agricole à l'ouest du territoire notamment.
Objectif 50C - Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et préserver les zones humides	La majorité des cours d'eau du territoire sont classés en zone N, A ou Uj qui limitent fortement la constructibilité et ainsi les potentielles pollutions sur ces espaces. Le PADD du PLU intègre dans ses objectifs de limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique notamment en sanctuarisant la trame bleue pour son rôle écologique et pour la gestion de la ressource en eau. Les deux OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et « Eau » définissent également des prescriptions et recommandations favorable à la restauration et préservation des cours d'eau et des zones humides.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Objectif 50D - Améliorer la transparence des infrastructures linéaires au regard de la fonctionnalité écologique, en particulier dans les 19 secteurs prioritaires identifiés	Pas à l'échelle du PLU
Ligne directrice 3 : Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants	
Objectif 52 - Contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le SRADDET, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace	Le PADD du PLU définit comme action de tendre vers une réduction de 50% au minimum de la consommation foncière conformément aux préconisations du SCoT et du SRADDET.
Objectif 66 - Organiser un dialogue permanent entre les Autorités organisatrices de mobilité durable (AOMD)	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 68 - Établir de nouveaux équilibres économiques pour le financement des infrastructures et des services de transport et assurer leur conformité avec la stratégie régionale de chef de file de l'intermodalité	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.2. Compatibilité avec le SCoT Pays de Fayence

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fayence a été approuvé le 9 avril 2019 et est en cours de révision. Le PLU de Montauroux doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT en vigueur, bien que le PAS du SCoT révisé ait été débattu en juin 2023.

Orientations	Compatibilité
Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés	
Objectif OB-A1 – s'engager pour la réduction de la consommation foncière	La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) va au-delà de la compatibilité avec le SCoT du Pays de Fayence en se basant sur les objectifs de modération de consommation d'espace définit dans le PAS débattu le 28/06/2023. Ainsi, la commune a adopté un scénario d'évolution démographique prévoyant une augmentation annuelle de la population de 0,1%, ce qui entraîne un besoin de 100 logements pour accueillir 76 nouveaux résidents et absorber le desserrement des ménages à l'horizon 2035. Les objectifs de modération de la consommation d'espace dépendent des scénarios de développement, incluant la croissance démographique, la production de logements, les besoins en développement économique, loisirs, équipements publics, et les implications foncières associées. Les prévisions des besoins fonciers se basent sur une répartition et une densité prévue pour les futurs logements, de 15 logements/ha.
Objectif OB-A2 – restructurer l'axe central – le Plan de Fayence	Le PLU entend développer les ressources foncières stratégiques permettant de valoriser le développement économique et démographique de la commune sur l'existant, en confortant la zone de la plaine qui est structurante à l'échelle du Pays de Fayence.
Objectif OB-A3 – mettre en œuvre l'éco-opération des Touos Aussels de Callian	Non concerné
Les orientations et principes de la politique de l'habitat	
Orientation OR-B1 – Une offre d'habitat en relation avec la structuration du Pays de Fayence	Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), une emphase particulière est mise sur la revitalisation à travers des projets d'aménagement ciblés, principalement au sein du centre ancien et des zones économiques artificialisées. A travers son scénario

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientations	Compatibilité
	démographique très modéré, le PLU tend à concentrer l'urbanisation future au sein de l'enveloppe urbaine en proposant une offre nouvelle d'habitat par la réhabilitation des logements vacants. Cette nouvelle offre cherche à faciliter les parcours résidentiels en proposant des typologies de logements adaptée aux jeunes ménages et à la population vieillissante.
Objectif OB-B1 – les sites de renouvellement urbain villageois (RUV)	Le PLU révisé est composé uniquement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP thématiques (Eau et Trame Verte et Bleue). En relation avec l'appauvrissement de la ressource en eau et afin de préserver la qualité de vie au sein du territoire, les droits à bâtir ont été fortement limité. En matière d'habitat seul le centre ancien et sa proche périphérie bénéficie d'une réglementation favorable à la densification. Ces choix réglementaires tendent à accroitre les actions sur l'habitat ancien et majoritairement vacant.
Objectif OB -B2 et B3 – Les sites de Projet Urbain	Les sites de projet urbain se concentre au sein du centre ancien pour l'habitat et de la plaine pour les activités économiques. La majorité des zones constructibles sont dédiées au confortement et au développement de la centralité économique de Montauroux, qui est structurante à l'échelle du territoire de l'intercommunalité.
Orientation OR-B2 – Les conditions de mise en œuvre de la diversité d'habitat et des logements performants	Le PLU encourage des pratiques durables telles que l'architecture bioclimatique et les énergies renouvelables, tout en assurant leur intégration urbaine et paysagère. Les objectifs comprennent la réduction des consommations énergétiques, la promotion du parc photovoltaïque, la diminution des émissions de gaz à effet de serre, et le soutien aux projets d'énergies renouvelables pour tendre vers l'autonomie énergétique de la commune.
Objectif OB-B – Les solutions pour l'amélioration du logement ancien	En matière d'habitat seul le centre ancien et sa proche périphérie bénéficie d'une réglementation favorable à la densification. Ces choix réglementaires tendent à accroitre les actions sur l'habitat ancien et majoritairement vacant.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les objectifs relatifs au développement économique, touristique et commercial :	
Orientation OR-C1 – les conditions de la marque touristique « Pays de Fayence »	Le PLU entend permettre le développement des aménités autour du lac de Saint Cassien, tout en proposant un zonage dédié sur les zones touristiques et sportives attenantes. Un inventaire exhaustif du patrimoine bâti, culturel et végétal est également intégré au PLU. Des emplacements réservés sont maintenus et créés en faveur des mobilités douces, notamment à travers le projet de l'eurovélo.
Orientation OR-C2 – une offre touristique plus vivante	La révision du PLU prévoit la création d'un secteur de taille et de capacité limitée en zone naturelle dédié à la création d'un hôtel à proximité du Lac de Saint Cassien.
Objectif OB-C1 – un hébergement touristique de qualité	L'hébergement touristique est conforté au sein du PLU révisé avec un secteur économique dédié UEth dédié aux fonctions d'hébergement hôtelier, ainsi que UEtc dédié aux terrains de camping et parc résidentiel de loisir.
Orientation OR-C4 – un climat numérique à construire	Le PLU garantit le fait que les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).
Orientation OR-C5 – Les unités prioritaires de renouvellement économique	Les secteurs du Plan Oriental et de Saint Vincent constituent les unités prioritaires de développement et renouvellement économique. L'ensemble de ces secteurs est classé en zone UE, afin de pouvoir conforter la centralité économique du Pays de Fayence sous réserve d'une qualité architecturale et des espaces extérieurs renouvelée.
Orientation OR-C6 – La mise en œuvre des nouvelles zones économiques	Aucune zone économique nouvelle n'est envisagée dans le projet de révision du PLU, seule le renouvellement et la densification de la zone économique existante est rendu possible réglementairement. Le PLU révisé permet également un confortement du site économique de la colle noire, dédié notamment à la parfumerie.
Orientation OR-C7 – les bonnes conditions d'accueil des entreprises	Les restrictions de constructibilité susceptibles de freinées l'intensification des zones d'activités ont été levés tout en émettant des prescriptions relatives à une meilleure gestion des ressources, notamment l'eau potable, par la mise en place de réseau séparatif.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientation OR-C8 – les moyens mis à disposition pour redynamiser le commerce et l'artisanat traditionnels	Le PLU veille à dynamiser l'économie du village et de ses alentours en encourageant des activités historiques et endogènes usant des matières premières du territoire, notamment les oliverais et les plantes à parfum. Le PLU encourage ainsi le développement d'oliverais et d'espaces agricoles dédiés à la parfumerie, tout en permettant l'établissement de laboratoires et autres constructions dédiées aux activités vernaculaires du territoire, tout en permettant un développement de la zone économique de la plaine.
Les orientations relatives à la redynamisation de l'agriculture et la valorisation de la forêt :	
Orientation OR-D1 – la protection des espaces agricoles structurants	Le PLU définit dans son PADD de poursuivre la politique de regain agricole. Cette orientation vise à protéger les terres agricoles et en assurer leur qualité sur le long terme ainsi que de mettre en valeur les produits locaux et permettre leur transformation sur le territoire communal. Dans cette optique, le PLU cherche à confirmer les limites franches à l'urbanisation et stopper le mitage. Cette volonté se traduit par une augmentation des zones agricoles classées par rapport au PLU en vigueur.
Orientation OR-D2 – la reconquête des espaces agricoles stratégiques	Au sein des zones agricoles le PLU identifie les secteurs de sensibilité paysagère, ainsi que ceux dédiés à l'oléiculture, afin de protéger ces espaces et de limiter leur constructibilité.
Orientation OR-D3 – les actions à entreprendre pour soutenir l'agro-sylvo-pastoralisme du Pays de Fayence	Au sein des zones naturelles, non sensibles, est rendu possible tout aménagement nécessaire à l'agro-sylvo-pastoralisme.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les orientations de la politique des transports et de déplacements	
Orientation OR-E1 – les objectifs en matière d'intégration du développement urbain dans le réseau de mobilités	Le PLU s'engage à répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'équipements et de mobilités à travers plusieurs actions, qui se traduisent principalement par la mise en place d'emplacements réservés au sein du territoire.
Orientation OR-E2 – les conditions de mobilité le long de la ligne de force de mobilité du Pays de Fayence	Outre le centre ancien, qui constitue la centralité historique de Montauroux, l'ensemble du développement communal est prévu le long de la ligne de force du Pays de Fayence, que ce soit de part et d'autre de la départementale, ainsi qu'au niveau de la Colle Noire.
Orientation OR-E3 – revenir à un territoire des courtes distances	Les mobilités au sein du village perché et des centralités de la commune sont confortées au sein du PLU par l'établissement d'emplacements réservés.
Les grands projets d'équipements et de services et les orientations pour la gestion des ressources	
Orientation OR-F1 – devenir un territoire d'investissements et d'implantations de grands équipements	Le PLU promeut le renouvellement de l'axe central.
Objectif OB-F1 – Optimiser la desserte sur le territoire	Pas à l'échelle du PLU
Objectif OB-F2 – sécuriser les ressources existantes	Le PLU entend reconnecter le petit et le grand cycle de l'eau en intégrant une OAP Eau sur l'ensemble de la commune. L'OAP thématique dédié à la ressource comprend un ensemble de prescription et de recommandation permettant une meilleure gestion de la ressource par une adaptation des constructions, mais aussi des espaces libres entre autres. La commune fait également le choix d'un scénario d'évolution démographique très modéré, dont la finalité résulte dans une limitation drastique des droits à bâtir. De plus un zonage spécifique est instauré en zone N (Nf) afin de faciliter les prospections cherchant
Objectif OB-F3 – Diversifier l'approvisionnement en eau	Le PADD du PLU définit comme première orientation la volonté d'assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles notamment en ménageant la ressource en eau et composer

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Objectif OB-F4 – devenir un territoire à basse consommation d'eau	avec sa vulnérabilité. L'OAP Eau intègre un objectif de diversification de la ressource en eau via les eaux de pluies et eaux grises en lien avec les réglementations sanitaires et recommandations de l'ANSES.
Objectif OB-F5 – conserver de bonnes conditions d'assainissement des eaux usées	L'OAP Eau du PLU définit des prescriptions en matière de gestion des assainissements non collectif. De même, le règlement du PLU définit des dispositions pour garantir une bonne gestion des eaux usées.
Objectif OB-F6 – intégrer la problématique pluviale au cœur des problématiques d'aménagement	Dans le but de garantir la primauté des usages, en particulier la santé, la sécurité civile, l'approvisionnement en eau potable et la préservation des écosystèmes aquatiques, la constructibilité est temporairement limitée pour une période de 5 ans. Cette restriction est en vigueur en attendant une amélioration des conditions d'accès et de desserte en eau potable.
Objectif OB-F7 – améliorer la gestion des déchets	Le règlement du PLU facilite l'installation des ouvrages technique à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile puisqu'assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.
Objectif OB-F8 – valoriser les atouts énergétiques naturels du Pays de Fayence	Le PADD du PLU définit comme orientation de viser l'exemplarité dans l'approvisionnement énergétique en étant moteur dans l'approvisionnement énergétique lié à l'énergie solaire et en participant à l'engagement du Pays de Fayence dans l'approvisionnement en bois énergie et la valorisation de biomasse.
Objectif OB-F9 – un engagement pour la diversification énergétique	Le règlement comprend un volet sur la performance environnementale et la valorisation du patrimoine bâti et paysager. L'article DG 25, axé sur la promotion de la transition énergétique, encourage l'utilisation de matériaux et énergies renouvelables, avec des règles spécifiques pour les bâtiments anciens. Il introduit également une dérogation pour faciliter l'innovation dans la construction, tout en imposant des dispositions pour l'engagement de la transition énergétique, notamment en intégrant des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation. Les nouvelles constructions sont

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

	tenues d'adopter des principes concourant au déploiement des énergies positives.
Objectif OB-F10 – des nouveaux projets urbains emblématiques du projet urbanistique	Non concerné
Les orientations en matière de protection et mise en valeur des habitats et des continuités écologiques	
Orientation OB-H1 – protéger les espaces matrices de la biodiversité	Le PADD du PLU définit dans son axe 1, la volonté d'accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux. Cette orientation se traduit par les objectifs suivants : - Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique ; - Mettre en valeur le patrimoine paysager ; - Protéger les corridors écologiques. Le PLU intègre les réservoirs forestiers de la Trame Verte et Bleue en les classant principalement en zone naturelle, tandis que les réservoirs de biodiversité ouverts sont classés en zone agricole. Pour maintenir la continuité des corridors écologiques, ils sont préservés par le classement en zones A (Agricole) et N (Naturelle), aligné avec l'orientation PADD cité ci-dessus.
Orientation OB-H2 – mieux protéger contre les pressions de l'urbanisation	Le PLU établit une OAP Trame Verte et Bleue, qui prescrit l'identification et la création de continuités vertes entre les îlots urbains en développant un maillage végétal. Le projet de PLU définit comme principale objectif au sein de son PADD de limiter l'étalement urbain et de définir des limites claires à l'urbanisation. Cette objectif limite ainsi l'artificialisation des sols et garantit la préservation des boisements à l'intérieur de la zone urbaine.
Orientation OB-H3 – des qualités environnementales protégées	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les objectifs relatifs à la valorisation des paysages et la mise en valeur des entrées de ville	
Orientation OB-I1 – l'identité paysagère protégée	Le PLU vise à préserver son identité paysagère via le classement des massifs boisés et espaces naturels protégés en zone N ou A. De même, le projet de PADD du PLU prévoit dans son premier axe d'accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux. Cela se traduit par : - Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique - Mettre en valeur le patrimoine paysager L'ensemble ces orientations garantissent ainsi la préservation de l'identité paysagère. De même, l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » vient compléter les protections définit dans le règlement (coefficient d'espace vert, maintien de l'harmonie architecturale, EVP) et le zonage (pas d'ouverture à l'urbanisation à court terme et classement en zone A et N).
Orientation OB-I2 – des espaces et des sites reconnus comme remarquables	Le PLU vise à préserver les grandes entités naturelles de la commune, telles que le bois de l'Ermite, la gorge de la Siagne et les côteaux du lac de Saint-Cassien. Le PADD vise également à poursuivre la politique de regain agricole en protégeant les terres agricoles et en assurant leur qualité sur le long terme. Le PADD présente l'ambition de préserver l'ensemble réservoirs de biodiversité communaux et de confirmer des limites franches à l'urbanisation afin de garantir un certain équilibre entre urbanisme et espaces naturels. Cette ambition se traduit via un zonage préservant les espaces reconnus et protégés et un règlement favorisant leur connexion.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientation OB-I3 – l'engagement pour la protection du petit patrimoine	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'engage à préserver le petit patrimoine du village, qu'il soit architectural, végétal ou archéologique. Cette préservation inclut des éléments emblématiques tels que la Chapelle Notre Dame des Roses, l'Église Paroissiale Notre-Dame de l'Assomption, maisons, fontaines, lavoirs, moulins, ponts, etc. L'objectif est d'intégrer harmonieusement ces éléments dans les nouvelles opérations d'aménagement, en favorisant la diversité architecturale et en créant des itinéraires de découverte du patrimoine pour valoriser l'histoire et la richesse culturelle du village.
Orientation OB-I4 – des attentes fortes pour la qualité des projets urbains et la valorisation des entrées de ville	Le PLU permet de revitaliser les entrées de ville et mettre en avant les diverses scènes paysagères le long des axes principaux. Dans cette optique, transformer la RD562 en un boulevard urbain grâce à des aménagements urbains et paysagers significatifs.
Les orientations en matière de prévention des risques et nuisances	
Orientation OB-J1 – les actions face aux risques inondations	Le PADD du PLU définit comme orientation d'améliorer la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique et notamment en maitrisant les risques d'inondations par ruissellement pluvial et débordement de cours d'eau. Le règlement du PLU prévoit une disposition générale pour la prise en compte de l'aléa inondation et la réduction du ruissellement urbain. Il définit également la nécessité de respecter une marge de recul de 30 m calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral pour la Camiole, le Biançon et la Siagne et de 10 m à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements cartographiés. La gestion des eaux pluviales est également réglementé par le PLU, notamment pour les nouvelles constructions.
Orientation OB-J2 – les actions à prendre en compte dans les documents d'urbanisme pour limiter le ruissellement urbain	Plusieurs dispositions au sein du PLU contribuent à renforcer la désimperméabilisation des sols, notamment par l'établissement d'un coefficient d'espace vert et la mise en place de mesures spécifiques dans le cadre des OAP "Eau" et "Trame Verte et Bleue" permettant de limiter le

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

	ruissellement urbain.
Orientation OB-J3 – les actions face aux risques incendies de forêt	Le règlement du PLU rappelle les obligations de débroussaillement. Dans le cadre de l'amélioration de la protection des personnes et des biens, le PADD vise à assurer la sensibilisation des habitants aux risques naturels comprenant les incendies de forêt. Les massifs boisés à risque sont principalement classés en zones N et A, limitant la constructibilité voire l'interdisant, et sont complétés par les EBC.
Orientation OB-J4 – éviter les risques mouvements de terrain	Le PLU réglemente le risque de mouvement de terrain au travers de la disposition générale 8 « Prise en compte de l'étude mouvements de terrain » qui fait référence à la cartographie réalisée sur la commune recensant trois zones au sein du territoire : zone de risques limités, zone de risques moyens et zone de risque forts. De même, le risque sismique présente une disposition générale qui rappelle les normes de constructibilité pour une sismicité de niveau 3.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.3. Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

Le SDAGE fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027. La stratégie 2022-2027 est entrée en vigueur le 4 avril 2022. Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales de ce schéma directeur :

Orientations fondamentales	Compatibilité PLU
OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique	Le projet de PLU intègre l'ensemble des risques naturels au travers de son zonage et son règlement. De même, le PADD définit un objectif en lien les conséquences du changement climatique dans le but d'anticiper au mieux les risques naturels. De même, il encourage la conservation d'un taux de végétalisation élevé au sein du tissu urbain pour maintenir un certain confort thermique. Cette ambition se traduit par la définition de coefficient d'espaces verts au des zones urbaines du zonage. Le PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation et maintient les projets au sein de l'enveloppe urbaine. Aucun projet de logement n'est également prévu avant 2028. Cette volonté est également retranscrite dans son PADD qui souhaite tendre vers une division par deux de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Pas à l'échelle du PLU
OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	Le projet de PLU définit une première mesure d'évitement en n'identifiant pas de zone à urbaniser à court terme (1AU). L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à la capacité des ressources naturelles, permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols et ainsi les potentielles pollutions des milieux aquatiques du territoire. Le zonage du PLU, en plus de classer une grande part du territoire en zone A et N, préserve les abords du lac de Saint Cassien par un classement en EBC. Le PADD inscrit dans son objectif « Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles » de prendre en compte dans le zonage et le règlement, les périmètres de protection des ressources en eaux existants en cours de délimitation, ceci afin de conserver un environnement favorable à la protection des eaux souterraines. L'OAP thématique sur l'eau définit des prescriptions et recommandations en lien avec la sécurisation de la ressource en eau et notamment pour protéger les nappes d'eau

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientations fondamentales	Compatibilité PLU
	souterraines.
OF 3 : Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau A. Mieux connaitre et mieux appréhender les impacts sociaux et économiques B. Développer l'effet incitatif des outils économiques en confortant le principe pollueur-payeur C. Assurer un financement efficace et pérenne de la politique de l'eau	Pas à l'échelle du PLU
OF 4 : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux A. Renforcer la gouvernance dans le domaine de l'eau B. Structurer la maîtrise d'ouvrage à une échelle pertinente C. Assurer la cohérence des projets d'aménagement du territoire et de développement économique avec les objectifs de l'eau	Le PLU place en priorité la préservation de la ressource en eau au sein de son PADD : « Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles ». Ainsi tous les projets de logements et de construction sont conditionnés par la capacité de la ressource en eau du territoire.
OF 5A : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	Le règlement du PLU définit une disposition générale en lien avec la réduction du ruissellement urbain, majoritairement responsable des pollutions. Ainsi « Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales ». De même, au niveau des zones U et AU, « toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement » ou « doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur ». Le zonage du PLU permet également une préservation des masses d'eau de surfaces en les classant en zone N, A ou Uj qui limitent la constructibilité. Le règlement définit en complément des marges de recul par rapport aux axes d'écoulement des cours d'eau. Le PADD définit dans son orientation « Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles » de prendre en compte les périmètres de protection de captage et dans l'orientation « Accentuer les dispositions protectrices des sites et des

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientations fondamentales	Compatibilité PLU
	paysages du territoire de Montauroux » de sanctuariser la trame bleue pour son rôle écologique et pour la gestion de la ressource en eau. Enfin l'OAP thématique Eau permet de définir des prescriptions et recommandations en lien avec la sécurisation de la ressource en eau.
OF 5B : Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	Le zonage du PLU permet une préservation des masses d'eau de surfaces en les classant en zone N ou A.
OF 5C : Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses A. Réduire les émissions et éviter les dégradations chroniques B. Sensibiliser et mobiliser les acteurs C. Améliorer les connaissances nécessaires à la mise en œuvre d'actions opérationnelles	Pas à l'échelle du PLU
OF 5D : Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles	Pas à l'échelle du PLU
OF 5E : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine : A. Protéger la ressource en eau potable B. Atteindre les objectifs de qualité propres aux eaux de baignade et aux eaux conchylicoles C. Réduire l'exposition des populations aux substances chimiques via l'environnement, y compris les polluants émergents	Le PLU préserve les cours d'eau par son zonage et inclus dans son PADD l'objectif de prendre en compte dans son zonage et son règlement les périmètres de protection des ressources en eau. L'OAP thématique Eau définit des prescriptions et recommandations dans le but de sécuriser la ressource en eau en lien avec le prélèvement et la protection des nappes d'eau souterraines, la gestion des assainissements non collectif et la valorisation des eaux grises et de pluies. De même, les nouvelles constructions sont conditionnées par les capacités de ressource en eau. Le règlement du PLU définit également des dispositions générales relatives à la réduction du ruissellement urbain et donc les potentiels pollution des ressources naturelles.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientations fondamentales	Compatibilité PLU
OF 6A : Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques A. Définir, préserver et restaurer l'espace de bon fonctionnement B. Maintenir et restaurer les processus écologiques des milieux aquatiques C. Assurer la non-dégradation D. Mettre en œuvre une gestion adaptée aux plans d'eau et au littoral	Le PADD définit comme actions de « sanctuariser la trame bleue pour son rôle écologique et pour la gestion de la ressource en eau et du risque inondation ». Le PLU préserve les cours d'eau via son zonage. De même, il définit une OAP Trame Verte et Bleue qui permet de préserver les réservoirs biologiques ainsi que les cours d'eau. Les continuités écologiques sont également maintenues ou renforcées. Le zonage du PLU permet également le maintien de la surface des espaces naturelles par rapport au PLU en vigueur.
OF 6B : Préserve, restaurer et gérer les zones humides	Les zones humides identifiées dans l'EIE sont toutes classées en zone naturelle où la constructibilité y est très limitée voire interdite.
OF 6C : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau	Pas à l'échelle du PLU
OF 7 : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir A. Concrétiser les actions de partage de la ressource et d'économie d'eau dans les secteurs en déséquilibre quantitatif ou à équilibre précaire B. Anticiper et s'adapter à la rareté de la ressource en eau C. Renforcer les outils de pilotage et de suivi	Le zonage du PLU classe les cours d'eau en zone naturelle ou agricole ainsi que des EBC et EVP au niveau des ripisylves de ces derniers. De même, le PADD inscrit la nécessité d'assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles comprenant des actions de rationalisation de son utilisation et d'anti-gaspillage. Le PLU définit une OAP thématique sur l'eau présentant comme objectifs la sécurisation de la ressource en eau et la valorisation de la gestion du cycle de l'eau. Des prescriptions et recommandations sont ainsi définies pour permettre de répondre à ces objectifs. Du fait de ce zonage et des objectifs inscrits dans le PADD, le PLU permet ainsi de limiter les incidences liées au changement climatique sur la ressource en eau.
OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques A. Agir sur les capacités d'écoulement B. Prendre en compte les risques torrentiels C. Prendre en compte l'érosion côtière du littoral	Le PLU a pris en compte le risque d'inondation dans la réalisation de son zonage. Ce dernier est complété par un règlement favorisant la prise en compte de ce risque, notamment au niveau des dispositions générales. Il définit des coefficients d'espaces verts et d'emprise au sol qui limitent ainsi l'imperméabilisation des sols. Le zonage identifie également des EBC et EVP pour renforcer la protection des espaces boisés et de la végétalisation des zones résidentielles. Enfin, le projet de PLU prévoit de diminuer de 50 % la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.4. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

Le PGRI est un outil stratégique élaboré sur chaque grand bassin qui définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et fixe les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs. Le PGRI 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022.

Le PGRI défini 4 grand objectifs :

Objectifs	Compatibilité
Grand Objectif 1 – Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maitriser le coût des dommages liés à l'inondation	
Améliorer la connaissance et réduire la vulnérabilité du territoire	Le PADD du PLU définit dans son premier axe, la volonté d'améliorer la protection des personnes et des biens face aux risques sensibilisant la population aux risques naturels comprenant l'inondation.
Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations	Le PADD du PLU définit dans son premier axe, la volonté d'améliorer la protection des personnes et des biens face aux risques en maitrisant notamment les risques d'inondations par ruissellement pluvial et débordement des cours d'eau. Le PLU a pris en compte le risque d'inondation dans la réalisation de son zonage. Ce dernier est complété par un règlement favorisant la prise en compte de ce risque, notamment au niveau des dispositions générales. Il définit des coefficients d'espaces verts et d'emprise au sol qui limitent ainsi l'imperméabilisation des sols. Le zonage identifie également des EBC et EVP pour renforcer la protection des espaces boisés et de la végétalisation des zones résidentielles. Enfin, le projet de PLU prévoit de diminuer de 50 % la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier.
Grand Objectif 2 – Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Agir sur les capacités d'écoulement	Le PLU prescrit la prise en compte dans le zonage et le règlement les périmètres de protection des ressources en eau existants. Le règlement définit également des marges de reculs par rapport aux axes d'écoulement qui parcourent le territoire. Le PLU conditionne tous les projets de construction vis-à-vis de la capacité de la ressource en eau. Le PLU prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols pour limiter le ruissellement et donc les potentiels pollution des eaux souterraines et de surfaces via

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

	notamment un coefficient d'espaces verts et d'emprise au sol ainsi que le classement d'EVP au sein des zones résidentielles.
Prendre en compte les risques torrentiels	Non concerné
Prendre en compte l'érosion côtière du littoral	Non concerné
Assurer la performance des systèmes de protection	Le zonage du PLU identifie la majorité des cours d'eau au sein des zones A et N. De même, les ripisylves des cours d'eau principaux sont classées en EBC ou EVP. La grande majorité des espaces boisés situés à proximité du lac de Saint-Cassien sont préservé par ce classement. Ces protections permettent de garantir l'intégrité de ces espaces d'intérêt pour la ressource en eau.
Grand Objectif 3 – Améliorer la résilience des territoires exposés	
Agir sur la surveillance et la prévision	Pas à l'échelle du PLU
Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations	Le PADD du PLU définit dans son premier axe, la volonté d'améliorer la protection des personnes et des biens face aux risques en maitrisant notamment les risques d'inondations par ruissellement pluvial et débordement des cours d'eau. Le règlement du PLU prescrit également au niveau des dispositions générales, des mesures permettant de prendre en compte le risque d'inondation.
Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information	/
Grand objectif 4 – Organiser les acteurs et les compétences	
Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte	Le PLU prévoit de limiter l'étalement urbain et conditionne chaque projet par la capacité du réseau d'eau potable. La constructibilité est donc limitée. Le PADD intègre comme objectif la prise en compte du risque inondation dans les projets d'aménagements qui est traduit dans les dispositions générales du règlement. De même, la plupart des cours d'eau sont concernés par un classement en zone A ou N, ou sont concerné par un EBC et un EVP, limitant la constructibilité autour de ces zones.
Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection	Non concerné

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- CHAPITRE 6 –
ANALYSE DES INCIDENCES DANS LE PLU

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1. Evaluation des incidences et mesures associées

La mise en application du PLU aura des impacts certains sur le territoire communal. Ceux-ci peuvent être positifs, via une meilleure gestion des besoins, des ressources et une forte prise en compte environnementale, mais peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, et notamment lorsqu'il s'agit de consommation foncière, de dispositions prévues insuffisantes, voire nulles sur certains aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, l'étude suivante recense les conséquences qui découlent de l'application des dispositions du PLU, et notamment celles liées à tout type de production urbaine.

L'article R104-11 du Code de l'Urbanisme, modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, prévoit que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« *1° De leur élaboration ;*

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha). »

Du fait de la présence de périmètres Natura 2000 sur le territoire communal, le projet de PLU est soumis à une évaluation environnementale.

L'application du PLU aura des impacts, potentiellement positifs, sur le territoire communal. Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences de la production urbaine qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement ou de développement urbain.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.1. Les incidences sur la consommation d'espace

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du PLU en vigueur en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du PLU en vigueur reclassées en zone U ou AU.

Le projet de PLU prévoit ainsi le zonage suivant :

- **374 ha** de zone Urbaine soit **10,1%** du territoire.

Ces zones correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones couvrent l'ensemble des différents quartiers communaux et sont différenciées selon leurs caractéristiques. Elles comprennent ainsi le cœur historique communal, des quartiers moins denses, les secteurs résidentiels diffus et les activités économiques. 73% des zones urbaines sont classées en zone Uj qui interdit toutes nouvelles constructions et ne permet que la construction des annexes et des extensions des bâtiments déjà existants.

- **14 ha** de zone à urbaniser à long terme soit **0,4%** du territoire

Ces zones correspondent aux secteurs peu ou non équipés nécessitant une modification des documents d'urbanisme pour les ouvrir à l'urbanisation. Elles comprennent des ensembles non artificialisés (massifs boisés, friche agricole, etc.) qui accueilleront de nouveaux projets à plus ou moins long terme. Leur ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une procédure.

- **221 ha** de zone agricole soit **6%** du territoire.

Ces zones correspondent aux secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elles intègrent également les secteurs faisant parties du projet de ZAP de l'intercommunalité.

- **3 097 ha** de zone naturelle soit **83%** du territoire.

Ces zones correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ainsi, la grande majorité du territoire est classée en zone naturelle et agricole où la constructibilité est limitée. Le projet de PLU ne présente aucune zone 1AU et ne prévoit pas de nouvelles constructions à courts termes.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

a. *Evolution par rapport au PLU en vigueur*

La comparaison entre le PLU en vigueur et le projet de révision fait ressortir différentes évolutions substantielles :

- Les ouvertures à l'urbanisation : reclassement en zone U ou AU d'un secteur classé en zone N ou A au PLU en vigueur ;
- Les reports ou confirmation d'urbanisation : reclassement de zones U et AU en U ou AU du nouveau PLU ;
- Les limitations de l'urbanisation : reclassement d'anciennes zones urbanisables au PLU (U, AU) en zones N ou A ;
- Les transferts entre zones naturelles et agricoles et la création de secteurs de taille et de capacité limités.

La partie suivante présente l'évolution entre le PLU opposable et le projet de PLU.

Ce bilan global permet d'apprécier les ouvertures et les limitations de l'urbanisation et de révéler l'intérêt et la justification de ces modifications.

Ainsi **114 ha** de zones urbaines et à urbaniser sont reclassés en zone N, tandis que **24 ha** de zones Naturelles au PLU en vigueur sont déclassées au profit de zones U (dont plus de 21 ha en zone UJ).

Les zones agricoles bénéficient également d'une redistribution de l'espace. En effet, **1,7 ha** de zones AU et U sont reclassées en zone A, tandis qu'aucune zone agricole n'est déclassée. Un rééquilibrage est toutefois opéré entre les zones naturelles et agricoles, au regard de la création de la zone agricole protégée à l'échelle du territoire. Ainsi près de 55,5 ha de zone naturelle évoluent en zone agricole.

Ainsi le PLU en projet permet de préserver **3 097 ha** d'espaces naturelles et **221 ha** d'espaces agricoles.

En outre, la majorité des déclassements opérés le sont en faveur de la zone UJ. Une zone urbaine qui reprend les mêmes conditions de constructibilité que la zone N, notamment en ce qui concerne les annexes et les extensions. Seule l'évolution des constructions est autorisée en zone UJ.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives pour le respect de l'environnement naturel et agricole.

Le tableau croisé ci-dessous présente les modifications de zonage. De gauche à droite le bilan du zonage opposable et de haut en bas, le bilan du projet de PLU.

		PLU projet					
		U	AU	A	N	Total	
PLU en vigueur	U	[illegible]	11,0	11,4	114,11	[illegible]	
	AU	6,6	14,0	1,3	9,9	31,8	
	A	11,0	11,0	164,1	1,1	164,1	
	N	24,11	11,0	55,5	[illegible]	[illegible]	
	Total	[illegible]	14,11	221,2	[illegible]		[illegible]
						[illegible]	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. La consommation ENAF future

A travers l'analyse des évolutions du zonage entreprises par la révision du PLU, nous pouvons convenir :

- D'une évolution de **5,2 ha** de zones anciennement 1AU en U, dont 2,9 ha en zone UJ inconstructible et 2,2 ha en zone UE ;
- D'une évolution de **1,4 ha** de zones anciennement 2AU en U dédié au développement économique (UE) ;
- D'une évolution de **24 ha** de zones anciennement N en U, dont 21,6 ha en zone UJ inconstructible ;
- Du maintien de **14 ha** de zone anciennement 2AU en 2AU ;
- Du maintien et les créations de polygones d'implantation au sein de la zone agricole (As) de l'ordre de **1,7 ha**.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, évaluée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 s'élève à **42 ha**. A travers ces résultats, et conformément aux objectifs de modérations de la consommation d'espace définis par la Loi Climat et résilience, le projet de PLU vise, à minima, une consommation future ENAF de **21 ha** pour la période 2021-2030, soit une réduction 50% sa consommation passée entre 2011 et 2021.

Le PLU, dont l'horizon est fixé à fin 2034, s'appuie sur la consommation foncière observée sur la période 2021-2030 et sur un objectif de réduction de 50 % de cette consommation. À ce titre, le projet de PLU prévoit une consommation foncière de **4,2 ha** sur la période 2030-2034.

La consommation future possible du PLU est alors évaluée à **25,2 ha** auxquelles sont déduits les 7,4 ha consommés entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2024. Ainsi, la consommation ENAF futures projetées par le PLU est de **17,8 ha**.

Le projet de PLU inscrit au sein de son projet :

- 10,7 ha de projet (OAP « Colle Noire » et « Apier ») qui induisent une consommation foncière effective de 4,2 ha (6,3 ha de zone artificialisée pour le projet des Apier et 0,2 ha de zone perméable pour le projet de la Colle Noire) ;
- 14 ha de zone AU qui induisent une consommation foncière effective de 13,7 ha en comprenant les zones déjà artificialisées sur ces secteurs ;
- 3,4 ha d'Emplacements Réservés dédiés au confortement de l'offre de stationnement et à l'amélioration de la gestion pluviales (COM6, COM7, C9, C14, C15, C19 et C25) et situés en dehors de l'enveloppe agglomérées. Seuls ont retenus les emplacements réservés dédiés au confortement de l'offre de stationnement et à l'amélioration de la gestion pluviales, en raison de l'impact limité en termes de consommation d'espaces lié aux élargissements de voirie.

Ainsi, la consommation future d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF) s'élèverait à **21,3 ha** à l'horizon 2034.

Ce chiffre est supérieur à l'objectif de 17,8 ha fixé dans le PADD. Toutefois, dans sa circulaire du 31 janvier 2024 adressée aux préfets de région et de département, le ministère de la Transition écologique a indiqué que :

« […] jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%. »

La prise en compte de cette différence est notamment due à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (14,5 ha) qui est conditionnée à une procédure d'évolution du document d'urbanisme et à la disponibilité de la ressource en eau.

Par rapport à 21,4 ha, la marge de 20% est donc de 3,6 ha, ce qui permet d'atteindre 17,8 ha d'ENAF consommables sur le temps du PLU et ainsi correspondre à l'objectif fixé dans le PADD.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. *Les ouvertures à l'urbanisation*

Ces secteurs sont donc des ouvertures nettes à l'urbanisation, dans le sens où elles se font sur des terres qui n'étaient pas programmées à l'urbanisation. Leur changement de destination les rend donc susceptibles d'avoir des incidences importantes, notamment en termes de consommation d'espace, d'artificialisation des sols et de modifications des paysages. Les déclassements représentent un total de 24 hectares de zones naturelles déclassées.

La carte ci-après présente la localisation des espaces déclassés de zones U au projet de PLU. Il convient de préciser qu'un déclassement ne signifie pas forcément une nouvelle artificialisation. Le déclassement de la zone N en zone UJ permet une meilleure cohérence de l'existant. En effet, le secteur concerné par un tissu résidentiel végétalisé.



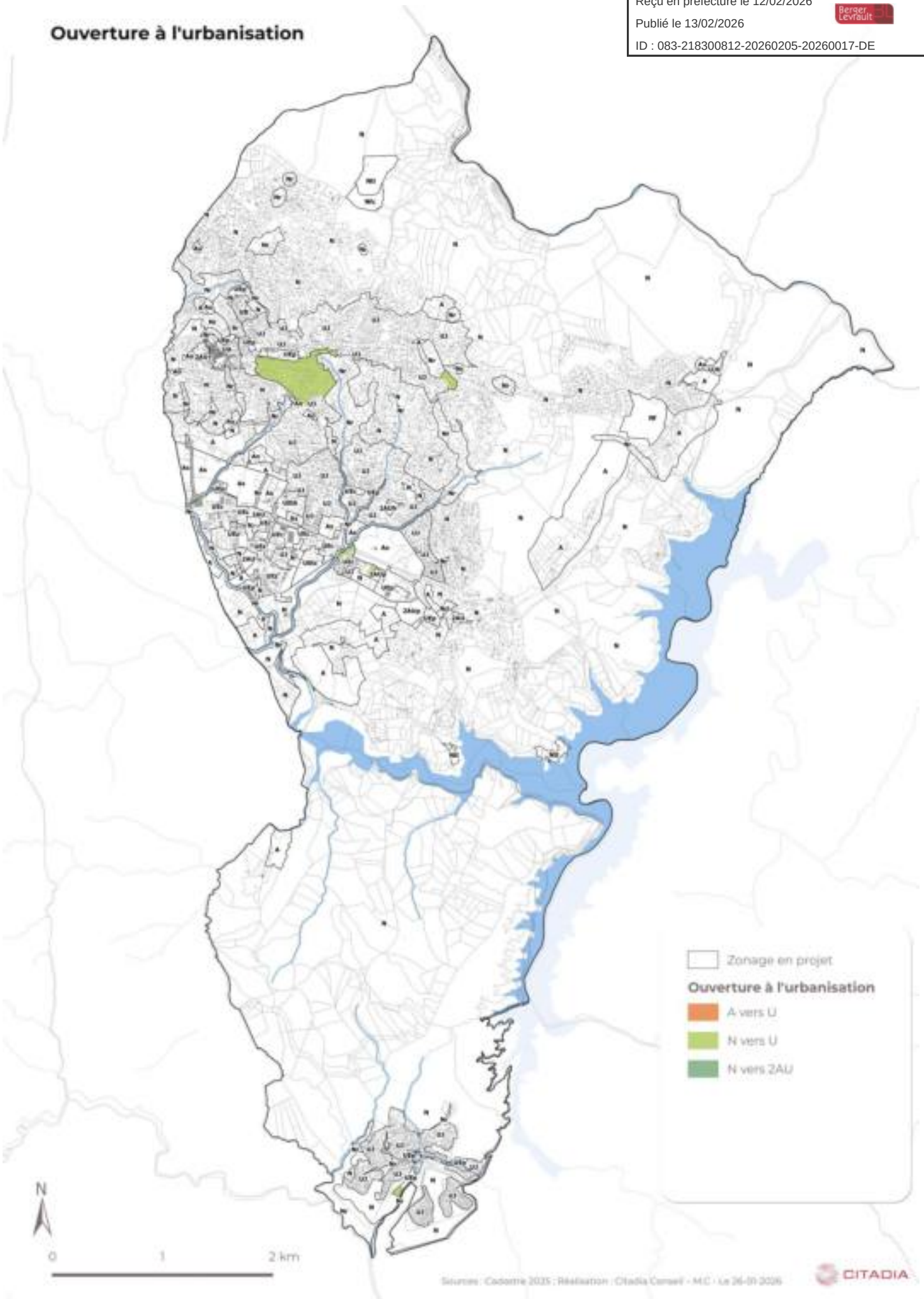
Secteur de déclassement de la zone N en zone UJ

Ce déclassement ne représente pas une incidence significative en cela que la zone UJ possède une règlementation similaire à la zone N pour ce qui concerne les habitations. La règlementation de la zone UJ n'autorise pas les nouvelles constructions et autorise uniquement une extension par habitation de 30 m² maximum de surface de plancher (limité à 250 m² pour l'ensemble de la construction) et une annexe (30 m² max pour les garages, 20 m² pour un pool house et 10 m² pour un abri de jardin). L'artificialisation induite est donc relativement faible.

➔ **Les ouvertures à l'urbanisation du projet de PLU n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement et la consommation d'espace.**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Ouverture à l'urbanisation



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d. Les confirmations à l'urbanisation

Environ 6,6 ha ont été confirmés à l'urbanisation entre le PLU en vigueur et le futur PLU et 344,4 ha de zones urbaines maintenues en zone U. Les secteurs de confirmation de l'urbanisation correspondent à :

- Des secteurs de report d'urbanisation : zones U non bâties devenues AU et zones AU non bâties restées AU
- Des secteurs de structuration de l'urbanisation : des zones AU devenues U.

La commune est concernée par 6 zones 2AU maintenues par rapport au PLU en vigueur :

- Le secteur d'entrée de ville ;
- Le secteur dédié au développement économique et commercial ;
- Le secteur de mixité urbaine comprenant du logement ;
- Le secteur du centre ancien ;
- Le secteur pour le futur lycée du Pays de Fayence ;
- Le secteur 2AU proche de l'avenue de Provence.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par la ressource en eau.

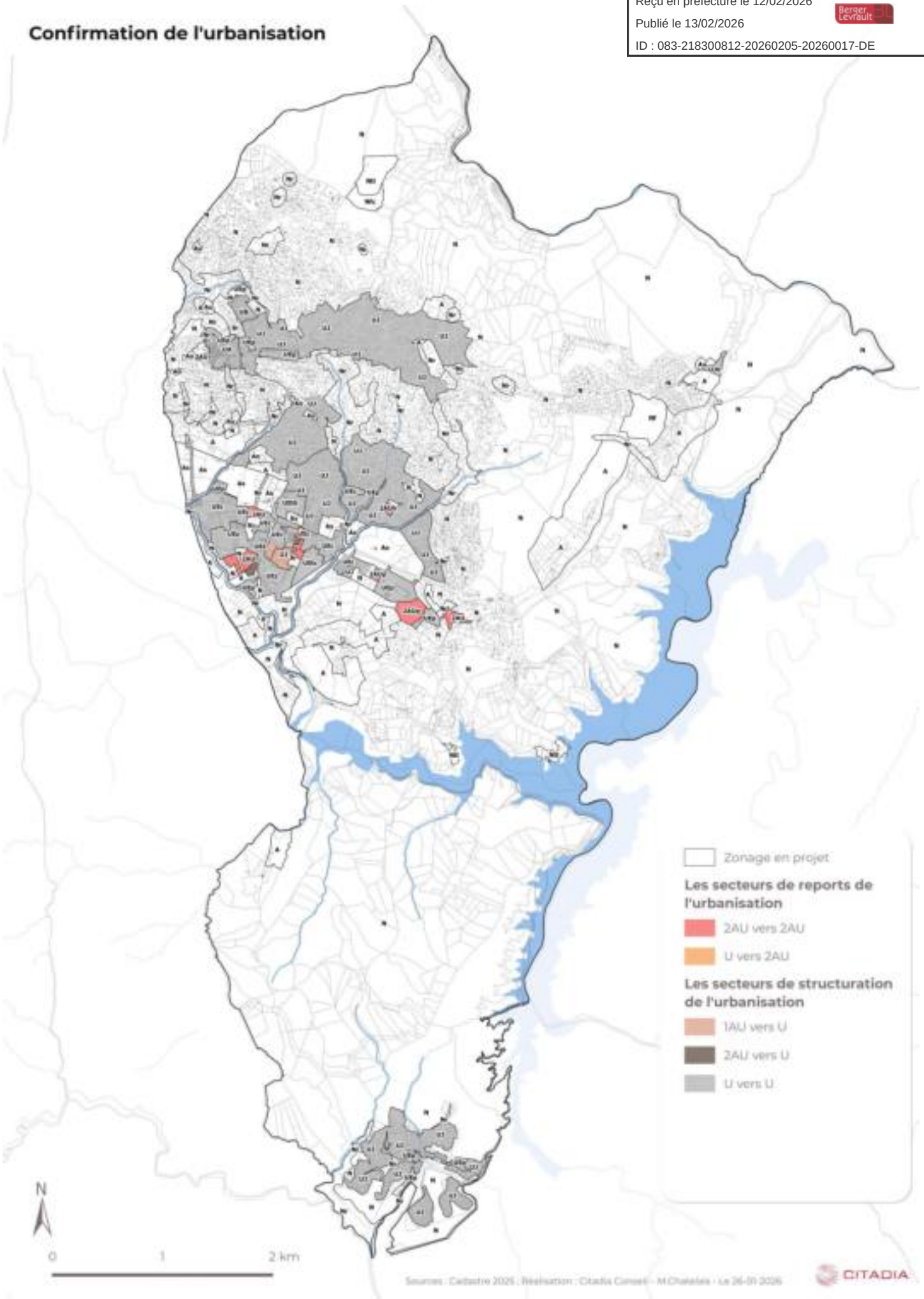
Focus secteur UA et UB :

Concernant les potentialités de constructibilité de la **zone UA**, la dent creuse visée est concernée par une inscription graphique Restanque qui imposera au futur logement de s'adapter à la morphologie du terrain et de compenser toute démolition. La consommation effective du secteur sera donc peu significative et respectera le caractère paysager du secteur. De même, selon l'article UA.6 du règlement écrit, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, permettant ainsi de préserver le caractère végétalisé du secteur. Les incidences sur l'environnement sont donc relativement **faibles**.

Concernant les potentialités de constructibilité de la **zone UB**, la division parcellaire envisagée est située à proximité d'un zone naturelle concernée par un Espace Boisé Classé. Les dispositions du règlement écrit de la zone permettent de préserver une certaine surface d'espaces libre de pleine terre, limitant ainsi la consommation effective du secteur. Cette dernière sera donc peu significative, les incidences sur les composantes environnementales seront donc **faibles**.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Confirmation de l'urbanisation



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

e. *Les limitations à l'urbanisation*

Le projet de PLU a pour ambition de limiter le développement de son tissu urbain en définissant des limites claires à celui-ci. Le PADD prévoit ainsi dans ses objectifs, la volonté de retrouver un taux de croissance démographique compatible avec les sensibilités de la commune en mobilisant de manière efficiente le foncier. Cette ambition se traduit via les actions suivantes :

- Stopper l'étalement urbain
- Limiter la densification des tissus pavillonnaires (ZAC des Estérêts), ou l'empêcher (Tournon)
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières situées dans l'enveloppe urbaine (comblement des dents creuses)
- Les extensions et la consommation foncière devra prioritairement être liées aux activités économiques et aux tourismes en compatibilité avec le SCoT.

Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones naturelles (113,9 ha)

- 104 ha de zones U sont devenues des zones N
- 9,9 ha de zones AU sont devenues des zones N

Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones agricoles (1,7 ha)

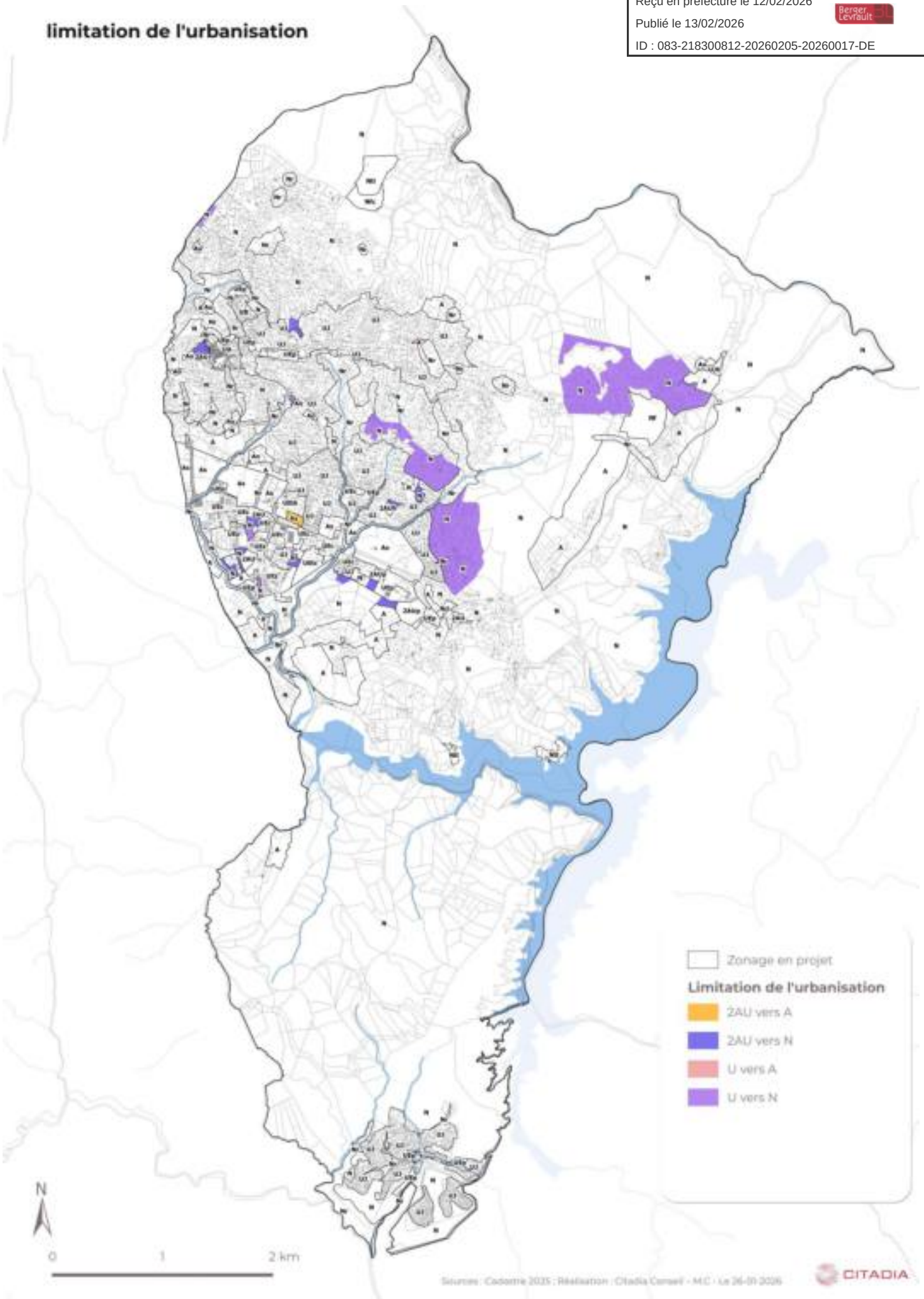
- 0,4 ha de zone U sont devenues des zones A
- 1,3 ha de zones AU sont devenues des zones A

Le reclassement de ces zones a une incidence **positive** sur l'environnement ainsi que sur la consommation d'espace. En effet, la commune marque une volonté de maîtriser l'étalement urbain consommateur d'espace et peu performant en matière de ressources.

Cette démarche a une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

limitation de l'urbanisation



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.2. Les incidences sur les milieux naturels et l'agriculture

Les composantes naturelles et agricoles présentent une place structurante au sein du territoire communal et contribuent fortement à la singularité de la commune et la qualité de son cadre de vie. Le PADD du PLU fixe comme premier axe d'accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux qui comprend, entre autres, les orientations suivantes :

- Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles limitant l'étalement urbain et ses besoins ;
- Accentuer les dispositions protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux, en protégeant les corridors et les réservoirs de biodiversité ;
- Poursuivre la politique de regain agricole en protégeant et mettant en valeur le foncier agricole.

a. La protection des espaces naturels

Les ZNIEFF et sites Natura 2000 qui couvrent le territoire constituent des zones de richesses écologiques avérées. Ces dernières ont été identifiées comme réservoirs de biodiversité de la commune. Ils couvrent une grande partie de la surface territoriale, notamment au Sud depuis le Lac de Saint Cassien et au Nord au niveau des Gorges de la Siagne et de l'Ubac de Tournon.

La protection des grands ensembles écologiques

Les documents-cadres tels que le SRCE et le SCoT ont été pris en compte dans la révision du nouveau document garantissant ainsi la compatibilité du PLU.

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les différents périmètres de gestion et de protection qui se superposent sur le territoire communal, (source : DREAL PACA) à savoir :

- 1 Site Natura 2000
    - 1 Zone spéciale de conservation (ZSC) – Directive Habitats « Gorges de la Siagne » (**FR9301574**) ;

- 7 inventaires de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique :
    - Type I « Charmaies, Gorges de la Siagne et de la Siagnole » (**930020491**) ;
    - Type I « Marais de Fondurane » (**930012577**) ;
    - Type I « Côteaux Sud-Ouest du Lac de Saint-Cassien » (**930020530**) ;
    - Type II « Gorges de la Siagne » (**930012574**) ;
    - Type II « Le Mont » (**930012576**) ;
    - Type II « Bois de l'Ermite » (**930012579**) ;
    - Type II « Moyenne et Haute Vallée du Reyran et bois de Bagnols » (**930012580**).

- Le Plan National d'Action du Lézard Ocellé

- 8 Zones humides identifiées par le département du Var :
    - Riou Blanc (83CARTHAGE14) ;
    - Ripisylves Charme de l'Estérel (83CGLVAR1106) ;
    - Gorges de la Siagne – Ripisylves (83HABITATS1) ;
    - Le Reyran (83CARTHAGE45) ;
    - Lac de Saint-Cassien-Fondurance (83CGLVAR1006) ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Resurgence du pont des Tuves (83DPTVAR0193) ;
- Le Biançon (83CARTHAGE44) ;
- La Siagne (83CARTHAGE21).

La partie du site Natura 2000 « Les Gorges de la Siagne » comprise sur la commune de Montauroux est entièrement classée en zone Naturelle. Il en est de même pour les trois ZNIEFF de type I « Côteaux Sud-Ouest du Lac de Saint-Cassien », « Marais du Fondurane » et « Charmaies, Gorges de la Siagne et de la Siagnole » et les ZNIEFF de type 2 « Le Mont », « Charmaies, Gorges de la Siagne et de la Siagnole » et « Gorges de la Siagne ». La zone Naturelle autorise uniquement les bâtiments nécessaires à la production agricole et forestière, les constructions et installations sportives ou nécessaires aux services publics ainsi que les aménagements légers. Une petite partie de la ZNIEFF de type 2 « Bois de l'Ermitte » est concernée par la zone agricole, le reste est classé en zone Naturelle. La zone Agricole autorise les constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole. Aucune zone A Urbaniser n'est comprise dans ces espaces.

Le PLU maintient la protection des reliefs et des sites naturels par un classement en zone naturelle et/ou par la mise en œuvre de servitudes d'Espaces Boisés Classés, au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ces derniers, d'une surface de 1 557,1 ha, sont identifiés au Sud du territoire englobant l'entièreté des ZNIEFF de type I « Côteaux Sud-ouest du Lac de Saint Cassien » et de type II « Bois de l'Ermite » qui parcourent le territoire. L'Espace Naturel Sensible « Forêt de Malpasset » est également classé en EBC. Au Nord du Lac Saint Cassien, le PLU classe l'ensemble des massifs boisés qui longe le lac en EBC. Les massifs boisés situé au Nord de la commune sont également classés en EBC ainsi qu'en Espace Vert protégé à maintenir d'une surface de 232,2 ha. Ainsi, la part des zones naturelles protégées de l'urbanisation est prédominante sur la commune.

Le PADD définit une orientation entière sur la protection des espaces naturels « Accentuer les dispositions protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux » au sein de son premier axe « Accélérer la transition environnementale ». Les objectifs suivants contribuent à la préservation des espaces naturels :

- « Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique » qui se traduit par la protection strictement des réservoirs de biodiversité communaux, la confirmation des limites franches à l'urbanisation et la sanctuarisation de la trame bleue pour son rôle écologique ;
- « Protéger les corridors écologiques » en maintenant la perméabilité des espaces urbains sur les espaces de corridors, en restaurant les corridors écologiques dans la plaine et en améliorant l'accès aux espaces de Nature en ville par un maillage mode doux. Cette orientation se traduit par des EVP situées en zone urbaine et les alignements d'arbres (1,97 km) au niveau de la RD562

En complément de ces objectifs, le projet de PLU a élaboré une Orientation d'Aménagements et de Programmations thématique sur la « Trame Verte et Bleue ». Elle définit comme prescriptions de :

- Maintenir et renforcer les zones riches en biodiversité au sein de leur environnement en favorisant la protection, la préservation et/ou la réhabilitation des passages pour la faune ;
- Promouvoir la liaison écologique entre les zones périphériques des environnementales naturels et les structures construites ;
- Profiter de chaque projet d'aménagement pour évaluer la possibilité de supprimer ou d'atténuer les éléments qui traversent les corridors écologiques ;
- Etablir des zones tampons pour protéger les lisières boisées existantes et afin de garantir le maintien des écosystèmes ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Assurer la cohérence des espaces naturels au sein des projets et en harmonie avec les projets voisins en privilégiant le maintien des essences locales ;
- Favoriser la sanctuarisation des espaces forestiers/boisés présentant un intérêt écologique par la mise en place d'EBC ;
- Identifier et créer des continuités vertes entre les îlots urbains en développant un maillage végétal de manière continue (ex : alignement d'arbre, noue paysagère, …) ;
- Favoriser la cohérence des espaces naturels dans les projets et avec les projets voisins en renforçant le maillage végétal pour encourager les interactions entre la biodiversité et l'environnement bâti ;
- Identifier et protéger les zones humides et les milieux qui les alimentent.

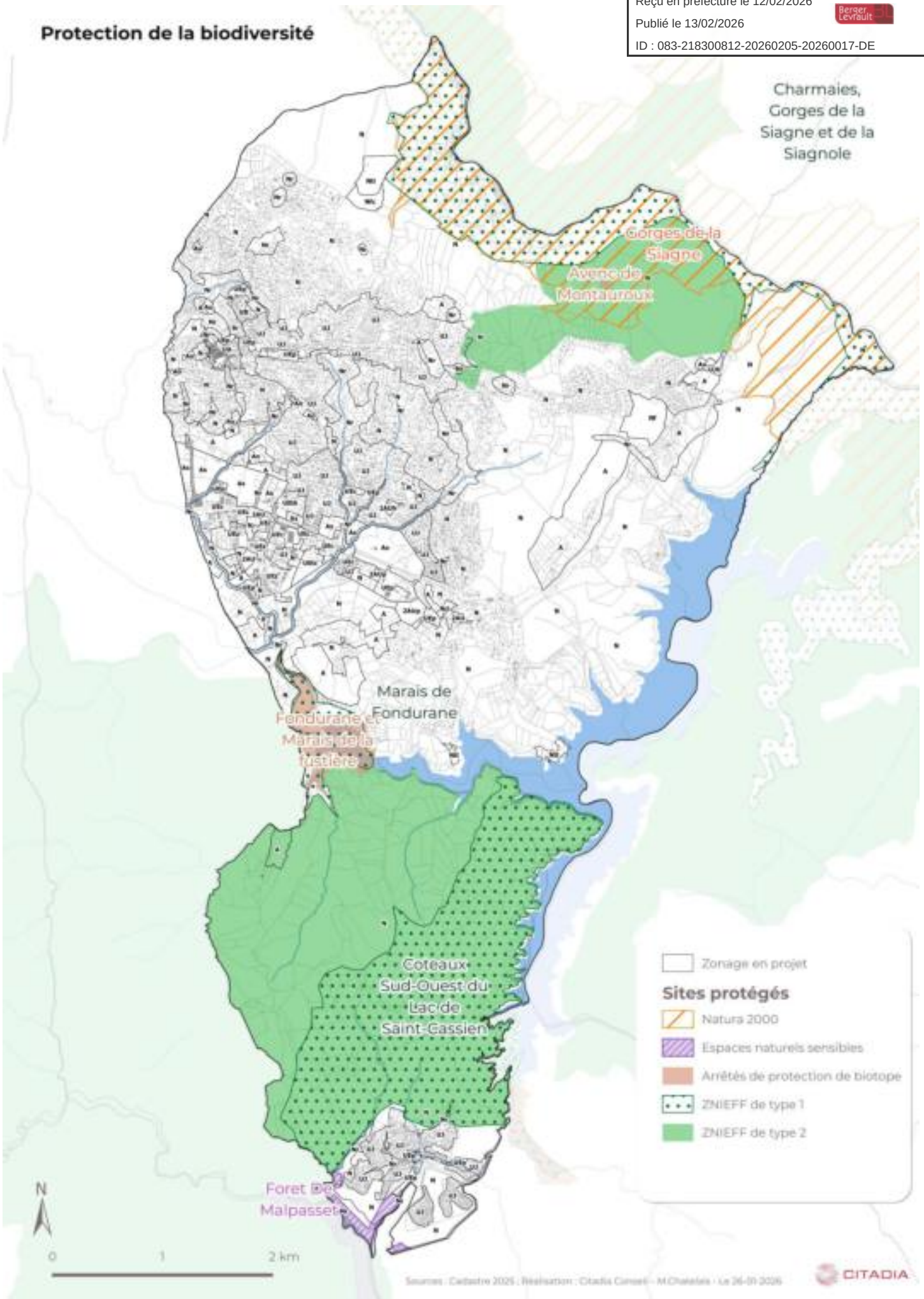
Ainsi que les recommandations :

- Favoriser la mise en valeur et la découverte des sites tout en préservant leur intégrité ;
- Gérer les lisières urbaines en préservant les haies existantes et en ménageant des percées dans le front bâti ;
- Procéder à l'identification des corridors écologiques fragmentés au moyen d'études spécifiques ;
- Entreprendre des actions de reconquête dans les secteurs sensibles, tels que les zones humides et les lisières urbaines ;
- Privilégier les installations et aménagements légers ou réversibles au niveau des réservoirs de biodiversité ;
- Encourager les initiatives visant à restaurer les connexions écologiques.

L'ensemble de ces mesures permettent de préserver les espaces naturels. **Le PLU a donc une faible incidence sur les espaces naturels.**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Protection de la biodiversité



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

L'OAP Trame Verte et Bleue

Dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement, une Trame Verte et Bleue (TVB) a été réalisé à l'échelle de la commune. Cette dernière identifie des réservoirs de biodiversité boisés Sud de la commune au niveau du Bois de l'Ermite et dus Coteaux Sud-Ouest du Lac de Saint-Cassien et au Nord au niveau du Bois Communal du Défens et des Gorges de la Siagne. Des corridors écologiques terrestres traversent ces réservoirs. La TVB identifie également des réservoirs de la trame jaune qui représentent les espaces agricoles à préserver au niveau de la plaine communale et dans les hauteurs du tissu urbain.

Le projet de PLU prend en compte les réservoirs forestiers et agricoles de la TVB en classant la majorité de ces derniers en zone naturelle ou en zone agricole. La continuité des corridors écologiques est préservée via le classement en zone A et N et est également inscrite dans l'orientation n°3 du PADD et l'objectif « Protéger les corridors écologiques ». Le PLU préserve la perméabilité du territoire et notamment au niveau des grands espaces boisés.

Les différentes composantes TVB sont donc prises en compte par le projet de PLU.

Selon l'Article L151-6-2 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » doivent être développées au sein des documents d'urbanisme. Cette règlementation a été traduite en OAP Trame Verte et Bleue reprenant la Trame Verte et Bleue définit dans l'Etat Initial de l'Environnement.

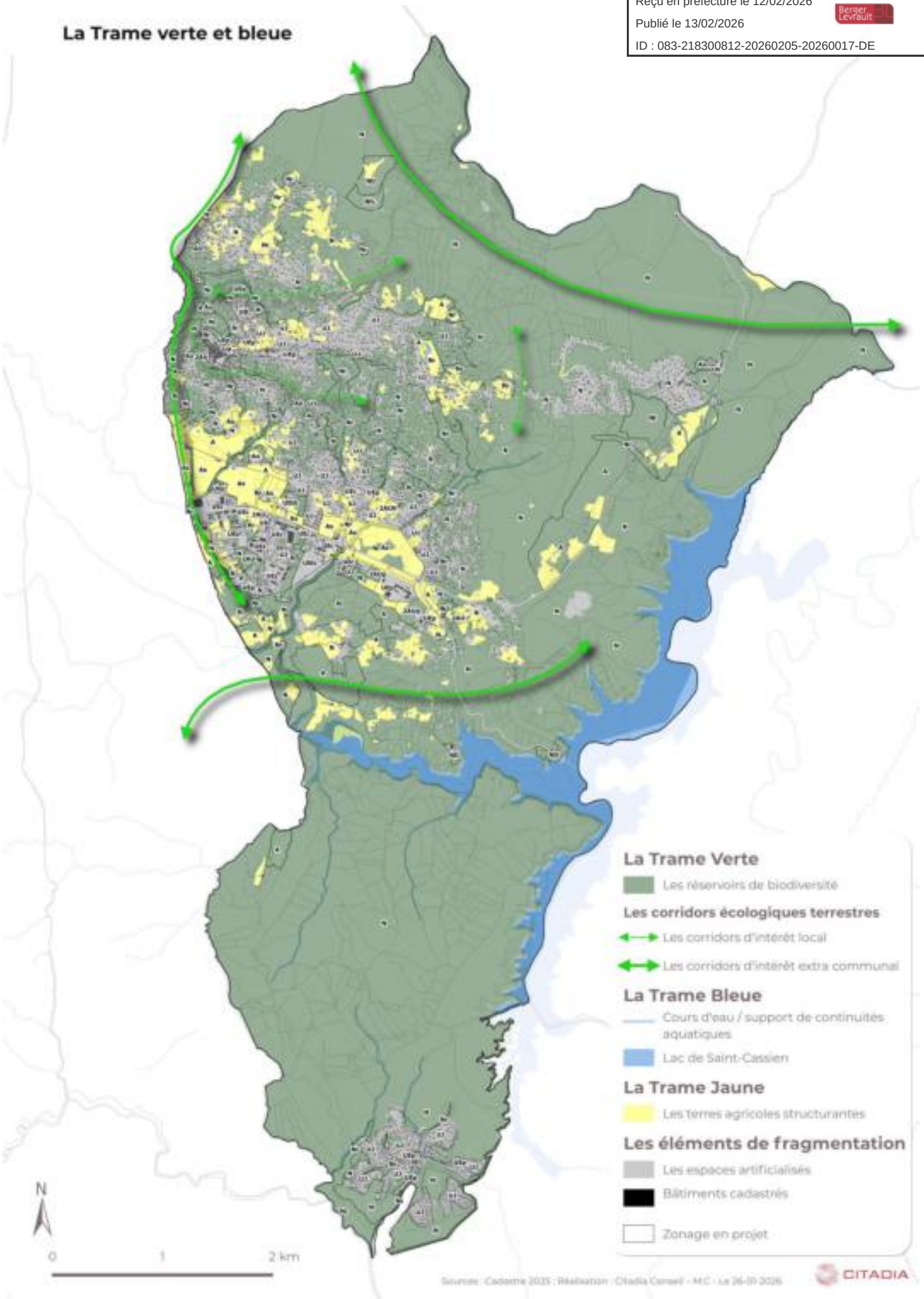
Cette dernière définit des prescriptions selon cinq trames :

- Réservoir de biodiversité avec l'ambition de renforcer et maintenir les zones riches en biodiversité, de promouvoir les liaisons écologiques et de profiter des projets d'aménagements pour renforcer les continuités écologiques ;
- Les milieux boisés/forestiers dont les prescriptions sont de favoriser la sanctuarisation des espaces forestiers/boisés présentant un intérêt écologique et d'établir des zones tampons pour protéger ;
- Les zones humides prescrivant la protection de ces derniers et des ripisylves ;
- La nature en ville avec l'identification des continuités vertes entre les îlots urbains, de favoriser la cohérence des espaces naturels dans les projets et ceux voisins pour renforcer le maillage végétal, etc. ;
- La trame noire en prescrivant des principes d'éclairages.

L'ensemble de ces prescriptions sont complétés par des recommandations qui permettent d'aller plus loin dans les aménagements en fonction des possibilités des futurs projets.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La Trame verte et bleue



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. Origine et devenir des zones N dans le PLU

La préservation des zones naturelles (N) dans le PLU

Les zones naturelles du PLU s'élèvent à 3 097 ha (83% du territoire communal).

La zone N correspond aux zones naturelles du territoire de Montauroux incluant :

- Les quartiers d'habitat dispersés insuffisamment équipés en matière de réseaux techniques urbains et pour lesquels le renforcement de réseaux n'est pas prévu à l'échéance des dix prochaines années
- Les secteurs naturels d'activités spécifiques dénommés Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées autorisant des droits d'utilisation et d'occupation du sol strictement spécifiés à l'article N2.

Elle comprend 5 sous-secteurs :

- **Nf** relatif aux sites de prospection de nappe phréatique ;
- **Ncl** relatif au site économique de la Colle Noire ;
- **Nfc** relatif au projet de funérarium et colombarium d'intérêt collectif ;
- **Nr** relatif aux parties soumises à un risque élevé de mouvement de terrain ;
- **Ntl** relatif aux sites de tourismes autour du lac.

Certaines zones présentent des potentiels de constructibilité et concernent les surfaces suivantes :

- Zone Ncl : 1 630 m² soit 13% de la zone ;
- Zone Nfc : 3 790 m² soit 8% de la zone ;

La zone N permet la construction des annexes et des extensions dont la surface est limitée (30 m² par extensions et 250 m² sur l'ensemble de la propriété). Elles comprennent également une grande part d'outils de protection, ainsi la zone N comptabilise 1 557 ha d'EBC soit 50% de la zone, 232 ha d'EVP soit 7,5% de la zone et 0,09 ha d'EVP à créer soit 0,003% de la zone. Ces zones permettent d'encadrer cette constructibilité La zone Ntl concerne soit des structures légères pour une petite restauration ou les occupations et utilisations du sol touristiques et sportives conformes aux arrêtés dédiés qui ne sont pas compter dans la consommation d'espace.

Evolution quantitative du déclassement

Maintien des zones N du PLU opposable (2981,9 ha) :

- 2981,9 ha de zones naturelles sont restés naturelles

Déclassement des zones N du PLU opposable (79,5 ha) :

- 55,5 ha de zones N sont devenues des zones agricoles (A), par correspondance à l'occupation réelle du sol ;
- 24 ha de zone N est devenue une zone U.

Reclassement de zones urbanisables ou agricoles du PLU opposable en zones N au PLU révisé (113,9 ha) :

- 104 ha de zones U ont été reclassés en N ;
- 9,9 ha de zone 2AU ont été reclassé en N.

Ces zones comprenaient pour la majorité une forte composante naturelle qui constitue un atout paysager ou écologique (continuité écologique à préserver) justifiant ce reclassement. Les continuités écologiques sont préservées ainsi que le cadre de vie végétalisé du secteur pavillonnaire.

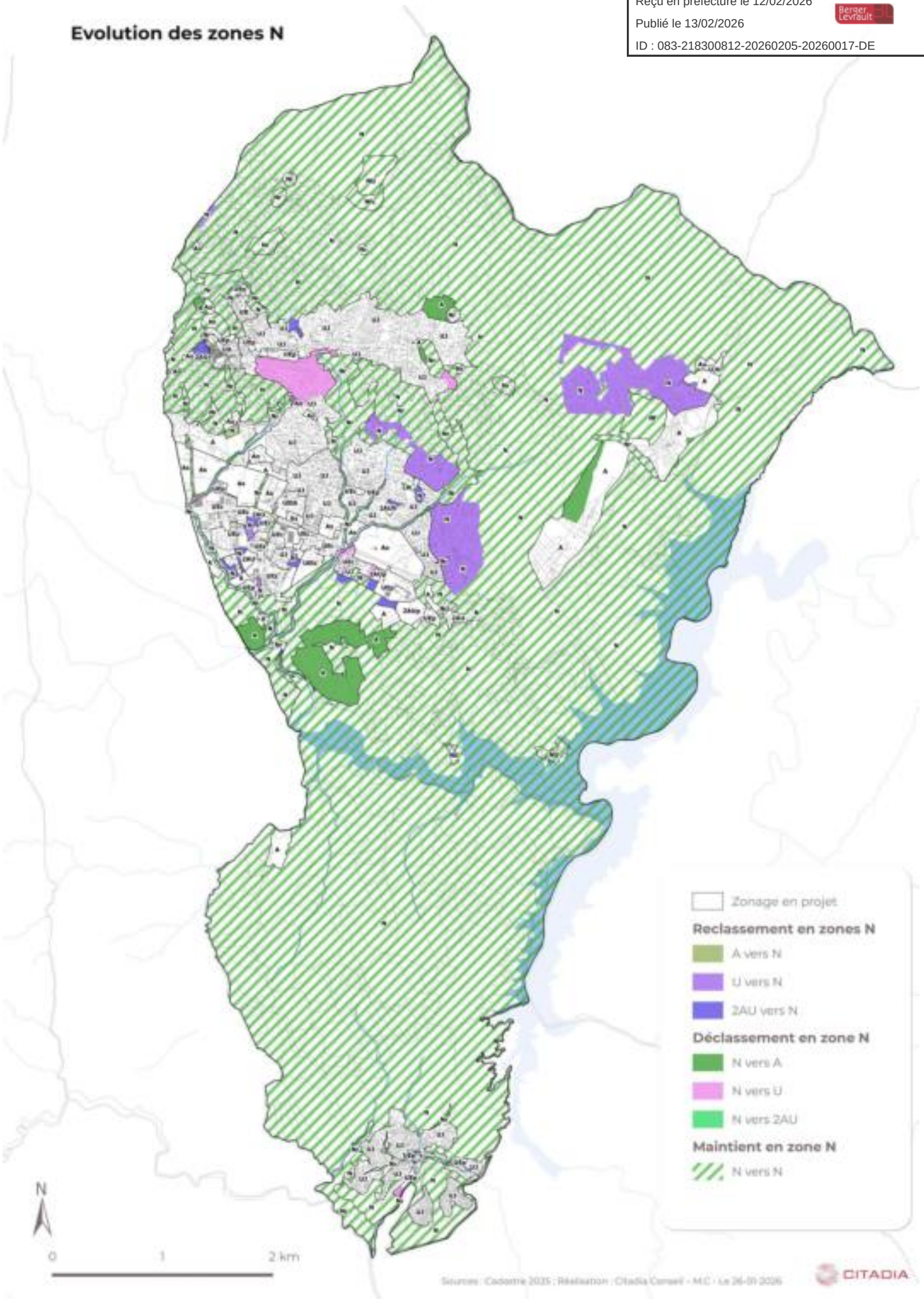
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Bilan d’évolution des zones naturelles

Malgré les reclassements réalisés, la surface naturelle du PLU en vigueur a été maintenu, le projet de PLU n'a donc pas d'incidence sur les espaces naturels (3 061 ha au PLU précédent contre 3 097 ha au PLU révisé).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Evolution des zones N



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. *La préservation des zones agricoles dans le PLU*

Les espaces agricoles participent au fonctionnement global du territoire et sont fortement représentés sur le territoire communal. Plus qu'un atout paysager, l'agriculture est un maillon essentiel au développement économique et social d'une communauté. Sous pression foncière, ces zones sont aujourd'hui fortement menacées et nécessitent la mise en place de mesures de protection.

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions y sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. Ces constructions sont limitées à une certaine emprise au sol notamment pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher ne peut excéder 250 m² (extensions comprises). Elle comprend deux sous-secteurs :

- Le secteur As correspond aux zones de sensibilité paysagère comprenant des sites d'implantations représentant 54 ha qui limite l'extension des habitations à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.
- Le secteur Ao dédiés à l'oléiculture où aucune construction n'est possible.

Les zones agricoles du PLU s'élèvent à 221,2 ha (6% du territoire communal) en comprenant notamment l'ensemble des parcelles recensées par le Registre Parcellaire Graphique de 2022 (parcelles déclarées à la PAC). La majorité de ces zones viennent anticiper la future Zone Agricole Protégée en cours d'élaboration par l'intercommunalité.

Le PADD du PLU conforte la préservation des espaces agricoles au travers de l'orientation 3 « accentuer les dispositions protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux » et l'orientation 4 « Poursuivre la politique de regain agricole » de l'axe 1 « Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux :

- « Mettre en valeur le patrimoine paysager » (**Axe 1/orientation 3/objectif 2**) en misant sur l'agriculture pour la mise en valeur des espaces ouverts et pour l'entretien du paysage local ;
- « Protéger les terres agricoles et en assurer leur qualité sur le long terme » (**Axe 1/orientation 4/objectif 1**) en préservant les espaces agricoles de la pression foncière pour permettre le maintien ou la reconquête agricole ; en retravaillant la délimitation des zones agricoles du PLU ; favorisant une agriculture durable et biologique ; en permettant le développement de petites unités de production locales et en misant sur la filière plantes à parfums pour reconquérir des friches agricoles.
- « Mettre en valeur les produits locaux et permettre leur transformation sur le territoire communal » (**Axe 1/orientation 4/objectif 2**) en permettant la vente directe au sein des exploitations et en promouvant une transformation alimentaire artisanale locale.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d. Origine et devenir des zones A dans le PLU

Evolution quantitative du déclassement

Maintien des zones A du PLU opposable (164,1 ha) :

- 164,1 ha de zones agricole sont restés agricoles.

Reclassement de zones urbanisables ou naturelles du PLU opposable en zones A au PLU révisé (57,2 ha) :

- 55,5 ha de zones N ont été reclassés en A ;
- 0,4 ha de zone U ont été reclassés en A ;
- 1,3 ha de zone 2AU ont été reclassé en A.

Bilan d'évolution des zones agricoles

En terme **quantitatif le PLU a une incidence positive puisqu'il préserve davantage d'espaces agricoles que précédemment** (221,2 ha au PLU précédent contre 165,4 ha au PLU révisé).

Si une partie des évolutions provient du reclassement d'espaces naturels en espaces agricoles (555 ha) du fait de la vocation réelle des terrains, 1,7 ha d'espaces destinés initialement à l'urbanisation ont également été reclassé en zones agricoles au PLU.

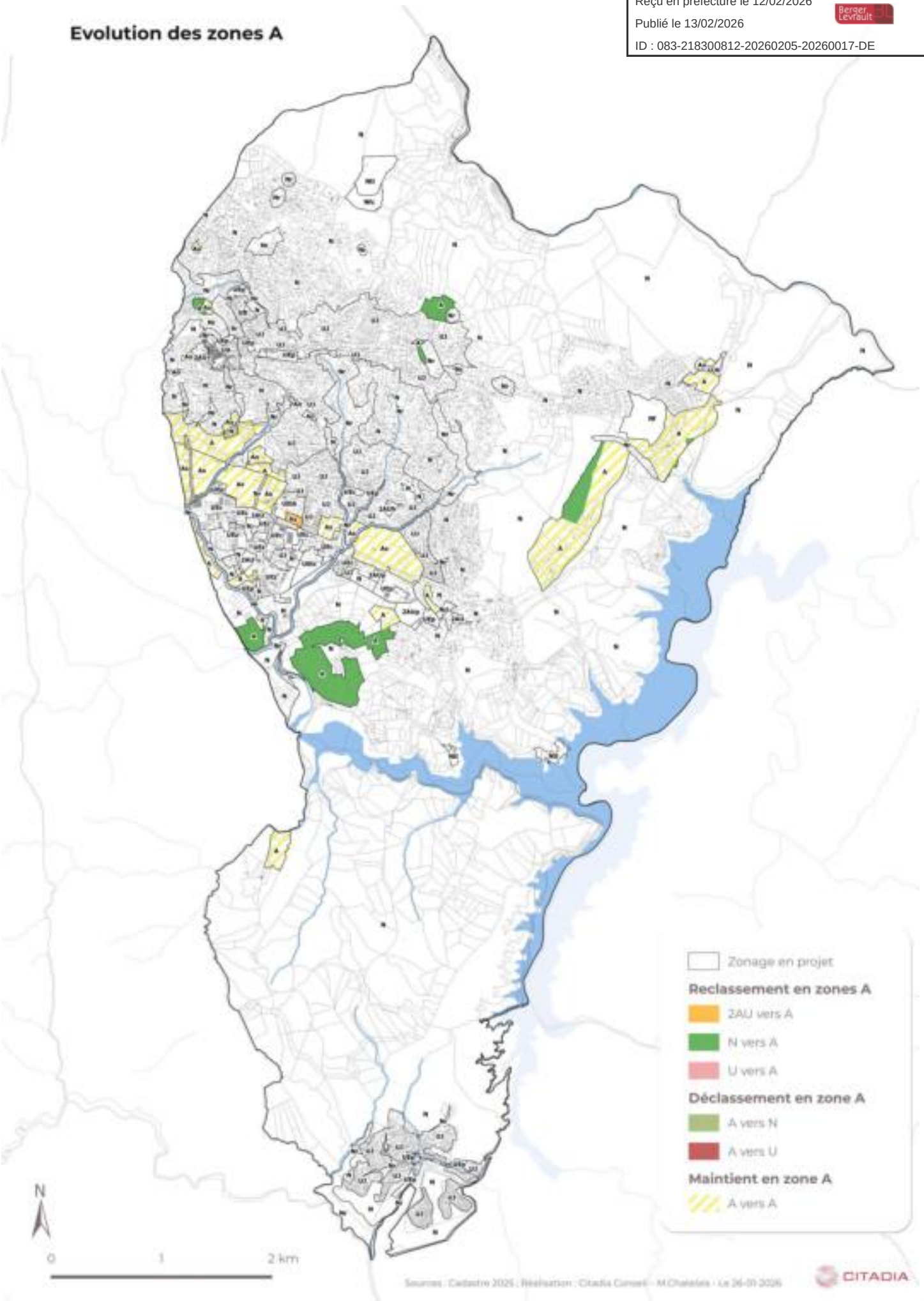
Aucune zone agricole est déclassée au profit de zone urbanisable par rapport au PLU en vigueur. Cette préservation permet ainsi de préserver le paysage agricole de la plaine et de répondre aux enjeux alimentaires d'aujourd'hui qui prône l'agriculture de proximité. Elle garantit la transmission des exploitations via la préservation de ces zones agricoles qui subissent fortement la pression urbaine.

L'analyse qualitative des évolutions présente également une incidence positive.

Le nouveau PLU marque des évolutions favorables et une majoration des terres agricoles. Cette protection vise à valoriser le potentiel agricole et maintenir ainsi les exploitations qui ont un intérêt économique pour la commune. Le PLU a donc une incidence positive sur les milieux agricoles.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Evolution des zones A



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.3. Les incidences sur le paysage et le patrimoine

Le thème du paysage est transversal ; il apparaît tout au long de l'élaboration des documents relatifs au PLU et inspire de multiples objectifs et préconisations. Tout comme la protection de son environnement, ces éléments garantissent l'attractivité du territoire, facteur déterminant de la qualité de son développement.

a. La protection et la mise en valeur des paysages

La protection des grandes entités

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue plusieurs unités paysagères :

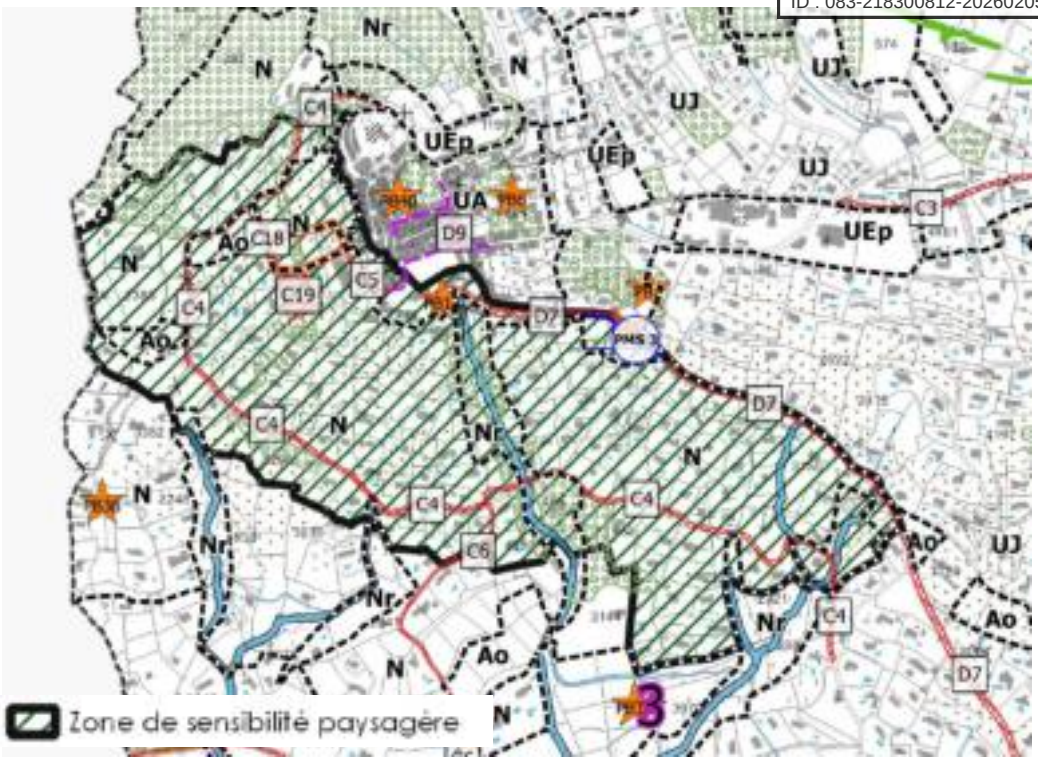
- La forêt ;
- L'eau omniprésente ;
- Le village ancien ;
- La plaine de Montauroux.

Le PLU permet la préservation des massifs boisés au travers d'un classement en zone naturelle doublé par les EBC. Ces classements limitent l'urbanisation et permettent ainsi de garantir la vocation forestière de ces espaces. Concernant le village ancien, ce dernier fait l'objet d'un classement spécifique en zone UA qui permet de préserver le caractère ancien de cette zone. Le règlement de cette dernière définit des prescriptions architecturales, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Ces règles visent ainsi à privilégier la cohérence architecturale et paysagère en définissant les normes d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale au sein de la zone. De même, le socle paysager du centre ancien est préservé via un classement en zone de sensibilité paysagère en contrebas du village. Les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux dispositions suivantes :

- La hauteur frontale maximale calculée de tout point des constructions envisagées sur l'unité foncière (bâti, annexes, murs de soutènement...) est limitée à 8 mètres. Les constructions existantes dépassant cette hauteur frontale peuvent faire l'objet d'adaptations
- Aucune surélévation de construction existante n'est admise dans le périmètre.

Ces dispositions préservent ainsi les visibilités depuis le chemin de Gimbrette et les voies alentours.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Extrait du zonage de PLU

Le PADD définit au sein de l'orientation 3 de l'axe 1, l'objectif suivant : « Mettre en valeur le patrimoine paysager : bâti et naturel de la commune » notamment en veillant à la conservation des formes urbaines caractéristiques du centre historique et du hameau de Gaudon.

Concernant la plaine de Montauroux, cette dernière constitue une mosaïque d'espaces agricoles, de massifs boisés et d'espaces urbains. Le zonage du PLU permet de traduire ce paysage via des zones A, As et Uj qui limitent fortement la constructibilité. Les zones UE permettent d'encadrer les zones économiques Le PADD inscrit dans l'orientation 1 du troisième axe de donner une identité aux zones d'activités et notamment en améliorant la qualité paysagère des zones d'activités et de leurs abords. Cet objectif a pour but de valoriser l'intégration paysagère dans la plaine des différents équipements qui la composent.

<u>La préservation des milieux et des sites</u>

Au-delà de la protection des grands espaces naturels et agricoles d'intérêts paysagers, plusieurs espaces localisés au sein du tissu urbain participent à la valorisation du cadre de vie communal. Il s'agit pour la plupart d'espaces verts à protéger, d'alignements d'arbres à créer…

Pour protéger ces espaces, le règlement fait référence à l'article L151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et prévoit les dispositions suivantes :

Les Espaces Verts Protégés (représenté par ce figuré) sont des espaces dont « *tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité ; maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière. Dans ce cas, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect*

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité. Le PLU admet une imperméabilisation limitée de ces périmètres (annexes listées dans le lexique) sous réserve que la surface correspondante soit compensée sur l'unité foncière même au moyen d'une végétalisation de haute tige, et que cet impact soit contenu à moins de 10% de la superficie totale du périmètre. ». Cette protection supplémentaire encadre la constructibilité de cette zone et vient compléter les règles de construction des zones concernées.

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » définit des orientations et recommandations visant à préserver la continuité des espaces de nature en ville. Ainsi elle favorise la cohérence des espaces naturels dans le projet pour renforcer le maillage végétal et ainsi encourager les interactions entre la biodiversité et l'environnement bâti. L'OAP prescrit également le développement d'aménagement spécifique favorable aux continuités écologiques (toits végétalisés, murs végétalisés, etc.). De même, elle privilégie le maintien des espaces de pleine terre et la désimperméabilisation des espaces. Les recommandations développées permettent également le développement des espaces naturels et des continuités au sein du tissu urbain (aménagements favorables à la biodiversité, encourager la diversité des espèces végétales, favoriser la création de jardins partagés, aménager les toitures, etc.). L'ensemble de ces éléments maintient ainsi un cadre de vie favorable à la population et donc le maintien d'un paysage verdoyant.

Les espaces agricoles

Les espaces agricoles représentent un patrimoine communal identitaire qu'il convient de sauvegarder. À travers la révision du PLU, la commune maintient la protection des secteurs au potentiel agronomique avéré, en les reconnaissant en tant que zones agricoles. La constructibilité y est limitée au strict nécessaire de l'activité agricole. En plus de participer à la diversification du paysage, ces mesures participent à la conservation du patrimoine agricole historique et culturel du territoire.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le PLU prévoit la protection des grands ensembles boisés par le biais de la servitude d'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme), outil qui permet d'assurer l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Des Espaces Boisés Classés sont essentiellement localisés au Nord de la commune au niveau de la Vallée de la Siagne, des abords du lac de Saint-Cassien et une grande partie au Sud au niveau du Bois de l'Ermite. Le caractère boisé de ces espaces doit être maintenu d'une part pour leur intérêt écologique mais également pour leur intérêt paysager qui caractérise le territoire Montaurousien. Ils constituent le poumon vert de la commune et offre ainsi un cadre de vie de qualité. Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier. Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du PLU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

b. La modification des paysages

Le PLU ne prévoit pas d'augmentation de la population significative pouvant impacter le paysage. De même aucune OAP sectorielle n'est prévu dans le projet car aucun secteur de projet n'a été identifié, ni de secteurs à urbaniser à court terme. Ce choix s'explique par l'appauvrissement de la ressource en eau et la volonté de préserver cette dernière. Le PLU ne prévoit donc aucun logement avant 2028 n'induisant donc aucune modification du paysage notamment dans les zones non construites. Le projet de PLU prévoit deux OAP thématiques en lien avec la nature en ville et l'eau.

L'ensemble du premier axe du PADD permet de répondre aux enjeux de préservation du paysage communal au travers des objectifs suivants :

- Mobiliser de manière efficiente le foncier en mobilisant en priorité les potentialités au niveau de l'enveloppe urbaine ;
- Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique en confirmant les limites franches à l'urbanisation et stopper le mitage ;
- Mettre en valeur le patrimoine paysager en identifiant et restaurant le bâti patrimonial communal et en veillant à la conservation des formes urbaines caractéristiques du centre historique et du hameau de Gaudon ;
- Protéger les corridors écologiques en améliorant l'accès aux espaces de Nature en ville par un maillage mode doux ;
- Garantir la qualité du cadre de vie en conservant un taux de végétalisation élevé pour préserver le confort climatique.

Ces objectifs favorisent ainsi la préservation du paysage communal et maintenir une intégration du bâti harmonieuse avec l'existant.

L'OAP Trame Verte et Bleue intègre des prescriptions et recommandations au sein de la trame urbaine qui permettent la valorisation des paysages urbains. Elle prescrit notamment d'identifier et de créer des continuités vertes entre les îlots urbains en développant un maillage végétal de manière continue. Au niveau des secteurs, elle prescrit également de favoriser la cohérence des espaces naturels dans les projets et à plus large échelle en renforçant le maillage végétal et de permettre la mise en place d'aménagements spécifiques (toits végétalisés, murs végétaux, etc.). Les noues végétalisées ainsi que le maintien des espaces de pleine terre sont prescrits au sein du tissu urbain par l'OAP. Les recommandations développées par l'OAP sont liées aux aménagements au sein des projets favorables à la biodiversité, aux orientations de végétalisation et aux jardins partagés.

L'intégration de nombreuses prescriptions paysagères dans le zonage et le règlement limitent fortement les incidences négatives et sont bénéfiques à la valorisation du paysage et du cadre de vie.

Le PLU a un impact faible sur la modification des paysages communaux.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. La préservation du patrimoine bâti

Outre le maintien des grands équilibres naturel et agricole et la préservation des éléments de végétation, le PLU agit en faveur de la conservation du patrimoine urbain bâti.

Le PLU identifie des édifices d'intérêt patrimonial répartis sur le territoire. Ces entités font l'objet de prescriptions énoncées ci-après :

a) " Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine bâti identifié, individuellement ou dans un secteur,

b) les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique."

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'un aplat et sont identifiés par un code « PB suivi d'un n°». Les prescriptions qui s'y rattachent ont pour but de protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou architectural. Cette identification permet ainsi une meilleure préservation du patrimoine architectural de la commune et également culturel.

L'ensemble du patrimoine bâti remarquable est listé et cartographié dans l'Annexe A du Règlement d'Urbanisme.

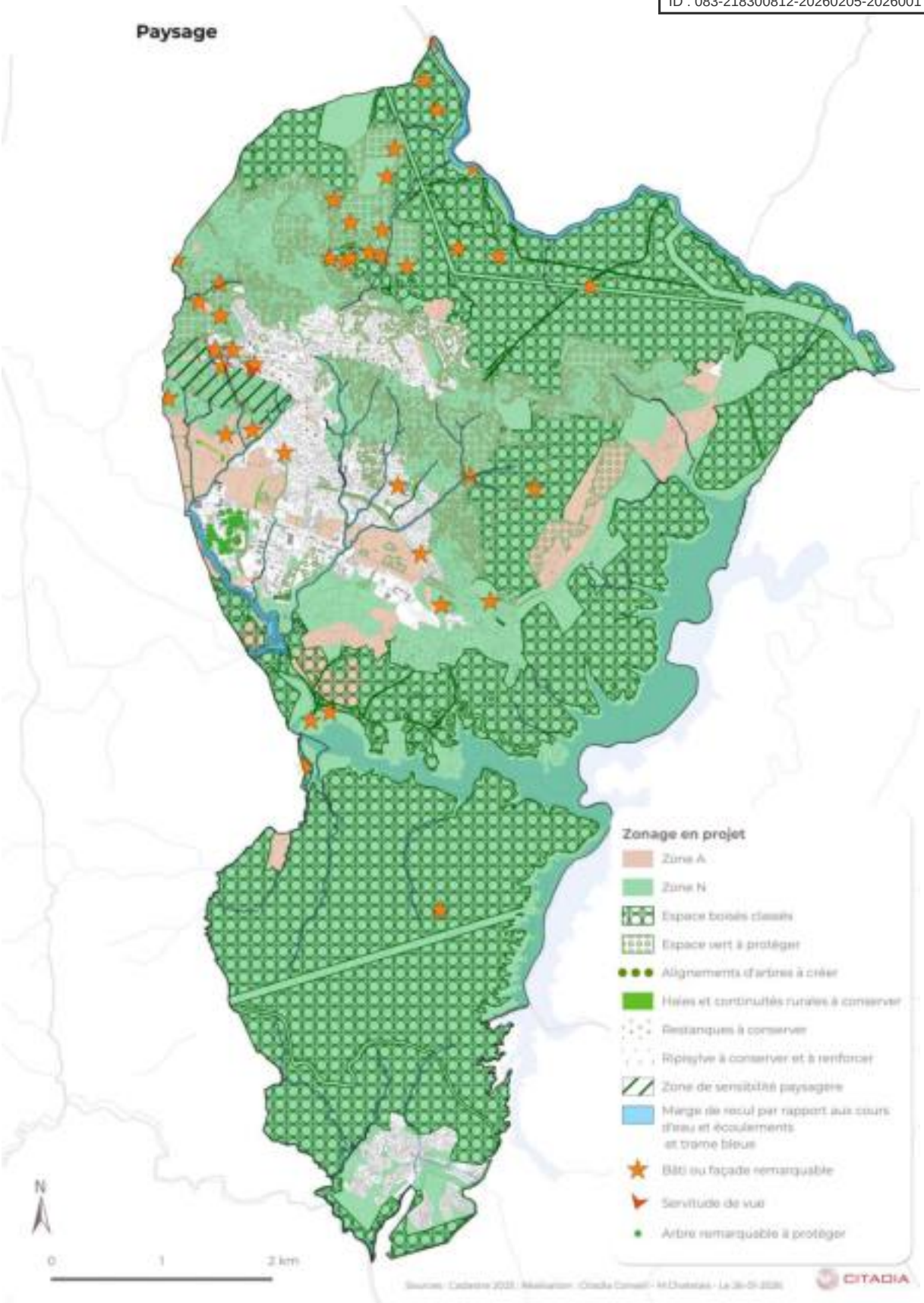
Le PADD définit également au sein de son premier axe, l'objectif « Mettre en valeur le patrimoine paysager » avec notamment :

- Identifier et restaurer le bâti patrimonial communal ;
- Veiller à la conservation des formes urbaines caractéristiques du centre historique et du hameau de Gaudon.

Les incidences du PLU sur le patrimoine sont donc relativement faibles.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Paysage



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.4. Les incidences sur la ressource en eau

a. Les besoins en eau potable

Selon les projections démographiques du SCoT du Pays de Fayence, l'accroissement prévisionnel prévoit 0,1% d'augmentation de la population dans les 10 prochaines années à venir. Cette croissance démographique, bien que très faible, va induire une augmentation de la consommation en eau de 22 m^3/jour supplémentaire soit 7 942 m^3 d'eau potable par an.

Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de la Communauté de Commune du Pays de Fayence rédigé par la régie des eaux a réalisé un bilan Besoins-Ressources par commune. Pour la commune de Montauroux, un besoin a été estimé en 2025 de 142 logements (soit 42 logements de plus que prévu par le PLU) soit une consommation de 105 m^3/j, ainsi qu'une ressource de 1 095 m^3/j en hiver 2022 et 4 038 m^3/j en été 2022. Le rapport conclue à une ressource insuffisante en l'absence d'amélioration des rendements et sans changement des habitudes de consommation.

Sur la commune, aucun logement supplémentaire n'est possible d'ici 2028 au regard de la raréfaction de la ressource en eau. Ainsi, le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation mais un renouvellement urbain, limitant l'augmentation des besoins en eau. De plus, le projet de PLU prévoit une soixantaine de nouveaux logements d'ici 2035, qui seront réalisés lorsque la ressource en eau sera reconstituée et suffisante pour répondre aux besoins. De même, le rendement du réseau s'est amélioré depuis 2020 permettant ainsi de renforcer la capacité de la ressource.

Le règlement prévoit que *« Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité »*.

L'orientation n°1 du PADD « Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles », inscrit deux mesures liées à l'eau potable afin de limiter les besoins en eau potable reliées aux logements et activités et d'accompagner le renouvellement des réseaux d'eau potable pour limiter le gaspillage.

De même, le PLU définit une OAP thématique sur l'eau qui présente deux orientations : Sécuriser la ressource en eau et Valoriser la gestion du cycle de l'eau. Ainsi pour protéger ces ressources limitées, l'OAP identifie des prescriptions et recommandations permettant de limiter les usages et ainsi éviter toutes dégradations de la ressource sur le plan quantitatif et qualitatif comme : réalisation d'étude dans le cadre de forage de 10 mètres de profondeur ou au niveau d'une zone de protection. Elle identifie également des solutions de valorisation des eaux grises et des eaux de pluies pour limiter ainsi l'utilisation des eaux traitées tel que : il est recommandé pour chaque nouveau projet d'étudier l'opportunité de valoriser l'eau de pluie permettant d'économiser la ressource ou encore de privilégier les toitures végétalisées permettant ainsi de filtrer l'eau de pluie et éviter la pollution indirecte.

Enfin, au regard du développement de la commune, de l'évolution du PLU et de l'insuffisance de la ressource en eau :

- Concernant les besoins matière d'habitat, la commune se voit contrainte de marquer une pause. Le PLU règlemente l'urbanisation *« Il est à noter que dès que des ressources suffisantes seront identifiées pour répondre aux besoins de la commune, une évaluation au cas par cas sera effectuée en vue d'une éventuelle reprise de l'urbanisation. Cette approche vise à assurer la durabilité de tout projet d'expansion urbaine, en alignement avec les capacités réelles d'approvisionnement en eau de la commune de Montauroux. ».*

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Au regard du développement économique, le PLU prône un développement limité encadré par des OAP. Toutefois, le PLU n'est pas en mesure de règlementé les usages, il n'est donc pas possible d'avoir une estimation des consommations d'eau potable future.
- Enfin, concernant la reconquête agricole, avec notamment le passage de près de 70 ha de zone N en zone A, les consommations d'eau pourrait fortement augmenter en fonction du type d'exploitation et du mode de gestion. Idem, le PLU n'est pas en mesure de règlementer l'usage des sols et il n'est donc pas possible d'avoir une estimation de la consommation d'eau potable.

Le PLU prend en compte la rareté de la ressource en eau en compte et met en place des actions afin de la préserver malgré une augmentation probable des consommations d'eau potables liée à la reconquête agricole et au développement économique.

b. Les besoins en traitement des eaux usées

La croissance de la population et l'accueil de nouvelles entreprises et équipements auront un effet sur l'augmentation du besoin de traitements des eaux usées.

La commune présente deux types de réseaux d'assainissement : collectif et non collectif. Deux stations d'épuration sont présentes :

- La STEP bi-communale Callian/Montauroux d'une capacité de 9 200 Equivalent Habitant (EH). Cette dernière présente des capacités suffisantes pour répondre aux futurs besoins.
- La station du quartier des Estérêts du Lac d'une capacité de 2 000 EH en période estivale (utilisé à 100% de sa capacité) et 1 500 EH hors période estivale avec une charge maximale d'entrée de 1 092 EH. Des travaux de réhabilitation sont également prévus selon le RPQS de 2024.

La commune possède des capacités suffisantes pour répondre aux futurs besoins de traitement des eaux usées.

De plus, le règlement du PLU stipule que *« Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. […]*

Dans les secteurs prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement. […]

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. »

L'OAP thématique sur l'eau apporte également des prescriptions et recommandations sur la gestion des assainissements non collectifs (ANC). Les dispositifs devront être adaptés à la pédologie et à la topographie du terrain.

Le PLU permet donc d'intégrer et d'encadrer la gestion future des eaux usées.

c. La gestion des eaux pluviales

L'augmentation, même limitée, de la population va également avoir pour incidence l'imperméabilisation de nouvelles parcelles avec un risque d'augmenter la pollution par le lessivage des sols et d'accroitre les dysfonctionnements hydrauliques. En effet, les constructions et

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

aménagements urbains participent à l'imperméabilisation des sols et augmentent le phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences, lors d'épisodes pluvio-orageux intenses, peuvent être importantes : entre la diminution des eaux infiltrées et la saturation du réseau pluvial, cela peut induire des pollutions sur les milieux naturels

Le projet de PLU favorise cette gestion en ne projetant aucune nouvelle zone 1AU soit aucune nouvelles zones imperméabilisées importantes. Néanmoins, le risque d'intensification de l'imperméabilisation est présent dans les autres zones urbaines. Le règlement du PLU indique que *« Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. ».*

Le PLU limite sa consommation foncière dans son zonage et a définit des coefficients d'emprises au sol pour certaines zones qui permettent de limiter l'imperméabilisation et ainsi une meilleure infiltration de l'eau dans les sols :

- 25% en zone UJ (hors secteur UJh), UEtc
- 60% en zone UEc, UEth, UEz

Espaces libres :

- 30% ou 70% en fonction en zone UB
- 75% en zone UJ
- 5% en zone UE

Concernant les Espaces Verts Protégés, *« Le PLU admet une imperméabilisation limitée de ces périmètres (annexes listées dans le lexique) sous réserve que la surface correspondante soit compensée sur l'unité foncière même au moyen d'une végétalisation de haute tige, et que cet impact soit contenu à moins de 10% de la superficie totale du périmètre. »*

Enfin, l'OAP thématique sur l'eau définit des prescriptions et recommandations pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, tel que :

- Favoriser la perméabilité en maintenant des espaces en pleine terre et en recourant à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production de ruissellements pour les pluies courantes.
- Favoriser l'infiltration en surface des eaux de pluie, tout en les intégrant comme des approches bénéfiques pour l'esthétique des aménagements, la diversité biologique et l'adaptation aux variations climatiques.
- Mise en place des mesures de rétention pour compenser les zones imperméables dans le cas où les propriétés du sol ne favorisent pas une infiltration efficace.

Les dispositions mises en place par le PLU permettent de limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols en lien avec l'augmentation de la population. **L'incidence sur la gestion des eaux pluviales est donc faible.**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.5. Les incidences sur les risques

Le territoire de Montauroux est concerné par plusieurs risques. Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques, le PADD et le règlement permettent de protéger les habitants.

a. Le risque inondation

Le règlement du PLU définit au sein des Dispositions Générales, des normes de constructibilité concernant l'aléa inondation et ruissellement. Divisé en quatre grandes parties :

- Mise en sécurité des ouvrages souterrains,
- Prise en compte de l'aléa inondation
- Réduction du ruissellement urbain, le règlement protège face au risque inondation.
- Retrait des occupations et utilisations du sol par rapport au réseau hydrographique et au Lac de Saint-Cassien

Concernant l'aléa inondation ces mesures sont inscrites : *« Dans les zones d'exposition à l'aléa inondation figurant aux documents graphiques :*

- *Tous les permis de construire sont soumis à la réalisation d'une étude d'exposition à l'aléa*
- *Aucun mur bahut n'est admis et toute clôture est conçue pour une totale transparence hydraulique*
- *Les vides sanitaires doivent être ajourés*
- *Le premier plancher de la construction doit être situé à un minimum de 20 cm de hauteur au-dessus de la côte de référence. »*

Concernant la prévention de l'inondation par ruissellement, les mesures inscrites dans le règlement incluent : *« Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.*

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété. »

En annexe du PLU, sont recensés les préconisations du SDIS en matière de mesures constructives des bâtiments soumis à un aléa inondation. Ces mesures viennent compléter les prescriptions édictées dans les OAP Eau et Trame Verte et Bleue du PLU.

La gestion du risque inondation s'inscrit dans le PADD à travers l'orientation n°5 « Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique » et plus spécifiquement l'objectif 1 « Anticiper l'aggravation des risques naturels » qui souligne l'importance :

- De sensibiliser les habitants aux risques naturels
- De limiter l'imperméabilisation des sols et les nouvelles constructions afin de maîtriser les risques d'inondation pluvial et débordement de cours d'eau
- De protéger la Trame Bleue (cours d'eau, vallons, ripisylves…) pour maîtriser le risque inondation et ruissellement.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Le PLU a créé une OAP thématique sur l'eau dans le but de souligner ce qui doit être fait pour prendre en considération le cycle de l'eau dans la préservation des milieux, des ressources naturelles et des aménagements. En abordant le sujet de la mise en valeur de la gestion du cycle de l'eau, elle établit des prescriptions et des recommandations visant à réduire les risques d'inondation par ruissellement :

- Tout projet d'aménagement doit rechercher la transparence hydraulique pour ne pas faire barrage aux eaux de ruissellement et ne pas accroitre la vulnérabilité des personnes et des biens au risque inondation par ruissellement ;
- Les clôtures doivent être aménagées de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux, dans le respect du principe de transparence hydraulique ;
- La continuité écologique du cours d'eau ne doit pas être entravée.

En parallèle, les projets devront respecter les différentes recommandations et prescriptions des études, tels que celles établies par le bureau d'étude INGEROP et le SMIAGE, et autres documents qui seront mis à leur disposition pour diminuer les incidences en lien avec le risque inondation.

L'ensemble de ces mesures permettent ainsi une meilleure intégration du risque inondation et une protection de la population.

b. Le risque feu de forêt

Le territoire de Montauroux est exposé à l'aléa feu de forêt. Il n'est cependant soumis à aucun Plan de Prévention du Risque Incendie de feu de forêt. Le règlement communal rappel au sein des dispositions générales, les règles suivantes :

- *« L'Arrêté Préfectoral du 30 mars 2015 fixant les conditions et obligations de débroussaillement qui couvre l'intégralité du territoire communal*
- *L'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 qui énonce les dispenses d'autorisation préalable des coupes et abattages dans les Espaces Boisés Classés sur le territoire de Montauroux »*

Les cartographies relatives au risque feux de forêt sont annexées à titre informatif au présent PLU.

Il est rappelé, qu'en l'absence de traduction de l'aléa incendie, les recommandations en matière d'urbanisation sont celles émises par le SIDS, à savoir :

- *Dans les zones d'aléa fort et très fort : Le développement d'urbanisation future est à proscrire et à rechercher sur des zones de moindre aléa ;*
- *Dans les zones d'aléa moyen : constructible dans les zones urbanisées défendables, inconstructibles ailleurs ;*
- *Dans les zones d'aléa fait à très faible : constructible sous réserve du respect des réglementations du PLU.*

Le PADD prescrit également au sein de l'Orientation n°5 « Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique » l'objectif d'assurer la sensibilisation des habitants aux risques naturels dont incendie de forêt.

La majorité des massifs boisés concernés par le risque incendie de forêt sont classés en zone N qui limitent fortement la constructibilité voire interdisent et sont complétés par les EBC.

Toutefois, les zones UEe et UEz (entrepôts, bureaux, industrie, commerces de gros), 2AUp (futur lycée) et agricole A se situent entièrement ou en partie dans des zones qualifiée d'aléa fort à très fort

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

au regard du risque incendie. La zone UETc (terrain de camping et parc résidentiel de loisirs) se situe en zone d'aléa modéré, en interface avec le massif forestier.

Au regard du risque de feu de forêts présent sur ces zones, des prescriptions ainsi que des dispositions règlementaires ont été appliquées limitant les effets induits/subis par les futurs aménagements.

Les incidences du PLU sur le risque incendie de forêt sont donc faibles.

c. *Le risque sismique, mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles*

Le territoire de Montauroux est situé dans une zone de sismicité modérée (niveau 3) ainsi les dispositions relatives aux règles de constructibilité dans cette zone sont éditées par le décret du 22 octobre 2010 n°2010-1254. Cet arrêté fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Concernant le risque mouvement de terrain, grâce à une étude d'aléas réalisée par la Ville de Montauroux, le PLU identifie dans le document graphique, les zones à risque (effondrement, glissement, fluage, affaissement et inondation) en différentes catégories : risque faible, moyen et fort.

En fonction des catégories, le règlement préconise certaines mesures :

« Zone de risques limités

Il est préconisé une étude géotechnique au niveau de l'autorisation d'urbanisme pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher supérieure à 20 m² - ou supérieure à 20 m² d'emprise au sol […]. Pour ne pas déstabiliser les sols aux abords des cours d'eau, les constructions ainsi que les clôtures doivent également se tenir à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des vallons.

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

Zone de risques moyens »

Mêmes préconisations que pour zone de risque limités avec l'ajout suivant : « *Pour prévenir les désordres entre deux unités foncières, les constructions autres que les clôtures doivent également se tenir à une distance minimale de 10 mètres de toute limite séparative.*

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

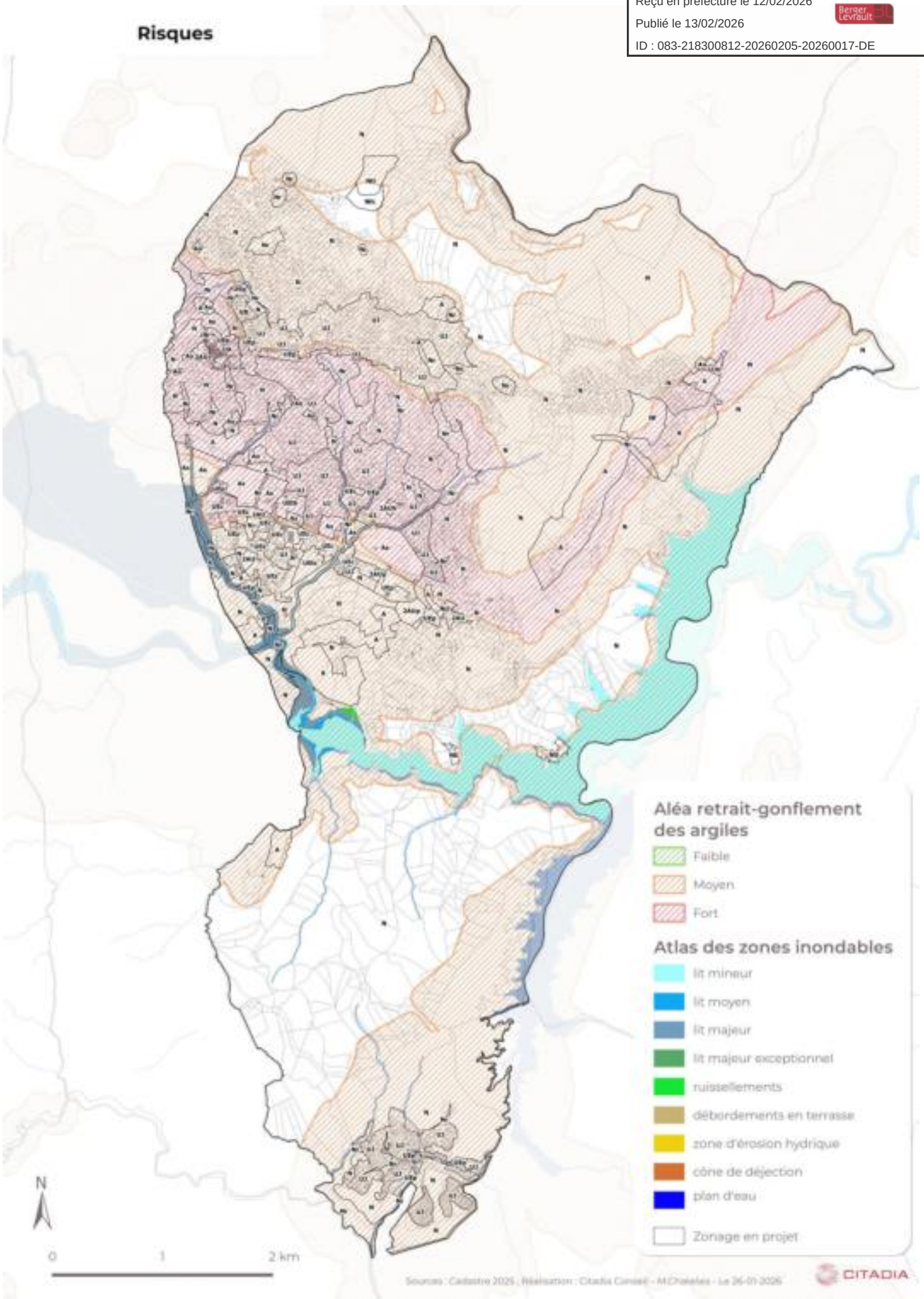
Zone de risques forts

Ne sont admis que, sous réserve de dispositions plus restrictives de la zone du PLU :

- *Les travaux d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;*
- *Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;*
- *Les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques. »*

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Risques



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

e. Risque minier

Le territoire de Montauroux est concerné par un risque minier identifié par le BRGM.

Le règlement écrit du PLU intègre ces éléments en interdisant toute nouvelle construction, installation et ouvrage au sein des secteurs impactés.

Ces secteurs sont classés en zone naturelle ou agricole par le règlement graphique du PLU permettant ainsi d'appuyer le règlement écrit et éviter l'exposition des populations aux risques.

f. Sites et sols pollués

L'Etat Initial de l'Environnement fait état de 14 sites BASIAS. Ces derniers sont localisés au sein des zones As, Nr, UA, UEc et UJ.

Le règlement du PLU stipule au sein de ses dispositions générales que toute construction devra être compatible avec l'usage projeté du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 et respecter les prescriptions et mesures définies par l'arrêté correspondant aux zones identifiées sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.6. Les incidences sur les pollutions et les nuisances

La qualité du cadre de vie se traduit de manière transversale dans le PADD. Les objectifs visés sont la transition environnementale avec le développement des modes transport doux, la réduction des nuisances sonores et la valorisation des ressources énergétiques.

a. Pollution atmosphérique

L'augmentation de 0,1% de la population entrainera une augmentation du nombre de véhicule. En effet, selon les chiffres de l'INSEE 2020 sur la commune de Montauroux, 37,6% des ménages possèdent 1 véhicule et 58,2% possèdent deux véhicules ou plus. Ainsi, à l'horizon 2035, 62 véhicules supplémentaires pourraient parcourir le territoire de Montauroux quotidiennement.

L'augmentation du nombre de véhicule circulant sur la commune va entrainer également une hausse de la pollution atmosphérique, des émissions de gaz à effet de serre et de la qualité de l'air.

Afin de limiter ce type d'incidence, le PADD a défini une orientation « Articuler le réseau de déplacements et le stationnement avec les ambitions environnementales de la commune ». Le PADD prévoit donc de proposer des alternatives à la voiture en améliorant l'offre et la desserte en transports en commun, en développant le réseau de déplacement piéton et vélo, en facilitant le covoiturage et en améliorant les conditions de circulation automobile et de stationnement.

Enfin, certains Emplacements Réservés viennent favoriser les mobilités douces par le développement de voies cyclables par exemple.

b. Pollution due aux secteurs résidentiels et tertiaires

La croissance de la population engendra une augmentation du besoin en énergie et donc des émissions liées au secteur résidentiel et tertiaire. Néanmoins, les règlementations et objectifs nationaux appellent à une maitrise des consommations et pollutions engendrées.

Le PADD prévoit, via son objectif « Limiter les besoins énergétiques du territoire » de réhabiliter l'ancien pour diminuer la facture énergétique, de favoriser une moindre consommation par l'aménagement urbain et d'imposer des exigences élevées en matière de sobriété énergétique. Il soutient également les initiatives de développement des énergies renouvelables particulièrement pour les entreprises des secteurs secondaires et tertiaires.

Le règlement du PLU promeut la transition énergétique sur le territoire. En effet *« la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisé sous réserve que :*

- *Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;*
- *Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc…)*

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- *Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores. […]*

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives. »

De même, le règlement permet de favoriser le développement durable dans le cadre de projets de construction dont : l'utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, l'installation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie, l'isolation thermique et performance énergétique.

Le projet de PLU n'aggrave pas les pollutions dues aux secteurs résidentiel et tertiaire et induit même un impact positif.

c. Les nuisances sonores

Le règlement du PLU intègre au sein des dispositions générales, la notion de nuisances sonores via la règlementation suivante :

En application de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif au classement des voies bruyantes la commune a identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores liée essentiellement au transport routier.

Le PADD définit dans l'orientation n°5 de l'Axe 1, l'objectif de « Garantir la qualité du cadre de vie » avec l'ambition de limiter l'exposition espaces de logement aux nuisances sonores. Il prévoit également le développement des modes de déplacements doux et de favoriser le stationnement des deux-roues en vue de limiter le trafic routier.

Le projet de PLU n'aggrave pas les nuisances sonores et cherche à les minimiser.

d. Les déchets

L'augmentation de la population limitée engendra une faible augmentation du volume et de la quantité de déchet produit. Sur Montauroux, la compétence du traitement de déchets est rattachée à la Communauté de Commune Pays de Fayence qui a la capacité de traiter les déchets liés à l'augmentation de la population.

De plus, la diminution de la quantité de déchet par habitant peut se faire via une sensibilisation de la population au tri, au choix des produits consommés et de l'emballage.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2. Evaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés

Les zones susceptibles d'être impactées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les secteurs qui sont susceptibles d'être touché directement ou indirectement par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets.

L'analyse qui suit propose d'apprécier la situation de chaque site au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques…). Cette sensibilité permettra de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables du PLU sur ces sites.

Sur la commune de Montauroux, les sites susceptibles d'être impactés de manière notable correspondent aux principaux sites de développement urbain :

- Des ouvertures à l'urbanisation (déclassement agricoles ou naturelles) ;
- Des confirmations de l'urbanisation programmée dans le précédent document d'urbanisme (passage d'une zone de réserve foncière à une zone urbaine)
- Et/ou des sites d'urbanisation future (rapport de zones à urbaniser du PLU en vigueur et zones urbaines).

Parmi les principales zones concernées, on retrouve les secteurs suivants :

1. Zone 2AUc entrée de ville
2. Zone 2AUh
3. Zone 2AUp
4. Zone 2AU dans le centre ancien
5. STECAL de la Colle Noire

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

a. Secteurs d'ouverture à l'urbanisation

L'évolution de la consommation d'espace est synthétisée dans ce tableau :

		PLU projet				
		U	AU	A	N	Total
PLU en vigueur	U	[illegible]	11,0	11,4	[illegible]	[illegible]
	AU	6,6	14,0	1,3	9,9	31,8
	A	11,0	11,0	[illegible]	1,1	[illegible]
	N	[illegible]	11,0	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Total	[illegible]	14,11	[illegible]	[illegible]	[illegible]
						[illegible]

Déclassement naturelle : Evolution N vers U

Le tableau permet d'observer une évolution de **24 ha** de zones anciennement N en U.

Ces secteurs sont donc des ouvertures nettes à l'urbanisation, dans le sens où elles se font sur des terres qui n'étaient pas programmées à l'urbanisation. Leur changement de destination les rend donc susceptibles d'avoir des incidences importantes, notamment en termes de consommation d'espace, d'artificialisation des sols et de modifications des paysages. Les déclassements représentent un total de 24 hectares de zones naturelles déclassées.

La carte ci-après présente la localisation des espaces déclassés de zones U au projet de PLU. Il convient de préciser qu'un déclassement ne signifie pas forcément une nouvelle artificialisation. Le déclassement de 21,6 ha de la zone N en zone UJ permet une meilleure cohérence de l'existant. En effet, le secteur concerné par un tissu résidentiel végétalisé.



Secteur de déclassement de la zone N en zone UJ

Ce déclassement ne représente pas une incidence significative en cela que la zone UJ possède une règlementation similaire à la zone N pour ce qui concerne les habitations. La règlementation de la

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

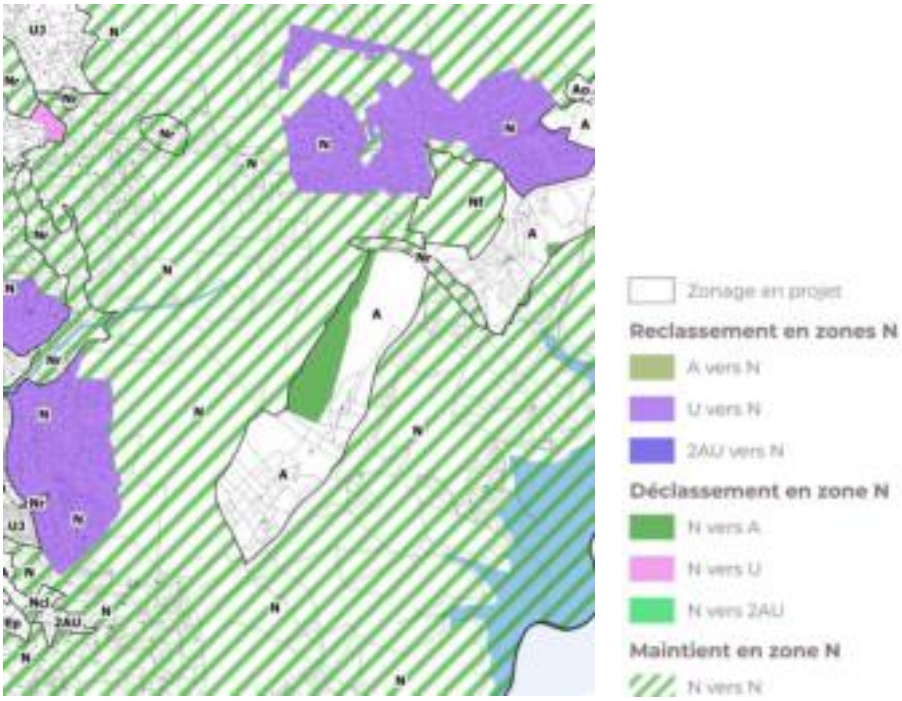
zone UJ n'autorise pas les nouvelles constructions et autorise uniquement une extension par habitation de 30 m² maximum de surface de plancher (limité à 250 m² pour l'ensemble de la construction) et une annexe (30 m² max pour les garages, 20 m² pour un pool house et 10 m² pour un abri de jardin). L'artificialisation induite est donc relativement faible.

➔ **Les ouvertures à l'urbanisation du projet de PLU n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement et la consommation d'espace.**

<u>Déclassement naturelle : Evolution N vers A</u>

La révision du PLU permet un accroissement de l'ordre de 34% des surfaces dédiées à l'agriculture sur l'ensemble de la commune au regard du PLU en vigueur. Cette augmentation est dû principalement au reclassement de certaines zones N en zones A qui représentent une évolution de 55,5 hectares de ces zones en agricoles, auquel s'ajoutent les reclassements de zone urbaine (0,4 ha) et à urbaniser (1, 3 ha).

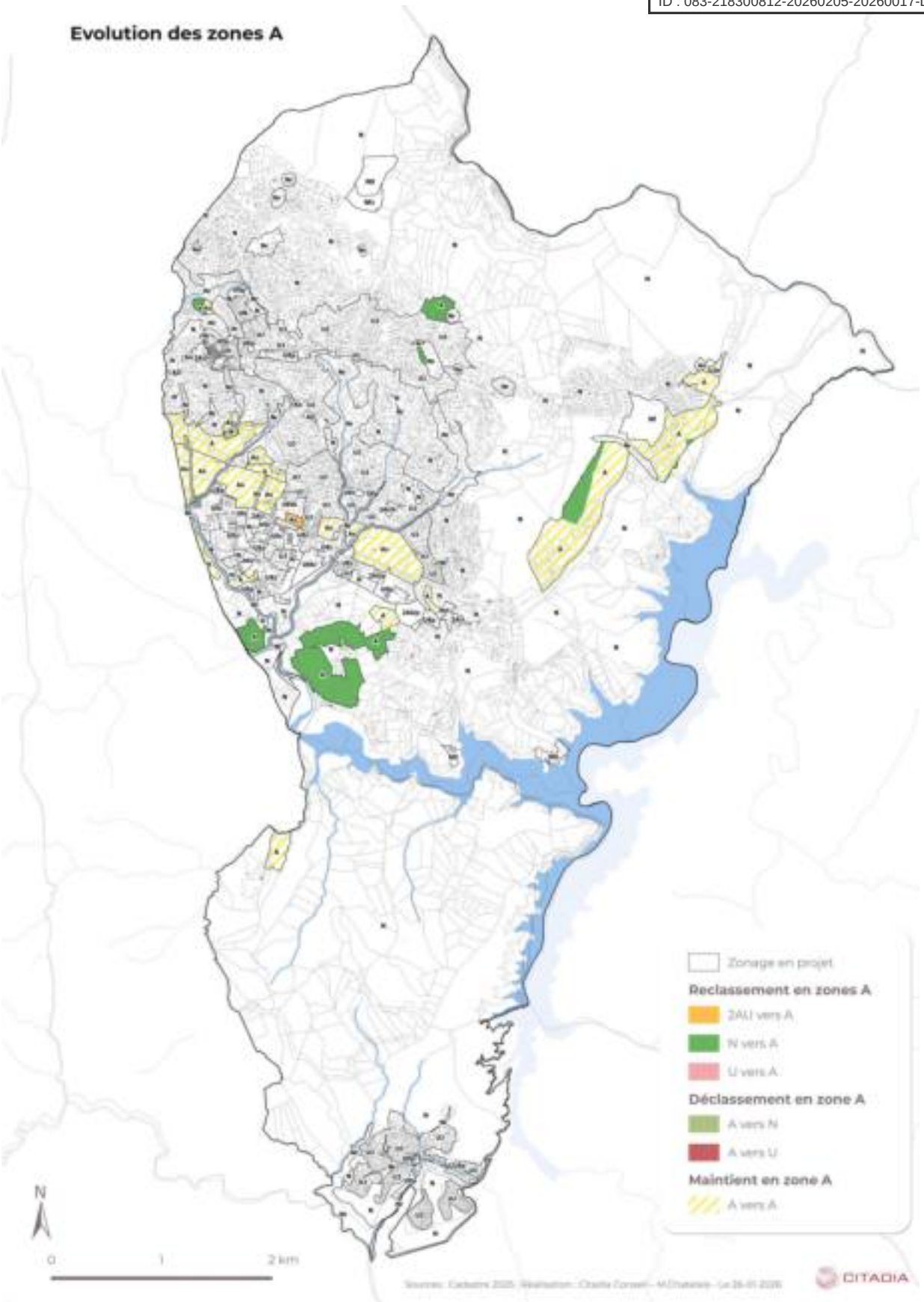
Plus particulièrement, la nouvelle zone agricole (classée en zone naturelle au PLU en vigueur), d'une surface de 70,8 ha, située dans un « cœur de nature 1 » boisé et semi-ouvert, réservoir de biodiversité de la trame verte communale.



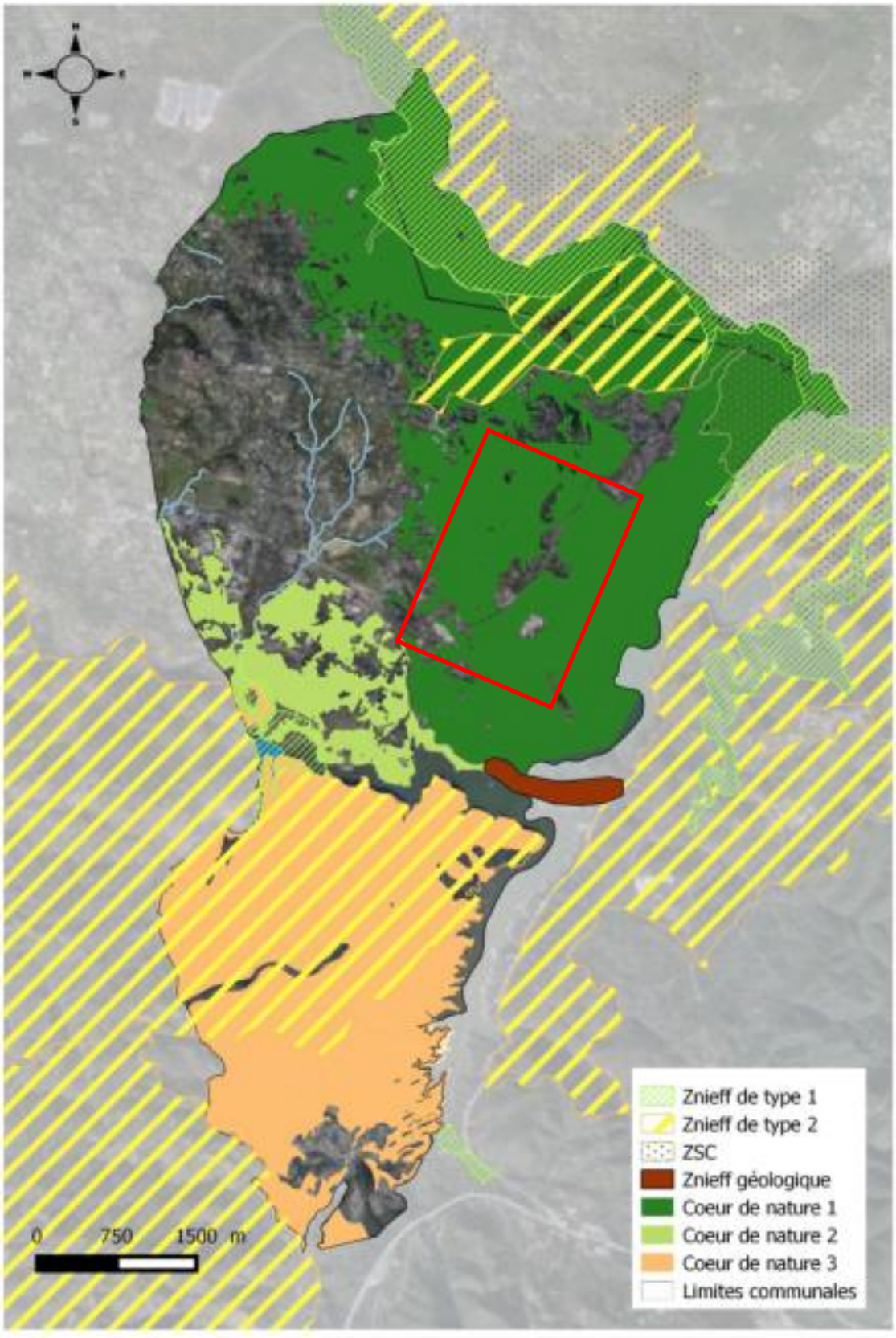
Extrait de la carte Evolution des zones N

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Evolution des zones A



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Selon l'EIE, le réservoir identifié occupant près de 45% du territoire communal, possède une très forte naturalité et témoigne d'un habitat fonctionnel malgré une relative hétérogénéité ce qui permet d'accueillir un corridor faunistique plus élevé.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Avec une évolution d'une partie de la zone de N à A cela pourrait avoir des incidences liées aux défrichements.

Toutefois, les incidences sur le milieu naturel et la biodiversité sont fortement dépendantes des pratiques agricoles futures et de la gestion des parcelles. Afin de réduire les incidences, il est donc recommandé de :

- Limiter, voir interdire, l'utilisation de pesticides et d'intrants ;
- Limiter l'implantation de bâtiments agricoles dans des secteurs à forte valeur écologique ou paysagère ;
- Interdire les cultures intensives ou nécessitant un fort usage de pesticides sur les zones proches de zones N ou humides ;
- Encourager l'agriculture extensive ou biologique ;
- Gestion raisonnée des haies et bosquets ;
- Gestion raisonnée de l'eau.

b. Confirmations de l'urbanisation programmée

Environ 6,6 ha ont été confirmés à l'urbanisation entre le PLU en vigueur et le futur PLU et 344,4 ha de zones urbaines maintenues en zone U. Les secteurs de confirmation de l'urbanisation correspondent à :

- Des secteurs de report d'urbanisation : zones U non bâties devenues AU et zones AU non bâties restées AU
- Des secteurs de structuration de l'urbanisation : des zones AU devenues U.

La commune est concernée par 6 zones 2AU maintenues par rapport au PLU en vigueur :

- Le secteur d'entrée de ville ;
- Le secteur dédié au développement économique et commercial ;
- Le secteur de mixité urbaine comprenant du logement ;
- Le secteur du centre ancien ;
- Le secteur pour le futur lycée du Pays de Fayence ;
- Le secteur 2AU proche de l'avenue de Provence.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par la ressource en eau.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

c. *Emplacement réservé D10*

Situation et occupation du sol

Le secteur de 11,2 ha traverse le Sud de la commune. Cet emplacement réservé D10 est dédié à la voie de liaison entre la D562 et la D37 pour le désenclavement du Pays de Fayence.



Extrait de la planche Sud du règlement graphique de Montauroux (ER D10 en rouge)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Thématique	Constats	Mesure de réduction ou d'évitement
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	La zone de projet est un espace arbustif boisé. Cette zone se situe dans une grande zone naturelle. Le secteur est situé dans la ZNIEFF de type I « Coteaux sud-ouest du lac de Saint-Cassien » et la ZNIEFF de type II « bois de l'Ermite ». Il se trouve sur un réservoir de biodiversité de la trame verte communale. De plus, la parcelle ne se situe pas sur un grand axe de la Trame Verte et Bleue. **Les enjeux sont donc considérés comme forts.**	Si le projet a lieu il y a un point de vigilance à avoir su le niveau d'imperméabilisation des sols. Il est préconisé de favoriser la végétalisation des espaces économiques et d'utiliser des techniques poreuses sur les espaces de parking par exemple. Il est également recommandé de préserver un espace végétalisé à l'ouest du site de projet à côté de la zone N. Enfin il est important de préserver les continuités écologiques du site pour permettre à la faune de circuler entre les différentes zones naturelles, agricoles et urbaines.
La structure paysagère	Zone arborée sans enjeux paysagés particuliers. **Les enjeux sont considérés comme faibles.**	Afin de diminuer l'impact paysager du projet, il est recommandé de veiller à la bonne intégration paysagère du site en préservant le caractère végétal du secteur.
La qualité des milieux et les ressources naturelles	Le secteur constitue un espace non artificialisé et permet donc la bonne infiltration de l'eau pluviale tout en limitant les risques de ruissellement. L'imperméabilisation du sol pourrait engendrer des ruissellement et potentiels contamination des cours d'eau aux hydrocarbures ou autres polluants. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Intégrer une végétation adaptée aux abords des routes afin d'absorber le ruissellement en cas de fortes pluies.
Sensibilité et incidences	**Fortes**	

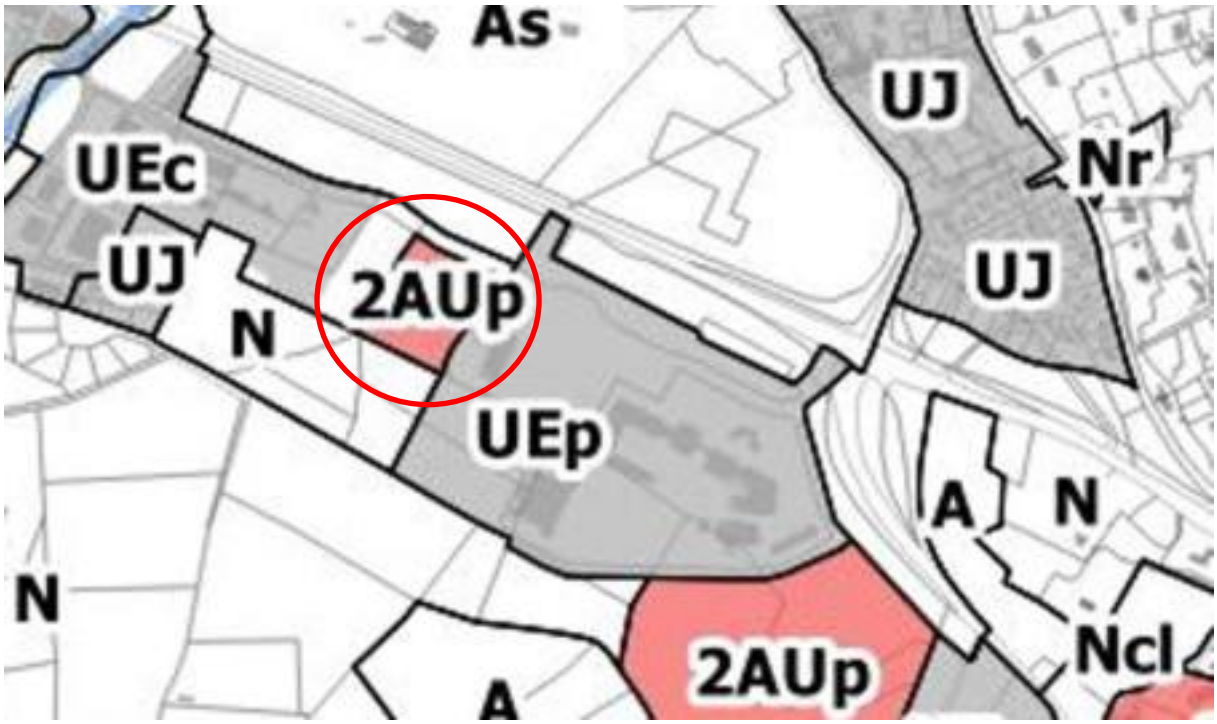
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

d. Zone 2AUc

Situation et occupation du sol

Le secteur de 0,8 ha est localisé au Sud Est de Montauroux proche de la zone commerciale/industrielle. L'Avenue de Provence longe le secteur de projet au Nord-Est et la départementale D562 passe à proximité de la zone. Cette zone 2AUc a vocation de développer les infrastructures commerciales et économiques.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Thématique	Constats	Mesure de réduction ou d'évitement
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	La zone de projet est un espace arbustif boisé. Cette zone se situe entre une grande zone naturelle au Sud et une zone agricole (As) au Nord entrecoupé d'un secteur urbain commercial entre une zone UEc (dominante tertiaire et urbanisme commercial) et UEp (équipement publique et établissement d'hébergement pour les personnes âgées). La zone à urbaniser n'est pas comprise dans le périmètre de protection des espaces naturels recensés sur la commune. La base de données Silène ne recense aucune espèce sur le secteur, bien que cela n'empêche la fréquentation du site par des espèces faunistiques. De plus, la parcelle ne se situe pas sur un grand axe de la Trame Verte et Bleue. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Si le projet a lieu, il y a un point de vigilance à avoir sur le niveau d'imperméabilisation des sols. Il est préconisé de favoriser la végétalisation des espaces économiques et d'utiliser des techniques poreuses sur les espaces de parking par exemple. Il est également recommandé de préserver un espace végétalisé à l'ouest du site de projet à côté de la zone N. Enfin il est important de préserver les continuités écologiques du site pour permettre à la faune de circuler entre les différentes zones naturelles, agricoles et urbaines.
La structure paysagère	La zone à urbaniser est séparé de la D562 part une étendue d'herbe et l'avenue de Provence. Elle reste donc visible depuis la départementale (cf photo 2).  *Vue depuis l'Avenue de Provence*  *Vue depuis la route de Draguignan (D562)* **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Afin de diminuer l'impact paysager du projet, il est recommandé de veiller à la bonne intégration paysagère du site en préservant le caractère végétal du secteur et l'harmonie architecturale. Le maintien de certains arbres présents sur le site permettrait aussi une meilleure intégration paysagère. De plus, limiter les hauteurs permettrait de minimiser l'impact sur l'ouverture du paysage Enfin le PADD contient l'objectif d'« améliorer la qualité paysagère des zones d'activités et de leurs abords ».

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La qualité des milieux et les ressources naturelles	Le secteur constitue un espace non artificialisé et permet donc la bonne infiltration de l'eau pluviale tout en limitant les risques de ruissellement. L'imperméabilisation du sol pourrait engendrer des ruissellement et potentiels contamination des cours d'eau aux hydrocarbures ou autres polluants. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Le règlement du PLU permet de préciser les modalités de raccordement aux réseaux pour l'eau potable et les eaux usées. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols il est recommandé de préserver des espaces de pleine terre sur le site de projet. De plus, le règlement implique une suffisance de la ressource en eau pour la construction de tout nouveau projet.
Les risques	Le secteur est concerné par un aléa moyen de risque retrait-gonflement d'argile et par un aléa fort de potentiel radon. De plus, la parcelle est soumise au risque feu de forêt avec des obligations de débroussaillement. La parcelle n'est pas concernée par l'aléa inondation. **Les enjeux sur les risques sont considérés comme forts.**	L'article DG10 du règlement sur le retrait-gonflement d'argile prescrit des mesures pour limiter ce risque Afin d'atténuer le risque radon, il est recommandé d'aérer quotidiennement son domicile, au moins 10 minutes par jour, et de bien entretenir son système de ventilation. Si du radon est détecté dans des concentrations importantes, il peut être nécessaire de réaliser quelques aménagements. Pour cela il est intéressant de prendre en compte ce risque dans la phase travaux. Le PADD porte l'orientation suivante : « Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique »

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les nuisances	La départementale 562 est classé en catégorie 3 des voies bruyantes. Le nord du secteur de projet sera affecté par le bruit de cette départementale.  Aucun site BASIAS ou BASOL n'a été recensé sur le site de projet. Concernant la pollution de l'air, les données AtmoSud de 2023 recense les concentrations moyenne suivantes : - Indicateur annuel $ICAIR_{365}$[3] : 4,14 (soit un dépassement de 4 fois les lignes directrices de l'OMS) ; - O_3 : 101,6 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 60 µg/m³) ; - NO_2 : 8,7 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 10 µg/m³), la concentration est plus importante au niveau de la D562 ; - PM2,5 : 7,9 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 5 µg/m³) ; - PM10 : 15,9 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 15 µg/m³). Les concentrations sont globalement supérieures aux normes définies par l'OMS. **Les enjeux sur les nuisances sont considérés comme modérés.**	Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres seront soumis à des normes d'isolement acoustique décrits dans le règlement à l'article DG12. Le règlement stipule que « l'implantation de tous les bâtiments doivent respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques ou mentionnées à l'article 4 des zones U, AU, A et N. ». Concernant la qualité de l'air et afin d'avoir un réel impact sur cette thématique, des mesures doivent se définir à plus large échelle que celle du projet. Néanmoins, des mesures pourront être inscrites dans l'OAP afin de réduire les incidences sur les futures populations : - Favoriser la plantation de haies, d'arbres et de végétation permettant le piégeage des polluants afin de limiter l'expositions des personnes aux gaz et particules. - Adapter les morphologies urbaines pour limiter le transfert des pollutions à l'intérieur du bâti ; - Encourager l'emploi de matériaux sains ; - Favoriser la mobilité douce via des aménagements.

[3] Indicateur offrant une vision globale de la pollution chronique via le cumul des 4 polluants (O_3, NO_2, PM2,5 et PM10)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sensibilité et incidences	Le secteur présente de **fortes sensibilités environnementales** qui devront être intégrées au futur projet. Ainsi, devront être pris en compte les mesures suivantes : - La préservation de la perméabilité du site notamment au niveau des continuités écologiques et du caractère végétal du site ; - Garantir l'intégration paysagère du futur projet ; - Garantir la disponibilité de la ressource en eau du secteur et développer des mesures de réutilisation de l'eau ; - Assurer la défendabilité du secteur au risque incendie et respecter les mesures de préservation du risque inondation ; - Adapter la morphologie urbaine pour limiter les incidences des nuisances sonores ; - Veiller à l'implantation du bâti par rapport à la proximité de la route et en lien avec la pollution atmosphérique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

e. Zone 2AUh

Situation et occupation du sol

Le secteur de 1,1 ha est localisé entre l'Impasse des Genêts, le chemin des Genêts et la D37 à proximité du quartier de Narbonne en zone UJ, zone urbaine à dominante végétale où les extensions sont restreintes.

C'est une vaste prairie bordée d'un muret en pierres inséré dans une zone urbaine pavillonnaire. Cette zone 2AUh a vocation de favoriser la mixité urbaine comprenant du logement.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Thématique	Constats	Mesure de réduction ou d'évitement
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	La zone de projet est une prairie agricole enherbée. Elle se situe entre le Vallon des Adrechs et le Vallon de font d'olivier. Elle est entourée par une zone UJ. La zone à urbaniser n'est pas comprise dans le périmètre de protection des espaces naturels recensés sur la commune. La base de données Silène ne recense aucune espèce sur le secteur, bien que cela n'empêche la fréquentation du site par des espèces faunistiques. Mis à part sa localisation entre deux vallons, la parcelle ne se situe pas sur un grand axe de la Trame Verte et Bleue. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	L'emprise au sol des zones 2AU n'est pas règlementée cependant la zone UJ permet une emprise au sol de 25%. Si le projet a lieu, il y a un point de vigilance à avoir sur le niveau d'imperméabilisation des sols. Il est préconisé de favoriser la végétalisation des espaces et d'utiliser des techniques poreuses sur les espaces de parking par exemple. Il est également recommandé de préserver les haies bordant le Nord et le muret au Sud. Enfin il est important de préserver les continuités écologiques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La structure paysagère	Le secteur de projet est une prairie aux bords de la D37. Un mur de pierre délimite la zone par rapport à la route d'un côté, une haie de petits arbres sépare l'impasse des Genêts.  *Vue depuis la D37*  *Vue depuis le chemin des Genêts*  *Vue au croisement entre le chemin des Genêts et l'impasse des Genêts*  *Vue depuis l'impasse des Gênets* Il y a un risque pour l'ouverture paysagère. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Afin de diminuer l'impact paysager du projet, il est recommandé de veiller à la bonne intégration paysagère du site en préservant le caractère végétal du secteur et l'harmonie architecturale. Le maintien de des haies au Nord et au croisement entre le chemin des Genêts et l'impasse des Genêts permettrait de réduire l'impact paysager. De plus, le règlement limite la hauteur des zones UJ afin de minimiser l'impact sur l'ouverture du paysage : *« La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à :* - *7 mètres sans excéder deux niveaux de construction avec une hauteur frontale maximale fixée à 10 mètres. »*

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La qualité des milieux et les ressources naturelles	Le secteur constitue un espace non artificialisé et permet donc la bonne infiltration de l'eau pluviale tout en limitant les risques de ruissellement. Il se situe dans une zone urbanisée. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Le règlement du PLU permet de préciser les modalités de raccordement aux réseaux pour l'eau potable et les eaux usées. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols il est recommandé de préserver des espaces de pleine terre sur le site de projet. De plus, le règlement implique une suffisance de la ressource en eau pour la construction de tout nouveau projet.
Les risques	Le secteur est concerné par un aléa fort de risque retrait-gonflement d'argile et par un aléa fort de radon. De plus, la parcelle est soumise au risque feu de forêt avec des obligations de débroussaillement. La parcelle n'est pas concernée par l'aléa inondation. **Les enjeux sur les risques sont considérés comme forts.**	L'article DG10 du règlement sur le retrait-gonflement d'argile prescrit des mesures pour limiter ce risque. Afin d'atténuer le risque radon, il est recommandé d'aérer quotidiennement son domicile, au moins 10 minutes par jour, et de bien entretenir son système de ventilation. Si du radon est détecté dans des concentrations importantes, il peut être nécessaire de réaliser quelques aménagements. Pour cela il est intéressant de prendre en compte ce risque dans la phase travaux. Le PADD porte l'orientation suivante : « Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique »

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les nuisances	Le secteur n'est pas concerné par une voie bruyante. Aucun site BASIAS ou BASOL n'a été recensé sur le site de projet. Concernant la pollution de l'air, les données AtmoSud de 2023 recense les concentrations moyenne suivantes : - Indicateur annuel $ICAIR_{365}$[4] : 3,81 (soit un dépassement de 3 fois les lignes directrices de l'OMS) ; - O_3 : 101,6 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 60 µg/m³) ; - NO_2 : 6 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 10 µg/m³), la concentration est plus importante au sud du secteur près de la D37 (8 µg/m³) ; - PM2,5 : 7,6 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 5 µg/m³) ; - PM10 : 15,5 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 15 µg/m³), la concentration est légèrement plus importante au sud du secteur près de la D37 (16,2 µg/m³). Les concentrations sont globalement supérieures aux normes définies par l'OMS. **Les enjeux sur les nuisances sont considérés comme faibles à modérés.**	Pas de répercussions significatives sur les nuisances. Concernant la qualité de l'air et afin d'avoir un réel impact sur cette thématique, des mesures doivent se définir à plus large échelle que celle du projet. Néanmoins, des mesures pourront être inscrites dans l'OAP afin de réduire les incidences sur les futures populations : - Favoriser la plantation de haies, d'arbres et de végétation permettant le piégeage des polluants afin de limiter l'expositions des personnes aux gaz et particules. - Encourager l'emploi de matériaux sains ; - Favoriser la mobilité douce via des aménagements.
Sensibilité et incidences	Le secteur présente de **fortes sensibilités environnementales** qui devront être intégrées au futur projet. Ainsi, devront être pris en compte les mesures suivantes : - La préservation de la perméabilité du site notamment les continuités écologiques au niveau des deux vallons et du caractère végétal du site ; - La valorisation de l'historique agricole du site ; - Garantir l'intégration paysagère du futur projet et préserver certaine ouverture sur le paysage communal ; - Garantir l'unité architecturale du secteur ; - Garantir la disponibilité de la ressource en eau du secteur et développer des mesures de réutilisation de l'eau ; - Prévoir des aménagements permettant l'infiltration de l'eau pluviale ou sa gestion ; - Assurer la défendabilité du secteur au risque incendie et respecter les mesures de préservation de l'aléa retrait-gonflement des argiles et risque radon ; - Mettre en place des aménagements favorisant l'amélioration de la qualité atmosphérique.	

[4] Indicateur offrant une vision globale de la pollution chronique via le cumul des 4 polluants (O_3, NO_2, PM2,5 et PM10)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

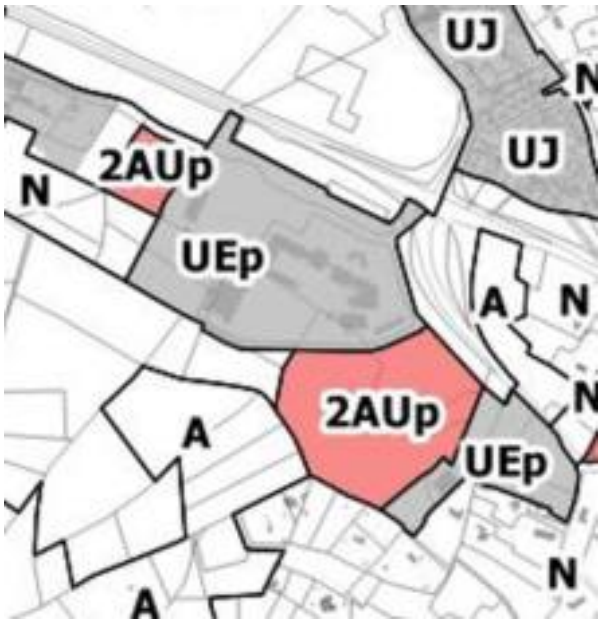
f. Zone 2AUp

Situation et occupation du sol

Le secteur de 5,6 ha est localisé à proximité du croisement entre la D562 et la D37. Cette zone est diversifiée, elle contient des vignes bordant le chemin, des espaces boisés ainsi que des plaines enherbées.

Cette zone à urbaniser est prévu pour le futur lycée du Pays de Fayence et les occupations et utilisations du sol d'accompagnement.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Thématique	Constats	Mesure de réduction ou d'évitement
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	La zone de projet est une parcelle en friche agricole. Il est accolé à une zone urbanisée (collège et logements) et à des zones A et N. La zone à urbaniser n'est pas comprise dans le périmètre de protection des espaces naturels recensés sur la commune. La base de données Silène ne recense aucune espèce sur le secteur, bien que cela n'empêche la fréquentation du site par des espèces faunistiques. De plus, la parcelle ne se situe pas sur un grand axe de la Trame Verte et Bleue. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Si le projet a lieu il y a un point de vigilance à avoir su le niveau d'imperméabilisation des sols. Il est préconisé de favoriser la végétalisation des espaces et d'utiliser des techniques poreuses sur les espaces de parking par exemple. Enfin il est important de préserver les continuités écologiques, particulièrement entre les zones agricoles de part et d'autre de la zone de projet.
La structure paysagère	La zone de projet ne présente peu de visibilités des routes existantes. Il y a un risque faible d'impact sur le paysage.  *Vue depuis la rue parallèle à la D37 à proximité du Collège Léonard de Vinci*	Afin de diminuer l'impact paysager du projet, il est recommandé de veiller à la bonne intégration paysagère du site en préservant le caractère végétal du secteur et l'harmonie architecturale. De plus, limiter les hauteurs permettrait de minimiser l'impact sur l'ouverture du paysage. La hauteur est règlementée sur la zone UEp : « La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 12 mètres dans les secteurs UEth et UEp sans excéder 3 niveaux de construction »
La qualité des milieux et les ressources naturelles	Le secteur constitue un espace non artificialisé et permet donc la bonne infiltration de l'eau pluviale tout en limitant les risques de ruissellement. Le projet engendrerait des impacts liés à l'imperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux de pluies. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Le règlement du PLU permet de préciser les modalités de raccordement aux réseaux pour l'eau potable et les eaux usées. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols il est recommandé de préserver des espaces de pleine terre sur le site de projet. De plus, le règlement implique une suffisance de la ressource en eau pour la construction de tout nouveau projet.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les risques	Le secteur est concerné par un aléa moyen de risque retrait-gonflement d'argile et par un aléa fort de radon. De plus, la parcelle est soumise au risque feu de forêt avec des obligations de débroussaillement. La parcelle n'est pas concernée par l'aléa inondation. **Les enjeux sur les risques sont considérés comme forts.**	L'article DG10 du règlement sur le retrait-gonflement d'argile prescrit des mesures pour limiter ce risque. Afin d'atténuer le risque radon, il est recommandé d'aérer quotidiennement son domicile, au moins 10 minutes par jour, et de bien entretenir son système de ventilation. Si du radon est détecté dans des concentrations importantes, il peut être nécessaire de réaliser quelques aménagements. Pour cela il est intéressant de prendre en compte ce risque dans la phase travaux. Le PADD porte l'orientation suivante : « Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique »

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les nuisances	Le secteur est en partie concerné par la voie bruyante « la Route du Lac » (D37).  Aucun site BASIAS ou BASOL n'a été recensé sur le site de projet. Concernant la pollution de l'air, les données AtmoSud de 2023 recense les concentrations moyenne suivantes : - Indicateur annuel $ICAIR_{365}$[5] : 3,91 (soit un dépassement de 3 fois les lignes directrices de l'OMS) ; - O_3 : 101,2 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 60 µg/m³) ; - NO_2 : 6,6 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 10 µg/m³), la concentration est plus importante au sud du secteur près de la D37 (15,4 µg/m³) ; - PM2,5 : 7,7 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 5 µg/m³), la concentration est plus importante au sud du secteur près de la D37 (8,2 µg/m³) ; - PM10 : 15,6 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 15 µg/m³), la concentration est plus importante au sud du secteur près de la D37 (16,6 µg/m³). Les concentrations sont globalement supérieures aux normes définies par l'OMS. **Les enjeux sur les nuisances sont considérés comme modérés.**	Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique décrits dans le règlement à l'article DG12. Le règlement stipule que « l'implantation de tous les bâtiments doivent respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques ou mentionnées à l'article 4 des zones U, AU, A et N. ». Concernant la qualité de l'air et afin d'avoir un réel impact sur cette thématique, des mesures doivent se définir à plus large échelle que celle du projet. Néanmoins, des mesures pourront être inscrites dans l'OAP afin de réduire les incidences sur les futures populations : - Favoriser la plantation de haies, d'arbres et de végétation permettant le piégeage des polluants afin de limiter l'expositions des personnes aux gaz et particules. - Adapter les morphologies urbaines pour limiter le transfert des pollutions à l'intérieur du bâti ; - Encourager l'emploi de matériaux sains ; - Favoriser la mobilité douce via des aménagements.

[5] Indicateur offrant une vision globale de la pollution chronique via le cumul des 4 polluants (O_3, NO_2, PM2,5 et PM10)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sensibilité et incidences	Le secteur présente une **sensibilité environnementale modérée** qui devra être intégrée au futur projet. Ainsi, devront être pris en compte les mesures suivantes : - La préservation de la perméabilité du site notamment au niveau des continuités écologiques et du caractère végétal du site ; - Garantir l'intégration paysagère du futur projet et préserver certaine ouverture sur le paysage communal ; - Garantir la disponibilité de la ressource en eau du secteur et développer des mesures de réutilisation de l'eau ; - Prévoir des aménagements permettant l'infiltration de l'eau pluviale ou sa gestion ; - Assurer la défendabilité du secteur au risque incendie et respecter les mesures de préservation de l'aléa retrait-gonflement des argiles et risque radon ; - Veiller à l'implantation du bâti par rapport à la proximité de la route et en lien avec la pollution atmosphérique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

g. Zone 2AU dans le centre ancien

Le secteur de 0,5 ha est localisé à l'Ouest du centre ancien de Montauroux le long du Chemin de la Ferrage. Cette zone enherbée avec quelques arbres sépare le centre dense des zones qui le sont moins.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Thématique	Constats	Mesure de réduction ou d'évitement
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	La zone de projet est entièrement végétalisée. Elle se situe entre la zone UA et deux zones N. La zone à urbaniser n'est pas comprise dans le périmètre de protection des espaces naturels recensés sur la commune. La base de données Silène ne recense aucune espèce sur le secteur, bien que cela n'empêche la fréquentation du site par des espèces faunistiques. La parcelle ne se situe pas sur un grand axe de la Trame Verte et Bleue. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	L'emprise au sol des zones 2AU n'est pas règlementée. Si le projet a lieu il y a un point de vigilance à avoir sur le niveau d'imperméabilisation des sols. Il est préconisé de favoriser la végétalisation des espaces et d'utiliser des techniques poreuses sur les espaces de parking par exemple. Il est également recommandé de préserver un massif en interface du site de projet afin de diminuer les perturbations sur le site. Enfin il est important de préserver les continuités écologiques au sein du tissu urbain.
La structure paysagère	La parcelle est entièrement végétalisée et arborée mais ne semble pas être accessible au public. La parcelle offre un cône paysager sur la commune voisine de Callian.  *Vue depuis le haut du Chemin de la Ferrage*  *Vue depuis le bas du chemin de la Serrage* **Les enjeux sont donc considérés comme forts.**	Afin de diminuer l'impact paysager du projet, il est recommandé de veiller à la bonne intégration paysagère du site en préservant le caractère végétal du secteur et l'harmonie architecturale. De plus, limiter les hauteurs permettrait de minimiser l'impact sur l'ouverture du paysage.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La qualité des milieux et les ressources naturelles	Le secteur constitue un espace non artificialisé et permet donc la bonne infiltration de l'eau pluviale tout en limitant les risques de ruissellement. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Le règlement du PLU permet de préciser les modalités de raccordement aux réseaux pour l'eau potable et les eaux usées. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il est recommandé de préserver des espaces de pleine terre sur le site de projet. De plus, le règlement implique une suffisance de la ressource en eau pour la construction de tout nouveau projet.
Les risques	Le secteur est concerné par un aléa fort de risque retrait-gonflement d'argile et par un aléa fort de radon. De plus, la parcelle est soumise au risque feu de forêt avec des obligations de débroussaillement. La parcelle n'est pas concernée par l'aléa inondation. **Les enjeux sur les risques sont considérés comme forts.**	L'article DG10 du règlement sur le retrait-gonflement d'argile prescrit des mesures pour limiter ce risque. Afin d'atténuer le risque radon, il est recommandé d'aérer quotidiennement son domicile, au moins 10 minutes par jour, et de bien entretenir son système de ventilation. Si du radon est détecté dans des concentrations importantes, il peut être nécessaire de réaliser quelques aménagements. Pour cela il est intéressant de prendre en compte ce risque dans la phase travaux. Le PADD porte l'orientation suivante : « Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique »

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les nuisances	Le secteur n'est pas concerné par une voie bruyante. Aucun site BASIAS ou BASOL n'a été recensé sur le site de projet. Concernant la pollution de l'air, les données AtmoSud de 2023 recense les concentrations moyenne suivantes : - Indicateur annuel $ICAIR_{365}$[6] : 3,6 (soit un dépassement de 3 fois les lignes directrices de l'OMS) ; - O_3 : 103 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 60 µg/m³) ; - NO_2 : 4,4 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 10 µg/m³), la concentration est plus importante au sud du secteur près de la D37 (15,4 µg/m³) ; - PM2,5 : 7,2 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 5 µg/m³) ; - PM10 : 14,7 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 15 µg/m³). Les concentrations sont globalement supérieures aux normes définies par l'OMS. **Les enjeux sur les nuisances sont considérés comme faibles.**	Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique décrits dans le règlement à l'article DG12. Le règlement stipule que « l'implantation de tous les bâtiments doivent respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques ou mentionnées à l'article 4 des zones U, AU, A et N. ». Concernant la qualité de l'air et afin d'avoir un réel impact sur cette thématique, des mesures doivent se définir à plus large échelle que celle du projet. Néanmoins, des mesures pourront être inscrites dans l'OAP afin de réduire les incidences sur les futures populations : - Favoriser la plantation de haies, d'arbres et de végétation permettant le piégeage des polluants afin de limiter l'expositions des personnes aux gaz et particules. - Encourager l'emploi de matériaux sains ; - Favoriser la mobilité douce via des aménagements.

[6] Indicateur offrant une vision globale de la pollution chronique via le cumul des 4 polluants (O_3, NO_2, PM2,5 et PM10)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sensibilité et incidences	Le secteur présente de **fortes sensibilités environnementales** qui devront être intégrées au futur projet. Ainsi, devront être pris en compte les mesures suivantes : - La préservation de la perméabilité du site notamment au niveau des continuités écologiques et du caractère végétal du site ; - Assurer la transition entre la zone bâtie et les espaces naturels ; - Garantir l'intégration paysagère du futur projet ; - Garantir la disponibilité de la ressource en eau du secteur et développer des mesures de réutilisation de l'eau ; - Assurer la défendabilité du secteur au risque incendie et respecter les mesures de préservation au risque radon et retrait-gonflements des argiles ; - Mettre en place des aménagements favorisant l'amélioration de la qualité atmosphérique.

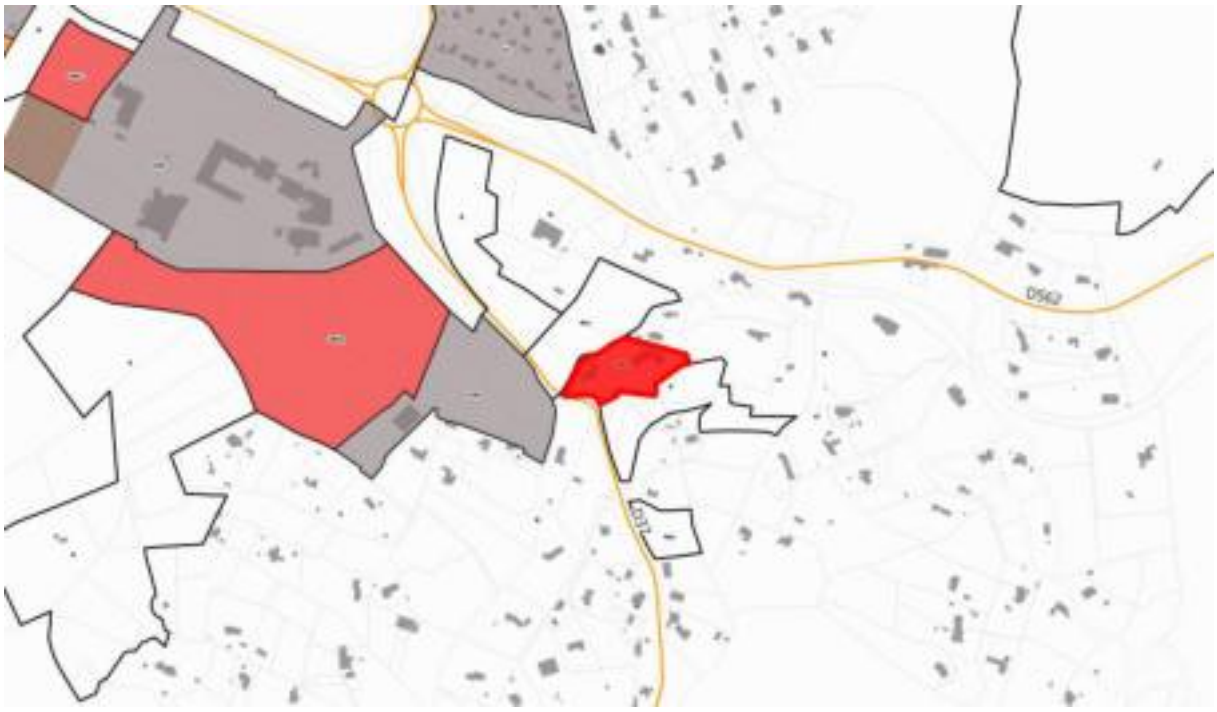
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

h. STECAL de la Colle Noire

Situation et occupation du sol

Le secteur de 0,7 ha est localisé à proximité du croisement entre la D562 et la D37. Cette zone contient des bâtiments à priori non occupé au niveau de la D37 et au sein de la parcelle. Le reste montre une végétation arborée dense.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Thématique	Constats	Mesure de réduction ou d'évitement
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	La zone de projet est majoritairement végétalisée mais comprend tout de même quelques constructions. La zone à urbaniser n'est pas comprise dans le périmètre de protection des espaces naturels recensés sur la commune. La base de données Silène ne recense aucune espèce sur le secteur, bien que cela n'empêche la fréquentation du site par des espèces faunistiques. De plus, la parcelle ne se situe pas sur un grand axe de la Trame Verte et Bleue. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Si le projet a lieu il y a un point de vigilance à avoir su le niveau d'imperméabilisation des sols. Il est préconisé de maintenir la végétalisation des espaces et d'utiliser des techniques poreuses sur les espaces de parking par exemple. Enfin il est important de préserver les continuités écologiques, particulièrement entre les zones agricoles et naturelles de part et d'autre de la zone de projet.

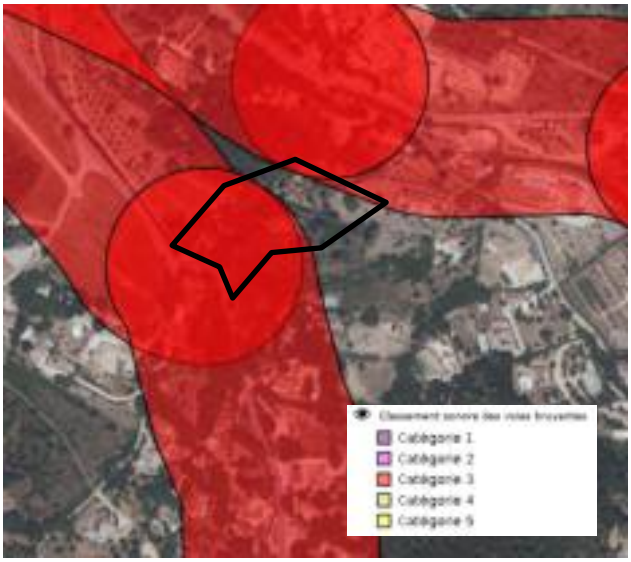
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La structure paysagère	Le secteur de projet se situe à l'intersection entre la Route du Lac (D37) et la Traverse Justin Ramonda. La parcelle est densément arborée et les visibilités sont limitées.  *Vue de la Route du Lac (D37)*  *Vue de la route du Lac (D37)*  *Vue au début de la Traverse Justin Ramonda*  *Vue Traverse Justin Ramonda* **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Afin de diminuer l'impact paysager du projet, il est recommandé de veiller à la bonne intégration paysagère du site en préservant le caractère végétal du secteur et l'harmonie architecturale. De plus, limiter les hauteurs permettrait de minimiser l'impact sur l'ouverture du paysage.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La qualité des milieux et les ressources naturelles	Le secteur constitue un espace non artificialisé et permet donc la bonne infiltration de l'eau pluviale tout en limitant les risques de ruissellement. Il se situe dans une zone urbanisée. **Les enjeux sont donc considérés comme modérés.**	Le règlement du PLU permet de préciser les modalités de raccordement aux réseaux pour l'eau potable et les eaux usées. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols il est recommandé de préserver des espaces de pleine terre sur le site de projet. De plus, le règlement implique une suffisance de la ressource en eau pour la construction de tout nouveau projet.
Les risques	Le secteur est concerné par un aléa fort de risque retrait-gonflement d'argile et par un aléa fort de radon. De plus, la parcelle est soumise au risque feu de forêt avec des obligations de débroussaillement. La parcelle n'est pas concernée par l'aléa inondation. **Les enjeux sur les risques sont considérés comme forts.**	L'article DG10 du règlement sur le retrait-gonflement d'argile prescrit des mesures pour limiter ce risque. Afin d'atténuer le risque radon, il est recommandé d'aérer quotidiennement son domicile, au moins 10 minutes par jour, et de bien entretenir son système de ventilation. Si du radon est détecté dans des concentrations importantes, il peut être nécessaire de réaliser quelques aménagements. Pour cela il est intéressant de prendre en compte ce risque dans la phase travaux. Le PADD porte l'orientation suivante : « Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique »

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les nuisances	Le secteur est concerné par la voie bruyante « la Route du Lac » (D37).  Aucun site BASIAS ou BASOL n'a été recensé sur le site de projet. Concernant la pollution de l'air, les données AtmoSud de 2023 recense les concentrations moyenne suivantes : - Indicateur annuel $ICAIR_{365}$[7] : 3,9 (soit un dépassement de 3 fois les lignes directrices de l'OMS) ; - O_3 : 101,2 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 60 µg/m³) ; - NO_2 : 7 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 10 µg/m³), la concentration est plus importante au sud du secteur près de la D37 (14,9 µg/m³) ; - PM2,5 : 7,7 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 5 µg/m³) ; - PM10 : 15,6 µg/m³ (Ligne directrice OMS : 15 µg/m³). Les concentrations sont globalement supérieures aux normes définies par l'OMS. **Les enjeux sur les nuisances sont considérés comme modérés.**	Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique décrits dans le règlement à l'article DG12. Le règlement stipule que « l'implantation de tous les bâtiments doivent respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques ou mentionnées à l'article 4 des zones U, AU, A et N. ». Concernant la qualité de l'air et afin d'avoir un réel impact sur cette thématique, des mesures doivent se définir à plus large échelle que celle du projet. Néanmoins, des mesures pourront être inscrites dans l'OAP afin de réduire les incidences sur les futures populations : - Favoriser la plantation de haies, d'arbres et de végétation permettant le piégeage des polluants afin de limiter l'expositions des personnes aux gaz et particules. - Encourager l'emploi de matériaux sains ; - Favoriser la mobilité douce via des aménagements.

[7] Indicateur offrant une vision globale de la pollution chronique via le cumul des 4 polluants (O_3, NO_2, PM2,5 et PM10)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sensibilité et incidences	Le secteur présente une **sensibilité environnementale modérée** qui devra être intégrée au futur projet. Ainsi, devront être pris en compte les mesures suivantes : - La préservation des continuités écologiques et du caractère végétal du site ; - Garantir l'intégration paysagère du futur projet ; - Garantir la disponibilité de la ressource en eau du secteur et développer des mesures de réutilisation de l'eau ; - Assurer la défendabilité du secteur au risque incendie et respecter les mesures de préservation des risques radon et retrait-gonflement des argiles ; - Adapter la morphologie urbaine pour limiter les incidences des nuisances sonores ; - Veiller à l'implantation du bâti par rapport à la proximité de la route et en lien avec la pollution atmosphérique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3. Incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

3.1. Le contexte règlementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme

Les zones Natura 2000 constituent un réseau de sites écologiques à l'échelle Européenne. Ces zones ont deux objectifs majeurs qui sont :

- La préservation de la diversité biologique.
- La valorisation du patrimoine naturel de nos territoires.

Les zones Natura 2000 forment un maillage qui se veut cohérent à travers toute l'Europe, afin que cette démarche favorise la bonne conservation des habitats naturels et des espèces.

Les textes les plus importants qui encadrent cette initiative sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats », faune, flore (1992). Ces deux directives sont les éléments clefs de la création des zones Natura 2000.

La directive Oiseaux/ZPS permet ainsi de :

- Répertorier les espèces et sous-espèces menacées ;
- Classer à l'échelle Européenne plus de 3000 zones qui ont un intérêt particulièrement fort pour l'avifaune ;
- Délimiter les Zones de Protection Spéciales, ZPS.

La directive Habitats, faune, flore/ZSC permet quant à elle de :

- Répertorier les espèces animales, végétales qui présentent un intérêt communautaire ;
- Classer à l'échelle Européenne plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales ;
- Délimiter les Zones Spéciales de Conservations, ZSC.

En outre, le Code de l'environnement consacre une section particulière aux sites Natura 2000 qui précise le cadre général de désignation et de gestion de ces zones (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

Les récentes évolutions législatives et réglementaires ont renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, en élargissant :

- D'une part, le champ des plans et programmes, en particulier les documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale ;
- Et d'autre part, le champ des études d'incidences Natura 2000.

Le Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 élargit considérablement le champ des opérations soumises à études d'incidences citées aux articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement. Il impose aux documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale (car étant susceptibles d'affecter des sites Natura 2000 sur le territoire concerné) qui seront approuvés après le 1er mai 2011, de réaliser une étude d'incidences Natura 2000.

Dans ces conditions, tous les PLU et leurs révisions, susceptibles d'être approuvés après le 1er mai 2011, doivent faire l'objet d'une étude d'incidences Natura 2000. Dans ce cadre, le PLU de Montauroux doit comporter une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

« (…) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I. — Le dossier comprend dans tous les cas :

1) Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (…) ;
2) Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (…)

II. — Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (…).

III. — S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV. – Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1) La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (…) ;
2) La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (…) ;
3) L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (…). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

La réalisation de cette évaluation des incidences Natura 2000 ne dispensera en aucun cas les porteurs de projet soumis à la réalisation d'une étude spécifique et détaillée.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3.2. Les projets appréhendés dans le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000

Localisation des sites de projet du PLU de Montauroux.

Les zones 2AU :

Les sites identifiés sont situés dans le village de Montauroux, au sein de l'enveloppe urbaine et pour la plupart à proximité de la D562. Ces zones ne sont pas artificialisées et présentent soit des milieux boisés soit des milieux ouverts de types friches agricoles. Le PLU conditionne l'ensemble de ses projets à la disponibilité en eau, ainsi l'ensemble des zones 2AU ne présentent pas de projet d'aménagement précis ni d'OAP. Seule la probable destination de ces espaces est mentionnée (entrée de ville, mixité urbaine, développement économique, etc.).

Les Emplacements Réservés

Afin de renforcer l'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000, les emplacements réservés ont été ajoutés aux « zones de projets ». La plupart sont des zones linéaires qui ont pour but de développer les voies cyclables, améliorer la qualité des voies en permettant leur élargissement ou en créant des carrefours giratoires. Le tableau ci-dessous présente tous les ER présents sur la commune selon différentes catégories, destinations, et surfaces allouées.

Emplacements Réservés destinés au département :

Numéro PLU	Description	Bénéficiaire	Emprise	Surface en m²
D1	Elargissement et rectification de virages de la RD 562	Département	11m	16 000
D2	Elargissement et rectification de virages de la RD 562	Département	11m	62 500
D3	Création du carrefour giratoire de la Camiole	Département		7 000
D4	Création d'un rond point Chemin Vincent	Département	36m	1 000
D6	Elargissement de la RD37 centre	Département	11.5m	18 350
D7	Elargissement de la RD37 nord	Département	9m	15 500
D8	Elargissement et rectification de virages de la RD37 sud	Département	11m	34 100
D9	Elargissement de la RD 37 avec rescindement immeubles : Village	Département		300
D10	Voie de liaison entre la RD 562 et la RD 37 pour le désenclavement du Pays de Fayence	Département	9 à 11.5m	112 250
D11	Aménagement du carrefour (RD 562 et RD 94)	Département		600
D12	Elargissement et rectification de virages de la RD94	Département	7m	12 250
D13	Eurovélo route n°8	Département	4m	33 850

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Emplacements Réservés destinés à la Communauté de Communes du Pays de Fayence :

Numéro PLU	Description	Bénéficiaire	Emprise	Surface en m²
COM1	Réalisation des contre-allées de la RD 562	CCPF	11m	13 600
COM2	Desserte du site économique de l'Apier (comprenant un barreau de liaison de 6 mètres)	CCPF	8m	5 600
COM3	Création de voie entre RD 562 et impasse du Plan Occidental	CCPF	8m	1 700
COM4	Parking CCPF	CCPF		11 146
COM5	Elargissement de l'impasse du plan Oriental	CCPF	5m	906
COM6	Bassin eau potable "La colle du médecin"	CCPF		4 968

Emplacements Réservés destinés à la commune :

N°	Description	Bénéficiaire	Emprise	Surface en m²
C1	Elargissement du chemin du stade	Commune	6m	6 000
C2	Elargissement de l'ancien chemin de Callian à Grasse	Commune	4m	5 800
C3	Elargissement du CVO n°1 (route de Tournon)	Commune	6m	16 500
C4	Elargissement du chemin de Bigarel	Commune	6m	11 100
C5	Elargissement voie entre chemin de Ferrage et RD37	Commune		800
C6	Elargissement du chemin de Font d'Imbert à destination des Modes Doux	Commune	4m	2 600
C7	Elargissement du CVO n°3	Commune	8m	5 400
C8	Elargissement chemin des Chaumettes	Commune	6m	400
C9	Parking pour camping car	Commune		900
C10	Création d'une voie entre le chemin de la Barrière et les Chamettes	Commune	4m	1 000
C14	Création d'un parking de covoiturage à La Colle	Commune		4 800
C15	Création d'un parking pour les mobilités douces à La Colle	Commune		100
C16	Elargissement du chemin de Fonduranne	Commune	8m	13 900
C17	Elargissement du chemin du Gabinet	Commune	6m	9 800
C18	Désenclavement du village et accès aux parkings et aux véhicules de secours	Commune		705
C19	Création d'un parking	Commune		2562
C20	Création d'un sentier cyclable	Commune		6568
C21	Création d'un sentier cyclable	Commune		4120
C22	Elargissement du chemin des Genêts	Commune	7m	734
C23	Chemin d'accés Bassin	Commune		4009
C24	Chemin de Gimbrette	Commune	3m	2320

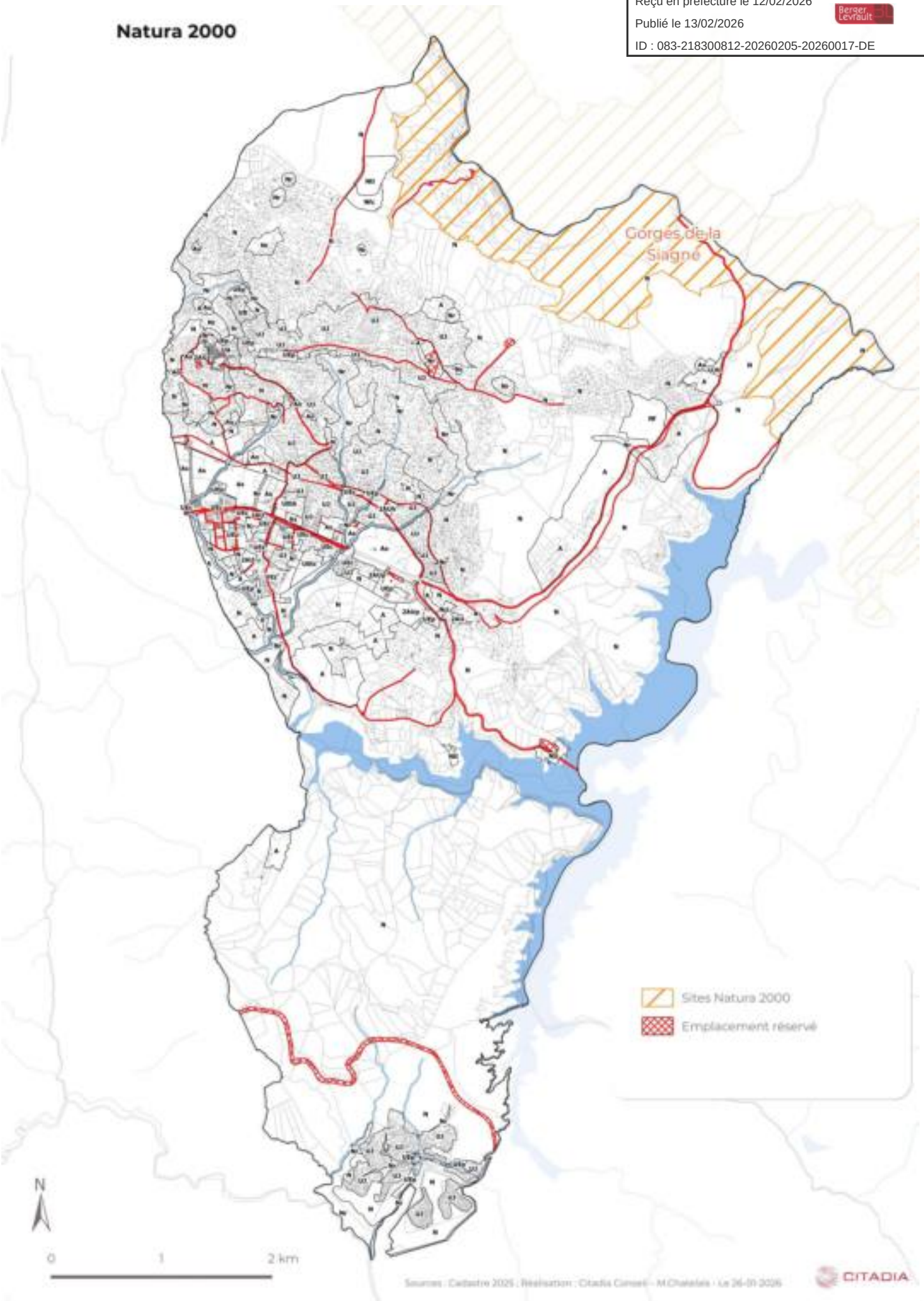
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Certains ER sont compris dans le périmètre de la Zone de Protection Spéciale « Gorge de la Siagne » :

- C20 : création d'un sentier cyclable
- D2 : Elargissement et rectification de virages de la RD 562
- D13 : Eurovélo route n°8 le long de la D562

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Natura 2000



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3.3. Présentation des sites Natura 2000 pris en compte dans l'étude des incidences

Les sites Natura 2000 présentés ci-après sont classés dans la catégorie des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et Zones de Protection Spéciales (ZPS). Celles-ci sont incluses dans le périmètre éloigné de 5 km, situé autour des limites communales de Montauroux. La commune est directement concernée par la ZSC « Gorges de la Siagne ».

Dans ces conditions, les deux sites Natura 2000 pris en compte dans cette étude sont :

- ZSC FR9301574 « Gorges de la Siagne » ;
- ZPS FR9312014 « Colle du Rouet ».

a. La ZSC « Gorges de la Siagne »

La présente Zone Spéciale de Conservation est concernée par un Document d'Objectif (DOCOB) approuvé le 08 novembre 2006. Les éléments suivants sont tirés de ce document. « La Siagne est un fleuve côtier méditerranéen qui prend sa source au pied des massifs de l'Audibergue et du Thiey, sur la commune d'Escragnolles dans les Préalpes de Grasse à 631 m d'altitude. Elle se jette dans la Méditerranée (golfe de la Napoule à Mandelieu) 44 km en aval de sa source après avoir creusé des gorges atteignant 400 m de profondeur. Celles-ci sont taillées dans le calcaire et sont un élément du relief karstique. […] Grâce à la dissolution par l'eau du carbonate de calcium, ce fleuve original coule souvent sur un lit de tuf donnant des cascades pétrifiantes (ponts des Tuves à Montauroux). […] »

« L'ensemble du bassin versant du fleuve, de sa source à son embouchure, a une superficie totale de 540 km². »

Habitat d'intérêt communautaire et prioritaire :

Les inventaires réalisés sur le site ont permis de recenser 16 habitats d'intérêt communautaire ainsi que 7 habitats d'intérêt communautaire prioritaires :

Habitats	Code Corine	Code directive européenne
Habitats d'intérêt communautaire		
Végétation flottante de renoncules de rivières sub-montagnardes et planitiaires	24.43	3260
Formations stables xérothermophiles à buis (Buxus sempervirens) des pentes rocheuses	31.82	5110
Formations à genévrier commun (Juniperus communis) sur landes ou pelouses calcaires	31.88	5130
Matorrals arborescents à genévrier de Phénicie (Juniperus phoenicea)	32.132	5210
Matorrals arborescents à genévrier cade (Juniperus oxycedrus)	32.131	5211
Taillis de laurier sauce	32.216	5310
Eboulis ouest méditerranéens thermophiles	61.31	8130
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	62.13	8210
Grottes non exploitées par le tourisme	65	8310

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Hêtraies calcicoles médio-européennes (Cephalanthero-Fagion)	41.16	9150
Forêts de châtaigniers	41.9	9260
Forêts galeries à peupliers noirs (Salix alba et Populus alba) sèches méridionales	44.17	92A0
Forêts à chênes liège (Quercus suber)	45.2	9330
Forêts à chênes verts (Quercus ilex)	45.3	9340
Bois relictuels à houx (Ilex aquifolium)	45.8	9380
Pinèdes méditerranéennes à pins mésogéens endémiques	42.8	9540
Habitats d'intérêt communautaire prioritaire		
*Mares temporaires méditerranéennes à Isoetes (Isoetion)	22.34+	3170*
Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles (Alysso alyssoides-Sedion albi*)	34.11+	6110*
*Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire (Festuco Brometalia) - (*sites d'orchidées remarquables)	34.33+	6210*
*Parcours substeppiques de graminées et annuelles (Thero-brachypodietea)	34.5+	6220*
*Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion)	54.121+	7220*
*Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion	41.41	9180*
*Forêts alluviales à aulnes glutineux (Alnion glutinosae-incanae) et frênes (Fraxinus excelsior), incluses les Charmaies	44.3 +	91E0*

Espèces recensées

Concernant les espèces, le site recense :

- 13 espèces de chiroptères ;
- 12 espèces de reptiles ophidiens ;
- 2 espèces de reptiles cheloniens ;
- 8 espèces d'amphibiens ;
- 5 espèces piscicoles ;
- 4 espèces de mollusques gastéropodes ;
- 36 espèces d'insectes ;
- 47 espèces d'avifaune ;
- 24 espèces floristique.

Fonctionnement du site sur la commune

Le SIDE PACA offre la possibilité de consulter les DOCOB et les atlas cartographiques liés à la ZSC en question. Les atlas cartographiques peuvent être utilisés pour prendre connaissance des habitats d'intérêt communautaire. La carte des habitats d'intérêt communautaire présente dans le dossier du DOCOB indique que la zone incluse dans la commune de Montauroux est concernée par la présence de 4 habitats d'intérêts communautaires. Les enjeux concernant les habitats peuvent être considérés comme **forts**.

Les prospections réalisées dans le cadre du DOCOB ont mis en avant six espèces de chiroptères. Elles se situent à la limite du périmètre de la ZSC et du territoire communal. Les enjeux concernant les mammifères (chiroptères compris) sont donc considérés comme **forts**.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2 espèces d'amphibien ont été relevés durant les prospections réalisées sur le périmètre de la ZSC compris dans la commune. 4 espèces de reptile ont été observé sur le périmètre d'étude. Les enjeux pour ces espèces sont donc considérés comme **modérés**.

Les prospections réalisées sur les invertébrés (Coléoptères, Lépidoptères, Odonate et Névroptères) ont révélé la présence de 9 espèces. Les enjeux de la ZSC compris dans le territoire communal pour les invertébrés sont considérés comme **modérés**.

Le réseau hydrographique de cette ZSC peut faire face à des pressions anthropiques et à des pollutions diffuses qui menacent la diversité spécifique. De plus, le risque incendie est particulièrement présent du fait de la localisation de la ZSC dans la région méditerranéenne et de la présence renforcée des espaces boisés.

En considérant la zone inclue dans la commune de Montauroux, les enjeux sur cette ZSC apparaissent **modérés à forts**.

b. La ZPS « Colle du Rouet »

Ce site n'est pas compris dans la commune de Montauroux.

La présente Zone Spéciale de Conservation est concernée par un Document d'Objectif (DOCOB) approuvé le 12 octobre 2012. Les éléments suivants sont tirés de ce document.

Espèces recensées sur le territoire

Le site présente une association de boisements, de diverses zones ouvertes ou semi-ouvertes, naturelles ou agricoles, où s'imbriquent des affleurements rocheux qui concourent fortement à l'intérêt et à l'originalité du site.

L'un des arguments initiaux majeurs pour l'intégration du site au réseau Natura 2000 fut la présence de l'**Aigle de Bonelli**, nicheur jusque dans les années 1990. Depuis, cette espèce ne niche plus sur le site mais des oiseaux sont régulièrement observés. Cette présence régulière permet de conserver quelques espoirs quant à une future reproduction sur le site. Dans tous les cas, la richesse des milieux rupestres permet l'accueil de plusieurs oiseaux d'intérêt patrimonial. Le **Grand-duc d'Europe** est désormais connu comme nicheur et d'autres aires sont à rechercher. De même, l'**Aigle royal** et le **Faucon pèlerin** nichent sur le site (1 couple).

Bien que de faibles étendues, la présence de petites zones humides et de cours d'eaux apporte une richesse supplémentaire au site. Six **hérons** à valeur patrimoniale sont dénombrés, essentiellement au passage migratoire mais en faible effectif.

Bien qu'aucune donnée historique ne permette de le confirmer, le **Bruant ortolan** semble en fort déclin puisque seulement 2 à 3 couples ont été recensés en 2010. Il peut être considéré comme au bord de l'extinction dans le site, malgré la présence de milieux a priori favorables.

L'impact du passage du feu reste à évaluer (2 300 ha incendiés en juillet 2003). Si ce n'est pas forcément le cas pour l'ensemble de l'écosystème, cet impact est souvent positif pour l'avifaune et pourrait dynamiser certaines espèces comme les pies-grièches.

Enfin, notons la présence d'une petite population de **Rolliers d'Europe** qui semble cantonnée aux abords de certains domaines agricoles. Cette population est à rattacher à celle qui occupe les bords de l'Argens et qui semble dynamique depuis une dizaine d'années. La prise en compte des besoins de

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

l'espèce dans la gestion du site (ripisylves et bosquets tranquilles, postes de chasse et prairies), serait à même de conforter sa présence.

En prenant en compte l'ensemble de ces éléments, il est possible de conclure que les enjeux de la ZSC apparaissent comme **modérés à faibles**.

Fonctionnement du site sur la commune

La Zone de Protection Spéciale n'étant pas recensé sur le territoire communal, les inventaires étudiées seront ceux situés le plus proche de la commune.

Les inventaires réalisés dans le cadre du DOCOB recense au niveau des espaces les plus proches de la commune :

- Une espèce de chiroptère d'intérêt communautaire ;
- 8 espèces de l'annexe 1 de la Directive Oiseaux.

Au travers de l'ensemble de ces éléments et en considérant la distance avec la commune de Montauroux, les enjeux sur cette ZPS apparaissent **faibles**.

3.4. Evaluation des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

L'ensemble des sites présentés dans précédemment, inclus dans le cadre de la révision de ce PLU, sont exclu des espaces Natura 2000

En ce qui concerne les ER, la grande majorité de ces espaces sont situés dans l'aire urbaine existante. Quatre d'entre eux sont compris dans le site Natura 2000 « Gorges de la Siagne ».

Les zones 2AU identifiées comme des zones de projet du PLU sont conditionnées par la ressource en eau. Lorsque ces dernières seront ouvertes à l'urbanisation, une procédure devra être mise en place pour définir un projet qui prendra en compte l'ensemble des enjeux définies dans la partie « Evaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touché ». Des mesures Eviter/Réduire ont été présentés pour diriger les futurs porteurs de projet. Le règlement du PLU viendra compléter ces mesures.

Les ER du PLU révisé inclus dans les sites Natura 2000 peuvent induire des impacts directs sur le site « Gorge de la Siagne ». Néanmoins, les 4 ER visés ne sont pas étendus et restent sur des zones déjà aménagées. Trois d'entre eux permettent le développement de piste cyclable ou la rectification de voirie. Ces aménagements n'induisent donc pas de modifications significatives du site Natura 2000 et n'impactent pas directement les habitats d'intérêt communautaire recensés. Même si aucun habitat ou espèce n'a été recensé sur ces zones, les mesures évoquées précédemment pourront être appliquée pour minimiser les risques.

Les incidences indirectes devront être prises en considération également, notamment lors des phases de chantier. En effet, la venue des engins peut engendrer une destruction partielle des habitats présents en bordure de l'espace Natura 2000 concerné. Ces espaces peuvent être des habitats d'intérêt communautaire et/ou prioritaire, et représenter des espaces de vie pour des espèces faunistiques d'intérêt communautaire et patrimonial. Les engins peuvent accidentellement déverser des polluants dans l'environnement, qui par présence de cours d'eau à proximité, peuvent impacter significativement des espaces naturels localisés plus loin.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La phase de chantier peut induire des risques de collision avec la faune volatile. Les nuisances sonores peuvent provoquer des diminutions d'activités des espèces et induire une baisse du succès reproducteur. Dans le cas de chantier de nuit, les collisions et les effets peuvent s'extrapoler sur les espèces nocturnes, notamment volatiles, comme les oiseaux et les chauves-souris, particulièrement vulnérables et protégées pour la plupart. Le secteur de Touos Aussel est compris dans un espace très peu urbanisé, la phase de chantier peut donc engendrer des perturbations non négligeables. Des mesures lors de cette phase pourront être établies tels que :

- Respect d'une charte chantier propre pour préserver la qualité des espaces naturels alentours ;
- Respect du calendrier du cycle des espèces potentiellement présentes en évitant les périodes de reproduction et d'hibernation ;
- Réaliser les travaux en période diurne.

En ce qui concerne les autres ER, les espaces sont soit urbanisés soit en continuité d'un espace résidentiel, et ne présentent donc pas d'éléments du paysage importants dans le fonctionnement du réseau écologique. Les futurs projets des zones 2AU devront porter une attention particulière sur l'aménagement d'espaces végétalisés des futures constructions pour permettre de préserver les continuités écologiques du territoire de les intégrer au sein du paysage communal.

Les haies et les corridors aquatiques du réseau Natura 2000 sont conservés. Aucun axe potentiel de dispersion de la faune volatile ne présente de rupture. Les projets sont situés dans la continuité des aires urbaines. Le mitage urbain n'est pas amplifié.

Le PLU de Montauroux intègre dans sa révision, sa préoccupation environnementale et la conservation des entités naturelles. **Les cours d'eau principaux et le lac de Saint-Cassien apparaissent épargnés, ce qui réduit fortement le risque de diffusion des pollutions et l'affaiblissement du réseau Natura 2000 dans un second temps.**

En conclusion, aucune incidence résiduelle ou significative n'est à considérer sur les espaces Natura 2000 vis-à-vis des projets présentés ci-dessus, dans le cadre du PLU de Montauroux.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

– CHAPITRE 7 – INDICATEURS DE SUIVI

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, …).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour le territoire du PLU ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Thèmes	Indicateurs	Valeur initiale	Valeur cible	Sources
Logement	Suivi de la vacance	/	Réduction	Commune INSEE
Protection et valorisation du paysage Biodiversité et milieux naturels	Superficie des Espaces Boisés Classés Superficie des Espaces Verts Protégés Bâti ou façade remarquable préservé Nombre de Servitude de vue Alignement d'arbres créé Superficie des zones N et A	3 845,6 ha 291 ha 40 bâti ou façade 1 1,97 km 3 077 ha / 237 ha	3 845,6 ha 291 ha 40 bâti ou façade 1 1,97 km 3 077 ha / 237 ha	Commune
Ressources en eau	Qualité des eaux souterraines et superficielles Capacité du réseau d'adduction d'eau potable Consommation d'eau potable Rendement des réseaux Evolution du prélèvement de la ressource en eau	Bon état Insuffisante 780 535 m^3 en 2020 72,9% en 2020	Bon état Suffisante 780 535 m^3 >72,9 %	Agence de l'eau, CC Pays de Fayence et commune
Assainissement	Raccordement du réseau d'assainissement Nombre d'infrastructures ANC Capacité des unités de traitements	100% abonnés raccordés 221 9 200 et 1 800 EH	100% abonnés raccordés 221 Maintien ou augmentation	Commune
Occupation du sol et consommation d'espace	Evolution de la consommation d'espace à chaque procédure d'évolution Evolution des prescriptions graphiques Nombre de permis délivrés	0 ha (2026) EBC : ha/restanques à conserver : ha/ripisylves : ha/espace vert à protéger : ha/alignements d'arbres à créer : 1,97 km 0 permis	21,4 ha (2034) Maintien Conditionné à la capacité en eau	Commune, Cerema

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Production de déchets et collectes	Tonnage des déchets par habitant Installations pour le tri	371 kg/hab	Maintien ou diminution	CC Pays de Fayence
Risques	Permis de construire délivré en zone à risque Installation borne incendie	0 /	0 Augmentation	Commune SDIS
Nuisances sonores et pollution atmosphérique	Population supplémentaire exposée à des nuisances supérieures à 55 dB(A) Pourcentage des constructions nouvelles en zone bruyante intégrant des prescriptions acoustiques Emissions annuelles de : - NO_X - CO_2 - PM10 - PM2,5	0% 0% NO_X : 58 t/an CO_2 :17,9 kt/an PM10 : 27,8 t/an PM2,5 : 25,7 t/an	Moins de 5 % (en accord avec l'indicateur suivant) 100% Maintien ou diminution	DDTM AtmoSud

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

– CHAPITRE 8 –
RESUME NON TECHNIQUE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1. Résumé du diagnostic humain et territorial

	Atouts/forces	Faiblesses/contraintes	Enjeux, besoins et perspectives
Dynamiques démographiques	Une augmentation de la population témoignant de la forte attractivité du territoire. Montauroux est marqué par une population jeune, qui compense le vieillissement de la population. La diversité de la population présente néanmoins une part importante de couples sans enfants (32,8%) et de ménages composés d'une personne (22,9%).	Un enjeu de vieillissement progressif de la population et une évolution démographique marqué par un solde migratoire et naturel à la baisse. Des besoins accrus et adaptés en logement et en équipements.	La population jeune implique de nouveaux besoins en équipements, notamment scolaires et périscolaires. La composition des ménages (couples sans enfants et personnes seules) implique une réponse adaptée en matière de logement au-delà de la seule typologie de l'habitat individuel.
Dynamiques résidentielles	La commune est majoritairement résidentielle avec un parc immobilier principalement composé de grands logements sous occupés. La construction de logements neufs fortement ralentie avec les mesures prises pour limiter la pression sur la ressource en eau.	Un parc de logement vacant de presque 10% pouvant devenir une ressource mobilisable. Le prix de l'immobilier est aussi élevé que dans le département du Var. De ce fait, les logements sont principalement occupés par des propriétaires (74,8%).	Les mesures prises pour réduire la pression sur la ressource en eau représente une opportunité pour une optimisation des grands logements afin de réduire la sous-occupation et de permettre la diversification du parc de logements. Les opportunités offertes par les logements inoccupés sont également à saisir.
Dynamiques socio-économiques	La population active de Montauroux est plus en emploi que dans le Pays de Fayence avec 69,2% d'actifs ayant un emploi. Les actifs de la commune travaillent principalement dans les secteurs du commerce, des transports, et des services divers, ainsi que dans la catégorie des administrations publiques, de l'enseignement ou de la santé. Un nombre d'emploi inférieur induisant des flux domiciles travail vers l'extérieur de la commune notamment vers les pôles économiques des Alpes-Maritimes.	Un éloignement avec les pôles économiques des Alpes-Maritimes impliquant des flux domicile-travail importants se réalisant principalement en automobile (90%), dont la part augmente depuis 2010.	Valoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile pour les déplacements pendulaires. Conforter les emplois locaux au sein de la commune.
Dynamiques économiques	Les catégories socioprofessionnelles sont marquées par le secteur tertiaire induisant un nombre important d'habitant diplômé de l'enseignement supérieur court ou long. Montauroux constitue un pôle d'emploi majeur du Pays de Fayence avec 25% de l'emploi total.	Un secteur de l'agriculture sous-valorisé. Le secteur du tourisme peu développer malgré l'offre présente.	Valoriser l'offre de tourisme. Développer l'héritage agricole et le potentiel du secteur primaire. Valoriser un pôle secondaire pour assurer un équilibre économique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2. Résumé de l'état initial de l'environnement

	Constats	Enjeux, besoins et perspectives
Milieux physique	Une topographie marquée qui peut être contraignante Réseau hydrologique développé avec le lac de Saint-Cassien et les nombreux cours d'eau du territoire. L'occupation des sols est à majorité naturelle. Il existe néanmoins des espaces en friches peu valorisés et les espaces agricoles sont soumis à la pression urbaine.	- Préserver le réseau hydrographique - Identifier et revaloriser les friches agricoles - Adapter les projets d'aménagement et de développement à la topographie - Préserver les abords et la qualité du lac de Saint-Cassien
Paysage et Patrimoine	Un paysage communal marqué par plusieurs entités : la forêt (Bagnols en Forêt, Fayence, l'Esterel), l'eau (Lac, gorges de la Siagne), le village ancien et la plaine de Montauroux. La commune est façonnée par sa topographie qui permet des points de vue remarquables sur l'ensemble de ses unités paysagères : le village de Montauroux, la plaine, les massifs (secteur de Tournon), le lac de Saint-Cassien. Le village perché, caractéristique du pays de Fayence, permet de nombreuses visibilités qui renforcent l'attrait touristique du village. Cependant, l'urbanisation récente contraste avec l'héritage paysagé et patrimonial avec un fort mitage, source de nombreux points noirs. Les entrées de villes sont peu identitaires et sont inadaptées à la croissance de la population. Cela cause de nombreux embouteillage et une pollution visuelle non négligeable. Le village possède plusieurs monuments historiques et vernaculaires.	- Maintenir l'ambiance paysagère - Limiter l'urbanisation massive des côteaux, de la plaine de Montauroux et du plateau Nord - Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le paysage local, notamment depuis les hauteurs du territoire et de la plaine sur les massifs. - Préserver le patrimoine bâti de la commune ainsi que le village historique de Montauroux. - Préserver la densité végétale des quartiers et limiter leur évolution. Valoriser les interfaces urbaines/ naturelles.
Biodiversité	Montauroux est concerné par un patrimoine naturel riche : - 1 zone Natura 2000 - 7 ZNIEFF - 2 espaces protégés hors zone Natura 2000 - Plusieurs Zones humides Qui sont à prendre en compte dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la TVB sont également des zones sensibles. En effet, les continuités écologiques de milieu boisé au Nord de la commune sont fragilisées par le passage de la RD562 et de l'urbanisation à proximité cet axe. De plus, les limites urbaines floues et leurs extensions induisent des pressions sur les espaces naturels et agricoles.	- Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire. - Maintenir et renforcer les connexions écologiques du territoire particulièrement au sein de la zone centrale de la commune. - Préserver/Protéger les cours d'eau et leurs annexe, les zones humides - Promouvoir la nature en ville en l'adaptant aux spécificités des quartiers et des points de vue. - Trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces de sensibilités écologique et paysager. - Limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Ressources, Pollution et Energie	La ressource en eau est très vulnérable au sein de la commune. Les années 2021-2023 ont pu le témoigner. La commune de Montauroux est située sur le bassin versant de la Siagne. Elle est concernée par deux périmètres de protection pour les captages. Le réseau de distribution d'eau possède un fort taux de perte : reflet de son vieillissement. Le potentiel d'énergie renouvelable reste sous exploité (excepté la ressource hydroélectrique). La qualité de l'air est plutôt mauvaise sur Montauroux.	- Préserver la qualité des ressources en eau souterraine - Améliorer/préserver l'hydrologie notamment en période d'étiage - Préserver l'état chimique et écologique des masses d'eau - Améliorer la ressource en eau potable tout en préservant la capacité de gestion des eaux usées. - Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en compensant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention. - Promouvoir la production d'énergie renouvelable. - Réduire les émissions de GES dans le secteur transport routier notamment. - Tendre vers une réduction des consommations énergétiques - Améliorer la qualité de l'air
Risques et Nuisances	La commune n'est soumise à aucun PPRI ni PPRif mais présente tout de même une vulnérabilité au risque inondation, mouvement de terrain, feu de forêt, séisme (modéré) et un important risque retrait-gonflement des argiles. Une connaissance des implantations des sites BASIAS identifiés sur la commune. Les risques technologiques sont faibles mais présent sur la commune. Il y a le risque de Transport de matière dangereuse et le risque rupture de barrage. Deux voies bruyantes localisées sur le territoire communal (RD37 et RD562).	- Actualiser la zone inondable le long de la RD 562. - Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation, feu de forêt et retrait-gonflement d'argile. - Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués. - Limiter ou réduire l'exposition des personnes et face aux nuisances. - Anticiper l'adaptation du territoire au changement climatique par rapport aux risques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3. Diagnostic territorial

	Atouts/forces	Faiblesses/contraintes	Enjeux, besoins et perspectives
Fonctionnement urbain	Lien piétonnier entre le centre-ancien et la couronne plus récente sur le plateau. La commune est desservie par le réseau régionale « Zou ». Elle comprend de nombreux équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance ainsi que plusieurs structures d'envergure intercommunale.	Une utilisation majoritaire de la voiture individuelle. Une voie principale soumis à de nombreux problèmes de congestion du trafic. Des routes communales congestionnées lors des heures de pointes.	Apaiser les circulations au niveau des dessertes locales et rendre le rôle originel aux routes communales.
Morphologie urbaine	Une commune qui s'organise selon le schéma suivant : - Le village ancien perché ; - Une zone d'activité dans la plaine ; - Un tissu de villas entremêlé de zones naturelles ; - La ZAC des Estérêts du Lac ; - Le domaine de Tournon.	Un centre ancien qui se paupérise avec des locaux commerciaux et des logements vacants.	Valoriser les logements et locaux vacants du centre historique Développer les équipements publics d'enseignement dans la ZAC des Estérêts.
Analyse foncière	Réduction de l'étalement urbain avec 33,8 ha consommé entre 2011 et 2021 dont la majorité est issu des espaces de prairies. Cette consommation se concentre au niveau du revers du plateau de Montauroux et de la plaine. 400 logements supplémentaires entre 2011 et 2021 pour une consommation foncière de 26,8 ha.		/
Analyse sectorielle	Deux pôles aptes à la densification : la plaine de Montauroux et le centre-historique. Une plaine recouverte d'une urbanisme commercial et d'activités architecturalement et économiquement peu qualitatif. Le village est concurrencé par l'offre commerciale et de services des zones d'activités de la plaine.		Proposer une alternative au développement linéaire de la plaine. Développer un pôle artisanat d'excellence au niveau de la plaine de Montauroux. Renforcer le caractère urbain du quartier de Fondurane. Améliorer la qualité de l'entrée de ville Est de la commune.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4. Résumé des justifications du PADD

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) évoque les principes clés du développement durable en urbanisme et aménagement :

- Équilibre entre le renouvellement urbain, développement maîtrisé et préservation des espaces ruraux tout en protégeant les zones agricoles et forestières, ainsi que les espaces naturels ;
- Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec un accent sur les entrées de ville et la préservation des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- Diversification des aménagements en prévoyant suffisamment de capacités de construction et de réhabilitation pour répondre aux besoins présents et futurs en habitat, activités économiques, loisirs, tout en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Sécurité publique, salubrité et prévention des risques, pollutions et nuisances ;
- Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux naturels et lutte contre le changement climatique.

Dans cette perspective, les objectifs du PLU en matière d'aménagement et de développement, répondant aux enjeux précités, sont les suivants :

Axe n°1 : Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux

- Orientation n°1 : Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles
  - Objectif 1 : Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité
  - Objectif 2 : Limiter les besoins énergétiques du territoire
  - Objectif 3 : Mobiliser de manière efficiente le foncier
- Orientation n°2 – Viser l'exemplarité dans l'approvisionnement énergétique
  - Objectif 1 : Être moteur dans l'approvisionnement énergétique lié à l'énergie solaire
  - Objectif 2 : Participer à l'engagement du Pays de Fayence dans l'approvisionnement en bois énergie et la valorisation de biomasse
- Orientation n°3 : Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux
  - Objectif 1 : Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique
  - Objectif 2 : Mettre en valeur le patrimoine paysager : bâti et naturel de la commune
  - Objectif 3 : Protéger les corridors écologiques
- Orientation n°4 : Poursuivre la politique de regain agricole
  - Objectif 1 : Protéger les terres agricoles et en assurer leur qualité sur le long terme
  - Objectif 2 : Mettre en valeur les produits locaux et permettre leur transformation sur le territoire communal
- Orientation n°5 : Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique
  - Objectif 1 : Anticiper l'aggravation des risques naturels
  - Objectif 2 : Mettre en valeur les produits locaux et permettre leur transformation sur le territoire communal
  - Objectif 3 : Garantir la qualité du cadre de vie

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Axe n°2 : Renforcer l'identité de territoire solidaire de Montauroux

- Orientation n°1 : Retrouver un taux de croissance démographique compatible avec les sensibilités de la commune
- Orientation n°2 : Retrouver un taux de croissance démographique compatible avec les sensibilités de la commune
    - Objectif 1 : Enclencher une politique de renouvellement urbain et encourager la réduction de la vacance
    - Objectif 2 : Mobiliser le patrimoine vacant pour répondre aux besoins
- Orientation n°3 : Articuler le réseau de déplacements et le stationnement avec les ambitions environnementales de la commune
    - Objectif 1 : Proposer des alternatives efficaces à la voiture pour les différents motifs de déplacements quotidiens (travail, achat, loisirs, …) ;
    - Objectif 2 : Améliorer les conditions de stationnement ;
    - Objectif 3 Améliorer les conditions de circulation automobile ;

Axe n°3 : Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence

- Orientation n°1 : (Re)mobiliser le fort potentiel des zones d'activités économiques présentes
    - Objectif 1 : Mettre en œuvre les objectifs de renouvellement urbain des sites économique du SCOT
    - Objectif 2 : Donner une identité aux zones d'activités
    - Objectif 3 : Maintenir le tissu économique du centre village
- Orientation n°2 : Adapter en anticipant les besoins en équipements à l'échelle locale et intercommunale
    - Objectif 1 : Adapter en anticiper la création de futurs équipements publics
    - Objectif 2 : Développer l'accès au numérique
    - Objectif 3 : Vie associative et culturelle
- Orientation 3 : Affirmer le tourisme communal
    - Objectif 1 : Confirmer le rôle touristique de la commune et promouvoir le tourisme durable

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5. Synthèse de la traduction réglementaire

Afin de mettre en œuvre les orientations et objectifs du PADD, la traduction réglementaire est actualisée, à travers un règlement au contenu modernisé, un zonage actualisé et la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le règlement s'articule autour de 7 titres :

- Titre 1 : Dispositions générales : elles précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme. Un lexique, accompagné de schémas, vise à clarifier et imager les termes techniques utilisés dans le règlement. Elles constituent également des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire communal ;
- Titre 2 : Dispositions partagées applicables à toutes les zones urbaines et les zones à urbaniser
- Titre 3 : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines et à urbaniser
- Titre 4 : Dispositions partagées applicables à toutes les zones agricoles et les zones naturelles
- -Titre 5 : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles
- Annexes réglementaires

La traduction dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation repose sur les choix suivants :

Ont été classés en zone urbaine les quartiers bâtis, sites et zones d'activités s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine, eu égard notamment au niveau d'équipement existant ou attendu. Les zones urbaines se déclinent ainsi :

- **La zone UA** *correspondant au centre village de Montauroux* ;
- **La zone UB** *correspondant aux quartiers à dominantes résidentielles de Montauroux* ;
- **La zone UJ** *correspondant à une zone urbaine à dominante végétale où les extensions sont restreintes. Elle comprend le sous-secteur* :
  - UJh : secteur à vocation d'habitat et d'hébergement
- **La zone UE** *correspondant à une zone urbaine à dominante économique, artisanale, industrielle, de tourisme et d'équipements présentant plusieurs typologies. Elle comprend les sous-secteurs :*
  - UEc : un secteur à dominante tertiaire et d'urbanisme commercial
  - UEth : un secteur à fonction d'hébergement touristique et hôtelier
  - UEtc : un secteur à fonction de terrain de camping et de Parc Résidentiel de Loisir
  - UEp : un secteur à fonction d'équipement public et d'établissement d'hébergement pour personnes âgées
  - UEz : un secteur à fonction de zone d'activités excluant le tertiaire et le commerce hormis le commerce de gros et les bureaux liés aux activités de la zone

Le PLU définit des zones d'urbanisation à long terme, **la zone 2AU**, qui comprend 3 secteurs :

- Secteur 2AUc réservé au développement économique et commercial
- Secteur 2AUh destiné à favorise une mixité urbaine en développant une offre de logement répondant à un impératif social
- Secteur 2AUp prévu pour accueillir le futur lycée du Pays d Fayence

Enfin, **la zone Agricole** (A) comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Le PLU recense trois sous-secteurs :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- des secteurs As dits de sensibilité Paysagère dans lesquels des sites d'implantation sont prévus aux documents graphiques
- des secteurs Ao dédiés à l'oléiculture
- le secteur agricole d'activités spécifiques dénommés Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : le secteur Ast représentant le site économique de la Colle Noire

La zone Naturelle (N) recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. Le PLU identifie 8 sous-secteurs :

- les secteurs Nf représentant les sites de prospection de nappe phréatique
- les secteurs Nr représentant les parties soumises à un risque élevé de mouvements de terrain.
- les secteurs naturels d'activités spécifiques dénommés Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limités autorisant des droits d'utilisation et d'occupation du sol strictement spécifiés à l'article N2
    - le secteur Ncl représentant le site économique de la Colle Noire
    - le secteur Nfc représentant le projet de funérarium et colombarium d'intérêt collectif
    - le secteur Ntl représentant les sites de tourisme autour du lac

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

6. Synthèse de l'évolution du zonage

Au regard des évolutions apportées, la révision du PLU présente un bilan relativement positif, en proposant une redistribution des zones réglementaires au profit des espaces naturels et agricoles.

Ainsi la révision du PLU entraîne :

- **Une réduction des zones constructibles (U)** à hauteur de 73,8 ha, avec plus de 73% de zone UJ dans lesquelles sont majoritairement interdits l'édification de nouvelle construction, et 24% de zone UE dédié au confortement de la centralité économique de la plaine ;

- **Une réduction des zones à urbaniser (AU)** de plus de 55%, passant de 31,8 ha à 14 ha comprenant des reclassements de zones à urbaniser en zone économique, mais aussi en zone naturelle et agricole tenant compte des réalités du territoire ;

- **Une augmentation des zones agricoles (A)** à hauteur de plus de 55 ha, portant la surface des zones agricoles à environ 221 ha. Des évolutions induites principalement par une redistribution des zones naturelles, en lien avec les orientations du PADD et la création de la ZAP ;

- **Une augmentation des zones naturelles (N)** à hauteur de 35,7 ha.

Ces évolutions constituent le résultat d'ajustement entre les zones en relation avec les objectifs affirmés dans le PADD du présent PLU, tenant compte du contexte territorial, et des évolutions constatées au sein de la commune, en matière d'artificialisation, de protection des espaces naturels et de reconquête agricole.

		PLU projet					
		U	AU	A	N	Total	
PLU en vigueur	U	343,9	0,0	0,4	104,0	448,3	
	AU	6,6	14,0	1,3	9,9	31,8	
	A	0,0	0,0	164,1	1,3	165,4	
	N	24,0	0,0	55,5	2981,9	3061,4	
	Total	374,5	14,0	221,2	3097,1		3706,9
						3706,9	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLU 2017

Zones et secteurs	Surface (m^2)	Surface (ha)	Part du territoire (%)
UA	75390,81	7,54	0,20%
UBa	550315,14	55,03	1,48%
UBa1	49393,63	4,94	0,13%
UCa	410124,62	41,01	1,11%
UCb	473423,39	47,34	1,28%
UCc	285491,53	28,55	0,77%
UCe1	372161,48	37,22	1,00%
UCe2	100470,43	10,05	0,27%
UEc	182752,13	18,28	0,49%
UEp	182373,72	18,24	0,49%
UEtc	49783,04	4,98	0,13%
UEth	67631,66	6,76	0,18%
UEz	244467,02	24,45	0,66%
UJ	1439181,06	143,92	3,88%
TOTAL U	**4482959,66**	**448,30**	**12,09%**
1AUh	51678,14	5,17	0,14%
2AU	43113,38	4,31	0,12%
2AUc	33744,85	3,38	0,09%
2AUh	70838,81	7,08	0,19%
2AUp	56432,10	5,64	0,15%
2AUz	62356,38	6,24	0,17%
TOTAL AU	**318163,67**	**31,82**	**0,86%**
A	1019715,63	101,97	2,75%
Ao	86538,03	8,65	0,23%
As	547638,72	54,76	1,48%
TOTAL A	**1653892,38**	**165,39**	**4,46%**
N	29239445,21	2923,95	78,88%
NCl	12701,57	1,27	0,03%
Nfc	45295,61	4,53	0,12%
Nr	1282050,74	128,20	3,46%
Ntl	34183,97	3,42	0,09%
TOTAL N	**30613677,09**	**3061,37**	**82,59%**
TOTAL	**37068692,81**	**3706,87**	**100,00%**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLU révisé

Nom de zone	m²	ha	% commune
UA	75390,81	7,539	0,20%
UB	36673,738	3,667	0,10%
UEc	336495,076	33,649	0,91%
UEp	228224,652	22,823	0,62%
UEtc	49783,093	4,978	0,13%
UEth	51202,66	5,12	0,14%
UEz	232048,055	23,205	0,63%
UJ	2718661,638	271,866	7,33%
UJh	16428,999	1,643	0,04%
TOTAL U	**3744909**	**374,5**	**10,10%**
2AU	79469	8	0,21%
2AUh	7334	1	0,02%
2AUp	53553	5	0,14%
TOTAL AU	**140356**	**14,0**	**0,38%**
A	1567263,681	156,727	4,23%
Ao	86572,818	8,657	0,23%
As	558622,739	55,862	1,51%
TOTAL A	**2212459**	**221,2**	**5,97%**
N	29381300	2938	79,26%
NCI	12400	1	0,03%
Nf	129970	13	0,35%
Nfc	45295	5	0,12%
Nr	1271643	127	3,43%
Ntl	130349	13	0,35%
TOTAL N	**30970958**	**3097,1**	**83,55%**
TOTAL	**37068682**	**3706,9**	**100,00%**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

7. Résumé de l'évaluation environnementale

	Enjeux, besoins et perspectives	Incidences du projet de PLU	Mesures Eviter et Réduire
Milieux physique	- Préserver le réseau hydrographique - Identifier et revaloriser les friches agricoles - Adapter les projets d'aménagement et de développement à la topographie - Préserver les abords et la qualité du lac de Saint-Cassien	↗ Protection du réseau hydrographique et des zones humides ↗ Préservation des abords du lac de Saint Cassien ↗ Préservation des espaces agricoles	/
Paysage et Patrimoine	- Maintenir l'ambiance paysagère - Limiter l'urbanisation massive des côteaux, de la plaine de Montauroux et du plateau Nord - Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le paysage local, notamment depuis les hauteurs du territoire et de la plaine sur les massifs. - Préserver le patrimoine bâti de la commune ainsi que le village historique de Montauroux. - Préserver la densité végétale des quartiers et limiter leur évolution. Valoriser les interfaces urbaines/ naturelles.	↗ Protection des grands espaces boisés de la commune ↗ Protection et valorisation patrimoine bâti ↘ Modification des paysages due à l'artificialisation de certains secteurs	- Création d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue - Développement de coefficient d'espaces verts dans les zones urbaines - Reclassement de zones AU et U en A et N - Augmentation de la surface e zones A et N par rapport au PLU précédent - Mise en place d'Espaces Boisés Classés, d'Espaces Verts Protégés et d'Alignement d'Arbres
Biodiversité	- Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire. - Maintenir et renforcer les connexions écologiques du territoire particulièrement au sein de la zone centrale de la commune. - Préserver/Protéger les cours d'eau et leurs annexe, les zones humides - Promouvoir la nature en ville en l'adaptant aux spécificités des quartiers et des points de vue. - Trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces de sensibilités écologique et paysager. - Limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels	↗ Préservation des espaces naturels de la commune ; ↗ Préservation des espaces remarquables soumis à une protection ; ↗ Protection des versants boisés ; ↗ Mise en valeur des espaces agricoles ; ↗ Préservation des corridors écologiques ; ↗ Préservation des continuités écologiques.	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Ressources, Pollution et Energie	- Préserver la qualité des ressources en eau souterraine - Améliorer/préserver l'hydrologie notamment en période d'étiage - Préserver l'état chimique et écologique des masses d'eau - Améliorer la ressource en eau potable tout en préservant la capacité de gestion des eaux usées - Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en compensant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention - Promouvoir la production d'énergie renouvelable - Réduire les émissions de GES dans le secteur transport routier notamment - Tendre vers une réduction des consommations énergétiques - Améliorer la qualité de l'air	↗ Limitation de la croissance démographique limitant ainsi la consommation en eau potable et les pollutions atmosphériques ↗ Prise en compte de la rareté de la ressource en eau ↗ Intégration de la gestion des eaux pluviales dans le choix d'aménagement	- Création de l'OAP thématique Eau définissant des prescriptions favorables à la gestion du cycle de l'eau dans les projets d'aménagements - Le règlement favorise le développement durable dans le cadre de projets de construction - Projets d'aménagement conditionné à la disponibilité de la ressource en eau
Risques et Nuisances	- Actualiser la zone inondable le long de la RD 562. - Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation, feu de forêt et retrait-gonflement d'argile. - Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués. - Limiter ou réduire l'exposition des personnes et face aux nuisances. - Anticiper l'adaptation du territoire au changement climatique par rapport aux risques.	↗ Prise en compte du risque inondation, incendie de forêt et mouvement de terrain (séisme, argiles, etc.) ↗ Limitation des extensions du développement urbain dans les zones à risques et soumis aux nuisances sonores ↗ Faible croissance démographique permettant de limiter l'accroissement du trafic routier ↘ Secteur de projet pouvant induire une imperméabilisation des sols	- Création d'une OAP thématique sur l'eau comprenant des prescriptions favorisant une meilleure gestion du cycle de l'eau - Classement des versants boisés en zone N et mise en place d'EBC limitant la constructibilité - Secteur de projet classé en zone 2AU (urbanisation à long terme) conditionnée à la disponibilité en eau

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05 février 2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PREAMBULE 4

ACCELERER LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE ET ECOLOGIQUE DE MONTAUROUX 7

Orientation 1 – Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles 8

Orientation 2 – Viser l'exemplarité dans l'approvisionnement énergétique 9

Orientation 3 – Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux 10

Orientation 4 – Poursuivre la politique de regain agricole 11

Orientation 5 – Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique 12

RENFORCER L'IDENTITE DE TERRITOIRE SOLIDAIRE DE MONTAUROUX ... 14

Orientation 1 – Retrouver un taux de croissance démographique compatible avec les sensibilités de la commune 15

Orientation 2 – Miser sur le patrimoine bâti actuel 17

Orientation 3 – Articuler le réseau de déplacements et le stationnement avec les ambitions environnementales de la commune 18

CONFIRMER LE ROLE DE PREMIERE POLARITE ECONOMIQUE ET FONCTIONNELLE DU PAYS DE FAYENCE 2021

Orientation 1 – (Re)mobiliser le fort potentiel des zones d'activités économiques présentes 2123

Orientation 2 – Adapter en anticiper les besoins en équipements à l'échelle locale et intercommunale 2224

Orientation 3 – Affirmer le tourisme communal 2325

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Le PADD, un document stratégique

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme (2024 - 2034), vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement. Le PADD est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques… Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents et strictement conforme avec celui-ci.

Un projet qui s'inscrit dans un cadre règlementaire renouvelé

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit d'un changement de paradigme. Ainsi, la révision du PLU de Montauroux s'inscrit dans un cadre réglementaire renouvelé : lois Grenelle 1 et 2, Loi ALUR, loi LAAF, Loi ELAN, Loi Climat & Résilience… Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les orientations du PADD abordent ainsi les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, et les besoins en matière de mobilité notamment ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville et la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- La diversification des aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages et la lutte contre le changement climatique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Axe n°1

ACCELERER LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE ET ECOLOGIQUE DE MONTAUROUX

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Axe 1 Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux

Orientation 1 – Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles

Objectif 1 **Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité**	- Limiter les besoins en eau potable liées aux logements et aux activités - Maitriser le développement urbain en cohérence avec la ressource disponible - Veiller à l'utilisation rationnelle de l'eau notamment en période estivale (période de stress hydrique) - Accompagner le renouvellement des réseaux d'eau potable pour limiter le gaspillage - Prendre en compte, dans le zonage et le règlement, les périmètres de protection des ressources en eaux existants en en cours de délimitation, ceci afin de conserver un environnement favorable à la protection des eaux souterraines
Objectif 2 **Limiter les besoins énergétiques du territoire**	- Miser sur la réhabilitation de l'ancien pour diminuer la facture énergétique ; - Favoriser une moindre consommation énergétique à travers le choix des morphologies urbaines permettant la limitation des besoins et l'utilisation des modes de déplacements doux ; - Imposer des exigences élevées en matière de sobriété énergétique pour les opérations de construction
Objectif 3 **Mobiliser de manière efficiente le foncier**	- Mobiliser en priorité les potentialités foncières situées dans l'enveloppe urbaine (comblement des dents creuses) situés autour du village en priorité - Optimiser le foncier consommé par des opérations de qualité

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux

Orientation 2 – Viser l'exemplarité dans l'approvisionnement énergétique

Objectif 1

Être moteur dans l'approvisionnement énergétique lié à l'énergie solaire

- Mobiliser ~~l'ancienne carrière~~l'ICPE en cours d'exploitation pour la production photovoltaïque
- Permettre le développement des ombrières photovoltaïques en particulier dans les secteurs économique

Objectif 2

Participer à l'engagement du Pays de Fayence dans l'approvisionnement en bois énergie et la valorisation de biomasse

- Permettre les activités liées à la sylviculture et au bois énergie dans les zones économiques de la commune
- Accompagner l'agriculture dans la transition énergétique

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux

Orientation 3 – Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux

Objectif 1 **Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique**	- Protéger strictement des réservoirs de biodiversité communaux - Confirmer des limites franches à l'urbanisation et stopper le mitage - Sanctuariser la trame bleue pour son rôle écologique et pour la gestion de la ressource en eau et du risque inondation
Objectif 2 **Mettre en valeur le patrimoine paysager : bâti et naturel de la commune**	- Miser sur l'agriculture pour la mise en valeur des espaces ouverts et pour l'entretien du paysage local (restanque, oliveraies, points de vue…) - Identifier et restaurer le bâti patrimonial communal - Veiller à la conservation des formes urbaines caractéristiques du centre historique et du hameau de Gaudon
Objectif 3 **Protéger les corridors écologiques**	- Maintenir la perméabilité des espaces urbains sur les espaces de corridor écologique - Restaurer les corridors écologiques dans la plaine - Améliorer l'accès aux espaces de Nature en ville par un maillage mode doux

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux

Orientation 4 – Poursuivre la politique de regain agricole

Objectif 1

Protéger les terres agricoles et en assurer leur qualité sur le long terme

- Préserver des espaces agricoles de la pression foncière pour permettre le maintien ou la reconquête agricole
- Retravailler la délimitation des zones agricoles du PLU en cohérence avec le SCoT approuvé du Pays de Fayence
- Favoriser une agriculture durable et biologique permettant le respect des ressources
- Permettre le développement de petites unités de production locales telles que le maraichage
- Miser sur la filière plante à parfums pour reconquérir des friches agricoles

Objectif 2

Mettre en valeur les produits locaux et permettre leur transformation sur le territoire communal

- Permettre la vente directe au sein des exploitations
- Promouvoir une transformation alimentaire artisanale locale, garante d'un savoir-faire reconnu et adapté aux spécificités du terroir

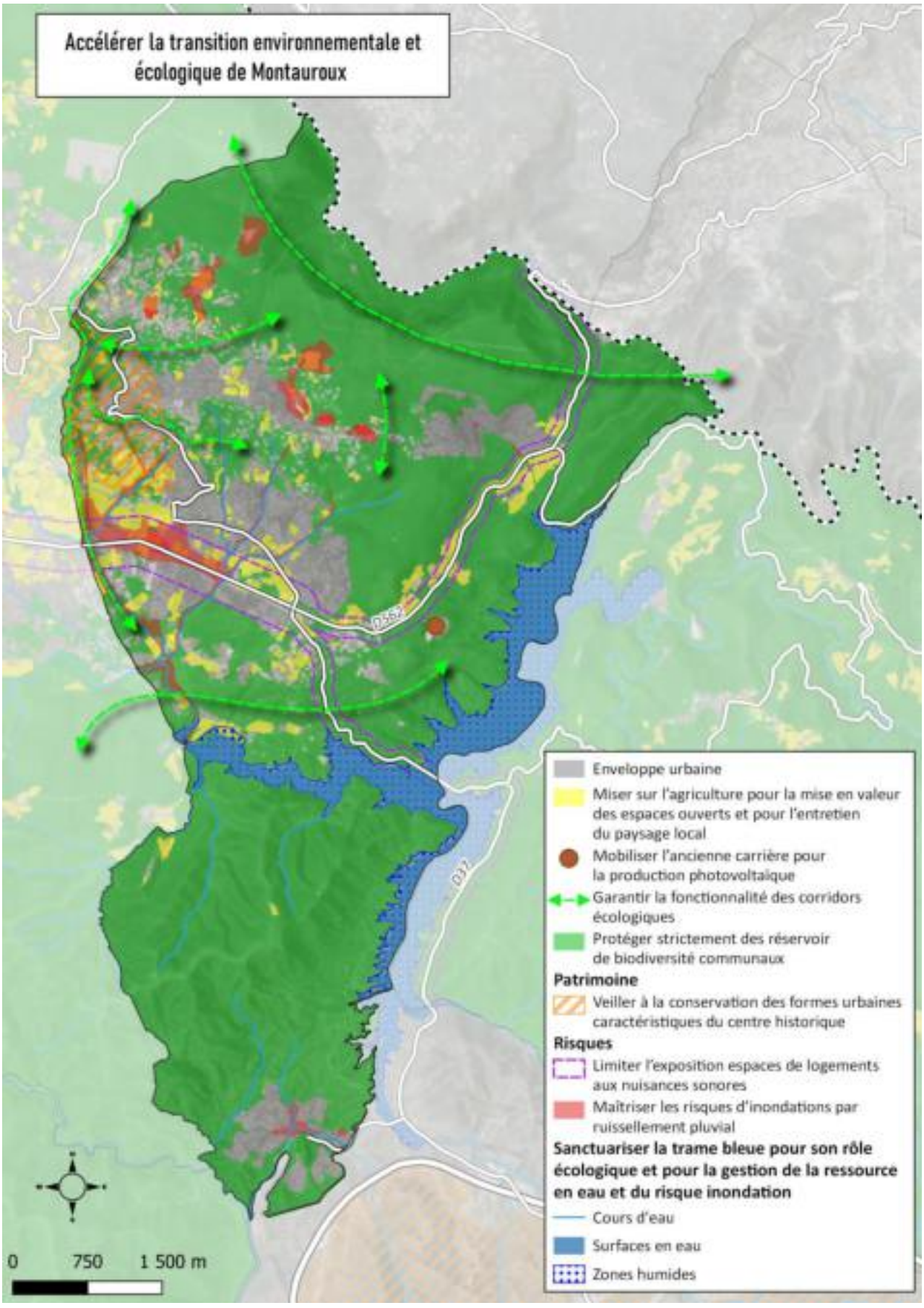
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux

Orientation 5 – Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique

Objectif 1 **Anticiper l'aggravation des risques naturels**	- Assurer la sensibilisation des habitants aux risques naturels (inondation, incendie de forêt, mouvements de terrains…). - Maîtriser les risques d'inondations par ruissellement pluvial et débordement de cours d'eau en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les surfaces imperméabilisées par des mesures adaptées - Maîtriser les risques d'incendie de forêt en limitant l'exposition de nouveaux biens et personnes, liée aux nouvelles constructions, notamment à l'interface des zones boisées - Protéger la trame bleue (cours d'eaux, vallons, ripisylves …) pour maitriser le risque inondation et ruissellement
Objectif 2 **Gérer les risques et nuisances liées aux activités**	- Limiter les risques de nuisances associées aux activités économiques (dont agricole) vis-à-vis des quartiers résidentiels
Objectif 3 **Garantir la qualité du cadre de vie**	- Conserver un taux de végétalisation élevé pour préserver le confort climatique - Limiter l'exposition espaces de logements aux nuisances sonores

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Axe n°2

RENFORCER L'IDENTITE DE TERRITOIRE SOLIDAIRE DE MONTAUROUX

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Renforcer l'identité de territoire solidaire de Montauroux

Orientation 1 – Retrouver un taux de croissance démographique compatible avec les sensibilités de la commune

Les projections démographiques permettent d'envisager la population communale à horizon 2034 et ainsi anticiper les effets et besoins au sein de la commune.

Conformément aux orientations du PAS de la révision générales du SCoT du Pays de Fayence et en lien avec la problématique de la disponibilité de la ressource en eau, le projet communal se base sur une croissance de 0,10% par an sur les 10 prochaines années 2024-2034.

La commune prévoit donc une augmentation de la population d'environ 75 personnes entre 2024 et 2034.

	Estimation Population 2024			Scénario SCOT		
	2019	évolution annuelle	2024	2024	évolution annuelle	2034
Population	**6 548**	1,9%	**7 194**	**7 194**	0,10%	**7 270**

Les besoins en logements

Les besoins globaux de la commune en matière de logement se répartissent suivant plusieurs critères :

- En réponse à la croissance démographique ;
- Aux besoins du desserrement des ménages (la taille des ménages est de 2,47 en 2019, il est estimé à 2,38 en 2034) ;
- A la réduction du déficit d'offre immobilière et renouvellement du parc ;
- A la présence de résidences secondaires ;

Selon ces estimations et selon le scénario de 0,1%/an de croissance de la population par an sur la période 2024-2034, et en fonction des paramètres de calcul du « point mort », le besoin est estimé à **100 logements** soit 10 logements/an.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

	total	/ an
Construction 2024-2030	100	10
Point Mort 2024-2034	70	7
Effet démographique	30	3

Objectif de modération de la consommation foncière

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs… et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de production résidentiel et économique auxquels la commune est tenue, celle-ci entend maitriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire, conformément aux dispositions de la Loi Climat & Résilience.

Le projet de PLU vise donc à réduire de minimum 50 % sa consommation d'espace par rapport à la consommation foncière observée sur la période 2011-2021 :

42 ha → **21 ha**

Consommés entre 2011 et 2021 — **2021 à 2031**

Objectif 1

Mobiliser de manière efficiente le foncier

- Stopper l'étalement urbain
- Limiter la densification des tissus pavillonnaires (ZAC des Estérêts), ou l'empêcher (Tournon)
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières situées dans l'enveloppe urbaine (comblement des dents creuses)
- Les extensions et la consommation foncière devra prioritairement être liées aux activités économiques et aux tourismes en compatibilité avec le SCoT

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Renforcer l'identité de territoire solidaire de Montauroux

Orientation 2 – Miser sur le patrimoine bâti actuel

Objectif 1

Enclencher une politique de renouvellement urbain et encourager la réduction de la vacance

- Composer un grand périmètre de réhabilitation prioritaire de l'habitat ancien sur le centre-village

Objectif 2

Mobiliser le patrimoine vacant pour répondre aux besoins

- Agir sur la vacance commerciale en ciblant des polarités à préserver et à développer, notamment dans le centre-village (outils de préemption, définition de linéaires commerciaux dans le zonage, taxer les locaux commerciaux vacants, etc.)
- Donner la priorité des espaces publics aux fonctions commerciales et artisanales présentes
- Permettre la mutation des parcelles et biens vacants non stratégiques

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Renforcer l'identité de territoire solidaire de Montauroux

Orientation 3 – Articuler le réseau de déplacements et le stationnement avec les ambitions environnementales de la commune

Objectif 1

Proposer des alternatives efficaces à la voiture pour les différents motifs de déplacements quotidiens (travail, achats, loisirs, etc.)

- Mettre en place un schéma directeur des modes doux et déplacement alternatifs permettant de mailler tout le territoire entre le village, le Plan et le lac, prenant en considération :
  - la qualification de l'espace public pour les déplacements piétions, notamment pour leur sécurisation ;
  - le développement du réseau de pistes cyclables, ainsi que de stationnements pour vélo proches des lieux d'intérêts (équipements et pôles attractifs) ;
  - de favoriser le partage de la voirie entre les véhicules, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite (création d'espaces partagés…) ;
- de maintenir et améliorer l'offre et la desserte en transports en commun.
- Faciliter la pratique du covoiturage par l'aménagement des espaces nécessaires
- Permettre le stationnement vélo et trottinettes sécurisé au sein des zones urbaines et dans les opérations de renouvellement urbain et d'amélioration de zones économiques
- Concrétiser le grand pôle multimodal du secteur de la Barrière

Objectif 2

Améliorer les conditions de stationnement

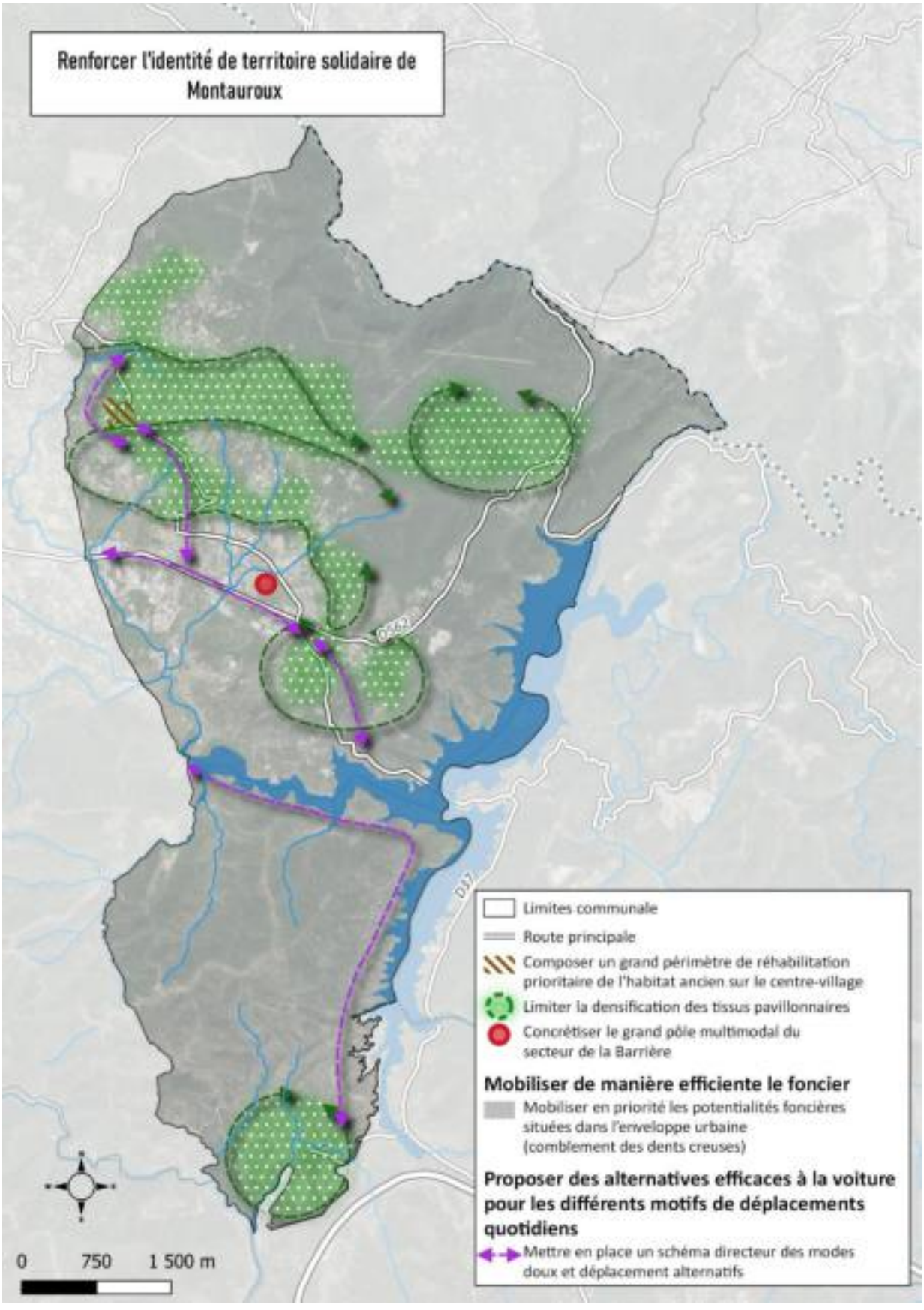
- Finaliser la recomposition de l'offre de stationnement dans le centre villageois
- Développer une offre de stationnement adaptée dans les opérations nouvelles (PMR, visiteurs…)

Objectif 3

Améliorer les conditions de circulation automobile

- Penser un plan de circulation à l'échelle de la ville afin de :
  - réduire la saturation des deux axes principaux que sont la RD562, et la RD37 (contourner le village pour éviter son engorgement) ;
  - adapter les voies de desserte locale (élargissements, sécurisation de carrefours, etc.) ;
  - améliorer les déplacements interquartiers ;
  - redonner aux piétons une place centrale et aux personnes à mobilité réduite une attention renforcée

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Axe n°3

CONFIRMER LE ROLE DE PREMIERE POLARITE ECONOMIQUE ET FONCTIONNELLE DU PAYS DE FAYENCE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence

Orientation 1 – (Re)mobiliser le fort potentiel des zones d'activités économiques présentes

Objectif 1

Mettre en œuvre les objectifs de renouvellement urbain des sites économiques du SCoT

- Renouveler la qualité d'accueil des zones d'activités :
  - limiter les restrictions de constructibilité
  - améliorer les espaces publics et les continuités piétonne
  - améliorer l'accessibilité modale pour intégration au réseau de transport
- Optimiser le foncier d'activité dans les enveloppes existantes
- Les sites économiques prioritaires de renouvellement sont « Saint-Vincent » et « Plan Oriental »
- Permettre le développement de nouveaux secteurs économiques : « Apier Nord » et « Plan oriental Nord » dans les enveloppes foncières définies par le SCoT.
- Poursuivre et programmer la suite du développement de la Très Haute Accessibilité Numérique afin de conserver le tissu d'entreprises

Objectif 2

Donner une identité aux zones d'activités

- Ciblage et développement de spécialisation / labélisation de filière économique
- Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités et de leurs abords
- Attirer de nouvelles filières économiques gravitant autour du numérique, et développer des pôles d'économie numérique innovants (tiers-lieux favorisant des nouveaux modes de travail)

Objectif 3

Maintenir le tissu économique du centre village

- Protéger le tissu commercial et d'activités du centre-ville en limitant le changement de destination
- Accompagner le maintien de l'activité commerciale de proximité par des aménagements ou des circuits de découvertes.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence

Orientation 2 – Adapter en anticiper les besoins en équipements à l'échelle locale et intercommunale

Objectif 1 **Adapter en anticiper la création de futurs équipements publics**	- Adapter l'offre d'équipements de proximité et de rayonnement intercommunal (lycée…) à chaque situation et anticiper les besoin futurs nécessaires à la commune et à l'ensemble du Pays de Fayence (éducation, culture, santé, sport) - Créer le pôle du lycée des Esclapières à Montauroux pour l'accueil des élèves à l'échelle intercommunale
Objectif 2 **Développer l'accès au numérique**	- Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements - Programmer en amont la desserte très haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement.
Objectif 3 **Vie associative et culturelle**	- Continuer à agir pour une vie associative et culturelle dynamique et solidaire

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Confirmer le rôle de première polarité économique et fonctionnelle du Pays de Fayence

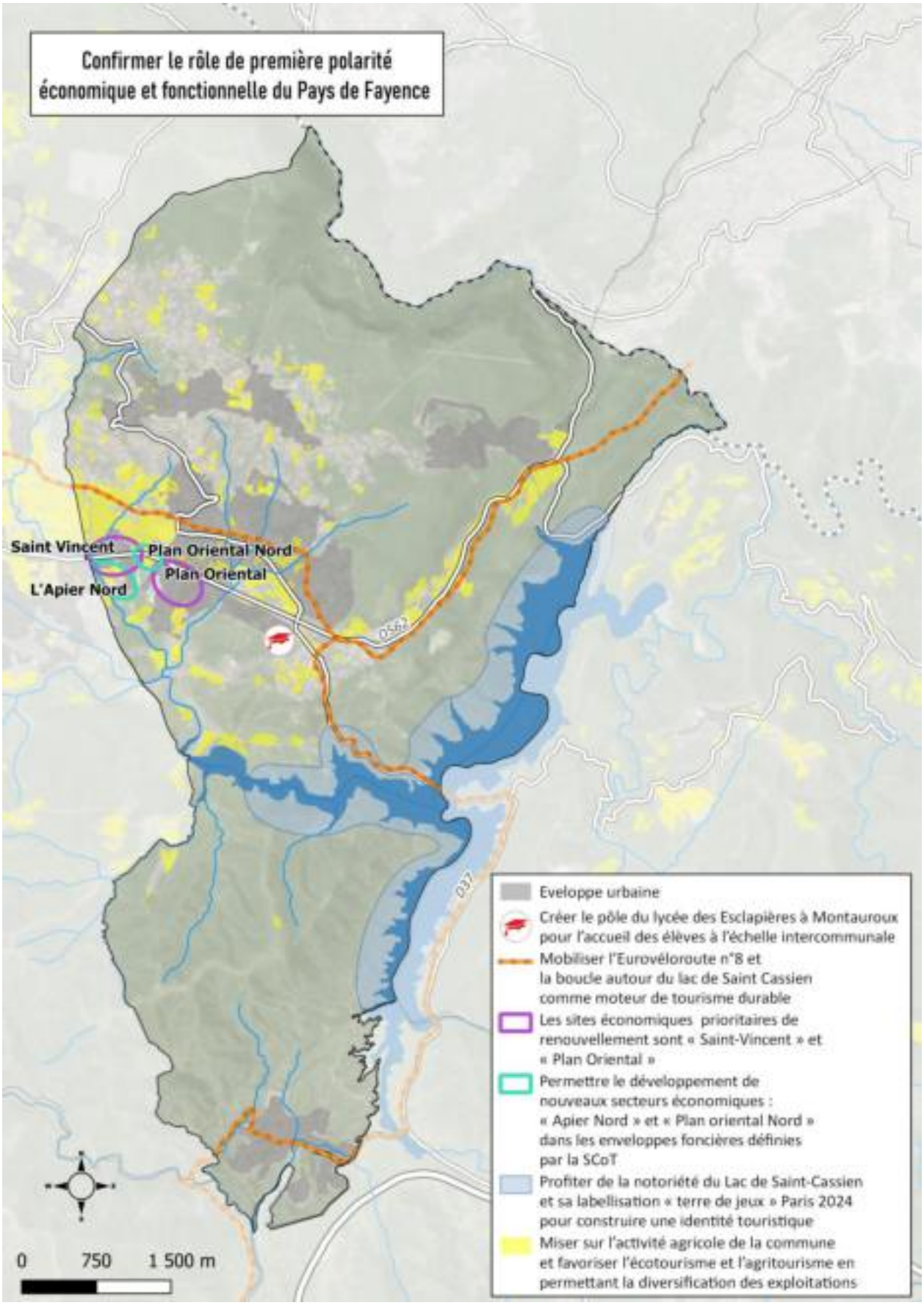
Orientation 3 – Affirmer le tourisme communal

Objectif 1

Confirmer le rôle touristique de la commune et promouvoir le tourisme durable

- Profiter de la notoriété du Lac de Saint-Cassien et sa labellisation « terre de jeux » Paris 2024 pour construire une identité touristique
- Garantir l'accès aux lacs tout en étant vigilant sur la sensibilité de ces espaces
- Mise en valeur de la dimension culturelle et patrimoniale du Pays de Fayence et de l'art de vivre provençal, notamment en faveur du développement des commerces et des activités artisanales qui y sont liées
- Mobiliser l'Eurovéloroute n°8 et la boucle autour du lac de Saint Cassien comme moteur de tourisme durable
- Favoriser l'écotourisme et l'agritourisme en permettant la diversification des exploitations agricoles

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE DU PLU



3.A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026, approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....3

1. OAP « COLLE NOIRE ».....5
2. OAP « APIER» 7

Préambule : Définition d'une OAP

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par différents articles du Code de l'Urbanisme.

Article L151-2 : Le PLU [...] comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Article R151-10 : Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Article L151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements.

Article L151-6-2 : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

L'OAP est au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal.

Elle :

Peut concerner n'importe quel quartier ou secteur : renouvellement urbain, densification (zones U), extensions urbaines (zones AU), qu'ils soient résidentiels ou d'activités ;

Permet de donner une assise juridique au projet, l'OAP est complémentaire au règlement du PLU.

Les orientations déclinées dans l'OAP Transition écologique peuvent être :

Des prescriptions, opposables au droit des sols selon un principe de compatibilité. Ainsi, si un projet dans les grandes lignes aux dispositions énoncées dans l'OAP, sans pour autant les respecter au mètre près, il pourra être accepté par la collectivité ;

Des recommandations, destinées à servir de guide ou de conseil au pétitionnaire.

Le Code de l'Urbanisme précise que « tous les travaux et opérations doivent être compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques ». Ce qui signifie que les permis d'aménager et les per- mis de construire ne doivent pas remettre en cause les principes énoncés dans l'OAP.

La notion de compatibilité et non de conformité est importante à souligner lors de l'élaboration d'une OAP. Cela signifie que les aménageurs devront réaliser leur projet afin que celui-ci soit compatible avec les principes de l'OAP mais non conforme à ceux-ci.

Préambule : Localisation des OAP sectorielles

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Superficie du STECAL : 1,28 hectares

Contexte

Le Domaine de la Colle Noire fait l'objet depuis quelques années d'un projet de restauration par la griffe Dior autour de la notoriété du couturier-parfumeur Christian Dior qui y séjournait durant ses vacances d'été. Propriété d'un des plus grands groupes de luxe au monde, le château et ses abords ont été réhabilités pour l'événementiel et l'accueil des personnalités amies de la marque et l'exploitation agricole autour de l'olivier, des plantes à parfum, de la vigne, des fruitiers (5 hectares de culture sur le Domaine dont 6500 d'olivaies et 1400 m² de roseraies)

La restauration inaugurée le 9 mai 2016 a déjà donné lieu à plusieurs autorisations d'urbanisme pour la création de locaux professionnels pour le remisage et l'entreposage du domaine, et notamment l'entretien des terres agricoles.

Ce domaine de prestige a aujourd'hui besoin de constructions supplémentaires pour l'entreposage et l'hébergement de son personnel réparties sur deux plateformes distinctes. Compte tenu de l'éloignement à la zone urbanisée de Montauroux (Narbonne au nord de la RD 562), il a été choisi d'utiliser la procédure de Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée pour mettre en oeuvre ce projet de l'ordre de 1 100 m² de surface de plancher

Aménagement global

La taille du site d'aménagement est limitée à 1,3 hectare et se compose de deux plateformes de construction accueillant respectivement :

- la plateforme nord – 500 m² d'emprise au sol et 700 m² de surface de plancher avec des hauteurs oscillant entre 5 et 7 mètres. 200 m² de surface de plancher sont destinés au remisage et 500 m² à l'hébergement du personnel pour une capacité d'accueil de l'ordre de 20 personnes.
- la plateforme sud – plus restreinte de l'ordre de 300 m² d'emprise au sol et 300 m² de surface de plancher avec des hauteurs autour de 5 mètres à 6 mètres. Il s'agit d'un bâtiment de stockage et de garage pour l'exploitation du Domaine du Château de la Colle Noire.

Compte tenu des possibilités d'évolution du programme, des capacités d'accueil équivalentes (y compris majorées) et des destinations différentes dans la programmation sont acceptées sans remettre en cause la compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement.

Accès et dessertes

Aucun nouvel accès à la RD 562 ne sera autorisé

La plateforme Sud valorisera l'accès à la voie publique existante à proximité.

Gestion des risques et nuisances

L'aménagement doit assurer une réflexion globale sur la réduction des risques et aléas, notamment incendie, en générant des formes urbaines compactes. En limite avec les zones naturelles et boisées, une piste périmétrale devra être envisagée, ainsi que des accès pompiers transversaux d'une bande de roulement d'au moins 4 mètres de large, entretenue par débroussaillement sur 2 mètres.

OAP de la Colle Noire

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

site Nord

500 m² d'emprise au sol
200 m² de Sdp de stockage remisage – hauteur à 5 m
une vingtaine de lits pour 500 m² de Sdp d'hébergement – hauteur de 7 à 3,5 m

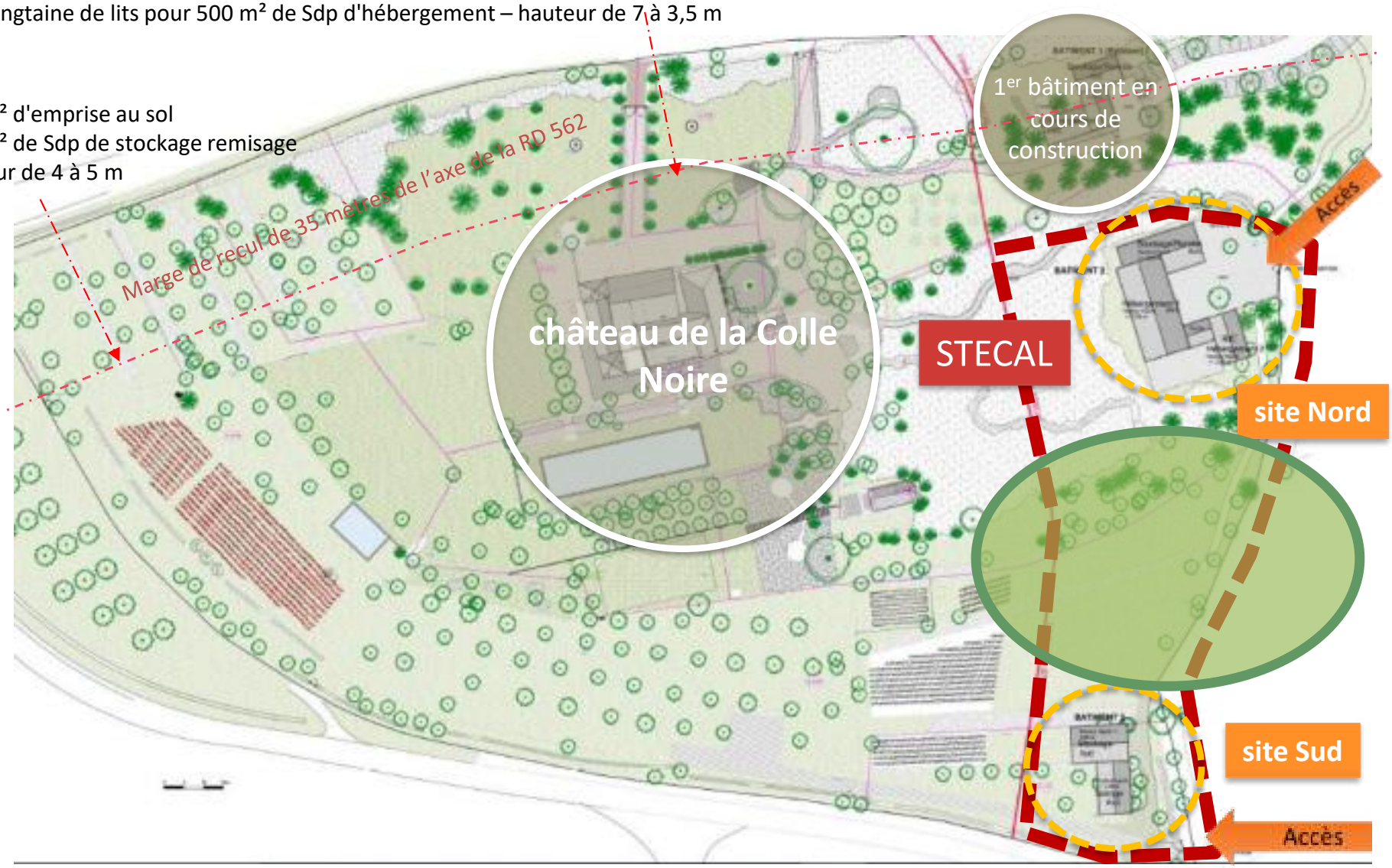
site Sud

300 m² d'emprise au sol
300 m² de Sdp de stockage remisage
hauteur de 4 à 5 m



Domaine de la Colle Noire – source Dior et Wikipedia





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Superficie : 9,4 hectares

Contexte

L'OAP du secteur de l'Apier permettant avec les entreprises d'adapter les infrastructures et les réseaux aux vocations futures du secteur tourné vers des activités économiques et industrielles du territoire élargi du Pays de Fayence en privilégiant des activités tertiaires, innovantes, de recherches à l'exclusion de la logistique.

Aménagement global

L'OAP favorise une implantation de bâtiments ordonnée créant une zone industrielle organisée. A l'est, un corridor écologique sera préservé créant une continuité verte entre les milieux boisés au sud et le secteur agricole protégé au nord.

En matière d'insertion architectural, les constructions devront respecter les exigences suivantes :

- Gabarits simples et volumes compacts
- Façades visibles traitées avec des matériaux pérennes renforçant la qualité architecturale (béton brut, préfabriqué adouci).
- Toitures à dominante mate et non réfléchissante avec acrotère permettant de les rendre invisibles depuis l'espace public,
- Obligation de traiter au moins deux façades principales et les angles visibles depuis la voie publique,
- Intégration végétale en façade et au sol (plantations en pied de bâtiment, clôture filtrantes)

Activités

Le secteur de l'OAP est réservé aux activités industrielles et commerciales, si celle-ci est liée à une activité industrielle. Des showrooms seront donc possibles sur le site.

Un village artisanal au sud du site peut également faire office de vitrine du secteur.

Accès et dessertes

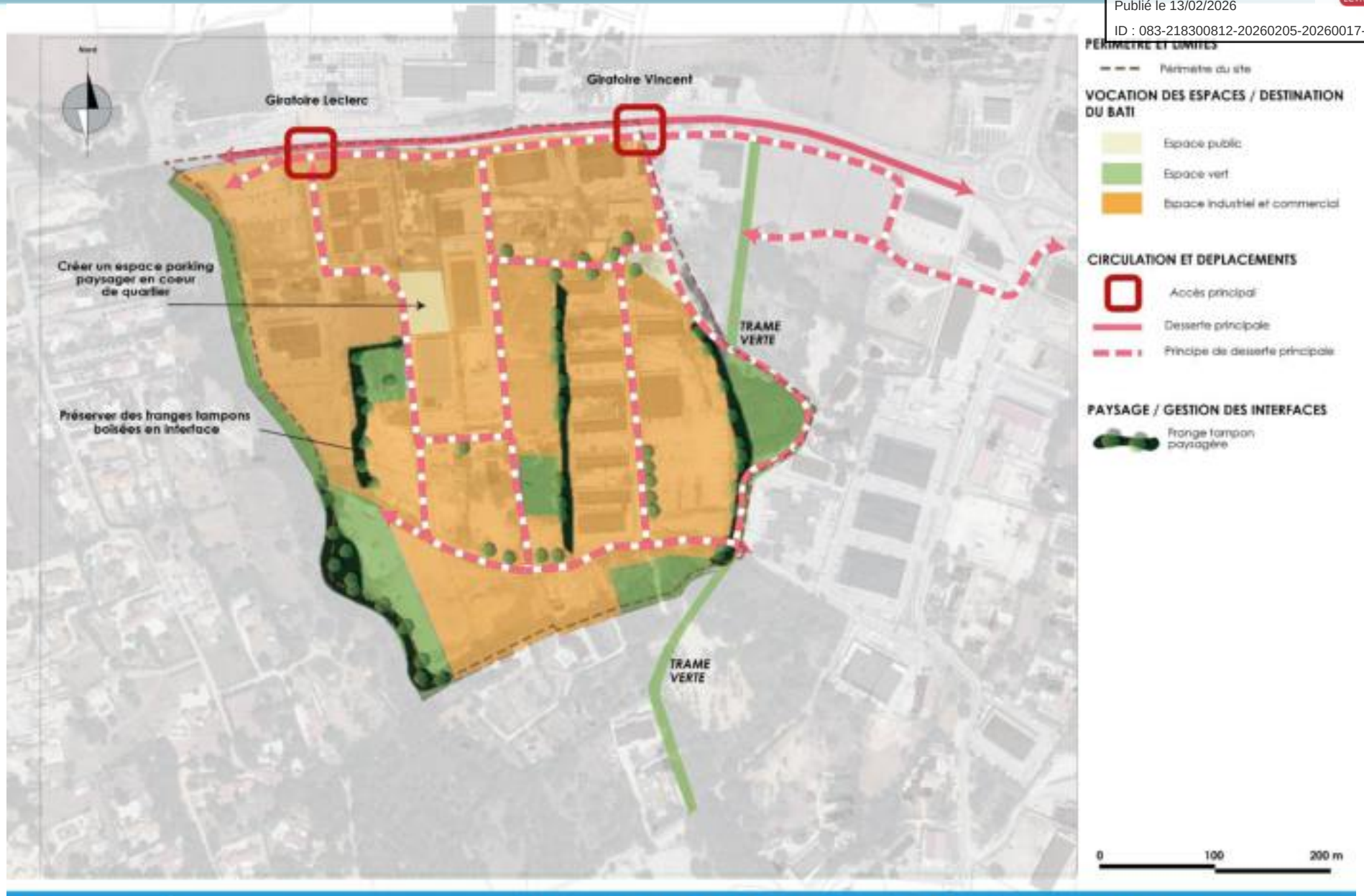
Le site est desservi directement par la RD 562. Une contre-allée le long de celle-ci permettra de sécuriser l'accès au site.

Gestion des risques et nuisances

L'aménagement doit assurer une réflexion globale sur la réduction des risques et aléas, notamment incendie, en générant des formes urbaines compactes. En limite avec les zones naturelles et boisées, une piste périmétrale devra être envisagée, ainsi que des accès pompiers transversaux d'une bande de roulement d'au moins 4 mètres de large, entretenue par débroussaillement sur 2 mètres.

OAP de l'Apier

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



CITADIA

COMMUNE DE MONTAUROUX - Orientation d'aménagement et de programmation

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE DU PLU



3.B ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « TRAME VERTE ET BLEUE »

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026, approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....2

1. RÉSERVOIR DE BIODIVERSITÉ.....9
2. MILIEUX BOISÉS/FORESTIERS.....10
3. PROTECTION DES ZONES HUMIDES.....11
4. NATURE EN VILLE.....12
5. GESTION DE LA TRAME NOIRE.....13

Préambule : Définition d'une OAP

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par différents articles du Code de l'Urbanisme.

Article L151-2 : Le PLU [...] comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Article R151-10 : Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Article L151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements.

Article L151-6-2 : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

L'OAP est au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal.

Elle :

Peut concerner n'importe quel quartier ou secteur : renouvellement urbain, densification (zones U), extensions urbaines (zones AU), qu'ils soient résidentiels ou d'activités ;

Permet de donner une assise juridique au projet, l'OAP est complémentaire au règlement du PLU.

Les orientations déclinées dans l'OAP Transition écologique peuvent être :

Des prescriptions, opposables au droit des sols selon un principe de compatibilité. Ainsi, si un projet dans les grandes lignes aux dispositions énoncées dans l'OAP, sans pour autant les respecter au mètre près, il pourra être accepté par la collectivité ;

Des recommandations, destinées à servir de guide ou de conseil au pétitionnaire.

Le Code de l'Urbanisme précise que « tous les travaux et opérations doivent être compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques ». Ce qui signifie que les permis d'aménager et les per- mis de construire ne doivent pas remettre en cause les principes énoncés dans l'OAP.

La notion de compatibilité et non de conformité est importante à souligner lors de l'élaboration d'une OAP. Cela signifie que les aménageurs devront réaliser leur projet afin que celui-ci soit compatible avec les principes de l'OAP mais non conforme à ceux-ci.

Préambule : Objectif de l'OAP Trame Verte et Bleue

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Pour s'assurer la transition écologique, garantissant la protection des espaces naturels présents dans le tissu urbain, c'est au travers d'une OAP spécifique que le territoire définit des actions de préservation et de valorisation, en fonction des éléments repérés sur la carte TVB.

Ces orientations contribuent à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique, ainsi que par les documents de planification nationaux et locaux. La Trame verte et bleue, qui vise à améliorer la conservation des habitats naturels et des espèces, s'étend sur l'ensemble du territoire national, à l'exception du mi- lieu marin. Elle se compose de deux principales composantes interconnectées.

La Trame Verte et Bleue d'un territoire est formée de deux grandes composantes mises en réseau. Ces deux éléments constituants une continuité écologique :

1. Les réservoirs de biodiversité :

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la bio- diversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, re- pos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionne- ment, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du Code de l'environnement ;

Tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du Code de l'environnement ;

Tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du Code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;

Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du Code de l'environnement, pouvant jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors éco- logiques, soit les deux à la fois.

2. Les corridors écologiques :

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques comprennent notamment :

Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du Code de l'environnement ;

Tout ou partie des cours d'eau et canaux, mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du Code de l'environnement, qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;

Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du Code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors éco- logiques, soit les deux à la fois.

Préambule : Objectif de l'OAP Trame Verte et Bleue

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

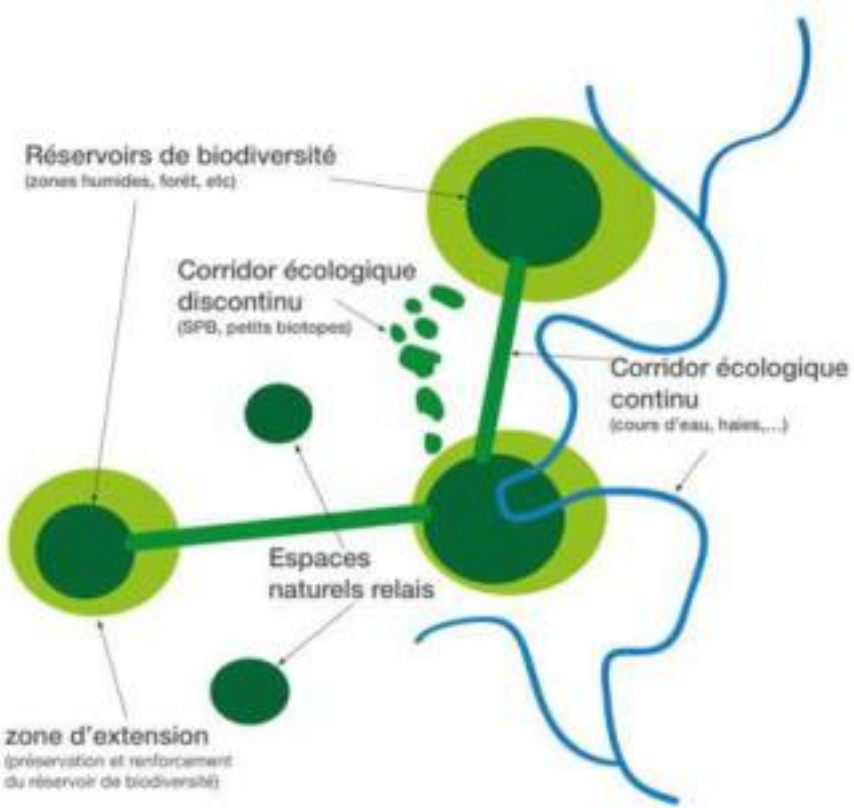
Cependant, certains réservoirs de biodiversité peuvent faire partie de la Trame verte et bleue sans avoir vocation à être reliés entre eux lorsqu'il aura été démontré la pertinence de l'isolement naturel de ces espaces pour la conservation de la biodiversité compte tenu du fonctionnement des écosystèmes, pour limiter la dispersion d'espèces, notamment d'espèces exotiques envahissantes ou pour limiter la propagation de maladies animales et végétales.

Les corridors écologiques peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

On distingue ainsi trois types de corridors écologiques :

- Les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau, …) ;
- Les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets, …) ;
- Les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

Schéma de définition de la trame verte et bleue



Méthodologie d'identification des composantes écologiques de Montauroux

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les étapes présentées ci-dessous décrivent synthétiquement la méthodologie employée pour identifier les composantes écologiques du territoire communal, à savoir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Etape 1 : Utilisation du Modèle d'Occupation des Sols (MOS) THEIA en open data qui permet de qualifier l'occupation des sols à une échelle fine, adaptée à celle du PLU de Montauroux. Cette don- née est croisée avec l'orthophotographie du territoire.

Etape 2 : A partir du MOS, l'occupation des sols est classée en différentes catégories en fonction de la nature des sols afin de définir les sous-trames écologiques. Ces trames écologiques regroupent un panel d'espèces faunistiques et floristiques spécifiques. Cette première analyse est croisée avec les différents zonages de type ZNIEFF, ZSC, ZPS, APB, etc.

Etape 3 : Le croisement du MOS et des zonages spéciaux per- mettent de d'identifier les réservoirs de biodiversité. Des seuils de surface sont ensuite mis en place afin d'exclure les espaces trop petits. L'ensemble des cours d'eau sont ajoutés. L'ensemble des réservoirs est ensuite hiérarchisé en deux catégories et décliné selon leur trame :

- Réservoir primaire boisé et naturel ouvert ;
- Réservoir secondaire boisé et naturel ouvert ;
- Réservoir primaire agricole ;
- Réservoir secondaire agricole.

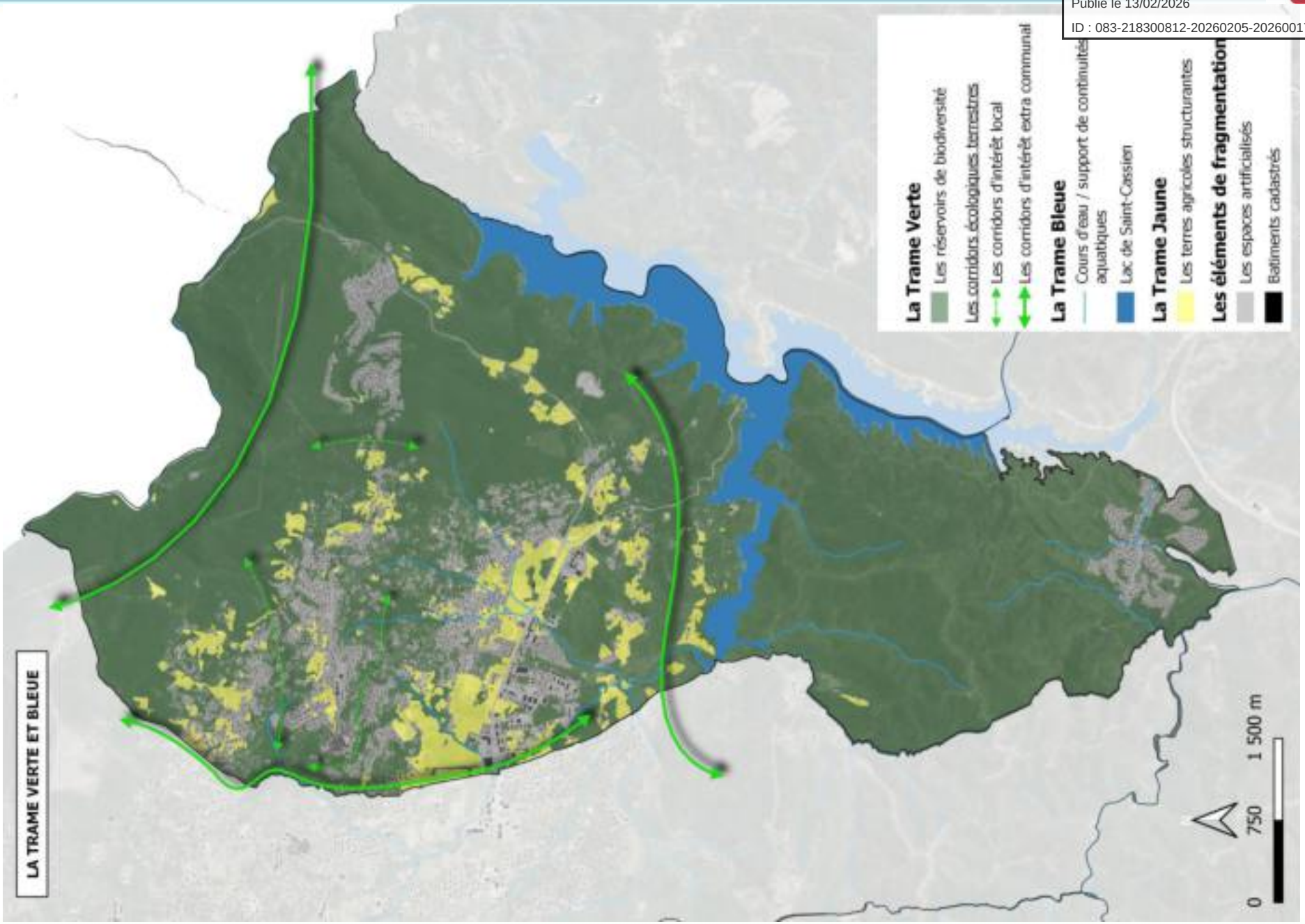
Une matrice supplémentaire est créée regroupant les entités restantes de chaque sous-trame n'étant pas comprises au sein d'un réservoir.

Etape 4 : Des zones de dispersion des espèces sont spatialisées à partir des réservoirs de biodiversité préalablement identifiés en tenant compte de la distance des déplacements habituels au sein des zones qui leur sont le plus favorable et en l'adaptant à l'occupation des sols.

Etape 5 : Les corridors écologiques sont ensuite tracés afin de re- lier les réservoirs de biodiversité selon leur trame (boisé, agricole et aquatique). Ils sont ensuite confortés par un croisement de l'occupation des sols et de l'orthophotographie du territoire.

Trame Verte et Bleue de Montauroux

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Au sein du PADD :

Les espaces naturels et agricoles représentent une part importante du territoire communal. Ces espaces présentent des potentiels environnementaux et paysager de grande valeur. La prise en compte de la dimension durable du paysage et de l'environne- ment comme ressource constitue la garantie de la sauvegarde du cadre de vie et de la richesse écologique du territoire. La protection et la valorisation des composantes écologique du territoire est une orientation forte du PADD portée par les élu(e)s.

L'axe 1 du PADD vise ainsi "**accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux**". Ces orientations se traduisent, entre autres, par plusieurs objectifs :

- **Orientation 1 : Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles** :

- Objectif 1 : Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité ;
- Objectif 2 : Limiter les besoins énergétiques du territoire ;
- Objectif 3 : Mobiliser de manière efficiente le foncier.

- Orientation 3 : Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux

- Objectif 1 : Limiter l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique ;
- Objectif 2 : Mettre en valeur le patrimoine paysager : bâti et naturel de la commune ;
- Objectif 3 : Protéger les corridors écologiques.

- Orientation 5 : Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique

- Objectif 1 : Anticiper l'aggravation des risques naturels ;
- Objectif 2 : Gérer les risques et nuisances liées aux activités ;
- Objectif 3 : Garantir la qualité du cadre de vie.

1. Réservoir de biodiversité

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prescriptions :

P.1. : Maintenir et renforcer les zones riches en biodiversité au sein de leur environnement, en favorisant la protection, la préservation et/ou la réhabilitation des passages pour la faune. Ce maintien passe par la conservation des éléments naturels existants tels que les arbres, les haies, les bandes d'herbe et les rives naturelles, en s'appuyant sur l'aménagement paysager existant.

P.2. : Promouvoir la liaison écologique entre les zones périphériques des environnements naturels et les structures construites susceptibles de nuire à la faune et à la flore locales. Lorsqu'il s'agit de construction, il est essentiel de veiller à concevoir soigneusement les transitions afin de ne pas perturber les fonctions essentielles des milieux naturels en ce qui concerne l'eau et la biodiversité.

P.3. : Dans les projets d'aménagement, éviter l'implantation d'espèces exotiques et préconiser les végétaux locaux adaptés aux climat (moins consommateurs d'eau, qui ne concurrencent pas les espèces végétales locales, plus résistants aux parasites, etc.)

P.4. : Profiter de chaque projet d'aménagement pour évaluer la possibilité de supprimer ou d'atténuer les éléments qui traversent les corridors écologiques, voire de reconstituer des corridors végétalisés (plantations, restauration de haies, etc.).

Exemple de dispositifs : Toiture/murs/haies végétalisées, espaces communs, maintiens de la végétation spontanée dans les espaces libres, …

P.5. : Préserver les déplacements de la faune via des aménagements favorisant leur fréquentation.

P.6. : Les nouvelles constructions s'assurent de préserver les continuités écologiques à plus large échelle et, en cas d'impossibilité technique, s'assurent d'une continuité au sein de la ou les parcelle(s).

1. Réservoir de biodiversité

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Recommandations :

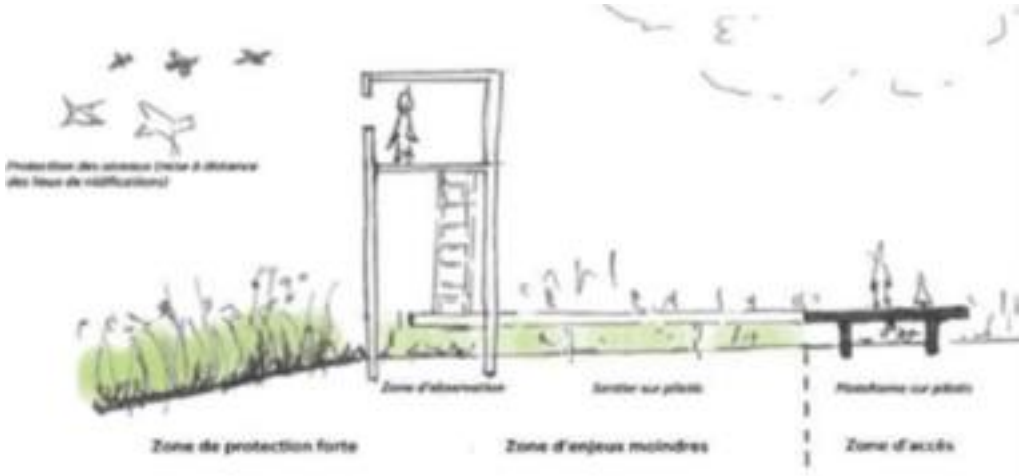
R.1. Promouvoir le développement d'activités de loisirs et de découverte en harmonie avec la vocation naturelle de la zone, tout en évitant de porter atteinte à la biodiversité des zones.

R.2. Procéder à l'identification des corridors écologiques fragmentés au moyen d'études spécifiques.

R.3. Entreprendre des actions de reconquête dans les secteurs sensibles, tels que les zones humides et les lisières urbaines.

R.4. Privilégier les installations et aménagements légers ou réversibles au niveau des réservoirs de biodiversité.

Exemple de dispositifs : Passerelles en bois pour faciliter l'accès sans perturber le sol naturel, sentiers piétons en gravier ou en matériaux perméables pour minimiser la compaction du sol, …



2. Milieux boisés/forestiers

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prescriptions :

P.1. : Établir des zones tampons pour protéger les lisières boisées existantes et afin de garantir le maintien des écosystèmes.

P.2. : Assurer la cohérence des espaces naturels au sein des projets et en harmonie avec les projets voisins en privilégiant le maintien des essences locales.

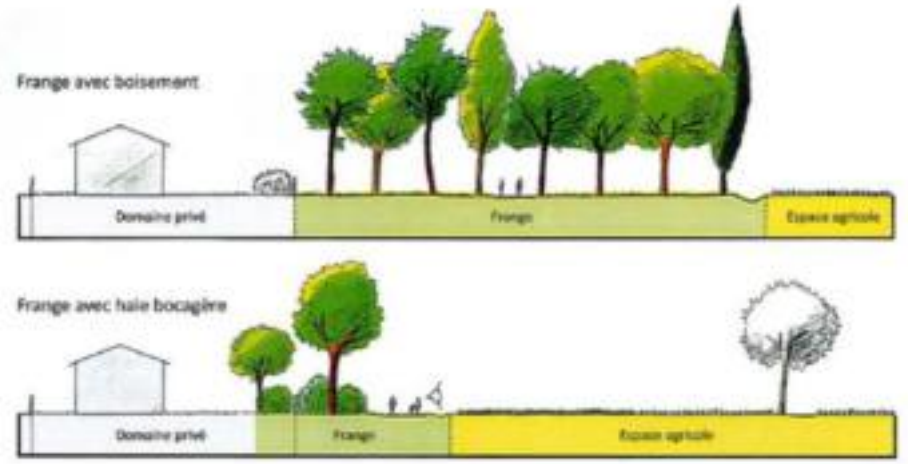
P.3. Favoriser la sanctuarisation des espaces forestiers/boisés présentant un intérêt écologique par la mise en place d'espaces boisés classés conformément aux articles L 113-1, L 113-3 et L 113-5 du Code de l'urbanisme.

Recommandations :

R.1. : Favoriser la mise en valeur et la découverte des sites tout en préservant leur intégrité.

R.2. : Gérer les lisières urbaines en préservant les haies existantes et en ménageant des percées dans le front bâti. Dans tous les cas, les obligations légales de débroussaillement sont prioritaires dans l'OAP TVB.

Schéma de définition de la trame verte et bleue



Source : AURCA

3. Protection des zones humides

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prescriptions en matière de protection des zones humides :

P.1. : Identifier et protéger les zones humides et les milieux qui les alimentent grâce à une classification spécifique.

P.2 : Rendre les zones avoisinant les cours d'eau ou les espaces cruciaux pour leur bon fonctionnement inconstructibles dès que ces zones sont répertoriées. Les espaces libres compris dans la bande d'inconstructibilité (10 mètres), telle que définie par le règlement, seront préservés au maximum de toute imperméabilisation.

P.3 : Limiter les obstacles qui pourraient perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides.

Prescriptions en matière de protection de ripisylve :

P.1. : Favoriser une gestion écologique des berges.

P.2. : Préserver les haies existantes en bordure des cours d'eau.

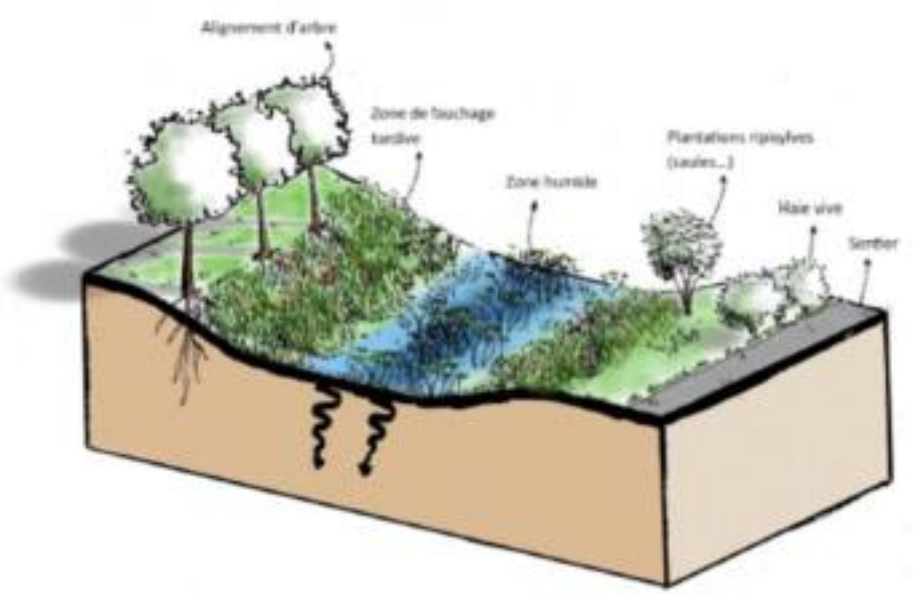
Recommandations :

R.1. : Sensibiliser la population au rôle et à la préservation des zones humides.

R.2. : Tenir compte du caractère bruyant environnant les routes sensibles pour favoriser leur semi-perméabilité.

R.3. : Encouragez le développement de passages fauniques, tels que les ponts et clôtures surélevées pour la faune.

Schéma de définition de la trame verte et bleue



Source : Parc naturel Hautes Fagnes-Eifel

4. Nature en ville

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prescriptions :

P.1. : Identifier et créer des continuités vertes entre les îlots urbains en développant un maillage végétal de manière continue (ex : alignement d'arbre, noue paysagère, …).

P.2 : Favoriser la cohérence des espaces naturels dans les projets et avec les projets voisins en renforçant le maillage végétal pour encourager les interactions entre la biodiversité et l'environnement bâti. Cela implique d'adapter chaque projet à l'armature végétale existante, en créant des alignements d'arbres et en favorisant la perméabilité des clôtures dans les zones résidentielles.

P.3 : Permettre la mise en place d'aménagements spécifiques, tels que les toits végétalisés, les murs végétaux, ainsi que des dis- positifs comme les clôtures surélevées de 0,30 m et les passages conçus pour faciliter la circulation de la petite faune.

P.4 : Développer les noues végétalisées, ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et paysagers, pour limiter le ruisselle- ment des eaux pluviales.

P.5. : Privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans l'aménagement et les espaces non-bâtis. Il est également recommandé d'opter pour une disposition irrégulière des surfaces imperméables, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales.

Recommandations :

R.1. : Favoriser les aménagements favorables à la biodiversité (nichoirs, chiroptères, *hibernaculum*, hôtels à insectes, etc.).

R.2. : Dans le cas d'aménagements d'espaces de pleine-terre, il est recommandé de végétaliser en suivant les orientations suivantes :

- D'utiliser les trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) pour maximiser l'efficacité de l'interception de l'eau de pluie, de l'infiltration, et de la restitution par évapotranspiration ;
- D'opter pour des espèces végétales bien adaptées au climat méditerranéen, à faible consommation d'eau et résistantes aux périodes de sécheresse ;
- D'encourager la diversité des espèces végétales non aller-
- De privilégier une dimension suffisante du pied d'arbre et de la fosse de plantations.

R.3. : Favoriser la création de jardins partagés et développer le per- mis de végétaliser.

R.4. : Maintenir la perméabilité du sol en autorisant une surélévation des constructions légères par le biais de pilotis. Dans le but de faciliter le drainage des eaux et crée des abris pour la petite faune, préservant ainsi le sol naturel.

R.5. Favoriser la création de places de stationnement perméables afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain et par conséquent améliorer le confort thermique des habitants en zone urbaine l'été.

5. Gestion de la Trame Noire

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prescriptions :

P.1 : Adapter le lieu d'implantation (ex : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces, …) au regard des principaux habitats naturels et espaces classés.

P.2 : Proscrire les lampadaires de type « boule », limiter la hauteur des mâts supports, orienter les faisceaux lumineux des éclairages extérieurs vers le bas, limiter le nombre de points lumineux au strict nécessaire, limiter l'intensité lumineuse, choisir des couleurs de lumière à moindre impact (jaune/orangée, ambrée pour les leds) et privilégier les éclairages indirects pour limiter l'impact sur la faune nocturne comme sur le paysage nocturne.

P.3 : Mise en application de l'article L151-23 : « Le règlement peut (…) délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (…) Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Recommandations :

R.1. : Assurer le type d'éclairage au regard de la luminosité et de son efficacité énergétique : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED, permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie.

R.2. : Les périodes d'éclairage correspondant aux usages : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.

R.3 : Cartographier la pollution lumineuse : à partir des données relatives aux points lumineux ou d'images satellites ou aériennes, pouvant être complétées par des données de mesure au sol.

Principes d'éclairages au regard de la trame noire



Source : ASCEN

Enjeux :

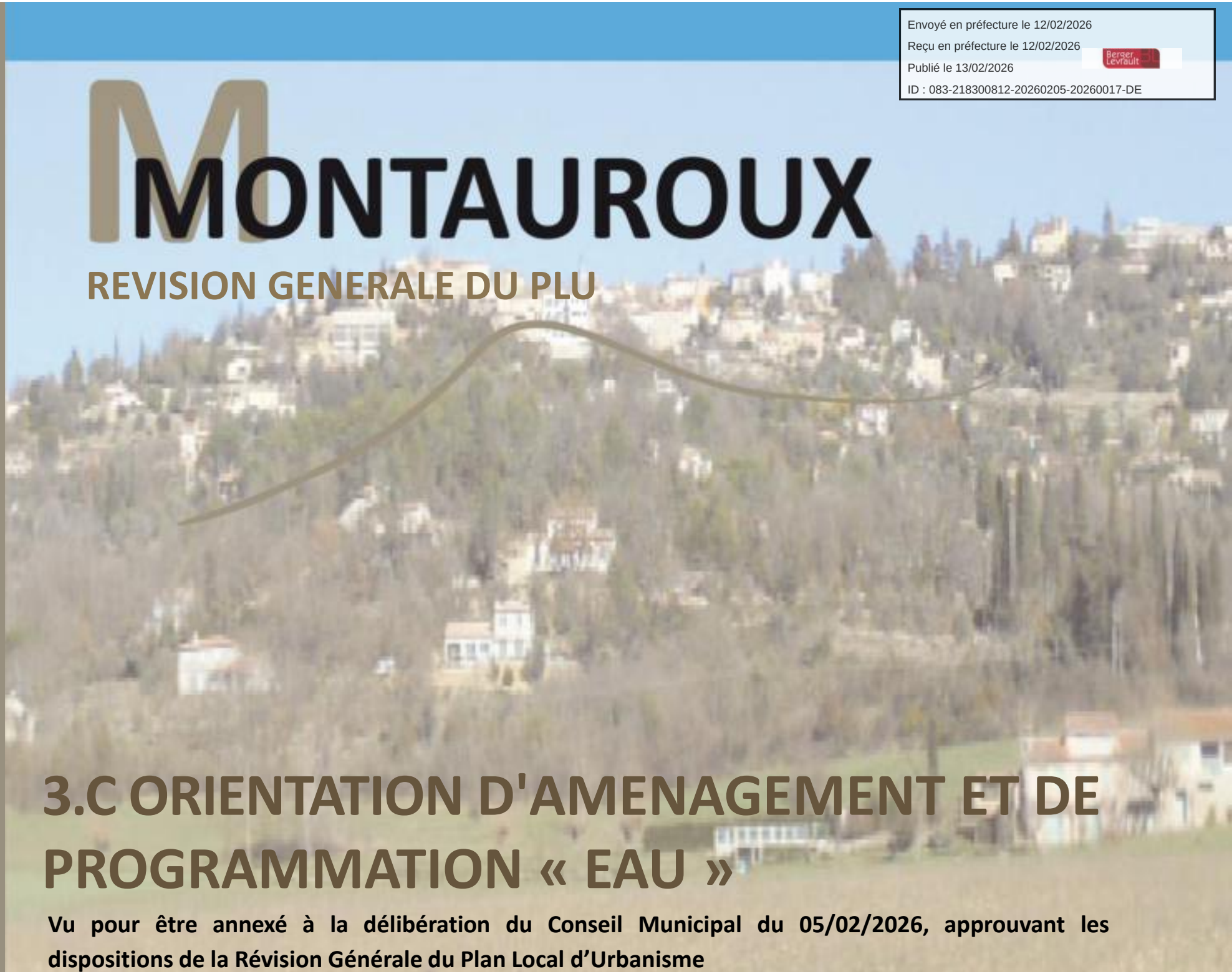
Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans le contexte d'augmentation de la pollution lumineuse lié à l'expansion du mode de vie urbain. *(OFB)*

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE DU PLU



3.C ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « EAU »

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026, approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....2

1. SÉCURISATION DE LA RESSOURCE EN EAU 6
2. VALORISATION DE LA GESTION DU CYCLE DE L'EAU 9

Préambule : Enjeux d’une OAP

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Suite à l'actualisation du bilan besoins-ressources de 2022 et à la délibération du 31 janvier 2023 de la Communauté de Communes du Pays de Fayence. L’année 2022 a confirmé par les faits et même renforcé le caractère très préoccupant de la situation avec une sécheresse plus marquée que celle de l’année 2017.

Selon les données recueillies, la commune de Montauroux se trouve actuellement en situation de déficit entre ses besoins et ses ressources en eau potable. Les ressources disponibles s'élèvent à 46,74 litres par seconde (l/s), tandis que les besoins atteignent 47,24 l/s.

Dans l'attente de nouvelles ressources en eau, la commune de Montauroux se voit contrainte de marquer une pause dans son processus d'urbanisation. Cela souligne la nécessité de trouver des solutions viables pour assurer un approvisionnement en eau adéquat avant de poursuivre tout développement urbain.

Il est à noter que dès que des ressources suffisantes seront identifiées pour répondre aux besoins de la commune, une évaluation au cas par cas sera effectuée en vue d'une éventuelle reprise de l'urbanisation. Cette approche vise à assurer la durabilité de tout projet d'expansion urbaine, en alignement avec les capacités réelles d'approvisionnement en eau de la commune de Montauroux.

Préambule : Définition d'une OAP

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par différents articles du Code de l'Urbanisme.

Article L151-2 : Le PLU [...] comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Article R151-10 : Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Article L151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements.

Article L151-6-2 : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

L'OAP est au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal.

Elle :

Peut concerner n'importe quel quartier ou secteur : renouvellement urbain, densification (zones U), extensions urbaines (zones AU), qu'ils soient résidentiels ou d'activités ;

Permet de donner une assise juridique au projet, l'OAP est complémentaire au règlement du PLU.

Les orientations déclinées dans l'OAP Transition écologique peuvent être :

Des prescriptions, opposables au droit des sols selon un principe de compatibilité. Ainsi, si un projet dans les grandes lignes aux dispositions énoncées dans l'OAP, sans pour autant les respecter au mètre près, il pourra être accepté par la collectivité ;

Des recommandations, destinées à servir de guide ou de conseil au pétitionnaire.

Le Code de l'Urbanisme précise que « tous les travaux et opérations doivent être compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques ». Ce qui signifie que les permis d'aménager et les per- mis de construire ne doivent pas remettre en cause les principes énoncés dans l'OAP.

La notion de compatibilité et non de conformité est importante à souligner lors de l'élaboration d'une OAP. Cela signifie que les aménageurs devront réaliser leur projet afin que celui-ci soit compatible avec les principes de l'OAP mais non conforme à ceux-ci.

Préambule : Objectif de l’OAP Eau

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Il s ‘agira de mettre en évidence ce qui doit être fait pour la prise en compte du cycle de l’eau dans la préservation des milieux et des ressources, et l’aménagement, à travers 2 thématiques :

1. Sécuriser la ressource en eau :

Le projet porté par le PLU est de diversifier l’utilisation de la ressource en eau en conformité avec les recommandations de l’ANSES, et de réduire la pression sur la ressource en eau exercer par le petit cycle de l’eau sur le grand cycle de l’eau.

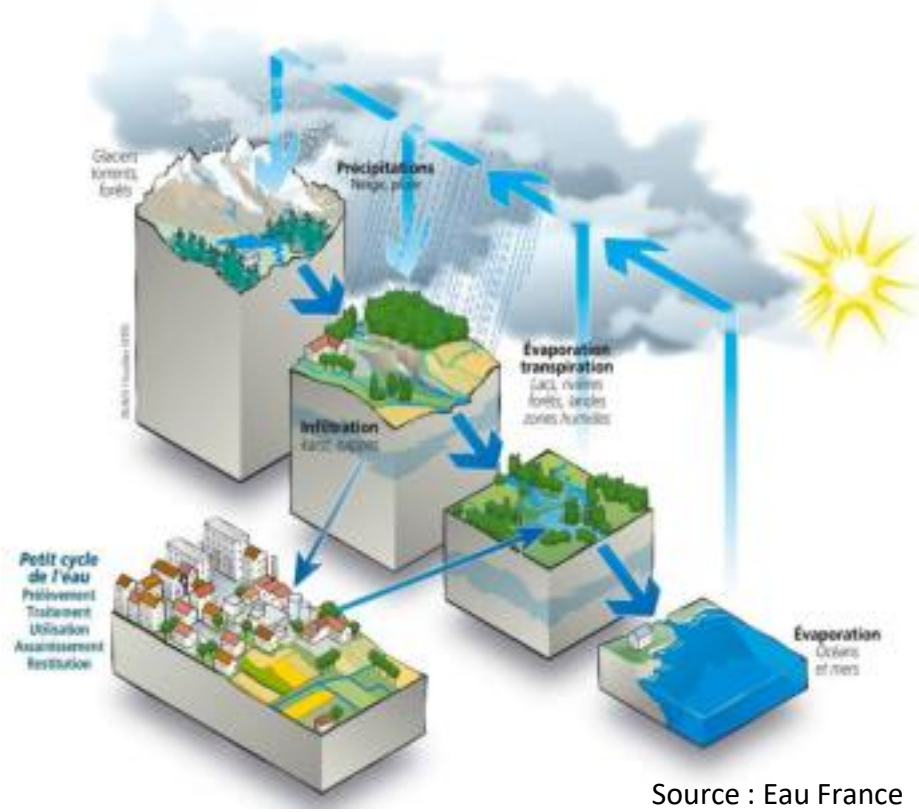
Le petit cycle de l'eau décrit le mouvement continu de l'eau entre l'atmosphère, la surface et les formes d'eau souterraine. Il comprend l'évaporation de l'eau depuis la surface, la condensation pour former des nuages, la précipitation sous forme de pluie ou de neige, et le ruissellement vers les cours d'eau.

Le grand cycle de l'eau est une extension du petit cycle, prenant en compte des processus plus lents et à plus long terme. Il englobe les mouvements de l'eau dans les nappes phréatiques profondes ainsi que la libération d'eau par les activités géologiques. Le grand cycle de l'eau peut prendre des milliers à des millions d'années pour se compléter, tandis que le petit cycle se produit sur une échelle de temps beaucoup plus courte, généralement en quelques semaines à quelques années.

2. Valoriser la gestion du cycle de l’eau :

Le plan proposé par le Plan Local d'Urbanisme vise à contrebalancer l'impact de l'urbanisation en rétablissant graduellement le processus naturel de gestion de l'eau à travers la promotion de zones perméables en milieu urbain. L'objectif est de progressivement rétablir la connexion entre le petit cycle de l’eau (cycle urbain) et le grand cycle de l'eau (cycle naturel) en favorisant l'infiltration de l'eau de pluie le plus près possible de son point de chute ou en la stockant temporairement.

Schéma du petit et du grand cycle de l’eau



Source : Eau France

1. Sécurisation de la ressource en eau

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prescriptions en matière de prélèvement et protection des nappes d'eau souterraines pour un usage domestique et agricole :

Les porteurs de projet devront s'assurer de la compatibilité des besoins du projets avec les capacités du réseau et de la disponibilité de la ressource en eau.

Un prélèvement d'eau sur une nappe d'eau souterraine est considéré comme domestique si le volume prélevé est inférieur ou égal à 1 000 m^3 d'eau par an.

Tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine tel qu'un puits ou un forage pour un usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie au plus tard 1 mois après le début des travaux.

Si l'ouvrage est destiné à la consommation humaine de plus d'une famille, d'une collectivité ou d'une entreprise agro-alimentaire, une autorisation préfectorale est obligatoire et un contrôle sanitaire doit être mis en place. La qualité de qualité de l'eau doit être analysée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la Santé.

L'eau prélevée ne doit en aucun cas communiquer avec le réseau de distribution d'eau public.

Tout forage d'une profondeur de plus de 10 mètres doit faire l'objet d'une déclaration à la DREAL au titre du code minier.

Le prélèvement d'eau réalisé à l'intérieur de cet ouvrage relève d'une procédure indépendante de celle de la création de l'ouvrage. Il doit faire l'objet d'une procédure de déclaration pour les volumes supérieurs à 10 000 m3 et inférieurs à 200 000 m3, et d'une autorisation pour des volumes supérieurs à 200 000 m3.

Tout prélèvement d'eau sur une nappe d'eau souterraine dans une zone de protection secondaire (P2) ou une zone de ruissellement (P3) doit faire l'objet d'une étude hydro-géomorphologique avant sa création, afin d'éviter tout risque de pollution.

Recommandations en matière de prélèvement et protection des nappes d'eau souterraines pour un usage domestique et agricole :

Dans les zones de sauvegarde des masses d'eaux souterraines (P1, P2, P3), il est recommandé de limiter fortement l'utilisation d'intrant chimique (intrants fertilisants ou de traitements phytosanitaires et alimentation pour le bétail) pour l'exploitation agricole, afin de préserver la qualité de la masse d'eau souterraine. L'agriculture biologique ou raisonnée doit être privilégiée, notamment par la mise en place de certification (ex : Bio, agriculture raisonnées, agriculture haute valeur environnementale).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prescriptions en matière de gestion des assainissement non collectif (ANC) :

Conformément au règlement du service public d'ANC, tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif (ANC) doit respecter les distances minimales suivantes :

- Une distance de 35 mètres doit être maintenue entre l'installation d'ANC et un captage d'eau destiné à l'alimentation en eau potable. Toutefois, une dérogation est envisageable sous réserve qu'une étude hydrogéologique atteste de l'absence de risque pour la nappe.
- Un espace de 5 mètres doit séparer l'installation d'ANC de chaque limite de la propriété d'implantation. Si cette distance est impossible à respecter, une réduction à 3 mètres est autorisée, à condition que cela n'occasionne aucune gêne pour le voisinage.
- Une distance de 3 mètres doit être observée entre l'installation d'ANC et toute plantation ou arbre.

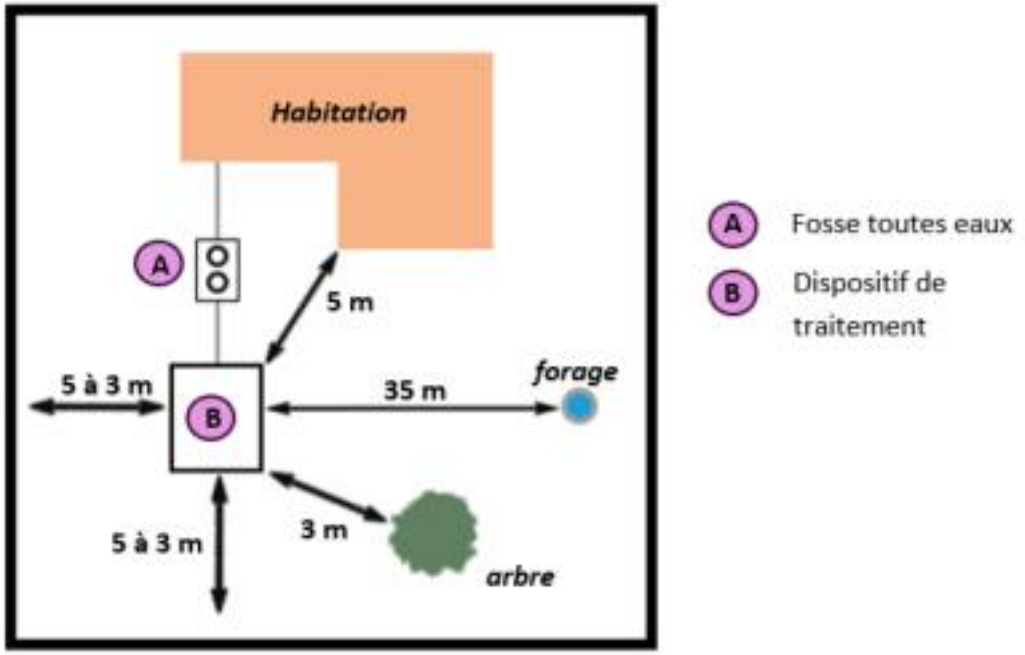
L'adaptation de ces distances sera soumise à l'aval du Service public d'assainissement non collectif (SPANC), sur avis d'un hydrogéologue au regard de la nature du sol, du dénivelé, de la surface du terrain, …

Recommandations en matière de gestion des assainissement non collectif (ANC) :

:

En cas d'installation d'un nouveau dispositif d'assainissement non collectif, il est préférable d'opter, lorsque les conditions du terrain le permettent, pour des méthodes de traitement des eaux usées dites « traditionnelles » ou « rustiques ». Ces solutions, telles que les tranchées d'épandage ou les filtres à sable, qu'ils soient drainés ou non, présentent l'avantage de nécessiter moins d'entretien par rapport aux dispositifs compacts tels que les microstations, les rendant ainsi plus fiables et moins couteux à long terme.

Distances au regard du dispositif d'assainissement non collectif (ANC) :



Source : Citadia

1. Sécurisation de la ressource en eau :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prescriptions visant à valoriser les eaux grises et des eaux de pluies :

P-1. : En cas de réutilisation d'eaux grises après traitement, seuls les usages domestiques suivants sont possibles, conformément aux orientations de l'Agence nationale de sécurité sanitaire (ANSES) : l'alimentation de la chasse d'eau des toilettes ; l'arrosage des espaces verts, à l'exclusion des potagers et usages agricoles ; le lavage des surfaces extérieures sans génération d'aérosols (sans utilisation de nettoyeur à haute pression).

L'ajout de produits d'entretien dans les eaux grises traitées est toutefois déconseillé.

P-2. : . L'arrêté du 21 août 2008 encadre strictement la récupération et l'utilisation de l'eau de pluie. Elle est autorisée pour divers usages, tels que le lavage des véhicules, l'arrosage des espaces verts publics en dehors des heures d'affluence, et des usages domestiques intérieurs, à condition d'un traitement adéquat. Certains usages intérieurs sont également permis, notamment l'alimentation des chasses d'eau des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge, à condition de mettre en place un traitement approprié de l'eau.

Toutefois, ces usages sont interdits en présence d'amiante-ciment ou de plomb dans les toitures. Les usages professionnels et industriels sont autorisés, sauf s'ils nécessitent de l'eau potable. Dans le cadre de l'exploitation agricole, l'eau de pluie peut servir d'appoint pour l'irrigation, le nettoyage du matériel non alimentaire, et l'abreuvement des animaux, à condition qu'elle ne soit pas destinée à la consommation humaine.

Recommandations visant à valoriser les eaux grises et des eaux de pluies :

R-1. Pour chaque nouveau projet, il est recommandé d'étudier l'opportunité de valoriser l'eau de pluie pour un usage domestique extérieur et intérieur, dans les conditions définies par l'arrêté du 21 août 2008.

R-2. Rechercher des opportunités pour combiner les équipements de loisirs en extérieur et les espaces publics tels que les promenades, terrains de jeux, squares, etc., avec les systèmes de gestion des eaux pluviales, à condition qu'ils puissent être temporairement immergés. Dans ce contexte, il est préconisé de privilégier la réintégration des eaux dans l'environnement naturel par infiltration, tout en veillant à ce que la vidange se fasse en moins de 24 à 48 heures, afin de prévenir la prolifération des larves de moustiques tigres. De plus, cette approche garantira que l'espace reste utilisable en cas de précipitations futures.

R-3. La mise en place de toitures végétalisées est à privilégier afin de filtrer l'eau de pluie et d'éviter une pollution des eaux réutilisés qui s'écoulent depuis une toiture classique. La mise en place de tels dispositifs ne doit cependant pas affecter la qualité architecturale et paysagère du site.

2. Valorisation de la gestion du cycle de l’eau :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prescriptions visant à limiter l’imperméabilisation et favoriser l’infiltration de l’eau dans les sols

P-1. Favoriser la perméabilité en maintenant des espaces en pleine terre et en recourant à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production de ruissellements pour les pluies courantes.

Exemple de dispositifs : parking en enrobé poreux, cheminements en gravier, toiture végétalisée…

P-2. Favoriser l'infiltration en surface des eaux de pluie, tout en les intégrant comme des approches bénéfiques pour l'esthétique des aménagements, la diversité biologique et l'adaptation aux variations climatiques.

Exemple de dispositifs : fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies et puits d’infiltration.

P-3. Si les propriétés du sol ne favorisent pas une infiltration efficace, il devient nécessaire de mettre en place des mesures de rétention pour compenser les zones imperméables. La rétention des eaux de pluie se réalise en installant des bassins de stockage qui retiennent l'eau de pluie, avec la possibilité de la rediriger vers les systèmes d'assainissement collectif, si cela est conforme aux réglementations locales.

Recommandations visant à limiter l’imperméabilisation et favoriser l’infiltration de l’eau dans les sols :

R-1. Lors de l'utilisation de matériaux poreux pour améliorer l'infiltration des sols, il est recommandé d'identifier la perméabilité du sol existant. En présence d'un sol perméable, il est possible d'effectuer un décaissement de plusieurs centimètres pour créer un espace tampon (avec du sable ou du gravier), favorisant ainsi une meilleure infiltration des sols.

R-2. Dans le cas d’aménagements d’espaces de pleine-terre, il est recommandé de végétaliser en suivant les orientations suivantes :

- D’utiliser les trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) pour maximiser l'efficacité de l'interception de l'eau de pluie, de l'infiltration, et de la restitution par évapotranspiration.
- D’opter pour des espèces végétales bien adaptées au climat méditerranéen, à faible consommation d'eau et résistantes aux périodes de sécheresse ;
- D’encourager la diversité des espèces végétales non allergènes ;
- De privilégier une dimension suffisante du pied d’arbre et de la fosse de plantations.

2. Valorisation de la gestion du cycle de l'eau :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prescriptions visant à aménager avec l'écoulement de l'eau dans le territoire

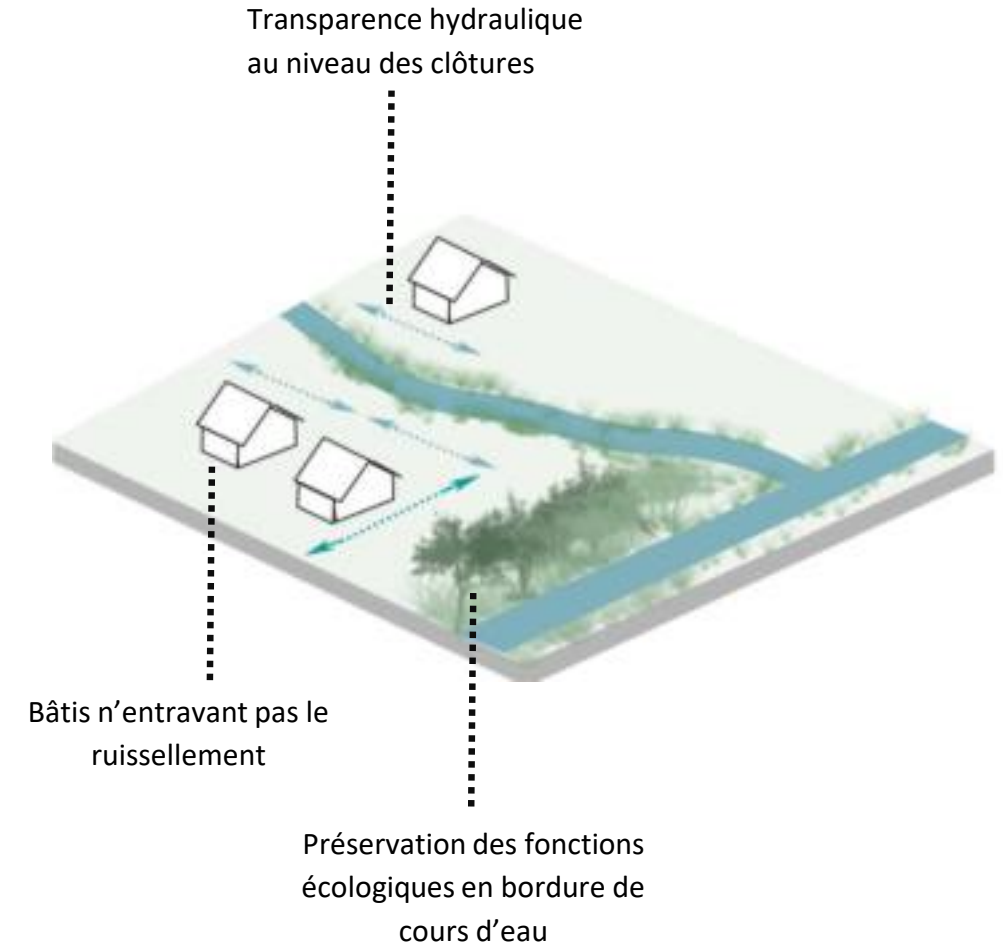
P-1. Tout projet d'aménagement doit rechercher la transparence hydraulique pour ne pas faire barrage aux eaux de ruissellement et ne pas accroitre la vulnérabilité des personnes et des biens au risque inondation par ruissellement.

P-2. Les clôtures doivent être aménagées de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux, dans le respect du principe de transparence hydraulique.

P-3. La continuité écologique du cours d'eau ne doit pas être entravée. Est donc interdit tout ouvrage qui :

- ne permet pas la libre circulation des espèces biologiques, notamment parce qu'il perturbe significativement leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri ;
- empêche le bon déroulement du transport naturel des sédiments ;
- interrompt les connexions latérales avec les réservoirs biologiques ;
- affecte substantiellement l'hydrologie des réservoirs biologiques.

Principe de transparence hydraulique



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



4. REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05 février 2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SOMMAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTAUROUX

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 5
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME 7
B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES 10
C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE 23
D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE 28
E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE 28
F/ PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 29
G/ LEXIQUE 34

TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER 39
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions 40
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 42
Section 3 : Équipements et réseaux 46

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER .. 49
ZONE UA 51
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions 51
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 52
Section 3 : Équipements et réseaux 55
ZONE UB 57
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions 57
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 58
Section 3 : Équipements et réseaux 61
ZONE UJ 63
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions 63
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 65
Section 3 : Équipements et réseaux 68
ZONE UE 69
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions 69
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 71
Section 3 : Équipements et réseaux 75
ZONE 2AU 77
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions 77
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 78
Section 3 : Équipements et réseaux 79

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES 81
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions 83

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 85
Section 3 : Équipements et réseaux 89

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES .. 91
ZONE AGRICOLE (A) 93
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions 93
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 96
Section 3 : Équipements et réseaux 98
ZONE NATURELLE (N) 99
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions 99
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 102
Section 3 : Équipements et réseaux 104

ANNEXES REGLEMENTAIRES 105
ANNEXE 1 FICHE CHANGEMENT DESTINATION 107
ANNEXE 2 AU REGLEMENT DE LA ZONE A 119

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

REGLEMENT D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLA N

Conformément aux dispositions des articles R 151-9 et R 151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instauré par la délibération du Conseil Municipal.

- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité
- les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
- les articles R 111-2, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme
- les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les articles L451-1 à L451-3 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
- les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U.

- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du 15 août 2008
- le règlement municipal concernant la publicité et les enseignes (règlement et délibération du 13 août 2013) annexés au présent P.L.U.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLA N LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- **la zone Urbaine** du centre-ancien **UA**
- **la zone Urbaine** en Couronne du Village et dans le Plan de Montauroux **UB**
- **la zone Urbaine** correspondant à l'urbanisation pavillonnaire dispersée sous équipée en réseaux **UJ** comprenant le secteur **UJh** (dédié à l'habitation et l'hébergement)
- **la zone Urbaine Economique UE** comprenant les secteurs **UEc** (sites tertiaires et commerciaux), **UEp** (équipements publics), **UEth** (Unité Touristique d'Hébergement), **UEtc** (Parcs Résidentiel de Loisirs) et **UEz** (sites économiques et artisanaux)

2/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- **Les zones d'urbanisation future** de long terme **2AU** comprenant les secteurs **2AUc** (développement économique et commercial), les secteurs **2AUh** (mixité urbaine comprenant du logement) et- le secteur **2AUp** (futur lycée du Pays de Fayence)

3/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- **Les zones agricoles A** comprenant les secteurs **Ao** (maintien et restauration de l'olivier) et les secteurs **As** (agricoles paysagers sensibles).

4/Les zones naturelles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- les zones naturelles **N** comprenant le secteur **Ncl** (site économique de la Colle Noire), le secteur **Nfc** (projet de funérarium et colombarium d'intérêt collectif), les secteurs **Nr** (parties soumises à un risque élevé de mouvements de terrain), le secteur **Ntl** (sites de tourisme autour du lac) et le secteur **Nf** (forage)

5/ autres outils de la mise en œuvre du développement durable

Les documents graphiques comportent également :

5.1 Outils de protection des paysages et des sites

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 1 du présent règlement
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 1 du présent règlement
- les secteurs maintenus sous servitude d'entrée de ville

5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances

- Les zones concernées par les risques mouvements de terrain nécessitants une étude géotechnique préalable
- Les zones concernées par le risque inondation et de ruissellement nécessitant des adaptations

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- les Servitudes de Localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

PREMIERE PARTIE - LE RISQUE INONDATION ET RUISSELLEMENT

ARTICLE DG 3 -MISE EN SECURITE DES OUVRAGES SOUTERRAINS

Dans les zones inondables et de ruissellement figurant aux documents graphiques

Dans les constructions neuves

Tous les ouvrages souterrains sont interdits

Dans les constructions existantes

Toute nouvelle autorisation d'urbanisme intervenant sur une construction possédant un ouvrage souterrain de stationnement, ou des éléments de ventilation, **est conditionnée** à la réalisation d'un ouvrage de protection pour la mise en sécurité et étanchéité de ces ouvrages.

La mise en sécurité des ouvrages précités est exigée sur l'ensemble de la hauteur de la construction impactée jusqu'à la côte d'inondabilité la plus haute connue augmentée d'une marge de sécurité.

Sur le reste du territoire communal

Dans les constructions neuves

Est exigée la réalisation de batardeaux intégrés à la construction devant toutes les ouvertures dans tous les permis de construire présentant un ouvrage souterrain de stationnement. Ce système doit présenter un fonctionnement indépendant du réseau énergétique, synchronisé avec la pression hydraulique.

Il doit être positionné de façon à permettre la mise en sécurité et étanchéité de ces ouvrages.

ARTICLE DG 4 -PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION

1/ Dans les zones d'exposition à l'aléa inondation figurant aux documents graphiques :

- aucun mur bahut n'est admis et toute clôture est conçue pour une totale transparence hydraulique ;

- les vides sanitaires doivent être ajourés ;

- le premier plancher de la construction doit être situé à un minimum de 20 cm de hauteur au-dessus de la côte de référence ;

- les accès devront être conçus pour faciliter l'intervention des véhicules de secours autant que le permettra la configuration des lieux.

ARTICLE DG 5 -REDUCTION DU RUISSELLEMENT URBAIN

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toutes imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

Tout dispositif de collecte des eaux pluviales doit être conçu de façon à avoir une pente suffisante pour permettre l'écoulement des eaux pluviales et éviter leur stagnation, qui est propice à la prolifération de moustiques potentiellement porteurs de maladies vectorielles. Les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et/ou de séparateur d'hydrocarbure.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Réalisation

Toute autorisation d'urbanisme est accompagnée d'une mesure de compensation pluviale, à l'exception des piscines.

A compter d'une d'autorisation d'urbanisme de plus de 20 m² d'emprise au sol, la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée doit couvrir **la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande.** Cette rétention pluviale doit être renseignée par une fiche de calcul qui est disponible en mairie.

Ces mesures de rétention s'accompagnent de dispositions complémentaires concernant les superficies des sols perméables et la rétention sur toiture végétalisée là où elles sont autorisées.

- Dimensionnement

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (**Sim** exprimées en m2) alimentant le dispositif pour un évènement pluvieux de 100 mm par heure soit un coefficient de 0,1 m3/m² (100 litres par m²).

Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m3) se fera alors comme suit :

Vr = Sim x 0,1

(volume de rétention = pour chaque m² de surface imperméabilisée = 100 litres de rétention)

**Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m² ou mm/m²) en référence aux évènements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années.*

- Dispositions supplémentaires concernant les caractéristiques du fonctionnement des ouvrages de rétention pluviale

S'appliquent l'ensemble des dispositions énoncées par la Doctrine Mise Interservice de l'Eau et de la Nature (MISEN Var) annexées au présent Règlement d'Urbanisme.

L'ensemble de ces aménagements (regards, bassin de rétention, etc.) devront être hermétiques à l'entrée des moustiques par l'usage d'un dispositif adapté (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires, etc.).

ARTICLE DG 6 -RETRAIT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL PAR RAPPORT AU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET AU LAC DE SAINT CASSIEN

Retrait des occupations et utilisations du sol par rapport au réseau hydrographique

Sur l'ensemble du territoire communal, une marge de recul par rapport aux cours d'eau et écoulements et notamment ceux figurés sur la carte réglementaire au titre du réseau hydrographique et des axes d'écoulement devra être respectée.

Cette marge de recul sera de :

- 30 (trente) mètres calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique de la Camiole, du Biançon et de la Siagne ;
- 10 (dix) mètres calculés à partir du haut de la berge pour tous les autres écoulements cartographiés.

Elle a pour objectif de :
– maintenir un espace de mobilité aux cours d'eau permanents et temporaires ;
– permettre l'accès aux rives et aux berges de ces cours d'eau afin d'en assurer l'entretien, voire le recalibrage ;
– diminuer l'impact des écoulements sur les constructions et les installations en les éloignant ;
– favoriser la réduction des aléas de ruissellement dans les rues constituant des axes d'écoulement.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

A ce titre, à l'intérieur de cette marge de recul, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.

Au sein de ces marges de recul, au-delà de la bande inconstructible de 5 (cinq) mètres de part et d'autre de l'écoulement, la surélévation des bâtiments existants est admise, en zones U et AU, sous réserve que le règlement de la zone l'autorise.

Dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée

Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de 5 (cinq) mètres inconstructibles, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique. A titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à 20cm de haut surmontés d'un grillage de maille 150x150 ou de barreaudages espacés de 10cm minimum.

Retrait des occupations et utilisations du sol par rapport au lac de Saint-Cassien

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les reculs imposés par les Arrêtés Préfectoraux du 7.09.1972, 16.06.1977, 30.05.1980, et 13.05.1988 instituant

- la zone de servitude A sur une largeur de 50 mètres dans les lieux de pratique de la baignade de part et d'autre de la RD 37 aux abords immédiats du pont de Pré Claou, et sur une largeur variable de 50 à 300 mètres sur le restant de la retenue. Seules y sont admis les constructions nécessaires à la pratique de la baignade et des sports nautiques (postes de secours et sanitaires)

- la zone de servitude B1 et B2 où des autorisations d'occupation et d'utilisations du sol limitées, à l'exception de tout groupe d'habitations, peuvent être accordées sous réserve des dispositions des dits arrêtés.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SECONDE PARTIE - LE RISQUE INCENDIE

ARTICLE DG 7 -PRISES EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT

Règles relatives au débroussaillement

Au titre de l'article L322-3 du Code forestier, l'obligation de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé est rappelée, notamment :

- les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie » ;
- les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.

L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015, annexé au PLU, réglemente de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillement obligatoire.

En outre, la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillement obligatoire.

Sont rappelés également :

- l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 qui énonce les dispenses d'autorisation préalable des coupes et abattages dans les Espaces Boisés Classés sur le territoire de Montauroux ;
- l'Arrêté Préfectoral du 8 février 2017 portant sur les Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Défense extérieure contre l'incendie

Toute construction doit être desservie par un réseau de défense incendie conforme aux dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Défense contre l'incendie

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques, cependant une carte communale de l'aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM (2024). Cette carte d'aléa identifie, sur le territoire communal : 5 types d'aléas, d'une intensité allant de très faible à très fort.

A partir de cette cartographie un zonage du risque est proposé afin de définir les constructions et usages possibles sur le territoire communal, au regard du croisement de l'aléa, des enjeux et de la défendabilité.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, pour les terrains impactés par des risques ou des nuisances, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrains.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit, devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées ci-après.

Les préconisations du SDIS concernant les accès et dessertes pour les projets ainsi que les espaces publics et collectifs devront être prises en compte par les futurs projets. Ces dernières sont inscrites dans l'Annexe 2C3 du

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

présent PLU.

a. <u>Dispositions communes au sein des zones à risque (F1 et F2)</u>

Toute nouvelle construction est conditionnée par la défendabilité du secteur qui s'apprécie selon les critères suivants :

- Desserte (accessibilité) sécurisée ;
- Existence et qualité des équipements de défense contre l'incendie (hydrants, réserve incendie de réapprovisionnement, etc.) ;
- Obligations légales de débroussaillement ;
- Application de mesures constructives le cas échéants.

<u>Voies et accès :</u>

- sauf pour les bâtiments d'activités agricoles, la desserte du terrain doit être assurée par une voie présentant une pente inférieure à 15% et une chaussée d'une largeur d'au moins :
    - pour les voies à double sens :
        - 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone hors milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
        - 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone située en milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
        - 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
        - 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
    - pour les voies à sens unique :
        - 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone hors milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
        - 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone située en milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) ;
        - 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
        - 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

NB : pour les bâtiments spécifiques (ERP, établissement sensible, etc.), se reporter à l'annexe informative 2C3 du présent PLU.

- les accès devront être conçus pour faciliter l'intervention des véhicules de secours autant que le permettra la configuration des lieux ;
- le maillage des voies doit éviter au maximum les culs de sac ;
- des aires de retournement, suffisamment dimensionnées en fonction des bâtiments desservis, doivent être mis en place, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant

<u>Implantation des bâtiments :</u>

- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les voies et espace de desserte et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres d'un poteau incendie, ou, excepté en zone U, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m^3 (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m3 maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Autre disposition de sécurité :

- les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas. L'emploi de matériaux de revêtement de façade en bois, ainsi que la réalisation de toitures végétalisées, sont autorisés exclusivement dans les secteurs non soumis aux obligations légales de débroussaillement (OLD) ;
- les arbres de hautes tiges sont limités à proximité immédiate des constructions ;
- les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées ;
- les portes, fenêtres et volets doivent être :
    - en bois plein en zone F1 ou éventuellement en persienné en zone F2 ;
    - en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes).
- tous éléments extérieurs (volets, fenêtres, gouttières, etc.) en polychlorure de vinyle (PVC) ou équivalent sont interdits ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

b. Dispositions particulières au sein des zones à risque (F1 et F2)

Sont précisées dans les tableaux suivant, selon la zone et le secteur, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou sous conditions, sous réserve qu'elles soient également admises par les dispositions générales et particulières des différentes zones.

	ZONE F1	**ZONE F2**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES		
Établissement stratégique **Établissement sensible (ICPE)** **Établissement Recevant du Public (ERP)**	Interdit	Admis à condition : - qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ; - d'être liés à une activité déjà existante sur le site ; - de ne pas engendrer une augmentation significative de la capacité d'accueil existante ; - de ne pas créer de nouveaux locaux de sommeil ; - de respecter les dispositions générales relatives au risque incendie de forêt
Habitation	Interdit	Admis à condition qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt et d'une amélioration
Exploitation agricole et forestière	Admise à condition : - qu'elle ne comporte pas de logement supplémentaire ; - qu'elle soit disposée de manière optimale par rapport à la défense incendie apportée par les surfaces agricoles ; - qu'elle soit nécessaire à	Admise à condition : - qu'elle soit nécessaire à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestière ; - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

	l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestière ; - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt et qu'elles répondent aux règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, etc.)	au risque incendie de forêt et qu'elles répondent aux règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, etc.)
Autres constructions	Admises à condition : - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt - qu'elle soit nécessaire à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; et/ou - qu'elle soit nécessaire à la gestion de l'environnement.	Admises à condition qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt
Annexe de type piscine	Autorisées	

	ZONE F1	**ZONE F2**
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES **Seules les évolutions des constructions, légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU sont admises**		
Changement de destination	Admise à condition que la destination ou sous-destination nouvelle soit autorisée et qu'elle réponde aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt	
Démolition-reconstruction	Admise à condition que la reconstruction réponde aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt	
Établissement stratégique **Établissement sensible** **Établissement Recevant du Public**	Admis uniquement pour permettre une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement, de 1m² par personne à abriter.	Pour les ERP de catégories 1, 2 ou 3 et/ou ceux intégrant des locaux à sommeil de type J, U et R, l'extension est admise à condition : - que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU ; - que cette extension n'entraine pas une augmentation de 20 % ou plus de l'effectif ; - que les travaux soient accompagnés de mesures visant à une amélioration de la défendabilité du terrain en répondant aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt Pour les autres ERP, les extensions sont

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

		admises à condition qu'elles répondent aux conditions définies dans l'article
Logement	Pour les extensions mesurées : admises à condition : - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'une seule par propriété ; - que leur surface de plancher n'excède pas 20 m² ; - que la surface de plancher totale des constructions, après extension, n'excède pas 200 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt Pour les constructions annexes : admises à condition : - qu'une seule par propriété ; - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² ; - que l'emprise au sol totale des constructions, annexe comprise, n'excède pas 200 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt	Pour les extensions mesurées : admises à condition : - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'une seule par propriété ; - que leur surface de plancher n'excède pas 30 m² ; - que la surface de plancher totale des constructions, après extension, n'excède pas 250 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt Pour les constructions annexes : admises à condition : - qu'une seule par propriété ; - que leur emprise au sol n'excède pas ~~20 m²~~ ;30 m2 - que l'emprise au sol totale des constructions, annexe comprise, n'excède pas 250 m² ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt
Autres constructions	Pour les extensions mesurées : admises à condition : - qu'elles ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt - que leur surface de plancher n'excède pas 20 m²	Pour les extensions mesurées et les constructions annexes : admises à condition qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt
Travaux courants d'entretien, d'accessibilité, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes	Autorisés	
Piscine		

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

	ZONE F1	ZONE F2
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES (nouveau et évolution)		
Construction liée aux activités des services d'incendie et de secours	Admise à condition de justifier de la nécessité opérationnelle de leur implantation	
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée	
Construction ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement	
Camping ou parc résidentiel de loisirs	Interdit	Hors constructions légères, les constructions pérennes sont admises à condition : - d'une nécessité technique impérative ; - qu'elles répondent aux dispositions générales relatives au risque incendie de forêt
Aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…	Interdit	
ICPE	Interdit	Admis à condition qu'ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme dangereuses ou polluantes. Les équipements et constructions nécessaires à ces activités doivent être : - implantés le plus loin possible des formations végétales ; - desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours.
Stockage **Décharge** **Carrières** **Production d'énergie renouvelable au sol**	Admis à condition qu'ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme dangereuses ou polluantes. Les équipements et constructions nécessaires à ces activités doivent être : - implantés le plus loin possible des formations végétales ; - desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours.	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

TROISIEME PARTIE - SISMICITE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

ARTICLE DG-8 -PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Une étude d'aléas des mouvements de terrain et d'inondations a été réalisée par la Ville de Montauroux lors de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de 2001 par la société Européenne des sols et des fondations.

Cette étude traite des aléas tels que les effondrements, glissements, fluages, affaissements et inondations dont les degrés d'occurrence ont été caractérisés : faible, moyen, élevé.

La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains distingués en 3 catégories sur le document graphique. Les prescriptions en matière de droit des sols ont été actées par les services de l'Etat par courrier reçu en mairie le 19 avril 1999, courrier joint aux pièces annexes du PLU.

Zone de risques limités

Il est préconisé une étude géotechnique au niveau de l'autorisation d'urbanisme pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher supérieure à 20 m² - ou supérieure à 20 m² d'emprise au sol - et les piscines permettant d'apporter la preuve que toutes les mesures pour assurer la sécurité des personnes et des biens ont été prises : mesures de parades qui s'étendent aux fondations, terrassements, drainage de surface et/ou profonds, rigidification des constructions, structures de stabilisation des remblais et/ou déblais, évacuation des eaux pluviales et des eaux vannes.

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

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

Zone de risques moyens

Il est préconisé une étude géotechnique approfondie au niveau de l'autorisation d'urbanisme pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher supérieure à 20 m² - ou supérieure à 20 m² d'emprise au sol - et les piscines permettant d'apporter la preuve que toutes les mesures pour assurer la sécurité des personnes et des biens ont été prises : mesures de parades qui s'étendent aux fondations, terrassements, drainage de surface et/ou profonds, rigidification des constructions, structures de stabilisation des remblais et/ou déblais, évacuation des eaux pluviales et des eaux vannes.

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

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

Zone de risques forts

Ne sont admis que, sous réserve de dispositions plus restrictives de la zone du PLU :

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques.

ARTICLE DG 9 -PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

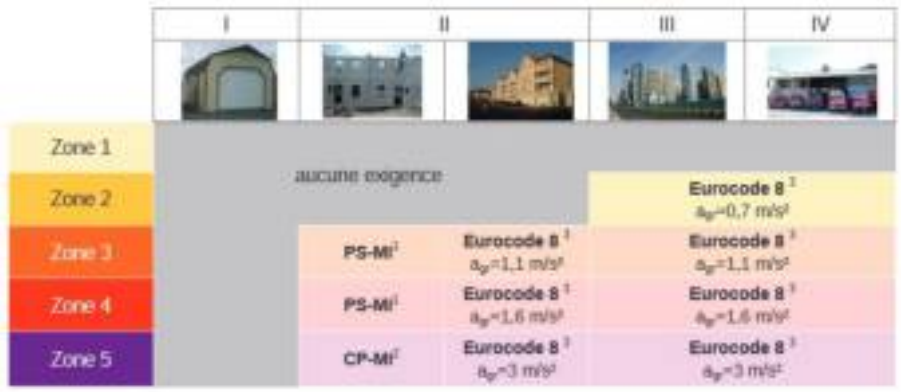
L'intégralité du territoire de Montauroux étant située dans une zone de sismicité de niveau 3, sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



La conception des structures selon l'EuroCode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG 10 -PRIS EN COMPTE DE L'ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune ainsi que l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont annexés au présent PLU. Les documents sont disponibles sur le portail www.georisques.gouv.fr ou www.argiles.fr

Pour les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort, la réalisation d'une étude de sol complémentaire permettant d'établir des mesures spécifiques est recommandée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- une construction ou extension modifiant le sous-sol ;
- une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².

Au sein des secteurs concernés par un aléa moyen ou fort, pour tous travaux de construction ou maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

QUATRIEME PARTIE - AUTRES RISQUES ET ALEAS

ARTICLE DG 11 – SITES ET SOLS POLLUES

Préalablement à toute opération d'aménagement ou de construction, il devra être vérifié que l'état des milieux est compatible avec l'usage projeté du site, conformément aux dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, complétée par la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués, mettant à jour les outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007.

En outre, pour tout projet situé sur des terrains inclus dans un secteur d'information sur les sols (SIS) recensés sur le site Géorisque, les prescriptions et mesures définies par l'arrêté correspondant devront être strictement respectées.

ARTICLE DG 12 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE MINIER

La commune est également soumise à un risque minier identifié par une étude du BRGM mentionné dans le porté à connaissance de l'Etat de 2019.

Plusieurs cartographies, annexées au présent PLU, permettent d'identifier les isopaques, ainsi que les aléas de tassement, de glissement et d'effondrement localisé.

Au sein des secteurs impactés, aucune nouvelle construction, installation et ouvrage, est autorisé.

ARTICLE DG 13 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CONCENTRATION DU RADON

La commune de Montauroux est située en une zone à potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de se référer à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'IRSN sont jointes en annexe du PLU.

ARTICLE DG 14 - PRISE EN COMPTE DE LA CONDUITE DE GAZ

Dans le cas des canalisations de gaz, il est rappelé que les canalisations de gaz, et leur zone d'effet, valent servitudes d'utilité publique (SUP I1 et I3). Le plan et la liste des SUP sont annexées au PLU. Les règles des SUP s'appliquent en complément de celles du PLU. Ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Ces servitudes mentionnent notamment :

- les interdictions et les règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation ;
- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et les modalités de l'analyse comptabilité ;
- l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de changement de destination, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones des ouvrages ;
- la règlementation anti-endommagement en vigueur consultable sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

ARTICLE DG 15 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 relatif au classement des voies bruyantes et en annexe du présent PLU.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE DG 16 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 17 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à IV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les installations, les ouvrages et les constructions de la sous-destination « locaux techniques des administrations publiques et assimilés » nécessaires au fonctionnement du territoire ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages des administrations publiques et assimilés sont également autorisés pour des exigences de fonctionnement et/ou technique.

Pour exemple, les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. De même, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à « des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » et sont donc compris dans la sous-destination « locaux techniques des administrations publiques et assimilés ».

ARTICLE DG 18 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis suivant un projet d'ensemble ;
- les crèches et haltes-garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, autoroutes, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources…, sauf dispositions contraires et règles spécifiques.
- les équipements culturels ;
- les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas à ces constructions et installations.

ARTICLE DG 19– CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique. Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière…). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent.
- par rapport aux accès des constructions sur le terrain de l'opération.

Le long des infrastructures routières et des cours d'eau, l'implantation de tous les bâtiments doivent respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques ou mentionnées à l'article 4 des zones U, AU, A et N.

Le règlement départemental de voirie fixe notamment les droits et devoirs des riverains des routes départementales, par exemple en matière de recul des plantations, de dimensions des saillies, d'accès, d'implantation des clôtures, etc. Le règlement départemental de voirie est consultable dans sa dernière version opposable sur le site internet du Département : www.var.fr

Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- aux garages si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables au sol, nécessaires aux services et équipements publics.

Sous réserve du respect des dispositions du règlement départementale de voie.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

ARTICLE DG 20 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction y compris les rampes d'accès aux sous-sols.
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, marquises…)
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables au sol, nécessaires aux services et équipements publics.
- aux dispositifs brise soleil installés en façade

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE DG 21 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DES SECTEURS CONCERNES PAR LA SERVITUDE ENTREE DE VILLE

Les règles relatives aux entrées de ville suivent les dispositions des articles L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatives à la constructibilité des entrées de ville.

Les axes concernés par les dispositions susvisées sont : la RD 562 dans sa partie non agglomérée

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans les marges de recul mentionnées aux documents graphiques (marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 562).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE DG 22 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES ET DES MODALITES D'APPLICATION DES REGLES APPLIQUEES AUX DIVISIONS EN PROPRIETE OU JOUISSANCE

Par délibération du 16 mars 2017, la Commune de Montauroux a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans les zones soumises au droit de préemption en zones urbaines, à urbaniser et dans toutes les zones agricoles et les zones naturelles.

Conformément à l'article L115-3 pris en application de la délibération du 12 décembre 2018, la Ville de Montauroux peut s'opposer à ces divisions lorsque *" celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public."*

La Révision Allégée n°1 introduit également l'interruption de l'application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme qui stipule *: " Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."*

Par délibération en date du 12 décembre 2018, le Règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R 151-21.

ARTICLE DG 23 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG 24 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE DG 25 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article DG26 du titre I.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de manœuvre des véhicules en dehors des voies de circulation.

1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée :

- pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 50m² de surface de plancher pour l'habitat)
- pour tout changement de destination à usage d'Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'Artisanat et commerce de détail et de restauration, et ce jusqu'à hauteur de 100 m² de Surface de Plancher

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale.

2/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé.

4/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE

ARTICLE DG 26 - PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue

* la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration et de service d'intérêt collectif en une affectation autre est interdite

* les locaux créés doivent être destinés au commerce, l'artisanat et la restauration et aux services d'intérêt collectif.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE DG 27 – MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Explication du dispositif

Dans les Périmètres de Mixité Sociale définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée pour les opérations d'une certaine taille à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser, et d'accession sociale à la propriété, tels que définis dans le tableau ci-après

Tableau des Périmètres de Mixité Sociale

Numéro PMS	Part minimale de la Surface de Plancher Habitat en logement locatif social conventionné	Part minimale de la Surface de Plancher Habitat en logement en Accession Sociale à la Propriété	Prescriptions Particulière
PMS 3 – La Laouve	50%		imposition de logement social dès le 1er logement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

F/ PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE DG 28 – PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En adéquation avec les objectifs du Plan Energies du Conseil Général du Var qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

A l'exception de la zone UA, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc…)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher

A condition de ne pas être incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et de ne pas porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager :

- 50% de la surface des parcs de stationnement extérieur nouveaux, gérés en concession ou délégation service public, d'une emprise au sol supérieure à 1 500m², doit être recouvert d'un aménagement hydraulique ou d'un dispositif végétalisé favorisant la perméabilité des eaux pluviales ou leur évaporation.

Cette disposition s'applique aux parkings existants, gérés en concession ou délégation de service public, et les parkings nouveaux, non gérés en concession ou délégation de service public, de plus de 10 000 m² dès le 1er janvier 2026 et ceux d'une surface comprise entre 1 500 m² et 10 000 m² à partir du 1er janvier 2028.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Ils cherchent à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.

Toutes les toitures des bâtiments relevant de la destination commerce et activités de service et de la destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, excepté pour les équipements recevant du public (ERP), d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent être valorisées pour au moins 50% de leur surface par un dispositif de production d'énergies renouvelables. En cas de toiture-terrasse, des modules inclinés de production d'énergies renouvelables répondront aux mêmes objectifs.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement ou construction en matière d'environnement

Toute opération d'aménagement ou construction doit prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser, dans la mesure du possible, des matériaux renouvelables, biosourcés, récupérables, recyclables, etc.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, pour les constructions nouvelles et l'évolution des constructions existantes, conformément aux recommandations de l'OAP « Eau » ;
- Prévoir un réseau séparatif pour les eaux de pluie afin d'alimenter les arrosages et les sanitaires ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Prioriser l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment la géothermie terre ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;
- Etc.

ARTICLE DG 29 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés crées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol supérieures à 500 m² de surface de plancher à usage de commerce, restauration, artisanat, bureaux et industries mettent en œuvre de stationnement sous forme de stationnement apte au rechargement électrique.

ARTICLE DG 30 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

Les articles L.151-19 et L151-23-du Code de l'Urbanisme (version du 25/09/2015) permettent au règlement d'"*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation*."

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, le patrimoine végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation). Les prescriptions générales sont les suivantes :

L'ensemble des protections paysagères énoncées (Alignement d'arbres, espaces verts protégés, ripisylves, haies, restanques) n'a pas vocation à empêcher l'aménagement ponctuel des voiries et des tranchées techniques. L'imperméabilisation des voies d'accès, la réalisation de petits ouvrages de services publics ou techniques, de parade de sécurité face aux risques, les tranchées techniques...sont admises de plein droit dans ces périmètres.

a) Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié individuellement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Alignements d'Arbres Remarquables - AAR

Les Alignements d'arbres à conserver définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, suivent les prescriptions suivantes :

- Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).
- Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté.
- Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Espaces Verts Protégés - EVP

Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité ; maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière.

Dans ce cas, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.

Le PLU admet une imperméabilisation limitée de ces périmètres (annexes listées dans le lexique) sous réserve que la surface correspondante soit compensée sur l'unité foncière même au moyen d'une végétalisation de haute tige, et que cet impact soit contenu à moins de 10% de la superficie totale du périmètre.

Ripisylves à conserver et renforcer - RCR

Les ripisylves recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et à la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à l'entretien des berges des cours d'eau ou canaux ;
- à la création d'accès au cours d'eau ou canaux.

Haies et continuités rurales à conserver

Les haies recensées au plan de zonage sont à conserver pour leur rôle. Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- à la fonctionnalité agricole, dans le cas de création d'accès, uniquement dans l'emprise ;
- nécessaire au passage des véhicules et dans le cas de remembrement.

Secteurs de Protection des Restanques - SPR

Dans les secteurs de protection des restanques (SPR) portés aux documents graphiques, tout projet d'aménagement s'adapte à la morphologie du terrain, en limitant aux seules impossibilités techniques, la démolition des restanques présentes. La compensation à toute démolition de restanque existante est fixée à 1 mètre linéaire par mètre linéaire démoli. Les terres et les pierres provenant de la démolition doivent être prioritairement utilisées pour la réalisation du mètre linéaire de compensation.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE DG 31 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'"*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation*."

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Les prescriptions générales sont les suivantes :

a) " Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine bâti identifié, individuellement ou dans un secteur,

b) les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique."

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'un aplat et sont identifiés par un code « PB suivi d'un n°» et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

Désignation	Lieu-dit	Fonction	Période
PB1	Narbonne	Ancien four à pain	19è
PB2	GIMBRETTE	Chapelle St-Louis (Tombeau, terrain privé)	19è
PB3	LA COLLE	Chapelle Sainte-Anne (Terrain privé)	19è
PB4	NARBONNE	Chapelle des Genêts (Tombeau, terrain privé)	19è
PB5	LA COLLE	Chapelle de la Colle-Narbonne (Terrain privé, transformé en habitation)	18è
PB6	LE VILLAGE	Chapelle du Pigeonnier (Tombeau, terrain privé)	19è
PB7	LE PUITS	Chapelle (Tombeau, terrain privé)	19è
PB8	FONDURANE	Moulin à farine / huile / ressence / ancienne scierie hydraulique (Ruiné)	18è
PB9	MAILLA	Moulin à huile / ressence (Ruiné)	18è
PB10	CARPENELLE	Moulin à huile (Ruiné)	Début 19è
PB11	LE MOULIN DE SIAGNE	Moulin à farine / huile / ressence (Ruiné)	15è et 19è
PB12	GIMBRETTE	Moulin à huile / ressence (Ruiné)	19è
PB13	LE TUVE	Moulin à huile (Ruiné)	19è
PB14	LES LAOUVES	Actuel Moulin communal	19è
PB15	L'EOUVIERE 05	Bâtiment ruiné (Masure ? Bastide ? Bergerie?)	18è
PB16	FONDURANE	Masure et jardin clos ruinés	18è
PB17	VAROYE	Masures (accolées)	18è
PB18	FRIAOUD	Masure	18è
PB19	CUGUILLADE	Bastidon en ruine (en pierres sèches)	19è

Désignation	Lieu-dit	Fonction	Période
PB20	CUGUILLADE	Cabanon en ruine + bassin accolé	20è
PB21	CUGUILLADE	Cabanon en ruine + enclos accolé (en pierres sèches)	19è
PB22	CUGUILLADE	Masure	19è
PB23	BLETIERE	Cabanon en ruine (forme circulaire)	19è
PB24	BLETIERE	Masure	19è
PB25	BLETIERE	Masure	19è
PB26	LE CLOS DE BLETIERE	Masure	19è
PB27	LE CLOS DE BLETIERE	Masure	19è
PB28	LE BOIS	Masure	18è
PB29	LE CLOS DE ROLAND	Bergerie en ruine	18è
PB30	FONT BESSE	Cabanon en pierres sèches ruiné	18è
PB31	VINCE	Grande masure (bergerie?)	18è
PB32	LA TOUR	Tour ruinée	18è
PB33	LE MONT	Cabanon (circulaire) en ruine	18è
PB34	LA COSTE	Ancienne tuilerie / habitation ruinée	19è
PB35	LE BRUSQUET	Bastide ruinée	18è
PB36	LE COLLET DE BIGAREL	Bastidon ruiné	19è
PB37	LA FONTAINE	Cabanon ruiné	20è
PB38	SAINT MICHEL	Chapelle	Moyen age
PB39	LE BOIS	Bastidon Ruiné	19è
PB40	Village	Portes et façades remarquables	18 au 20è

L'ensemble du patrimoine bâti remarquable est listé et cartographié dans l'Annexe A du Règlement d'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE DG 32 – PROTECTION DU PATRIMOINE ACHEOLOGIQUE

Il est rappelé les dispositions du code du patrimoine, notamment dans ses article sR523-1 à R523-8.

Une zone de présomption de prescription archéologique a été définie par arrêté préfectoral n°83031-2005 en date du 29/04/2005, rappelé en annexe du PLU. A l'intérieur de cette zone tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC, etc.) doivent être transmis à la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA)– Service régional de l'archéologie afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies aux articles R523-4 et R523-6 du code du patrimoine.

Sur l'ensemble du territoire de Montauroux, certaines catégories de travaux et d'aménagements doivent faire l'objet d'une transmission systématique et obligatoire à la Direction régionale des affaires culturelles de PACA – Service régional de l'archéologie, afin qu'elle apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'elle émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques (article R523-4 du code du patrimoine).

Sur l'ensemble du territoire de Montauroux, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut saisir le Direction régionale des affaires culturelles de PACA – Service régional de l'archéologie, lorsque des travaux sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a connaissance. En outre, toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la DRAC de PACA – Service régional de l'archéologie.

Il est rappelé également la possibilité d'anticiper les prescriptions archéologiques : les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir la DRAC de PACA – Service régional de l'archéologie afin qu'elle examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article R523-12 du code du patrimoine).

ARTICLE DG 33 – REGLES DE LIMITATION DES HAUTEURS DANS LA ZONE DE SENSIBILITE PAYSAGERE DU SOCLE DU VILLAGE DE MONTAUROUX

Dans la zone de sensibilité paysagère du socle du village de Montauroux, telle que reportée aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux dispositions suivantes :

- la hauteur frontale maximale calculée de tout point des constructions envisagées sur l'unité foncière (bâti, annexes, murs de soutènement...) est limitée à 8 mètres. Les constructions existantes dépassant cette hauteur frontale peuvent faire l'objet d'adaptations
- aucune surélévation de construction existante n'est admise dans le périmètre.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

G/ LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Annexe** : construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ….).

Leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage de la construction.

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Les annexes sont discontinues aux bâtiments principaux. Ainsi, un garage accolé au bâtiment principal n'est pas une annexe.

- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1m du sol.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou les reculs sur vallons.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.…

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis ou non à permis de construire ou à déclaration préalable.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière** :
  - **Exploitations agricoles** : Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme
  - **Exploitations forestières** : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Constructions à destination d'habitation** :
  - **Logements** : Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

    Les chambres d'hôtes définies par l'article D324-13 du Code du tourisme sont considérées comme faisant partie des logements, dans la limite de cinq chambres maximums et que l'accueil est effectué par l'habitant.
  - **Hébergements** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- **<u>Constructions à destination de commerce et activité de service</u>** :
  - **Artisanats et commerces de détail** : Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

    Pour rappel, l'artisanat correspond à une activité de production, de transformation ou de prestation de service grâce à un savoir-faire particulier et concerne les domaines suivants :

    - *<u>ALIMENTATION</u> : Boulangerie-pâtisserie, biscotterie-biscuiterie, pâtisserie de conservation (sauf terminaux de cuisson), Conservation et transformation de fruits et légumes et autres produits alimentaires (sauf activités agricoles et vinification), Conservation et transformation des produits de la mer, poissonnerie, Fabrication de glaces et sorbets, chocolaterie et confiserie, Fabrication de produits laitiers et Transformation de viande, boucherie, charcuterie, fabrication de produits à base de viande*
    - *<u>FABRICATION</u> : Fabrication d'articles textiles, Fabrication d'articles de sport, de jeux et de jouets, Fabrication d'instruments médicaux, de précision, d'optique, fabrication de lunettes et de matériel photographique, Fabrication d'instruments de musique, Fabrication de matériel agricole de machines et d'équipements et de matériel de transport, Fabrications d'objets divers, Fabrication et réparation d'articles d'horlogerie, bijouterie et bijouterie fantaisie, Fabrication et réparation de machines de bureau, de matériel informatique, de machines et appareils électriques, d'équipements de radio, de télévision et de communication, Fabrication et réparation de meubles, Fabrication et transformation des métaux : produits chimiques (sauf principes actifs sang et médicament) caoutchouc, matières plastiques et matériaux de construction, Fabrication de vêtements en cuir et fourrure, Imprimerie (sauf journaux) reliure et reproduction d'enregistrements, Récupération, Taxidermie, Transformation des fibres, tissage, ennoblissement, Transformation de matières nucléaires, Travail du bois, du papier et du carton, Travail du cuir et fabrication de chaussures et Travail du verre et des céramiques.*
    - *<u>SERVICES</u> : Ambulances, Blanchisserie et pressing (sauf libre-service), Coiffure, Compositions florales, Contrôle technique, Cordonnerie et réparation d'articles personnels et domestiques, Déménagement, Embaumement, soins mortuaires, Entretien et réparation de machines de bureau et de matériel informatique, Étalage, décoration, Finition et restauration de meubles, dorure, encadrement, Maréchalerie, Pose d'affiches, travaux à façon, conditionnement à façon, Ramonage, nettoyage, entretien de fosses septiques et désinsectisation, Réparation automobile cycles et motocycles, Réparation d'objets d'art, Spectacle de marionnettes, Soins de beauté, Taxis et voitures de remise, Toilettage d'animaux de compagnie, Travaux de photographiques et Voiture grande remise*

    Les activités artisanales n'emploient pas plus de 10 salariés au moment de leur création, elles sont constituées en tant que personne physique ou morale et font l'objet d'une déclaration d'activité auprès de la chambre des métiers et de l'artisanat.
  - **Restaurations** : Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
  - **Commerces de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (grossiste, fournisseur, etc.).
  - **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens (agences bancaires, agences immobilières, etc.).

- **Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination** :
  - Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
  - Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
  - Professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur… ;
  - Laboratoire d'analyses, de radiologie ;
  - Établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game…) … ;
- **Hôtels** : constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, qui sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

  Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie ainsi que les gîtes définis par l'article D324-1 du Code du tourisme, s'agissant de meublés de tourisme.
- **Cinémas** : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
  - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, de transport d'électricité, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les cabinets de médecins sont compris dans cette catégorie.
  - **Lieux de culte** : construction répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
  - **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif**.**
  - **Équipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
  - **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - **Industries** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

    Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
  - **Entrepôts** : Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
  - **Bureaux** : Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
  - **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
  - **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Espaces libres** : Les espaces libres et verts doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, aires de stationnement et les aménagements de voirie et d'accès ne sont pas des espaces libres

- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la surface des bâtiments ou des constructions qui repose au sol et qui dépasse de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines sont comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol, les bassins de rétention en sont exclus.

- **Hauteur des constructions**

Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction est mesurée :

- à l'égout du toit (génoise ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.
- à la partie supérieure de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

Cette hauteur est calculée :

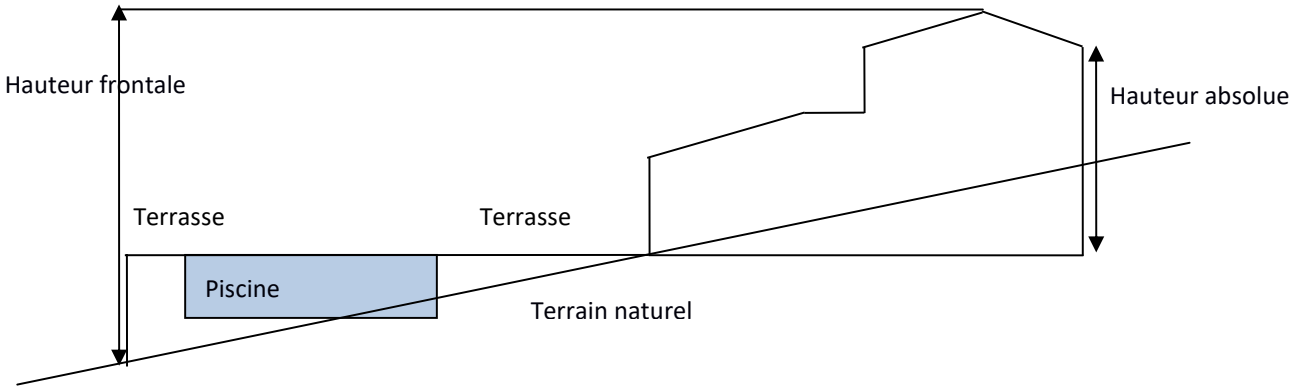
- en tout point du terrain naturel ou excavé lorsque le projet est en exhaussement
- en tout point du terrain projeté lorsque le projet est en affouillement ou excavation.

Hauteur frontale :

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble du projet hors clôture) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau du faitage. Elle inclut les différents niveaux de la construction pour les toitures en pentes et jusqu'au niveau de l'acrotère pour les toitures terrasses, y compris les murs de soutènement des terrasses et des piscines créés à l'occasion du projet si ils sont en continuité de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



- **Mur de soutènement** : Les murs de soutènement sont inclus dans la hauteur frontale de la construction lorsqu'ils sont en continuité avec celle-ci.

Les ouvrages maçonnés en bordure des voies servant au maintien des sols du terrain, faisant office de clôture, sont considérés comme des murs de soutènement. Sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes, leur hauteur peut déroger aux règles de l'article 4 des titres 3 et 4. Les murs édifiés retenant des remblais récents ou des décaissements ne sont pas considérés comme des murs de soutènement

- **Ombrière photovoltaïque :** structure d'ombrage surmontée de panneau solaire

- **Pergola** (végétalisé, treillis, bioclimatique, etc.) : structure d'ombrage. Elles ne sont pas constitutives d'emprise au sol, sauf lorsqu'elle sont posées sur une terrasse supérieure à 0,60 mètres.

- **Plantations privilégiées :**
  - les espèces méditerranéennes seront favorisées,
  - les espèces invasives et allergènes sont interdites (exemple : cyprès, mimosa, ailante)
  - le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

- **Terrasse** : plateforme en plein air. Elles sont constitutives d'emprise au sol lorsqu'elles sont supérieures ou égales à 0,60 mètres. Elles sont considérées comme imperméables sauf si constituées d'éléments ajourés.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE DP-U et AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones U :

1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

2- Les exploitations agricole et forestière.

3- Les cinémas.

4- Les centres de congrès et d'exposition

5- Les piscines, plan d'eau, jacuzzi, bassin d'agrément, etc. compte tenu du contexte communal en matière de ressource en eau

6- Les créations de terrains de camping et de caravaning.

7- A l'exception du secteur UEz, le commerce de gros.

8- A l'exception du secteur UEz, les industries.

9- A l'exception des secteurs UEc et UEz, les entrepôts.

10- A l'exception des secteurs UEc, UEth et UEp, les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs.

11- A l'exception du secteur UEz, les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

12- A l'exception du secteur UEz, les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service, laboratoires…).

13- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.

14- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

15- Les enrochements et les murs cyclopéens.

16- La dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction.

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

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 10 des Dispositions Générales).

Sont autorisés les ouvrages DFCI retenus au Plan Intercommunal de Défense et d'Aménagement Forestier (PIDAF).

Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG27 du Titre 1

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG28 du Titre 1

ARTICLE DP-U et AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions mentionnées au titre 1 des Dispositions Générales énoncées aux articles DG 23 et DG 24 du Titre 1.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE DP-U et AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U

A- Emprise au sol des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

B- Hauteur des constructions

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur maximale des murs anti-bruit le long de la RD 562 est fixée à 4 mètres.

A l'exception de la zone UA, le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,80 mètre au-dessus du sol.

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

L'implantation des bâtiments le long des infrastructures routières et des cours d'eau doit respecter les marges de recul portées aux documents graphiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension et/ou de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain

- en fonction de l'occupation des sols inscrite au sein des zones concernées.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE DP-U et AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions générales

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles DG27 et 28 du titre 1 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les projets doivent notamment tenir compte de la présence d'un nuancier de couleurs déposé en mairie.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs sont interdits en toiture, ils doivent être disposés soit à l'intérieur, soit en pied de façade de manière à ne pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Les clôtures

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. Le Guide d'information « Végétation en Ville » produit par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) pourra être consulté notamment pour recensé les espèces allergisantes à ne pas utiliser.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé. Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les panneaux bois, PVC et voile de protection sont interdits.

A l'angle de deux voies publiques, un champ d'ouverture et de visibilité doit être créé pour améliorer la visibilité en approche de carrefour, ce qui nécessite d'installer une clôture en biais dans l'angle du carrefour.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Les portails

Le portail d'entrée, à claire-voie, sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

A l'exception des secteurs UEc et UEz, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE DP-U et AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG26 du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article DG29 du titre I - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir un recul de 1 mètre au minimum par rapport à la clôture afin de ne pas déborder.

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

- l'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales, le cas échéant.

6.2. Mesures prises pour la conservation des arbres maintenus sur le terrain après la réalisation du projet

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés (ne concernent donc pas les arbres abattus et déjà compensés) et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.
- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier…

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

6.3. Mesures prises pour le verdissement

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² du terrain d'assiette du projet.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité…)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE DP-U et AU 7 : Stationnement

12.1. Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article DG26 du présent règlement d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 3 : Équipements et réseaux

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

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

8.1.1. Conditions de desserte :

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

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

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

8.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'approbation des services du Département. Aucun nouvel accès n'est admis sur la RD562

Les accès doivent être réalisés en terrain goudronné ou bétonné au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres. La pente maximale autorisée des accès, reconnue comme desservant la construction, est limitée à 15%. Ils devront comporter un dispositif de collecte permettant le ralentissement et la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales, afin de maîtriser leurs conditions d'écoulement.

A l'exception des secteurs UEc et UEz, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

8.2.1. Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE DP U et AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées –zones d'assainissement collectif actuelles

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées –zones d'assainissement collectif futures

Dans les secteurs prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

9.2.2. Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 6 du titre 1

Les rejets dans le réseau pluvial des routes départementales sont interdits ou soumis à accord préalable du Département si nécessaire.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les secteurs de projet doivent être desservies par un Point d'Eau Incendie (PEI) d'une capacité suffisante pour répondre à la défendabilité incendie du projet .

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

9.4 – Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ZONE UA

Caractère de la zone : *centre village de Montauroux*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

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

1- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

3- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Sont interdits les changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques dans les conditions fixées par l'article DG 23 du titre 1.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

N'est pas réglementé.

B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être égale à la moyenne des hauteurs des immeubles attenants sans qu'elle ne dépasse 15 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des modulations sont admises pour des projets architecturaux particuliers ou la reconstruction après sinistre.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement des voies.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions nouvelles doit respecter, autant que possible, l'implantation des constructions existantes ou pré-existantes excepté dans le cas d'une restructuration complète d'un îlot d'habitation et sauf contrainte technique, de sécurité, architecturale ou patrimoniale.

L'implantation des annexes (voir lexique) en limite séparative est toutefois autorisée sous réserve qu'aucune ouverture de type fenêtre ne soit réalisée.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

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

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2 - Toitures



Loggia soumise à autorisation

Les surélévations sont à exclure sauf si un immeuble est plus bas que les immeubles voisins contigus. La surélévation peut être admise si elle doit concourir à conforter l'unité de la rue.

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

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal anciennes posées en couvert et en courant.

Les souches doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes. Les génoises seront exécutées suivant les techniques traditionnelles en excluant l'emploi d'empattements au mortier et d'éléments préfabriqués.

Les terrasses découvertes par échancrure dans la toiture sont interdites.

Les loggias ou séchoirs (voir croquis ci-contre) peuvent être autorisés après avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

3-Façades

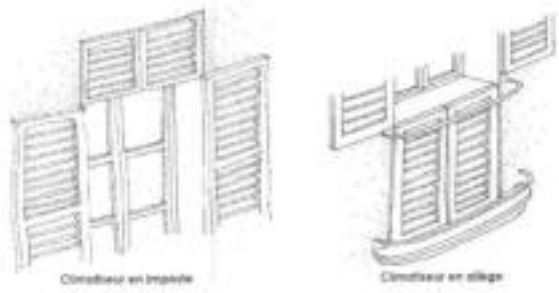
Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et se conformer au nuancier de couleurs déposé en Mairie. Les ouvertures doivent être de dimensions plus hautes que larges, de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.

Tous travaux de réfection ou de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire. Les marquises (auvents métalliques vitrés) sont interdites, sauf en restauration des bâtiments anciens qui en sont pourvus.

Les enduits blancs sont proscrits

L'implantation des climatiseurs doit être réalisé dans le bâti et camouflé dans le respecter des objectifs d'intégration architecturale présentés dans le lexique joint au règlement.



Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

Sauf impossibilité technique, les canalisations apparentes **sont interdites,** à l'exception des évacuations de gouttières. Les appuis de fenêtres, les dessus de murs ou parapets, les marches d'escaliers extérieurs, les perrons seront exécutés soit en pierre taillée, soit en carreaux de terre cuite, ou auront une texture et un aspect similaires.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sont à exclure :
*les soubassements (sauf s'ils existaient déjà ou si leur nécessité s'impose)
* toutes les canalisations autres que les évacuations d'eau pluviale (les gouttières et les descentes seront en zinc, en cuivre ou en acier inox plombé).
*l'emploi de pierres en plaquage mince.
*les balcons, s'ils ne sont pas accompagnés d'un traitement architectural

4 - Ouvertures

Toute création ou modification d'ouverture fera l'objet d'une demande d'autorisation.

Ces transformations devront toujours tenir compte de l'aspect général de l'immeuble et de son environnement (proportions, rythmes, matériaux...).

5 - Volets et les persiennes et les ferronneries

Sont à exclure :

*les volets à barres et écharpes (en Z)

*les persiennes pliantes en tableau (sauf au rez-de-chaussée en cas de barreaudages)

*les volants roulants (sauf au rez-de-chaussée)

*les volets et portes en matière plastique.

Les ferronneries seront traitées simplement sans imiter des modèles étrangers à la région.

Pour les garde-corps, la main courante pourra être en bois ou en fer.

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

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

- les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UA 7 : Stationnement

N'est pas réglementé.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 3 : Équipements et réseaux

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UA 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ZONE UB

Caractère de la zone : *quartiers à dominante résidentielle de Montauroux.*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

Sont interdits, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

1- L'artisanat et le commerce de détail

2- La restauration

3- Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle

4- Les hôtels

5- Les lieux de culte

6- Les salles d'art et de spectacle

7- Les autres équipements recevant du public

8- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations

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

1- dans les secteurs concernés par un aléa inondation porté au document graphique, les constructions à usage d'habitation ne sont acceptées qu'à partir du second niveau de plancher de la construction

ARTICLE UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à 25%

B- Hauteur des constructions

la hauteur des constructions

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

- 7 mètres sans excéder deux niveaux de construction avec une hauteur frontale maximale fixée à 10 mètres. La réalisation du second niveau de construction est conditionnée à ce que l'emprise au sol du premier niveau, à l'exclusion des terrasses, des garages et des débords de toitures, présente une surface bâtie d'au moins 90 m².

Le long de la route d'accès au village, au droit où se situe une servitude de vue, la hauteur des constructions ne doit pas excéder le niveau de la chaussée de la Route Départementale.

la hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre au-dessus du sol, surmontée sur le reste de la hauteur par un dispositif à claire-voie.

Sur un linéaire d'au moins 50 mètres comptés à partir de l'intersection de deux voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre de hauteur de façon à conserver une parfaite visibilité pour la sécurité routière.

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

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

- 5 mètres des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Les annexes de type abri de jardin et abri bois, d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres, peuvent s'implanter en limites séparatives.

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE UB 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que les constructions existantes (maçonnerie enduite ou pierre)

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

Les toitures terrasses sont admises dans l'ensemble de la zone UB. Afin d'éviter la prolifération de maladies vectorielles, les toitures terrasses doivent être conçues pour permettre une évacuation complète des eaux, sans stagnation.

3-Façades
Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et se conformer au nuancier de couleurs déposé en Mairie.
Tous travaux de réfection ou de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

4 - Aspects des clôtures et des portails

La hauteur des murs pleins est limitée à 80 cm, seul un dispositif végétal ou à claire voie étant admis jusqu'à deux mètres. Ce dispositif doit présenter une bonne cohérence paysagère avec son environnement résidentiel.

Les montants des portails peuvent atteindre deux mètres de hauteur et accueillir des fonctions techniques (téléphonie, télésurveillance, raccordements aux réseaux techniques urbains…).

Les portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

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

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

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

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

- 50% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

*** dans chaque opération d'aménagement de plus 2 logements ou 3 lots :**

- 30% au moins des espaces libres doivent créer un espace d'agrément commun avec jardins aménagés et des aires de jeux pour enfants.

- 30% des espaces libres doivent créer un espace vert d'un seul tenant au moins

ARTICLE UB 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivante :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé. Il est également exigé, une (1) place visiteur, directement accessible, par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 3 : Équipements et réseaux

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la disposition suivante :

- dans les secteurs UB sauf avis contraire du gestionnaire de voirie pour des motifs de sécurité routière, il est exigé un accès unique par logement à la voie principale de desserte, qu'elle soit publique ou privée.

ARTICLE UB 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ZONE UJ

Caractère de la zone : *zone urbaine à dominante végétale où les extensions sont restreintes.*

UJh *: secteur d'habitat et d'hébergement*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE UJ 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

Sont interdits, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

a. Dans l'ensemble de la zone UJ

1- L'artisanat et le commerce de détail

2- La restauration

3- Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle

4- Les hôtels

5- Les autres hébergement touristiques

6- Les lieux de culte

7- Les salles d'art et de spectacle

8- Les autres équipements recevant du public

9 -Toute nouvelle construction neuve autre que les évolutions autorisées à l'article UJ2

b. Dans l'ensemble de la zone UJ, hors secteur UJh

1- L'hébergement, sans que les nouvelles constructions conduisent à un accroissement de l'emprise au sol existante avant travaux.

c. Dans l'ensemble de la zone UJh

1- Tous les hébergements, sans que les nouvelles constructions conduisent à un accroissement de l'emprise au sol existante avant travaux.

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

Dans l'ensemble de la zone UJ

1- l'ensemble de la zone UJ est incluse dans un périmètre d'autorisation préalable des divisions foncières pris en application de l'article DG 19 du titre 1 où les divisions foncières en raison de leur impact paysager sont interdites

2- les équipements collectifs sont admis sous réserve d'être raccordés à l'assainissement collectif

3- la démolition-reconstruction des constructions est autorisée à condition que l'emprise au sol et la surface de plancher soient n'excède pas celles existantes à la date d'approbation du PLU

4- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

5- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans l'ensemble de la zone UJ, hors secteur UJh

1- en raison du caractère de la zone, est autorisée pour chaque construction, qu'une seule extension d'une surface de plancher maximale de 30 m² sans que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 250 m².

Pour les constructions dont la surface de plancher totale dépasse 250 m², aucune extension n'est autorisée.

2- l'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 30 m² pour un garage, 20 m² pour un pool house et 10 m² pour un abri de jardin. Les annexes et garages seront implantés sur un seul niveau.

ARTICLE UJ 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, et notamment les prescriptions de mixité sociale mentionnées à l'article DG 24 du titre 1.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UJ 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 25% dans la zone UJ, hors secteur UJh

- dans le secteur UJh, l'emprise au sol créée ne doit pas conduire à un accroissement de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Une implantation différente des constructions, sur la même unité foncière, peut être autorisée à condition de démontrer une meilleure intégration dans le paysage et l'environnement des constructions, en relation avec les risques et les aléas auxquels le terrain est soumis.

B- Hauteur des constructions

la hauteur des constructions

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

- 7 mètres sans excéder deux niveaux de construction avec une hauteur frontale maximale fixée à 10 mètres.

Le long de la route d'accès au village, au droit où se situe une servitude de vue, la hauteur des constructions ne doit pas excéder le niveau de la chaussée de la Route Départementale.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

la hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre au-dessus du sol, surmontée sur le reste de la hauteur par un dispositif à claire-voie.

Sur un linéaire d'au moins 50 mètres comptés à partir de l'intersection de deux voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre de hauteur de façon à conserver une parfaite visibilité pour la sécurité routière.

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

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

- 25 mètres de l'axe de la RD 562 à l'exception de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU

- 15 mètres de l'axe de la RD 37 à l'exception de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU

- 5 mètres des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Les annexes de type abri de jardin et abri bois, d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres, peuvent s'implanter en limites séparatives.

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

Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 6 mètres.

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

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

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

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

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

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que les constructions existantes (maçonnerie enduite ou pierre)

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

3- Façades
Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleurs déposé en Mairie.

Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Tous travaux de réfection ou de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

4 - Aspects des clôtures et des portails

La hauteur des murs pleins est limitée à 80 cm, seul un dispositif végétal ou à claire voie étant admis jusqu'à deux mètres. Ce dispositif doit présenter une bonne cohérence paysagère avec son environnement résidentiel.

Les montants des portails peuvent atteindre deux mètres de hauteur et accueillir des fonctions techniques (téléphonie, télésurveillance, raccordements aux réseaux techniques urbains…).

Les portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

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

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

- 60% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE UJ 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé.	
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 3 : Équipements et réseaux

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UJ 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ZONE UE

Caractère de la zone : *zone urbaine à dominante économique, artisanale, industrielle, de tourisme et d'équipement présentant plusieurs typologies*

*- **UEc** - à dominante tertiaire et d'urbanisme commercial*

*- **UEth** - à fonction d'hébergement touristique et hôtelier*

*- **UEtc** - à fonction de terrain de camping et de Parc Résidentiel de Loisir*

*- **UEp** - à fonction d'équipement public et d'établissement d'hébergement pour personnes âgées*

*- **UEz** - à fonction de zone d'activités excluant le tertiaire et le commerce hormis le commerce de gros et les bureaux liés aux activités de la zone*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

Sont interdits, les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

a. Dans l'ensemble de la zone UE

1- les habitations autres que celles mentionnées à l'article UE 2

b. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEtc

1- les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs

c. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception des secteurs UEc et UEz

1- les entrepôts autres que ceux mentionnés à l'article UE 2

2- les bureaux

d. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception des secteurs UEth et UEtc

1- La restauration

2- Les hôtels

3- Les autres hébergements touristiques

e. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEp

1- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

2- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

3- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

4- les lieux de culte

5- les salles d'art et de spectacle

6- les autres équipements recevant du public

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

f. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEz

1- le commerce de gros

2- les activités de services avec l'accueil d'une clientèle

3- l'industrie

4- les entrepôts

5- les bureaux

6- les dépôts de toute nature

7- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service…)

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

1- l'extension des constructions à usage d'habitation existante, y compris celles sans rapport avec la vocation de la zone, pour un agrandissement de 20 m² maximum de Surface de Plancher en une seule opération.

2- les constructions à usage de commerce et d'activités de service sous réserve qu'elles soient strictement liées à l'occupation du sol énoncée dans le chapeau du règlement de la zone, avec pour plafond d'une surface de plancher :

* 50 m² dans les secteurs UEtc et UEth

* 200 m² de surface d'exposition professionnelle (show-rooms) dans le secteur UEz

3- les bureaux liés à l'activité de la zone dans le secteur UEz

4- les entrepôts sous réserve :

* d'une surface de plancher inférieure à 6 000 m² dans le secteur UEz et qu'ils ne soient pas générateurs d'un trafic routier important.

5- les locaux de réception dans les secteurs UEtc d'une surface de plancher de 40 m² maximum.

6- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration

7- les entrepôts liés à la production artisanale ou industrielle

8- dans le secteur UEp, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

9- dans le secteur UEp, et à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

10- dans le secteur UEz, les activités de stockages/logistique sèche sont limitées, sauf si elles sont adossées à une production ou fonction mixte.

11- dans le secteur UEz, les activités autorisées sont celles qui tendent vers des fonctions à haute intensité d'emploi ou forte valeur ajoutée :

- Les activités artisanales de production ;
- PME industrielles légères ou de transformation ;
- Services techniques ou innovants ;
- Activités de filières locales (parfumerie, agroalimentaire, circuits courts).

ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Dans le secteur UEc, les occupations et utilisations du sol à usage de commerce sont admises sur le seul premier niveau de la construction (rez-de-chaussée), les éventuels étages de construction supplémentaires étant dédiés aux autres fonctions tertiaires.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à

- 25% dans les secteurs UEtc
- 60% dans les secteurs UEc, UEth et UEz
- non réglementé dans les secteurs UEp.

B- Hauteur des constructions

la hauteur des constructions

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

- 9 mètres dans les secteurs UEc et UEz sans excéder 3 niveaux de construction. Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les installations techniques particulières (levage) sous réserve de ne pas excéder 17 mètres de hauteur.
- 10 mètres dans les secteurs UEtc sans excéder 3 niveaux de construction
- 12 mètres dans les secteurs UEth sans excéder 3 niveaux de construction
- non réglementé dans les secteurs UEp.

Dans les secteurs UEp, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble du sous-secteur n'est pas réglementée. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

la hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre au-dessus du sol, surmontée sur le reste de la hauteur par un dispositif à claire-voie.

Sur un linéaire d'au moins 50 mètres comptés à partir de l'intersection de deux voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre de hauteur de façon à conserver une parfaite visibilité pour la sécurité routière.

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

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

- 25 mètres de l'axe de la RD 562
- 15 mètres de l'axe de la RD 37
- 5 mètres des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles réduite à 3 mètres dans le secteur UEz
- non réglementé dans les secteurs UEp.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 5 mètres, réduite à 3 mètres dans le secteur UEz.

- non réglementé dans les secteurs UEp.

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

Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 5 mètres.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

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

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

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

2- Toitures

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

Les couvertures doivent être exécutées :
- soit en tuiles rondes posées en couvert
- soit en bardage métallique de couleur tuile dans les seuls secteurs UEc, UEp et UEz

Les toitures terrasses sont admises. Afin d'éviter la prolifération de maladies vectorielles, les toitures terrasses doivent être conçues pour permettre une évacuation complète des eaux, sans stagnation.

Conformément à l'article DG25, toutes les toitures des bâtiments relevant de la destination commerce et activités de service et de la destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent être valorisées pour au moins 50% de leur surface par un dispositif de production d'énergies renouvelables. En cas de toiture-terrasse, des modules inclinés de production d'énergies renouvelables répondront aux mêmes objectifs.

Pour le secteur UEz :

Les toitures doivent être dissimulées derrière la façade avec acrotère haut formant un bandeau comme présenté dans le schéma de principe ci-dessous :



Principe d'acrotère haut

3-Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits

Les enduits de couleur blanc sont proscrits. Les couleurs des façades préconisées sont : RAL7016 Gris Anthracite, RAL 1001 Beige, RAL 1019 Gris Beige

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

Pour le secteur UEz :

Les façades doivent être en béton brut ou adoucis ou lasurés, les teintes doivent être harmonisées avec ce qui est majoritairement présent dans la zone, les couleurs vives et le blanc sont proscrites.

4 - Aspects des clôtures et des portails

La hauteur des murs pleins est limitée à 80 cm, seul un dispositif végétal ou à claire voie étant admis jusqu'à deux mètres. Ce dispositif doit présenter une bonne cohérence paysagère avec son environnement résidentiel.

Les montants des portails peuvent atteindre deux mètres de hauteur et accueillir des fonctions techniques (téléphonie, télésurveillance, raccordements aux réseaux techniques urbains…).

Les portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Pour le secteur UEz :

Les clôtures et murs bahuts sont interdits afin de permettre l'écoulement des eaux et une cohérence d'ensemble de la zone. Les clôtures végétalisées sont autorisées.

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

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

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

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

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

- 10% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme

- 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre et 1 arbre en bordure d'unité foncière par tranche de 100 mètres linéaires

- 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, excepté pour les places sous ombrière

- la plantation de haies arbustives sur les façades en limites séparatives

Pour le secteur UEz :

Pour les permis de construire accordés avant l'approbation du PLU, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour la création de surface de plancher. Le stationnement sera réalisé sur la voie publique ou sur les parkings avoisinants ou sur des terrains voisins inscrits en zone UEz.

ARTICLE UE 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

En raison de l'emprise dévolue à l'aménagement de la contre-allée le long de la RD 562, le Plan Local d'Urbanisme n'exige aucune place de stationnement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de la limite Sud d'emprise de l'emplacement réservé COM1.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 50m² de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m² de surface de plancher pour la partie accueil (activité principale) 1 place / 30m² pour la partie bureau	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m².
4. Artisanat et commerce de détail	1 place / 30m² de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.	livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m² de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
8. Entrepôt	1 place / 100m²	
9. Bureaux	1 place / 30 m²	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher	
2. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 3 : Équipements et réseaux

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ZONE 2AU

Caractère de la zone : *secteurs d'urbanisation future soumis à Modification préalable du PLU avant ouverture à l'urbanisation avec :*

*- les secteurs **2AUc** de développement économique et commercial*

*- les secteurs **2AUh** de mixité urbaine comprenant du logement*

*- le secteur **2AUp** prévu pour le futur lycée du Pays de Fayence et les occupations et utilisations du sol d'accompagnement*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE 2AU 1: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdits, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article 2AU-2.

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

1- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2- en raison du caractère de la zone, est autorisée pour chaque construction, qu'une seule extension d'une surface de plancher maximale de 30 m² sans que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 250 m².

ARTICLE 2AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

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

A- Emprise au sol des constructions

N'est pas réglementé.

B- Hauteur des constructions

N'est pas réglementé.

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

Toute construction (terrasse et balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques ;

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement (terrasse et balcon compris) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur de la construction.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 2AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 2AU 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 2AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 2AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE DP-A et N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones A et N :

1- les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article A et N 2 et aux articles 2 de la zone A et N

2- la restauration

3- l'activités de services avec l'accueil d'une clientèle

4- les hôtels

5- les autres hébergements touristiques

6- les cinémas

7- les lieux de culte

8- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et leurs sous-destinations

9- Les piscines, plan d'eau, jacuzzi, bassin d'agrément, etc. compte tenu du contexte communal en matière de ressource en eau

10- les terrains de camping et de caravaning

11- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs

12- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée

13- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines, non liés à un usage agricole

14- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

15- l'extraction de terre végétale

16- la « cabanisation ».

ARTICLE DP-A et N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2- Autoriser les constructions et installations nécessaires à la défendabilité au risque incendie ;

3- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un motif légendé.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 10 des Dispositions Générales).

Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG27 du titre 1

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG28 du titre 1

ARTICLE DP-A et N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE DP-A et N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

A- Emprise au sol des constructions

Dans le seul secteur As, les bâtiments autorisés doivent s'implanter dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère

B- Hauteur des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol existant, terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

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

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

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

- 35 mètres de l'axe de la RD 562
- 15 mètres de l'axe de la RD 37
- 15 mètres de l'axe de la RD 94
- 5 mètres des limites d'emprise des routes ouvertes à la circulation automobiles

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Dans le seul secteur As, les bâtiments autorisés doivent s'implanter dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 4 mètres, sans être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Dans le seul secteur As, les bâtiments autorisés doivent s'implanter dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère.

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

Cf. règlement spécifique à chaque zone A ou N

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

Dans le seul secteur As, les bâtiments autorisés doivent s'implanter dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère

ARTICLE DP-A et N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles DG27 et 28 du titre 1 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les projets doivent notamment tenir compte de la présence d'un nuancier de couleurs déposé en mairie.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs sont interdits en toiture, ils doivent être disposés soit à l'intérieur, soit en pied de façade de manière à ne pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

Les clôtures

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. Le Guide d'information « Végétation en Ville » produit par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) pourra être consulté notamment pour recensé les espèces allergisantes à ne pas utiliser.

Les panneaux bois, PVC ou voile de protection sont interdits.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotassé. Les enduits de couleur blanc sont proscrits.

Les clôtures minérales de qualité existantes telles que les pierriers, murs de pierre sèche, restanques devront être maintenues ou restaurées, dans la mesure du possible, soit être reconstruites à l'identique sans dépasser 2 mètres de hauteur.

Les autres clôtures doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 30 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour le passage de la petite faune

Les murs bahut sont interdits sauf nécessité de soutènement.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres. Des arbres de haute tige peuvent ponctuellement dépasser cette hauteur sous réserve d'être des arbres compatibles avec la culture des sols.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Les portails

Le portail d'entrée, à claire-voie, sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

ARTICLE DP-A et N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG27 du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques sont soumis aux prescriptions de l'article DG29 du titre I - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux

6.2. Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10 mètres du pied des arbres de haute tige notamment pour les espèces suivantes : pins parasols, pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, ginkgo-biloba, tilleuls.

- 5 mètres du pied des arbres de haute tige pour les espèces suivantes : oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, faux-poivrier…..

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Dans les espaces de protection définis ci-dessus, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges adultes (force des arbres d'une circonférence de 0.25/0.35 cm mesurée à 1 mètre du sol).

ARTICLE DP-A et N 7 : Stationnement

12.1. Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes sont pour les zones A et N

- un minimum de 2 places

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

12.2. Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG22 du présent règlement d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 3 : Équipements et réseaux

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

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'approbation des services du Département.

Les accès doivent être réalisés en terrain goudronné ou bétonné au débouché des voies publiques sur une longueur d'au moins 25 mètres. La pente maximale autorisée des accès, reconnue comme desservant la construction, est limitée à 15%. Ils devront comporter un dispositif de collecte permettant le ralentissement et la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales, afin de maîtriser leurs conditions d'écoulement.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

ARTICLE DP-A et N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

Eaux usées –zones d'assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets dans le réseau pluvial des routes départementales sont interdits ou soumis à accord préalable du Département si nécessaire.

9.3 - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

9.4 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ZONE AGRICOLE (A)

Caractère de la zone : La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- des secteurs **As** dits de sensibilité Paysagère dans lesquels des sites d'implantation sont prévus aux documents graphiques

- des secteurs **Ao** dédiés à l'oléiculture

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdits les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés dans les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

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

Sont autorisées dans la zone A et tous les secteurs

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en respectant le caractère de la zone :

1- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, nécessaires aux services publics et au fonctionnement du territoire, dont notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes et des personnes face aux risques naturels, sous réserve que leur localisation résulte d'une nécessite technique ;

Sont autorisées dans la zone A

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

1- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;

2- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;

3- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;

4- les installations classées pour la protection de l'environnement ;

5- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

Dans les secteurs As, ces occupations et utilisations du sol doivent être situées dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère figurant aux documents graphiques.

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sont autorisées dans la zone A à l'exception du secteur Ao

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

1- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;

2- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;

3- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;

4- les installations classées pour la protection de l'environnement ;

5- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

Dans les secteurs As, ces occupations et utilisations du sol doivent être situées dans les polygones d'accueil de moindre sensibilité paysagère figurant aux documents graphiques.

Sont autorisées dans la zone A à l'exception des secteurs Ao et As

A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

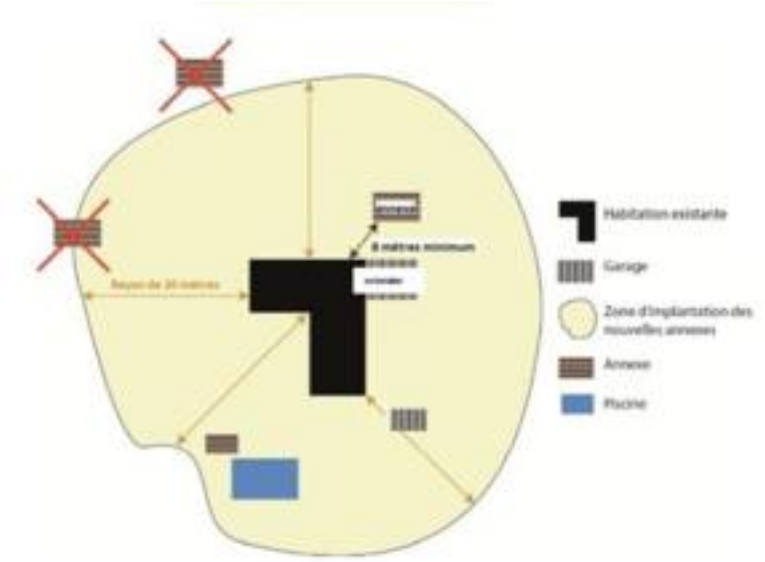
A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

- chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

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

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



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

* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m² ;

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

* que les extensions, d'une surface de plancher maximale de 30 m², soient accolées au bâtiment principal, ne débordent pas d'une distance de 8 mètres à compter du bâtiment initial et que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 250 m².

* que les annexes soient inclus dans un rayon de 20 mètres par rapport au nu de la façade du bâtiment existant ; qu'ils ne comportent qu'un seul niveau et qu'ils ne soient pas déjà présents sur l'unité foncière. Ces annexes et garages auront l'emprise au sol maximale suivantes : 30 m² pour un garage ou abri voiture 20 m² pour un pool house et 10 m² pour un abri de jardin et abri bois en pierres, en bois ou crépis, ton pierre.

Les autres annexes sont interdites

Sont seulement autorisés dans le secteur As

- les exploitations agricoles sur les terrains disposant d'un polygone d'accueil figurant aux documents graphiques.

Sont seulement autorisés dans le secteur Ao

1- les annexes de type locaux de remisage du matériel de moins de 15 m² par unité d'exploitation en pierres, en bois ou crépis ton pierre .

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

A- Emprise au sol des constructions

Dans les seuls secteurs As, les constructions agricoles autres que les équipements publics sont seulement autorisés dans les polygones d'accueil figurant aux documents graphiques.

Dans les zones A et les secteurs As, l'extension des constructions à usage d'habitation ne doit pas conduire à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du PLU.

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, y compris les serres, ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

La hauteur frontale des constructions est fixée à 10 mètres

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 m à l'égout du toit et 3,5 m au faîtage.

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole *et aux équipements d'intérêt collectif et services publics* n'est pas réglementée

Pour les secteurs Ao, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

Les annexes de type abri de jardin et abri bois, d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m², peuvent s'implanter en limites séparatives.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N auxquelles s'ajoutent la disposition particulière suivante :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les bâtiments agricoles.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N auxquelles s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE A 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 3 : Équipements et réseaux

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

ARTICLE A 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ZONE NATURELLE (N)

Caractère de la zone : La zone **N** correspond aux zones naturelles du territoire de Montauroux incluant

- les quartiers d'habitat dispersés insuffisamment équipés en matière de réseaux techniques urbains et pour lesquels le renforcement de réseaux n'est pas prévu à l'échéance des dix prochaines années

Elle comprend :

- les secteurs **Nf** représentant les sites de prospection de nappe phréatique
- les secteurs **Nr** représentant les parties soumises à un risque élevé de mouvements de terrain

- les secteurs naturels d'activités spécifiques dénommés Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées autorisant des droits d'utilisation et d'occupation du sol strictement spécifiés à l'article N2

- le secteur **Ncl** représentant le site économique de la Colle Noire
- le secteur **Nfc** représentant le projet de funérarium et colombarium d'intérêt collectif
- le secteur **Ntl** représentant les sites de tourisme autour du lac et du Défens

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité interdites, autorisées et autorisées sous conditions

ARTICLE N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdits les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols mentionnés dans les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

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

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et tous les secteurs

1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et sportifs d'intérêt générale.

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

1- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et forestière ;

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en respectant le caractère de la zone :

1- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, nécessaires aux services publics et au fonctionnement du territoire, dont notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes et des personnes face aux risques naturels, sous réserve que leur localisation résulte d'une nécessite technique ;

2- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels.

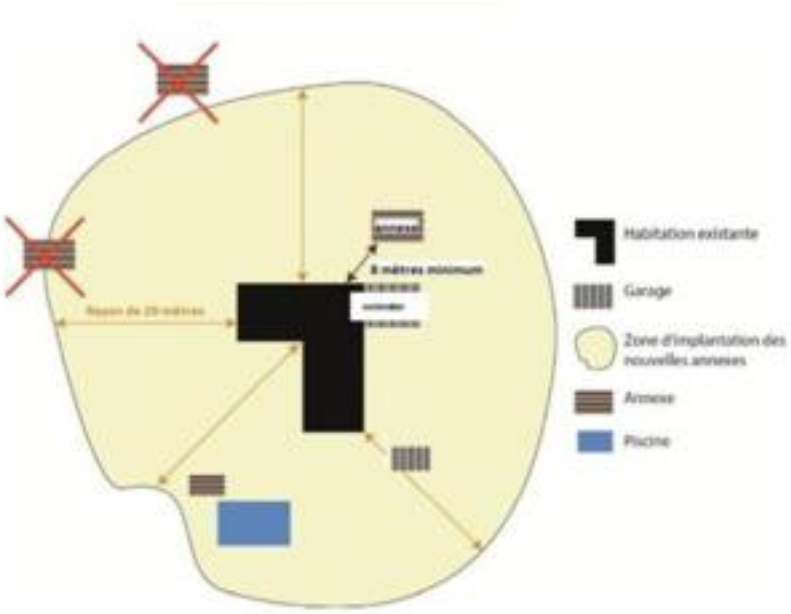
A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N, à l'exception de tous les secteurs (Nr, Ncl, Nf, Nfc, Nst, et Ntl), à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :

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



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

* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m² ;

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

* que les extensions, d'une surface de plancher maximale de 30 m², soient accolées au bâtiment principal, ne débordent pas d'une distance de 8 mètres à compter du bâtiment initial et que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 250 m².

* que les annexes soient inclues dans un rayon de 20 mètres par rapport au nu de la façade du bâtiment existant et implantées à 8 mètres minimum du bâtiment principal ; qu'ils ne comportent qu'un seul niveau et qu'ils ne soient pas déjà présents sur l'unité foncière. Ces annexes et garages auront l'emprise au sol maximale suivantes : 30 m² pour un garage, 20 m² pour un pool house et 10 m² pour un abri de jardin en pierres, en bois ou crépis, ton pierre.

Les autres annexes sont interdites.

Sont seulement autorisés dans le secteur Ncl représentant le site économique de la Colle Noire

1- les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires au site économique de la Colle Noire, et situées dans les polygones d'implantation figurant au document graphique

Sont seulement autorisés dans les secteurs Nf représentant les sites de prospection de nappe phréatique

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à la prospection et l'exploitation des nappes phréatiques à condition que leur localisation résulte d'une nécessité technique ou d'un intérêt collectif

Sont seulement autorisés dans le secteur Nfc représentant le projet de funérarium et colombarium d'intérêt collectif

1- les occupations et utilisations du sol liées aux services funéraires publics ou d'intérêt collectif sans dépasser 500 m² de Surface de plancher

Sont seulement autorisés dans les secteurs Nr représentant les parties soumises à un risque élevé de mouvements de terrain.

1- les seuls aménagements de mise en sécurité de ces zones face aux risques naturels inventoriés

Sont seulement autorisés dans le secteur Ntl représentant les sites de tourisme autour du lac

- les occupations et utilisations du sol touristiques et sportives conformes aux dispositions des Arrêtés Préfectoraux du 7.09.1972, 16.06.1977, 30.05.1980, et 13.05.1988

- les structures légères pour une petite restauration annexe à l'activité principale d'une surface de plancher maximale de 30 m² réalisées avec des matériaux résistant aux feux

ARTICLE N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

A- Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, l'extension des constructions à usage d'habitation est définie à l'article N2 dans les conditions de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme.

dans le secteur Ncl représentant le site économique de la Colle Noire

- les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N2 sous réserve d'être implantées dans les polygones d'implantation figurant aux documents graphiques.

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, y compris les serres, ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et 10 mètres de hauteur frontale. Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres pour les équipements publics prévus dans les Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 m à l'égout du toit et 3,5 m au faîtage.

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

dans le secteur Ncl représentant le site économique de la Colle Noire

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit dans la zone d'implantation Nord
- 4,5 m à l'égout du toit dans la zone d'implantation Sud

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

Les annexes de type abri de jardin et abri bois, d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m², peuvent s'implanter en limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.

ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

ARTICLE N 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Section 3 : Équipements et réseaux

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

ARTICLE N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ANNEXES REGLEMENTAIRES

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ANNEXE 1 FICHE CHANGEMENT DESTINATION

FICHES POUR BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE N

ETOILE VIOLETTE

Etoile n° 1

Section G n° 233 , Quartier de Gaudon MONTAUROUX

Ancien corps de bâtiment d'habitation transformé en atelier qui pourra reprendre sa vocation initiale d'habitation.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

FICHES POUR BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE N

ETOILE VIOLETTE

Etoile n° 2

Section G n° 767 , RD 37 Quartier des Esclapières Montauroux

Ancien magasin de vente de cuisines à transformer en habitation. Les commerces ne peuvent plus être autorisés à cet endroit à cause des accès très dangereux sur la départementale 37.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

FICHES POUR BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE N

ETOILE VIOLETTE

Etoile n° 3

Section OI n° 3665 , Quartier Gimbrette MONTAUROUX

Ancien moulin, d'une emprise de 257 m², avec aqueduc, recouvert par la végétation, à transformer en habitation ou en activité économique avec extension possible.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

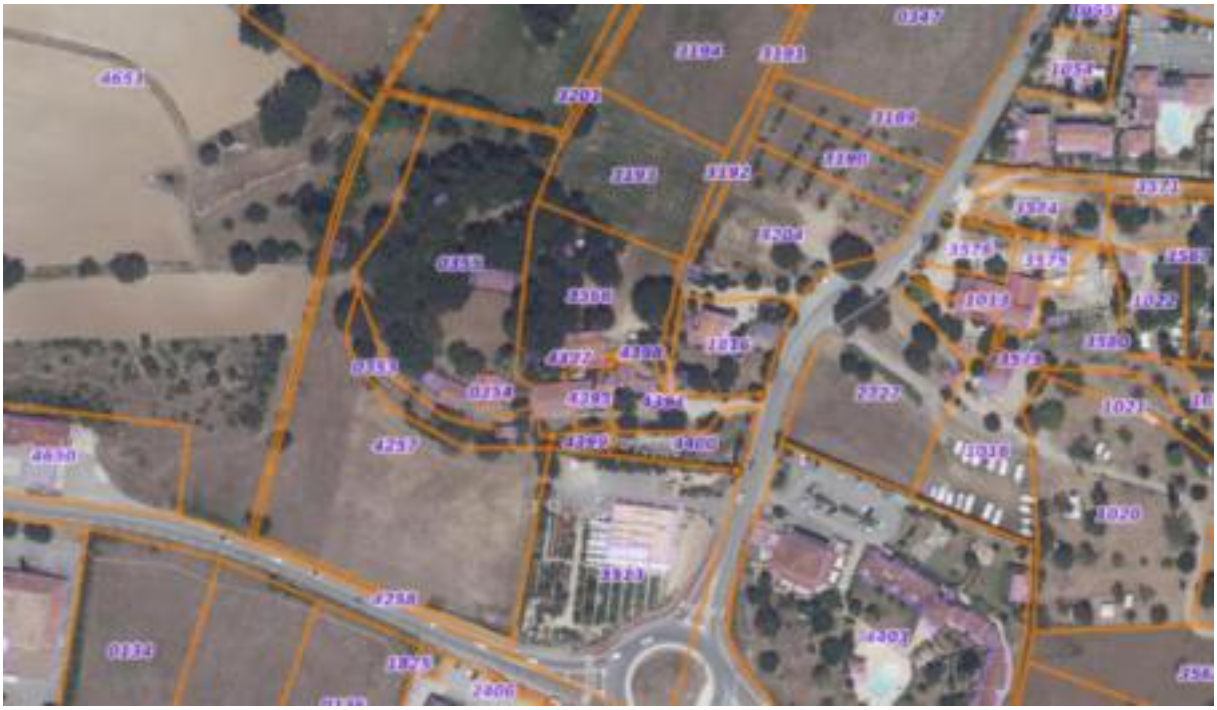
FICHES POUR BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE N

ETOILE VIOLETTE

Etoile n° 4

Section OI n° 4397, Quartier du Plan Occidental Nord MONTAUROUX

Ancien corps de ferme, à transformer en logements occasionnels du personnel de la ferme afin notamment d'accueillir les saisonniers en cohérence avec la dynamique économique spécifique du territoire.





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

FICHES POUR BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE N

ETOILE VIOLETTE

Etoile n° 5

Section OH n° 99 , Quartier de la Barrière MONTAUROUX

Ferme de la Barrière, à transformer en logements occasionnels du personnel de la ferme afin notamment d'accueillir les saisonniers en cohérence avec la dynamique économique spécifique du territoire.



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ANNEXE 2 AU REGLEMENT DE LA ZONE A

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité *(en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural).*

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra :

- disposer d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (S.M.A.) et justifier d'une réalité et d'une viabilité économique. La SMA est fixée par arrêté préfectoral du 30 juin 2016 et arrêté ministériel du 18 septembre 2015 (production hors sol) ;
- ou avoir obtenu une DJA dans le cadre de l'installation ;

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC annuel net.

Pour les exploitations en pluriactivité, il est nécessaire de disposer de 1 SMA pondérée, c'est-à-dire calculer une pondération des SMA de tous les ateliers réalisés = le total devra être égal à 1 SMA (100%).

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime pourront être autorisées selon la réglementation en Vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, et qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

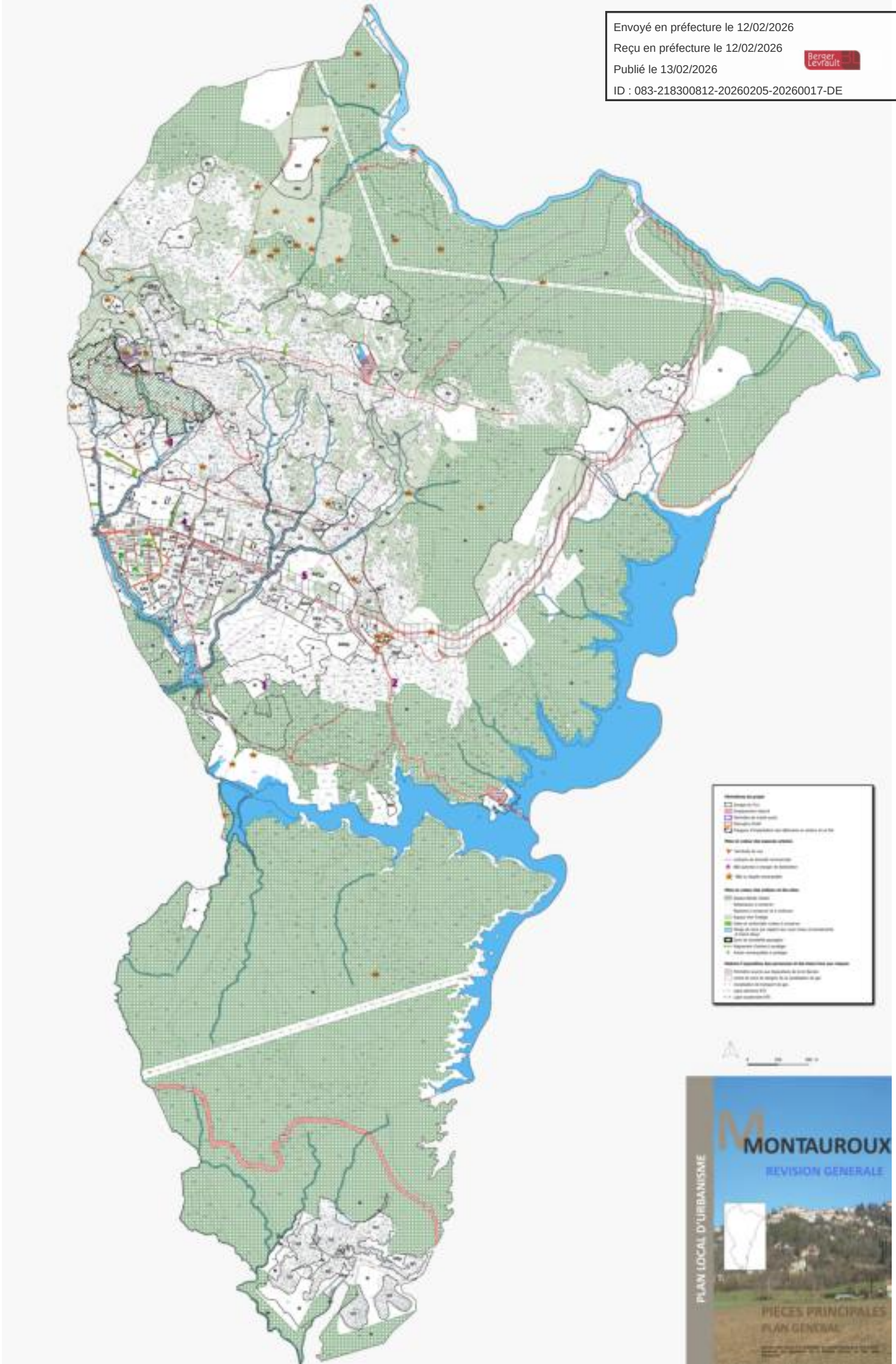
La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

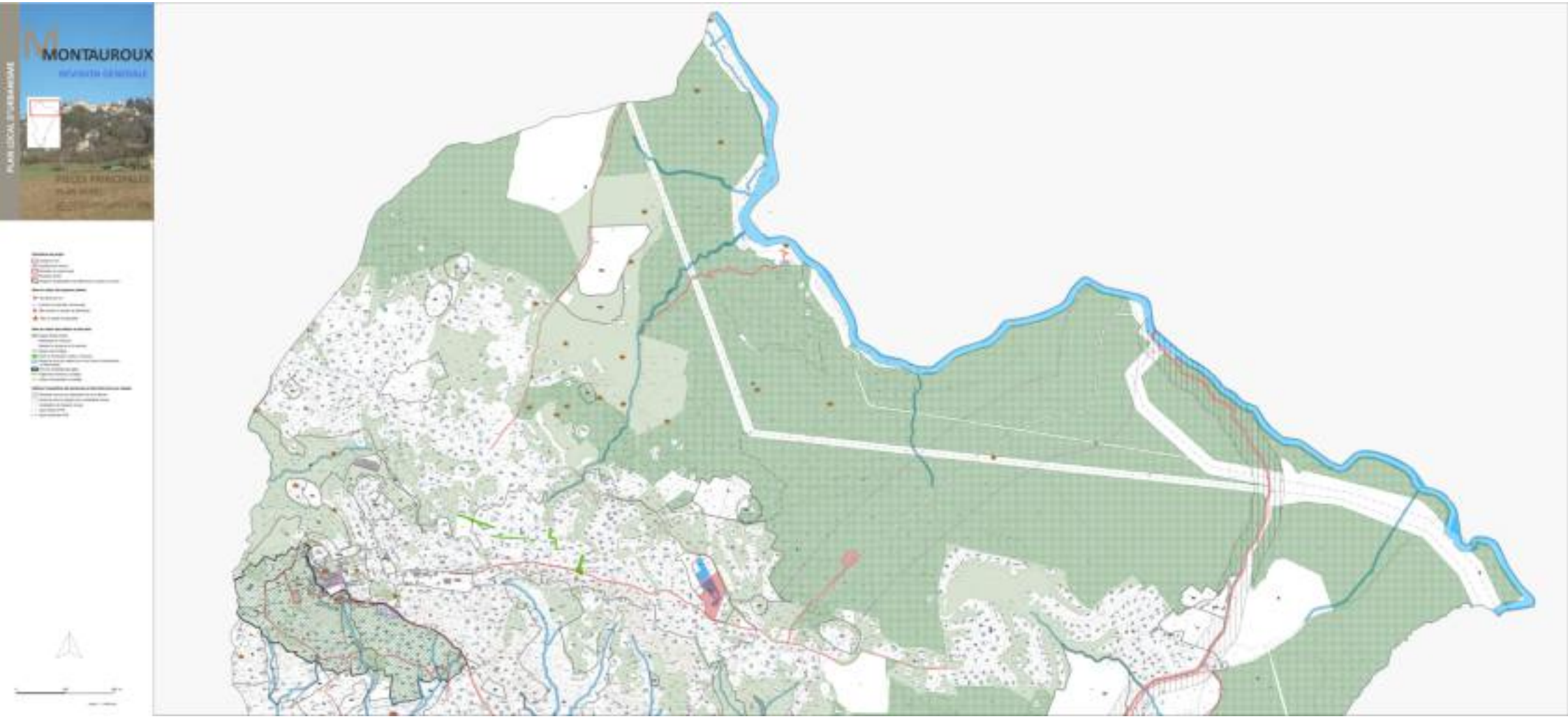
Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, justificatif de viabilité économique sur 5 ans...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété, liste du matériel/véhicules, cartes grises des engins agricoles de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété…

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



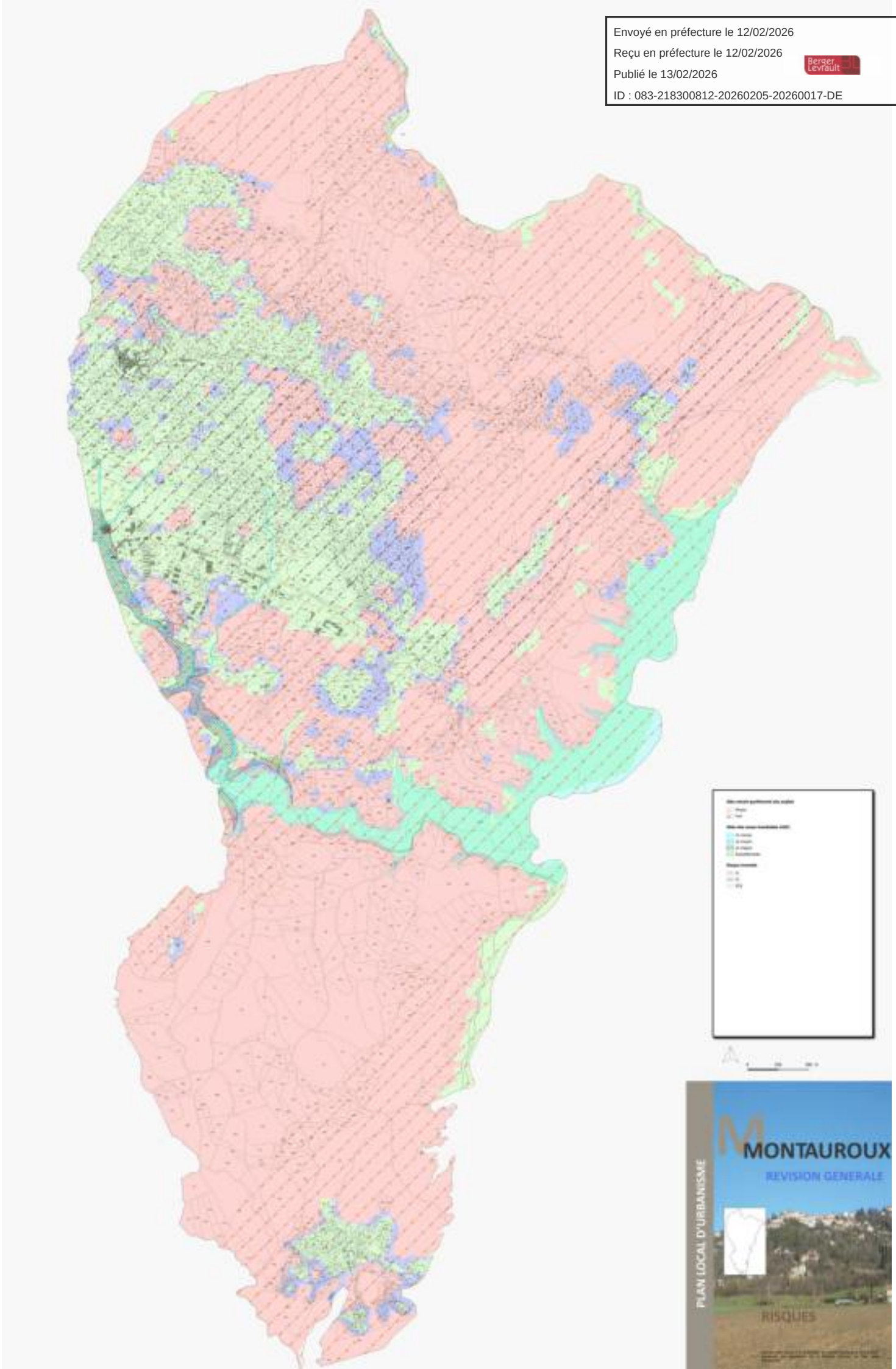
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



EMPLACEMENTS RESERVES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05 février 2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Liste des emplacements réservés

Destinés au département du Var :

Numéro PLU	Description	Bénéficiaire	Emprise	Surface en m²
D1	Elargissement et rectification de virages de la RD 562	Département	11m	17192
D2	Elargissement et rectification de virages de la RD 562	Département	11m	62 500
D3	Création du carrefour giratoire de la Camiole	Département		7 000
D4	Création d'un rond-point Chemin Vincent	Département	36m	1 000
D6	Elargissement de la RD37 centre	Département	11.5m	18 350
D7	Elargissement de la RD37 nord	Département	9m	15 500
D8	Elargissement et rectification de virages de la RD37 sud	Département	11m	34 100
D9	Elargissement de la RD 37 avec rescindement immeubles : Village	Département		300
D10	Voie de liaison entre la RD 562 et la RD 37 pour le désenclavement du Pays de Fayence	Département	9 à 11.5m	112077
D11	Aménagement du carrefour (RD 562 et RD 94)	Département		587
D12	Elargissement et rectification de virages de la RD94	Département	7m	12220
D13	Eurovélo route n°8	Département	4m	28639

Destinés à la Communauté de Communes du Pays de Fayence

Numéro PLU	Description	Bénéficiaire	Emprise	Surface en m²
COM1	Réalisation des contre-allées de la RD 562	CCPF	11m	16122
COM2a	Desserte du site économique de l'Apier	CCPF	8m	6500
COM2b	Desserte du site économique de l'Apier	CCPF	6m	2274
COM2c	Desserte du site économique de l'Apier	CCPF	20m	727
COM2d	Desserte du site économique de l'Apier (comprenant un barreau de liaison de 6 mètres)	CCPF	12m	3221
COM3	Création de voie entre RD 562 et impasse du Plan Occidental	CCPF	8m	1641
COM4	Parking CCPF	CCPF		11146
COM5	Elargissement de l'impasse du plan Oriental	CCPF	5m	906

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

COM6	Bassin eau potable "La colle du médecin"	CCPF		4 968
COM7	Plateforme pour forage eau potable et installations techniques liées	CCPF		2509
COM8	Elargissement des voiries à destination de la CCPF	CPF		1020
COM9	Parking public	CPF		1869
COM10	Bassin de rétention public	CPF		1413

Destinés à la commune de Montauroux :

N°	Description	Bénéficiaire	Emprise	Surface en m²
C1	Elargissement du chemin du stade	Commune	6m	11708
C2	Elargissement de l'ancien chemin de Callian à Grasse	Commune	4m	5737
C3	Elargissement du CVO n°1 (route de Tournon)	Commune	6m	16421
C4	Elargissement du chemin de Bigarel	Commune	6m	11040
C5	Elargissement voie entre chemin de Ferrage et RD37	Commune		807
C6	Elargissement du chemin de Font d'Imbert à destination des Modes Doux	Commune	4m	2573
C7	Elargissement du CVO n°3	Commune	8m	5404
C8	Elargissement chemin des Chaumettes	Commune	6m	376
C9	Parking pour camping-car	Commune		863
C10	Création d'une voie entre le chemin de la Barrière et les Chaumettes	Commune	4m	965
C14	Création d'un parking de covoiturage à La Colle	Commune		4759
C15	Création d'un parking pour les mobilités douces à La Colle	Commune		105
C16	Elargissement du chemin de Fondurane	Commune	8m	13888
C17	Elargissement du chemin du Gabinet	Commune	6m	9804
C18	Désenclavement du village et accès aux parkings et aux véhicules de secours	Commune		705

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

C19	Création d'un parking	Commune		2562
C20	Création d'un sentier cyclable	Commune	2m	6568
C21	Création d'un sentier cyclable	Commune	2m	4120
C22	Elargissement du chemin des Genêts	Commune	7m	734
C23	Chemin d'accès Bassin	Commune	4m	4009
C24	Chemin de Gimbrette	Commune	3m	1528
C25	Bassin de rétention des eaux pluviales de la Matade	Commune		19070
C26	Extension du chemin de la Gipière	Commune	4m	832
C27	Pan coupé	Commune		75

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2A1 LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Commune

MONTAUROUX

83081

Liste des servitudes

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RI PI RLIQ I Fr >NI MM
Pit1 n : i ib1 du Vaii

Liste des servitudes d'utilite publique

15/12/2016

MONTAUROUX

A1 Servitude relative à la protection des bois et forets soumis au regime forestier

Les articles L. 151-1 à L. 151-6 du code forestier sont abroges mais les servitudes existantes continuent d'etre appliquees (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de lurbanisme I - A - a - 1°)

Foret communale de CALLIAN

Direction Departementale des Territoires et de la Mer - 244 avenue de lInfanterie de Marine - B.P. 501 - 83041 Toulon cedex 9

Centre de ('Office National des Forets - Agence Interdepartementale du Pradet - Chemin San Peyre - 83220 Le Pradet

Acte : Non renseigne

Foret departementale Malpasset

Direction Departementale des Territoires et de la Mer - 244 avenue de lInfanterie de Marine - B.P. 501 - 83041 Toulon cedex 9

Centre de ('Office National des Forets - Agence Interdepartementale du Pradet - Chemin San Peyre - 83220 Le Pradet

Acte : Non renseigne

Foret domaniale de Saint-Cassien

Direction Departementale des Territoires et de la Mer - 244 avenue de lInfanterie de Marine - B.P. 501 - 83041 Toulon cedex 9

Centre de (Office National des Forets - Agence Interdepartementale du Pradet - Chemin San Peyre - 83220 Le Pradet

Acte : Non renseigne

Foret communale de MONTAUROUX

Direction Departementale des Territoires et de la Mer - 244 avenue de lInfanterie de Marine - B.P. 501 - 83041 Toulon cedex 9

Centre de l'Office National des Forets - Agence Interdepartementale du Pradet - Chemin San Peyre - 83220 Le Pradet

Acte : Non renseigne

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

A2 Servitude attachee à l'etablissement des canalisations souterraines d'irrigation

Articles L.152-3 a L.152-6 du code rural et de la peche maritime (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de lurbanisme II - C - b - 2°)

Canalisations souterraines d'irrigation

Societe du Canal de Provence et d'amenagement de la region proven^ale - Le Tholonet - CS 70064 13182 Aix en Provence cedex 5

Direction Departementale des Territoires et de la Mer - 244 avenue de l'Infanterie de Marine - B.P. 501 - 83041 Toulon cedex 9

Acte : Non renseigne

Reseau de Montauroux

Societe du Canal de Provence et d'amenagement de la region proven<;ale - Le Tholonet - CS 70064 13182 Aix en Provence cedex 5

Direction Departementale des Territoires et de la Mer - 244 avenue de l'Infanterie de Marine - B.P. 501 - 83041 Toulon cedex 9

Acte : Non renseigne

A3 Servitude de passage des engins mecaniques d'entretien et de depot des produits de curage et faucardement attachees aux canaux d'irrigation et emissaires d'assainissement

Articles L. 152-7 a L. 152-13 du code rural et de la peche maritime (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de lurbanisme II - C - b - 3°)

Canal d'irrigation de la Siagnole

Societe du Canal de Provence et d'amenagement de la region proven^ale - Le Tholonet - CS 70064 13182 Aix en Provence cedex 5

Direction Departementale des Territoires et de la Mer - 244 avenue de l'Infanterie de Marine - B.P. 501 - 83041 Toulon cedex 9

Acte : Non renseigne

PREFECTURE DU VAR
20 MARS 2017
Contrôle de légalité

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

A5 Servitude attachee aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement

Articles L. 152-1 & L. 152-2 du code rural et de la peche maritime (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de lurbanisme II - C - b - 1')

Reseau de distribution d'eau potable de Montauroux

Services communaux Maine de Montauroux

Societe du Canal de Provence et d'amenagement de la region proven^ale - Le Tholonet - CS 70064 13182 Aix en Provence cedex 5

Acte : Non renseigne

AC1 Servitude de protection des monuments historiques classes ou inscrits

Articles L. 621-1 et suivants, L. 642-9 et L. 621-30 à L. 621-3 du code du patrimoine (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme I - B - a)

Monument historique inscrit : Eglise Notre-Dame de l'Assomption (en totalite)

Service Territorial de (Architecture et du Patrimoine - Agence de Toulon - 449 Avenue de la Mitre - 83000 Toulon

Acte : Arrete Prefet de Region 23/06/2014

AC2 Servitude relative aux sites inscrits et classés

Article L. 341-1 (sites inscrits) et article L. 341-2 (sites classes) du code de lenvironnement et article L. 642-9 du code du patrimoine (zones de protection) (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme I - B -b)

Site inscrit : Village et ses abords

Direction Regionale de l'Environnement, de t'Amenagement et du Logement Provence-Alpes-Cote d'Azur - Service biodiversite, eau et paysages - CS 80065 - Le Tholonet 13182 Aix-en-Provence cedex 5

Acte : Decret 26/09/1967

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

AS1 Servitude resultant de l'instauration de perimetres de protection des eaux potables et minerales

Articles L. 1321-2, L. 1321-2-1 et R. 1321-6 et suivants du code de la sante publique (eaux potables) - articles L 1322-3 a 1322-13 et R. 1322-17 et suivants du code de la sante publique (eaux minerales) (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du cod

Automation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine à partir du forage de La Barriere 1

Agence Regionale de Sante - Delegation Territoriale du Var - Cite Sanitaire - avenue Lazare Carnot - 83076 Toulon cedex

Bureau de Protection des Ressources en Eau des collectivizes (BPREC), Rond-Point du 4 Decembre 1974, 83007 Draguignan Cedex

Acte: Arrete prefectoral 27/10/2015

Perimetres de protection du forage de La Barriere 2

Agence Regionale de Sante - Delegation Territoriale du Var - Cite Sanitaire - avenue Lazare Carnot - 83076 Toulon cedex

Bureau de Protection des Ressources en Eau des collectivites (BPREC), Rond-Point du 4 Decembre 1974, 83007 Draguignan Cedex

Acte : Arrete prefectoral 16/08/2010

Perimetres de protection de la retenue de Saint Cassien

Agence Regionale de Sante - Delegation Territoriale du Var - Cite Sanitaire - avenue Lazare Carnot - 83076 Toulon cedex

Bureau de Protection des Ressources en Eau des collectivites (BPREC), Rond-Point du 4 Decembre 1974, 83007 Draguignan Cedex

Acte : Arrete prefectoral 07/09/1972

Perimetres de protection de la source de Tuves

Agence Regionale de Sante - Delegation Territoriale du Var - Cite Sanitaire - avenue Lazare Carnot - 83076 Toulon cedex

Bureau de Protection des Ressources en Eau des collectivites (BPREC), Rond-Point du 4 Decembre 1974, 83007 Draguignan Cedex

Acte: Arrete prefectoral 26/11/1990

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13 Perimetre de servitude autour dune canalisation de transport de gaz

Articles L. 555-16 et L. 555-27 à L. 555-29 du code de l'environnement et articles L. 433-5 à L. 433-11 du code de lenergie (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de lurbanisme II - C - a)

Canalisation de transport de gaz artère PROVENCE - COTE D'AZUR O 400

Direction Regionale de l'Environnement, de l'Amenagement et du Logement
Provence-Alpes-Cote d'Azur - SPR & SECAB - 16 Rue Zattara - 13332 Marseille cedex 3

GRT Gaz - Pole d'exploitation Rhone Mediterranee - DMDTT - ERTET - 33 Rue Petrequin - BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06

Acte : Non renseigne

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

14 Perimetre de servitude autour d'une ligne electrique aerienne ou souterraine

Articles L. 323-3 a L. 323-10 du code de lenergie (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l urbanisme II - A - a)

Reseaux de distribution publique M.T. et B.T,

ERDF ARE PACA Est - Avenue Edith Cavell - 83418 HYERES

ERDF ARE PACA Ouest - Chemin Saint Pierre - 13722 MARIGNANE

Acte : Non renseigne

Liaison souterraine 225 kV : BIANCON - FREJUS

RTE (Reseau Transport d'Electricite) - Centre Developpement Ingenierie Marseille (CDIM) - 46 Avenue Elsa Triolet - CS 20022 - 13147 Marseille cedex 08

Acte: Arrete interministeriel 28/03/2012

Ligne aerienne 400 kV 2 circuits : BIANCON - BROC (LE) - CARROS 1 et 2

RTE (Reseau Transport d'Electricite) - Centre Developpement Ingenierie Marseille (CDIM) - 46 Avenue Elsa Triolet - CS 20022 - 13147 Marseille cedex 08

Acte : Non renseigne

Ligne aerienne 2 x 400 kV : BIANCON - TRANS 1 et 2

RTE (Reseau Transport d'Electricite) - Centre Developpement Ingenierie Marseille (CDIM) - 46 Avenue Elsa Triolet - CS 20022 - 13147 Marseille cedex 08

Acte : Non renseigne

Ligne aerienne 63 kV : SIAGNE (LA) - SAINT CASSIEN

RTE (Reseau Transport d'Electricite) - Centre Developpement Ingenierie Marseille (CDIM) - 46 Avenue Elsa Triolet - CS 20022 - 13147 Marseille cedex 08

Acte : Non renseigne

PREFECTURE DU VAR
20 MARS 2017
Contrôle de légalité

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Inti Servitude institute au voisinage des cimetieres

Article L. 2223-5 du code general des collectivites territoriales (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de lurbanisme IV - A - a)

Cimetiere communal de Montauroux

Services communaux Maine de Montauroux

Acte : Non renseigne

PT3 Servitude attachee aux réseaux de telecommunication

Articles L. 45-9 et L. 48 du code des postes et des communications electroniques (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de lurbanisme II - E - 3")

Cable souterrain de telecommunication n° 533 MARSEILLE - NICE

France Telecom UPR - SE - Bureau Parc Batiment H - 18-24 Rue J. Reattu - 13009 Marseille

Acte : Arrete prefectoral 23/04/1985

T7 Servitude établies à l'exterieur des zones de dégagement

Article L. 6352-1 du code des transports (Annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l urbanisme II - D - e - 4°}

L'ensemble du territoire national est couvert par la servitude T7 à l'exception des zones couvertes par la servitude T5

Direction Regional de (Aviation Civile du Sud-Est - 21 avenue Jules Isaac - 13617 Aix en Provence cedex

Acte: Arrete interministeriel 25/07/1990

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

UhrtI • tgiHU fnmmlli
RiruxuQPBFxancmr

PREFECTURE DU VAR

ARRETE PREFECTORAL en date du 27 octobre2015

Autorisation d'utiliaation d'eau en vue de la consummation humaine i partir du forage de LA BARRIERE 1, situ£ sur le territoire de la commune de MONTAUROUX au profit du Conseil D6partemental du VAR et de son concessionnaire, la Soctete d'Exploitation des Sources de la SIAGNOLE

LE PREFET DU VAR
Officier de la Legion d'Honneur

Vu le Code de la Santi Publique et notamment ses articles L 1321-2, L 1321-7 et R 1321-6 à R 1321-8 relatifs à l'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consummation humaine ;

Vu l'amfrtA ministerie) du 20 juin 2007 relatif à la constitution du dossier de la demande d'autorisation d'utilisation d'eau destinde 6 la consummation humaine mentionnde aux articles R.1321-6 A R.1321-12 et R1321-42 du Code de la Santd Publique ;

Vu l'artete en date du 18 aout 2010 portant declaration d'utilitd publique des travaux de prdlevement et de derivation des eaux et instaurant les pdrimdtres de protection du forage de LA BARRIERE 2, situd sur le territoire de la commune de MONTAUROUX et autorisant le Conseil Gdndral du VAR à prdlever l'eau du forage de LA BARRIERE 2 au titre de la loi sur l'eau et à utiliser l'eau ptelevee en vue de la consomination humaine ;

Vu l'avis hydrogeologique, en date du 10 jnillet 2015, de Monsieur Alain GOUNON, hydrogdologue agred en matidre d'eau et d'hygiine publique pour le departement du VAR, relatif £ la definition des mesures de protection du forage de LA BARRIERE 1 destinie & la consomination humaine ;

Vu l'avis du Conseil D6partemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques en date du 14 octobre 2015 relatif ?. 1'autorisation d'utiliser 1'eau du forage de LA BARRIERE 1 en vue de la consomination humaine de la commune de MONS ;

Considerant le dossier de declaration de modification de l'installation de captage de LA BARRIERE en date de mai2015;

Considerant que les origines hydrogdologiques des forages de LA BARRIERE 1 et de LA BARRIERE 2 sont identiques ;

Considerant que le forage de LA BARRIERE 1 se situe A l'intdrieur du p&imfetre de protection immediate du forage de LA BARRIERE 2, que les trois p6rim6tres de protection du forage de LA BARRIERE 2 et leurs prescriptions ddfinis dans 1'arrtte prdfectoral susvisd en date du 18 aout 2010 sont satisfaisants pour assurer la protection du forage de LA BARRIERE 1;

Considerant que la soctetd d'exploitation des sources de la SIAGNOLE « E2S », concessionnaire du réseau d'eau du service departemental du canal de la SIAGNOLE, est propridtaire du perimfetre de protection immediate ;

Considerant que 1'exploitation du forage de LA BARRIERE 1 n'entrainera pas de prdlevements supplfanentaires par rapport A ceux autorisfes par l'artetd en date du 18 aout 2010 sus mentionnd ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Considdrant la demande de la commune de MONTAUROUX en vue de renforcer l'alimentation en eau des zones d'activitds situees de part et d'autre de la route D562 (ZA de la BARRIERE et de FONDURANE) suite A l'augmentation importante de la sollicitation due A un ddveloppement rapide de ce secteur ;

Considdrant que ce renforcement pcrmettra de mieux gdrer les pointes de consommation qui auraient necessity une augmentation du diamAtre des canalisations d'adduction alimentdes actuellement uniquement par l'eau des sources de la SIAGNOLE ;

Considdrant que, pour la desserte en eau d'un secteur de la commune de MONTAUROUX, les dquipements A rdaliser A partir du forage de LA BARRIERE 1 dtaicnt moins ondreux que ceux A prdvoir pour une alimentation en provenance du forage de LA BARRIERE 2 ;

Considdrant que ce forage pennettra d'assurer une sdcuritd sur ce secteur actuellement desservi uniquement par l'eau des sources de la SIAGNOLE ;

Considdrant que la socidte E2S ddlivre aux communes de l'eau brute et que le traitement est A la charge des collectivites approvisionndes ;

Considerant que l'eau du forage de LA BARRIERE 1 sera traitde par la commune de MONTAUROUX, que le traitement comprendra une injection de chlore liquide (eau de javel) sur la canalisation d'entrde dans le reservoir de la Gare et un reajustement du chlore rdsiduel en sortie de bassin,

Sur proposition du Secretaire General de la Prefecture,

ARRETE

Chapitrc I : Automations d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine

Article 1 : Autorisation de prdldyement d'eau destinde A la consommation humaine au titre du Code de la SantA Publique

Le Conseil Ddpartemental du VAR, directement ou par I'intermddiaire de la societd d'Exploitation des Sources de la SIAGNOLE (SE2S) agissant en quality de concessionnaire, d&ignds ci-apres comme exploitant, est autorisd A prdlever l'eau du forage de LA BARRIERE 1 en vue de la consommation humaine dans les conditions fixees par le present arrStA.

Article 2 : Protection du captage

La protection du forage de LA BARRIERE 1 est assurde par les perimetres de protection et les prescriptions definis par l'arrdtd prdfectoral en date du 18 aotit 2010 declarant d'utilitd publique les travaux de prdldvement et de derivation des eaux et instaurant les perimfctres de protection du forage de LA BARRIERE 2.

Article 3 : Conditions de prdldvement

Les valeurs du cumul des debits d'exploitation autorisAs sur les forages de LA BARRIERE 1 et 2 sont les suivantes :

- dAbit de prAlAvement maximum instantane de 100 1/s soit 360 m3/h ;
- dAbit de prAlAvement maximum joumalier de 8 640 ms/j ;
- debit de prAlevement maximum annuel 3 153 600 m'/an.

Lc debit preleve sur le forage de LA BARRIERE 1 devra titre mesurd et enregistre en continu. Ce ddbitmdtre devra etre installe dans un delai d'un an A compter de la date de publication du present arretd.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

L'exploitant est tenu de conserver trois ans les dormAes correspondant A ces mesures et de les tenir A la disposition de Pautoritd administrative et de les communiquer immddiatement A sa demande.

Article 4 : CaractAristiques, localisation et amenagements du captage

Le champ captant de LA BARRIERE se situe sur le territoire de la commune de MONTAUROUX, approximativement à 2 km au Sud Est du village sur la parcelle cadastrale n° 3304, section 1-2.

Les coordonnees topographiques (en Lambert III) des forages de LA BARRIERE sont :

Forages	X	Y	Z
1.A BARRIERE 1	958.45	154.57	185
LA BARRIERE 2	958.50	154.54	186.67

A Forigine, d'une profondeur de 85 metres, le forage LA BARRIERE 1 est equipA d'un tube acier de diambtre 219 mm descendu jusqu'a 60 metres par rapport au sol. Le trou a eld laissA à nu en dessous et s'est rebouchA jusqu'A 68 m de profondeur.

Le forage est dotA d'une pompe d'une capacity de 20 l/s installs A 60 metres de profondeur par rapport au sol en limite du tubage acier.

Article 5 : Quality de Feau

La quality des eaux prdlevdes doit repondre aux exigences fixAes par la legislation et la regiementation en vigueur.

La SociAtA E2S dAlivre de l'eau brute aux communes. Le traitement est A la charge des collectivitis approvisionnAes.

Article 6 : Surveillance de la quality de Feau et des installations

Un turbidimbtre enregistreur en continu devra fitre install^ sur Feau brute (eau non traitAe), à la sortie du forage de LA BARRIERE 1. Cet appareil devra enregistrer la turbiditA en continu au minimum 4 fois par 24 h. Une alarrne se dbclenchera à partir de 1 NTD pour alerter l'exploitant. Les mesures supAricures à 0.5 NTU, la date, 1'heure et la duree de 1'bvenement devront être conservAes au minimum pendant 3 ans et etre adressAes A 1'autoritb sanitaire (ARS) une fois par an sous format de tablcur informatique.

En cas d'incident pouvant avoir des consequences sur la santb pu^ique, de difficultes particulieres, de depassement d'une des exigences de qualitA fixAes par la r[illegible] le bénéficiaire porte immAdiatement ces rAsultats A la connaissance de l'autoritb administrative compétente et les mesures alimcntAes par Feau du forage de LA BARRIERE 1.

PREFECTURE DU VAR
20 MARS 2017
Contrôle de légalité

Article 7 : Fichier sanitaire

Un fichier sanitaire est ouvert par l'exploitant pour consigner l'ensemble des inlo[illegible] aux installations et A leur fonctionnement. Dans cc registre sanitaire, figureront notamment les AlAments suivants :

- les releves des debits d'exploitation ;
- les rclevAs des operations de maintenance et des dysfonctionnements Aventuels ;
- 1'cnsemble des donnAes d'auto-surveillance decrites aux alineas precedents.

Toutes ces informations devront Atre associAes aux dates correspondantes et conservAes par 1'exploitant au minimum pendant trois ans.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Article 8 : Contrdles

Le systeme de production dans son ensemble est placd sous le contrfile de l'autoritd administrative compdtente qui ddfinit un programme analytique au titre du contr61e sanitaire en fonction des donnees actualists annuellement.

Les agents des services charges de l'application du Code de la Sante Publique et du Code de FEnvironnement ont constamment libre acct aux installations autorists.

Les exploitants responsables des installations sont tenus de laisser A leur disposition le fichier sanitaire.

Article 9 : Dispositions permettant les prAlAvements

Des robinets de prdtevements doivent etre installs en des lieux approprids (absence de souillures, reprdsentatif, acts facile ...) en tant que de besoin, pour permettre la verification de la quality de l'eau, notamment au niveau du forage LA BARRIERE 1 (avant traitement).

Ces robinets sont amdnagds de fa^on A permettre :

- le remplissage des flacons : hauteur fibre d'au moins 40 cm entre le robinet et le receptacle permettant l'dvacuation des eaux d'dcoulement A l'extdrieur du bati ;
- le flambage du robinet ;
- l'identification de la nature et de la provenance de l'eau qui s'dcoule (panonceau, plaque grate).

Chapitre II : Dispositions diverses

Article 10 : Respect de l'application du present arrfetd

Le bdneficiaire du present acte d'autorisation veille au respect de l'application de cet arrete.

Tout projet de modification des installations et des conditions d'exploitation mentionn6es dans le present arrdtd prdfectoral d'autorisation, tout projet de modification de la filidre de traitement utilisde, de produit de traitement, de systdme d'alerte et de surveillance, d'dtape ou d'extension de la filiere de traitement par l'exploitant, devra dtre portd A la connaissance du Prdfet prdalablement A son execution, accompagnA d'un dossier ddfinissant les caractdristiques du projet.

Article 11 : Ddlai et durde de validity

Les dispositions du present arretd demeurent applicables tant que le captage participe A l'approvisionnement de la collectivity dans les conditions fixdes par celui-ci.

Article 12 : Sanctions applicables en cas de non-respect de la protection des ouvrages

En application de Particle L.1324-4 du Code de la Santd Publique, le fait de ddgrader des ouvrages publics destines A recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation, de laisser introduire des matieres susceptibles de nuire A la salubrity dans I'eau de source, des fontaines, des puits, des citemes, des conduites, des aqueducs, des reservoirs d'eau servant A l'alimentation publique est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Article 13 : Droit de recours

Le present arrete pent faire l'objet, dans un d61ai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage, d'un recours devant le Tribunal Administratif de TOULON - 5 rue Racine - 83000 TOULON (04.94.42.79.30).

Article 14 : Mesures executoires

Le Sous-prdfet de Draguignan
Le President du Conseil Dipartemental,
Le President de la Soci&e d'Exploitation des Sources de la SIAGNOLE « E2S »,
Le Maire de MONTAUROUX,
Le Directeur General de l'Agencc Regionale de Santi,
I>e Directeur Ddpartemental des Territoires et de la Mer du VAR,

sont charges, chacun en ce qui le concerne, de l'exdcution du prdscnt arrete qui sera publid au recueil des actes administratifs de la Prefecture.

Toulon, le 27 OCT. 2015

IxPrifet,

Pour le Préfet
Le Sous-p
Directeur de
Cabinet,

Kévin **MAZOYER**

PREFECTURE DU VAR
20 MARS 2017
Contrôle de légalité

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

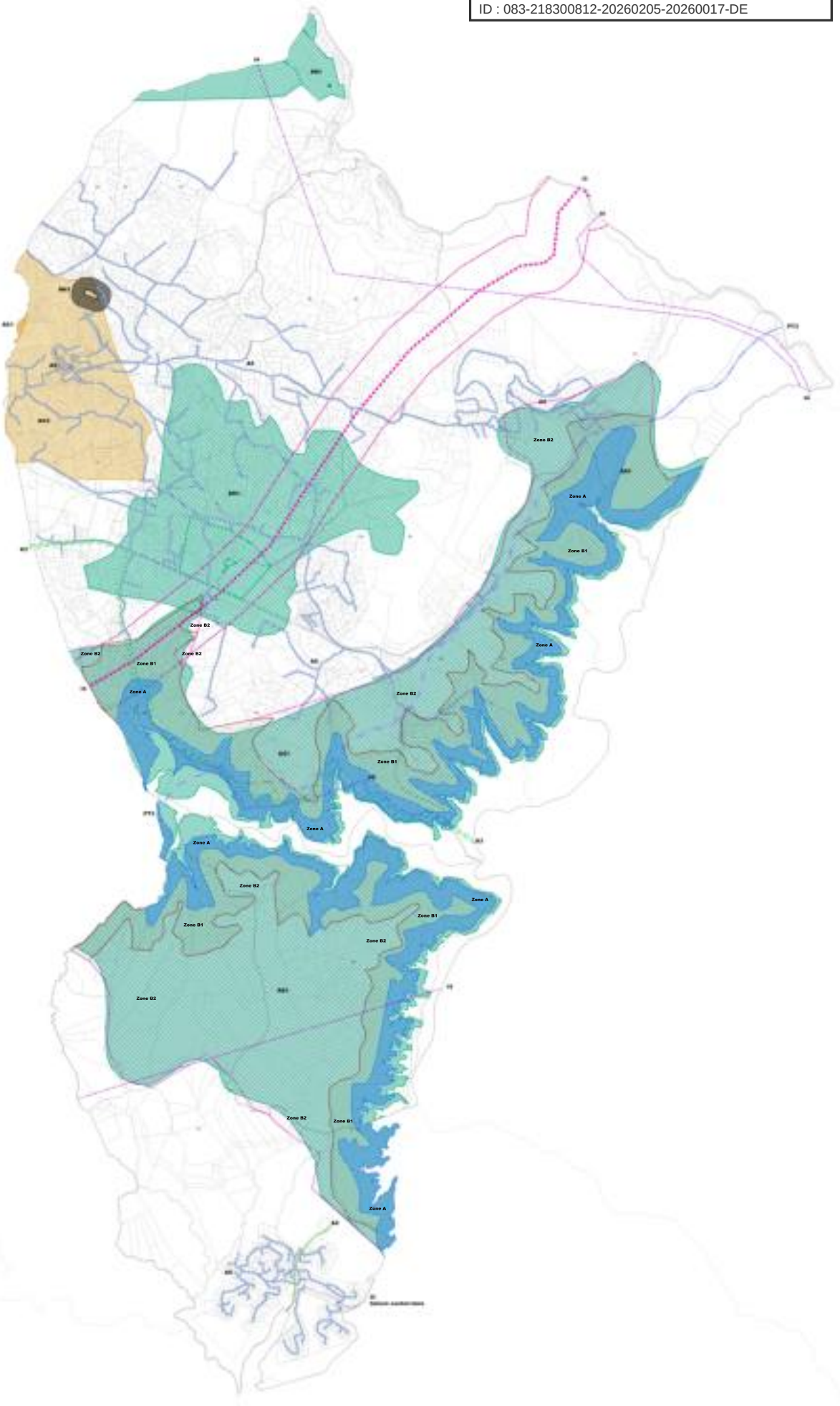
MONTAUROUX

REVISION GENERALE



PLAN DE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE





Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2A3 SITES INSCRITS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

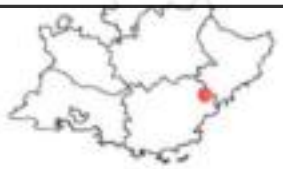
Republique Frangaise

Prefecture de la region Provence-Alpes-Cote d'Azu

Direction rcgionalc de l'Environnement, de rAmdnogcmcnt el du Logement
PROVENCE AIPES CÔTE D'AZUR

site inscrit concerne

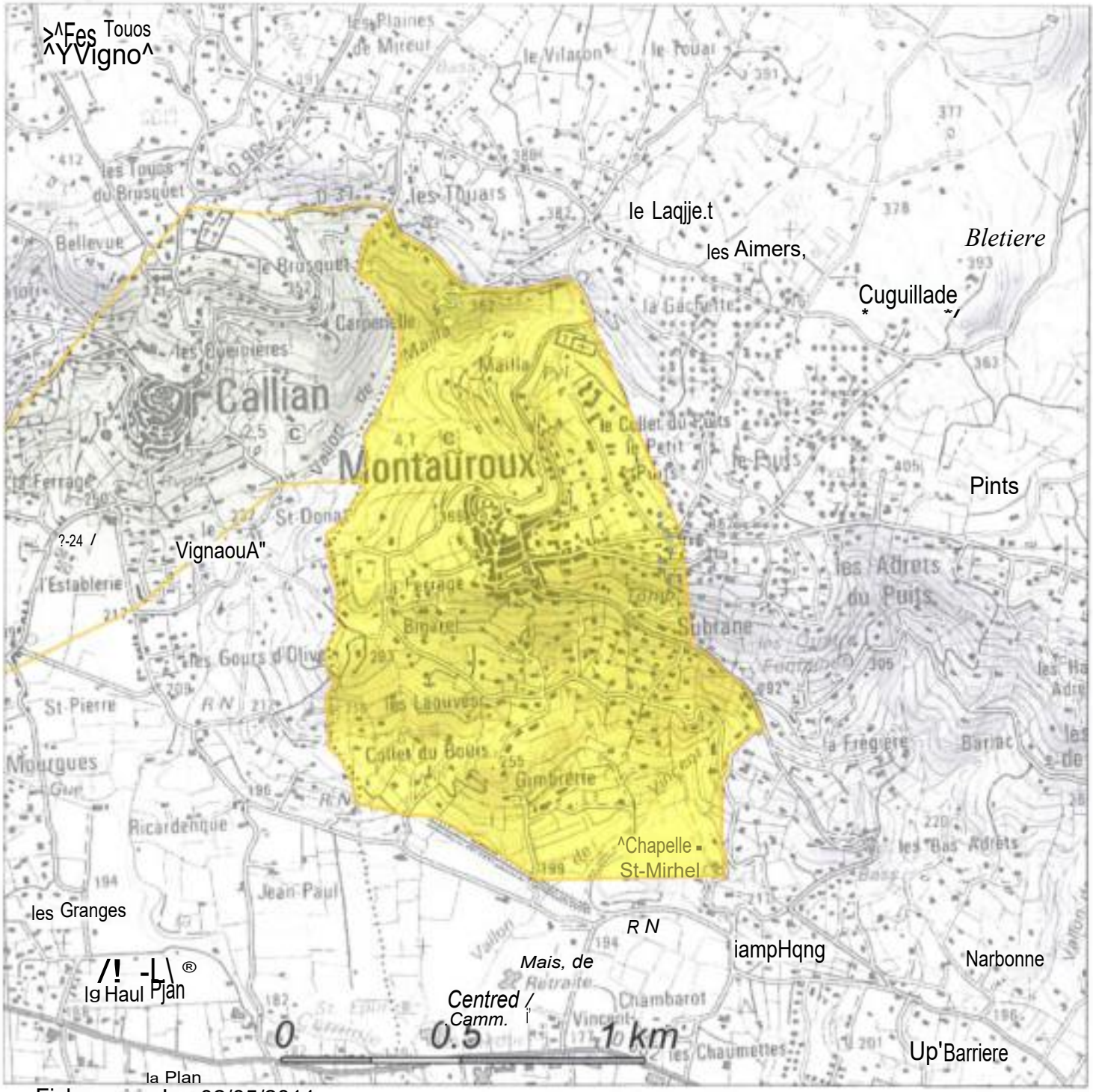
site inscrit avoisinant



Site inscrit 93183047

Village de Montauroux et ses abords

Date procedure : 26/09/1967



Fiche creee le : 02/05/2011

1/15 000 erne

DREAL
Adresse postale : Le Tholonet
DREAL PACA CS80065
Allee Louis Philibert 13182 Aix en Provence cedex 5
Telephone : 04.42.66.66.00 - Telecopie : 04.42.66.66.01

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

**PREFET
DE LA REGION
PROVENCE- ALPES-
COTE D'AZUR**

*Liberte
Egilite
Fratemite*

MAIRIE DE MONTAUROUX
21 AOUT 2023
COURRIER ARRIVÉ

Direction régionale
des affaires culturelles

La directrice regionale

**Conservation regionale
des monuments historiques**

Affaire suivie par : Virginie CARLES
04 42161417
virginie.carles@culture.gouv.fr

Aix-en-Provence, le 17 AOUT 2023

Courrier RAR 1A 195 522 9165 1

Objet : 83 – MONTAUROUX, Vestiges du castrum et de la chapelle Saint-Barthelemy
P.J. : un arrete d'inscription – une notice d'information – un accuse de reception

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous informer que Monsieur le Prefet de Region a signe l'arrete d'inscription au titre des monuments historiques des edifices vises en reference, dont votre commune est proprietaire, suivant l'avis de la commission regionale du patrimoine et de ('architecture.

Je vous adresse sous ce pli une copie de l'arrete et vous prie de bien vouloir me retoumer signe l'accuse de reception joint.

Les vestiges du castrum et de la chapelle Saint-Barthelemy sont desormais des monuments historiques auxquels s'applique le Code du Patrimoine (livre VI titre II).

Je vous informe qu'en cas de contestation de votre part, le delai de recours pendant lequel vous pouvez saisir le tribunal administratif competent est de deux mois à compter de la presente.

Enfin, je vous signale que, dans le cadre de la necessaire information du public, le monument fera prochainement l'objet d'une presentation illustree de quelques photographies sur le site de la Direction regionale des affaires culturelles.

Je vous prie d'agreer, Monsieur le Maire, l'expression de ma consideration distinguee.

Pour la directrice regionale des affaires culturelles
Le conservateur regional des monuments historiques

Adjoint au Conservateur
Regional des Monuments
I':r toriques
Jean-Baptiste BOULANGER
Pierrick RODRIGUEZ

**Monsieur le Maire
Hotel de Ville
CS 9292 – Place du Clos
83440 MONTAUROUX CEDEX**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

EX

PREFET
DE LA REGION
PROVENCE- ALPES-
COTE D'AZUR

Libirti
Fraeraitt

**Direction regionale
des affaires culturelles**

Arrete

portant inscription au titre des monuments historiques des vestiges du castrum et de la chapeile Saint-Barthelemy à MONTAUROUX (Var)

**Le prefet de la region Provence-Alpes-Cdte d'Azur,
Prefet de la zone de defense et de securite Sud,
Prefet des Bouches-du-Rhone,**

Vu le code du patrimoine, livre VI, titres **I** et II,

Vu le decret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifie relatif aux pouvoirs des prefets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les departements et les regions,

Vu l'avis de la commission regionale du patrimoine et de l'architecture en date du 1er decembre 2022,

Vu les autres pieces produites et jointes au dossier,

CONSIDERANT que les vestiges du castrum et la chapeile Saint-Barthelemy à MONTAUROUX (Var) presentent un interet historique et artistique suffisant pour en rendre desirable la preservation, en raison de la qualite decorative de cette chapeile des XVIIe et XVIIIe siecles et de son intrication avec les vestiges du castrum qui temoignent de la place forte medievale demolie pendant les guerres de religion du XVIe siecle,

ARRETE

Article premier : Est inscrit au titre des monuments historiques, en totalite, l'ensemble forme par les vestiges du castrum et la chapeile Saint-Barthelemy, tel que delimite sur le plan annexe, comprenant :

- La chapeile Saint-Barthelemy avec son esplanade au Sud,
- Les vestiges du castrum sis sur la parcelle K 338 avec son chemin d'acces à l'Est et son mur de soutenement situes sur le domaine public,
- Le cimetiere avec ses murs de soutdnement
- L'aire a battre au Sud de la chapeile

Place Febx.Baret - CS 80001 – 13282 Marseille Cedex 06 -
Telephone : 04.84.35.40.00
www.prefectures-regio'is.gouv.fr/provence-alpes-cote-dazur

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Get ensemble est situe rue de la Fontaine a MONTAUROUX (Var) sur le domaine public ainsi que sur les parcelles n°338, 339 et 340 d'une contenance respective de 310 m2, 130 m2 et 451 m2 figurant au cadastre section K,

et appartenant a la commune de MONTAUROUX (n° de SIREN 218 300 812), depuis une date anterieure au 1er janvier 1956.

Article 2 **:** Le present arrete sera notifi6 au proprietaire et au maire de la commune concernee, et, le cas 6cheant, a l'autorite compdtente en matiere de plan local d'urbanisme.

Article 3 : Le secretaire general pour les affaires regionales et la Directrice regionale des affaires culturelles sont charges de l'execution du present arrete, qui sera publie au fichier immobilier de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la prefecture de region.

Marseille, le 1 ® JUIL. 2023

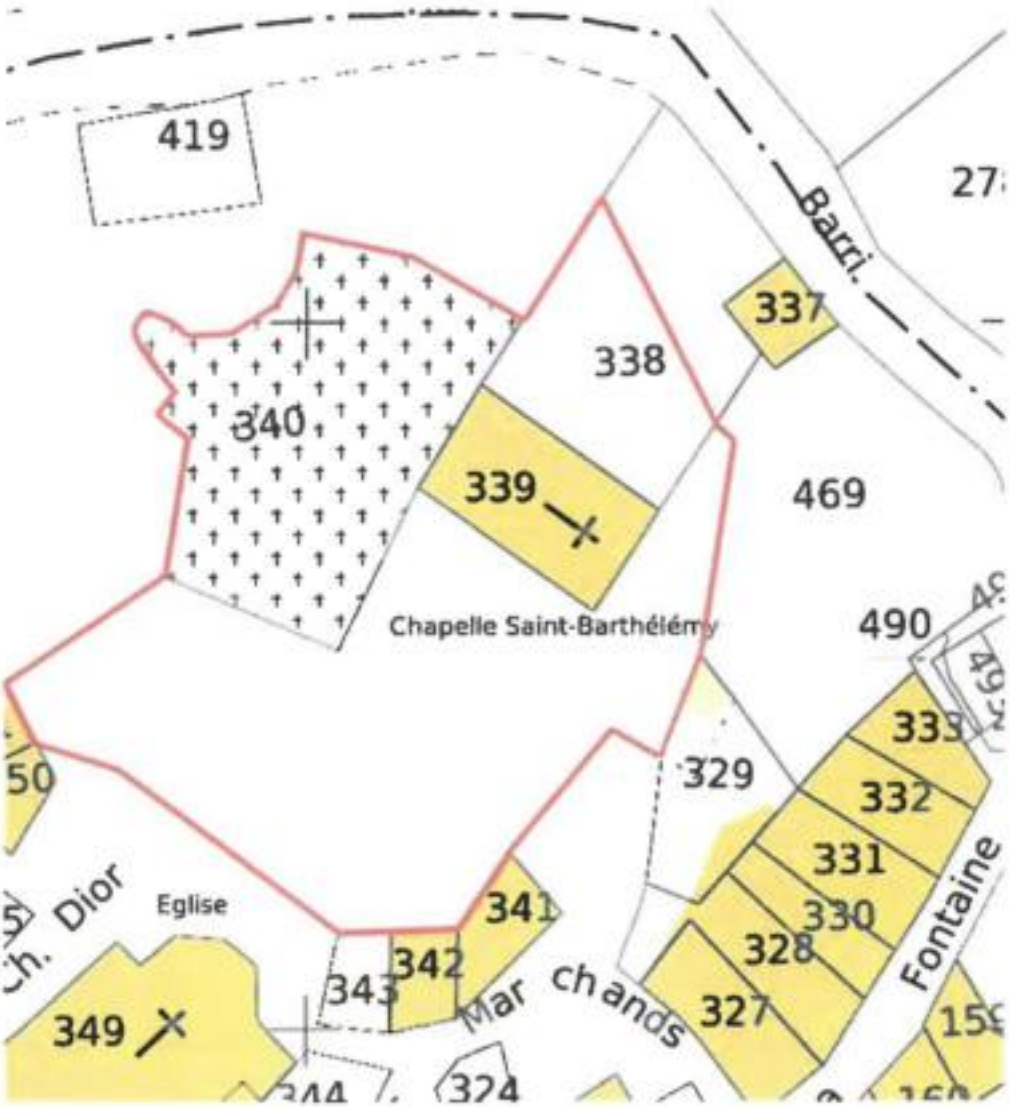
Le Prefet de Region,

Christophe MIRMAND

Place Felix 8aret - CS 80001 – 13282 Marseille Cedex 06 -
Telephone : 04.84.35.40.00
www.Crefectures-regio.ns.gQUv.fr/Provence-alpes-cote-dazur

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Plan annexé à l'arrete portant inscription au titre des monuments historiques des vestiges du castrum et de la Chapelle Saint-Barthelemy à MONTAUROUX (Var)



Marseille, le f 0 JUIL. 2023

Le Prefet de Region,

Christophe MIRMAND

Place Felix Baret - CS 80001 – 13282 Marseille Cedex 06
Telephone : 04.8435.40.00
awvu.prpfectures region5.gouv.fr/Provence-alPes-cote-dazur

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

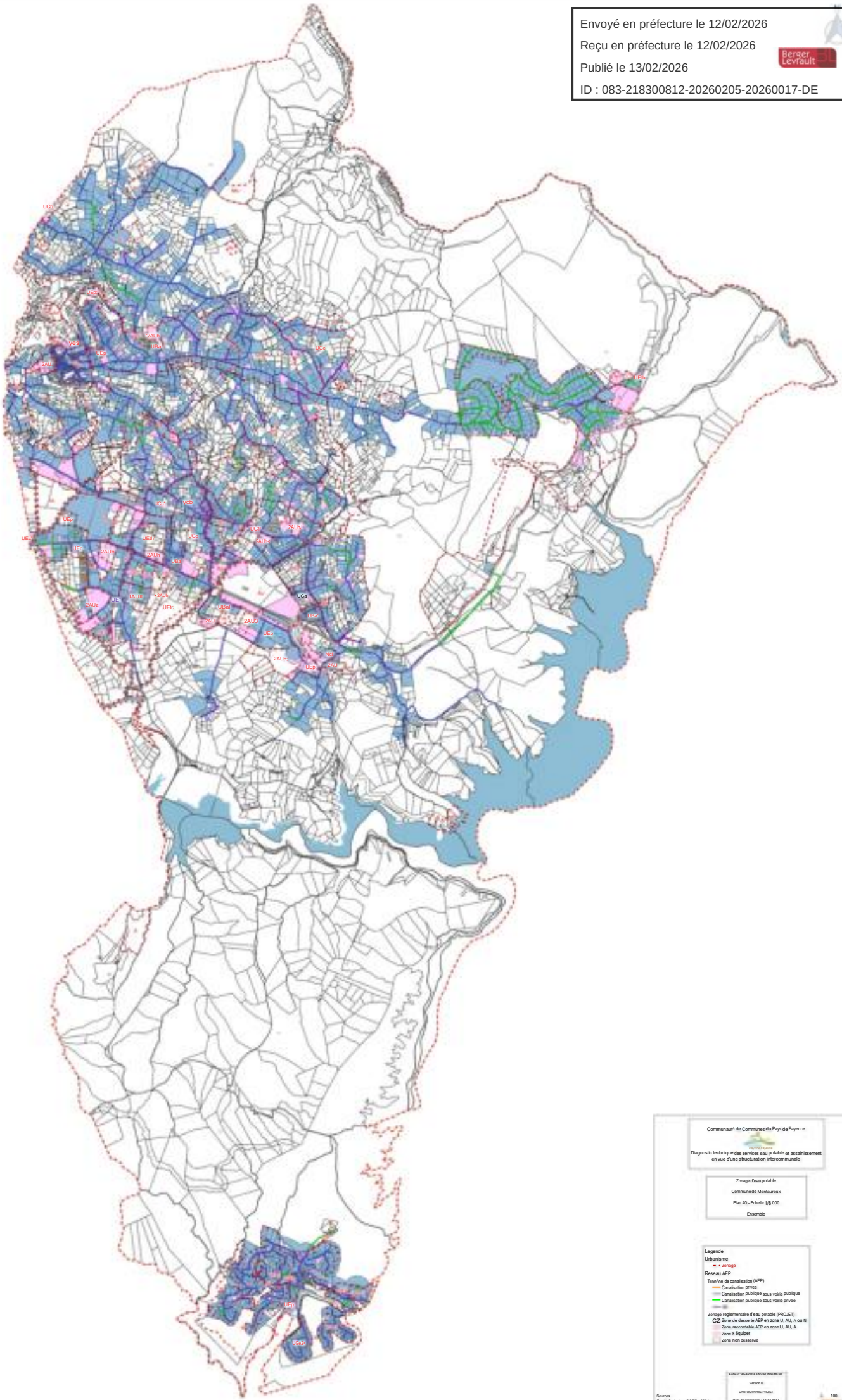
REVISION GENERALE



2B1 PLAN RESEAU AEP

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Communaut^ de Communes du Pays de Fayence

Diagnostic technique des services eau potable et assainissement en vue d'une structuration intercommunale

Zonage d'eau potable

Commune de Montauroux

Plan A0 - Echelle 1/8 000

Ensemble

Legende

Urbanisme

- Zonage

Reseau AEP

Trons^on de canalisation (AEP)

- Canalisation privee
- Canalisation publique sous voirie publique
- Canalisation publique sous voirie privee

Zonage reglementaire d'eau potable (PROJET)

- CZ Zone de desserte AEP en zone U, AU, A ou N
- Zone raccordable AEP en zone U, AU, A
- Zone à équiper
- Zone non desservie

Auteur : AGARTHA ENVIRONNEMENT

Version 0

CARTOGRAPHIE PROJET

Date de realisation : 13-05-2024

Sources

Fond : Cadastre - DGFiP - 2024

100 200 m

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

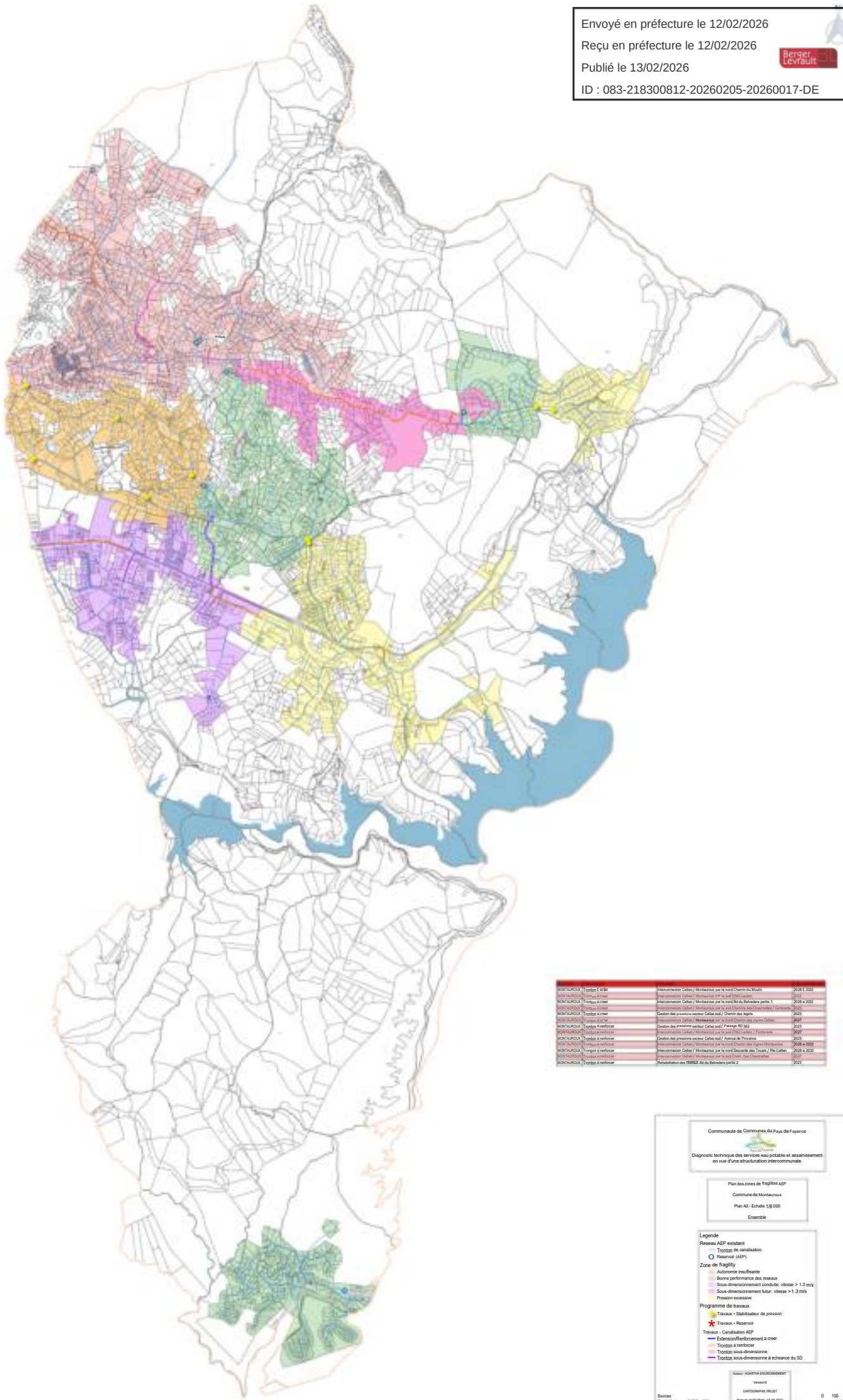
REVISION GENERALE



2B2 ZONES DE FRAGILITE AEP

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



MONTAUROUX	Tronton à créer	Interconnexion Callian / Montauroux par le nord Chemin du Moulin	2026 à 2032
MONTAUROUX	Tronçon à créer	Interconnexion Callian / Montauroux par le sud D562 Leclerc	2022
MONTAUROUX	Tronçon à créer	Interconnexion Callian / Montauroux par le nord Bd du Belvedere partie 1	2026 à 2032
MONTAUROUX	Tronçon à créer	Interconnexion Callian / Montauroux par le sud Chemins des Chaumettes / Gimbrette	2026
MONTAUROUX	Tronton à créer	Gestion des pressions secteur Callas sud / Chemin des legels	2023
MONTAUROUX	Tronton à créer	Interconnexion Callian / Montauroux par le nord Chemin des vignes Callian	2027
MONTAUROUX	Tronton à renforcer	Gestion des pressions secteur Callas sud / Passage RD 562	2023
MONTAUROUX	Tronton à renforcer	Interconnexion Callian / Montauroux par le sud D562 Leclerc / Fondurane	2027
MONTAUROUX	Tronton à renforcer	Gestion des pressions secteur Callas sud / Avenue de Provence	2023
MONTAUROUX	Tronçon à renforcer	Interconnexion Callian / Montauroux par le nord Chemin des Vignes Montaurous	2026 à 2032
MONTAUROUX	Trongon à renforcer	Interconnexion Callian / Montauroux par le nord Descente des Tours / Rte Callian	2026 à 2032
MONTAUROUX	Tronton à renforcer	Interconnexion Callian / Montauroux par le sud Chem. Des Chaumettes	2027
MONTAUROUX	Tronton à renforcer	Réhabilitation des réservoir Bd du Belvedere partie 2	2023

Communaute de Communes du Pays de Fayence

Diagnostic technique des services eau potable et assainissement en vue d'une structuration intercommunale

Plan des zones de fragilites AEP

Commune de Montauroux

Plan A0 - Echelle 1/8 000

Ensemble

Legende

Reseau AEP existant

Tronton de canalisation

Reservoir (AEP)

Zone de fragility

Autonomie insuffisante

Bonne performance des reseaux

Sous-dimensionnement conduite, vitesse > 1.3 m/s

Sous-dimensionnement futur, vitesse >1.3 m/s

Pression excessive

Programme de travaux

Travaux - Stabilisateur de pression

Travaux - Reservoir

Travaux - Canalisation AEP

Extension/Renforcement a creer

Tronton a renforcer

Tronton sous-dimensionne

Tronton sous-dimensionne à echeance du SD

Auteur : AGARTHA ENVIRONNEMENT

Version:0

CARTOGRAPHIE PROJET

Date de realisation : 13-05-2024

Sources

Fond : Cadastre - DGFIP - 2024

0 100 200 m

1 /= 1

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2B3 DELIBERATION ADOPTION RAPPORT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ID : 083-200004802-20230131-230131_04-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE - Departement du Var

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FAYENCE

En exercice	30
Presents	24
Pouvoirs	4
Absents	2
Suffrages exprimes	28

DCC n° 230131/04

SEANCE DU MARDI 31 JANVIER 2023 A 18h00
Secretaire de seance : E. MENUT
Date de convocation : 25-01-2023

Se sont reunis les membres du conseil communautaire sous la presidence de Rene UGO :
Presents : Rene BOUCHARD, Brigitte CAUVY, Bernard HENRY, Patrice DUMESNY, Marie-Josee MANKAI', Rene UGO, Camille BOUGE, Francois CAVALLIER, Michele PERRET, Patrick DE CLARENS, Christian COULON, Michel FELIX, Elisabeth MENUT, Philippe DURAND-TERRASSON, Daniel MARIN, Nicolas MARTEL, Myriam ROBBE, Michel RAYNAUD, Claudette MARIET, Michel REZK, Maryvonne BLANC, Ophelie LEFEBVRE, Jerome SAILLET, Coraline ALEXANDRE

Absents excuses : Jean-Yves HUET (pouvoir à P. DURAND-TERRASSON), Aurelie COURANT (pouvoir à F. CAVALLIER), Marco ORFEO (pouvoir £ P. DUMESNY), Laurence BERNARD (pouvoir à C. COULON), Lois FAUR, Christian THEODOSE

ADOPTION DU BILAN BESOINS-RESSOURCES EN EAU REACTUALISE

Dans le cadre du transfert des competences Eau et Assainissement au ler Janvier 2020, la Communaute de communes du Pays de Fayence (CCPF) a engage un travail d'analyse technique et a lance une etude permettant de quantifier les besoins en eau du territoire en les comparant aux ressources dont il dispose.

Cette etude bilan besoins- ressources, presentee aux elus en juillet 2021, a mis en evidence une situation tres tendue avec un risque de penurie pouvant apparaitre des l'ete 2023 en prenant 2017 comme annee de reference.

L'annee 2022 a confirme par les faits et même renforce le caractere tres preoccupant de la situation avec une secheresse plus marquee que celle de l'annee 2017. La reactualisation du bilan besoin-ressources a l'aune des chiffres de la saison 2022 montre que l'absence de coupure n'a ete possible que grace a la conjonction de trois actions fortes :

- Une forte restriction des usages decidee de maniere coordonnee par les maires du territoire, bien au-dela des arretes prefectoraux,
- Un effort remarquable des usagers du Pays de Fayence qui ont reduit tres significativement leurs consommations d'eau à partir du mois de juillet,
- Un engagement total des equipes de la regie des eaux qui ont mene des actions quotidiennes, pour reduire les fuites dans les secteurs les plus fragiles et pour rechercher constamment le point d'equilibre entre la production et la distribution en utilisant le marnage des bassins .

Il ressortde l'etude annexée à la presente les conclusions suivantes :

- La Siagnole sera l'unique ressource du territoire en ('absence de recharge des forages de la plaine,
- Les coupures deviendront la norme en periode estivale, mais aussi en hiver, en l'absence d'une strategic ambitieuse de securisation de l'alimentation en eau du Pays de Fayence,
- Les impacts negatifs au quotidien de ces coupures toucheront de nombreux secteurs : la securite incendie (bornes incendies non alimentees), la securite sanitaire (eau non potable), les activites de premiere necessite (metiers de bouche, sante, ecole, social...).

Ce sont done toutes les activites du territoire qui sont concernees, ce qui necessite une mobilisation forte de tous les acteurs : collectivites, elus, usagers, Etat.

Le President precise que le plan d'action a ete presente et debattu lors du Conseil d'Exploitation de la regie des Eaux du 24 janvier 2023.

wm.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 02/02/2023
Reçu en préfecture le 02/02/2023
0 2 FEV. 2023
ID : 083-200004802-20230131-230131_04-DE

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
ENTENDU cet exposé,

APR£S EN AVOIR d£LIB£r£ A L'UNANIMnt :

- APPROUVE le bilan besoins - ressources et prend acte de toutes ses conséquences,
- DECIDE la mise en place d'un plan d'action d'envergure pour la securisation de l'alimentation en eau du Pays de Fayence.

Tourrettes, le ler fevrier 2023

Elisabeth MENUT
Secretaire de séance

René LGO
Président

www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2B4 SCHEMA DIRECTEUR AEP

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Communauté de communes Pays de Fayence

Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable

RAPPORT

PHASE 3A

BILAN BESOINS-RESSOURCES

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SOMMAIRE

1 HYPOTHESES DE CALCUL 8
1.1 DONNEES DE BASE / COMMUNE 8
1.2 RESIDENCES PRINCIPALES / RESIDENCES SECONDAIRES 8
1.3 DIVERGENCE SCOT / REALITE DE TERRAIN 9
1.4 DENSIFICATION DE L'HABITAT 10
1.5 CHOIX DU JOUR LE PLUS REPRESENTATIF POUR LE CALCUL DES BESOINS FUTURS 12
1.6 IMPACT DE LA PLUVIOMETRIE SUR LES RESSOURCES 14
2 PROJETS D'URBANISATION RETENUS 15
3 BILAN DES BESOINS ACTUELS 18
3.1 RAPPEL DES VOLUMES PRODUITS, PERDUS, COMPTABILISES 18
3.2 BESOINS ACTUELS EN JOUR DE POINTE 23
4 BILANS DES BESOINS EN 2025- 2030- 2035 24
4.1 BILAN A ECHANCE DE 5 ANS 24
4.2 BILAN A ECHEANCE DE 10 ANS 24
4.3 BILAN A ECHEANCE DE 15 ANS 25
5 REPARTITION DES BESOINS ENTRE LES COMMUNES 26
5.1 REPARTITION ACTUELLE 26
5.2 REPARTITION A ECHEANCE DE 5 ANS 26
5.3 REPARTITION A ECHEANCE DE 10 ANS 27
5.4 REPARTITION A ECHEANCE DE 15 ANS 27
6 RECAPITULATIF DES RESSOURCES 28
6.1 RESSOURCES & DOTATION / COMMUNE 28
6.2 RAPPEL DES CONCLUSIONS DU SCOT (Décembre 2017) 30
6.2.1 Alimentation en eau potable 30
6.2.2 Qualité des eaux 31
6.2.3 Quantité 31
6.2.4 Rendement - Consommation 32
6.2.5 Conclusions du SCOT 33
6.3 LIMITATION TECHNIQUE 34
6.3.1 SIAGNOLE 34
6.3.2 TASSY 1 35
6.3.3 TASSY 2 35
6.3.4 BARRIERE 2 36
6.3.5 BARRIERE 1 36
6.3.6 SAINTE BRIGITTE 36

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

7 BILAN DES BESOINS vs RESSOURCES 37
7.1 BILAN BESOINS/RESSOURCES E2S + TASSY + BARRIERE 1&2 37
7.2 BILAN BESOINS/RESSOURCES TANNERON 38
7.3 BILAN BESOINS/RESSOURCES MONS 39
7.4 BILAN BESOINS/RESSOURCES SEILLANS 40
7.5 CAS DE L'AGRICULTURE / IRRIGATION 41
8 CAPACITE MAXIMALE DE PRELEVEMENT PAR POINT DE LIVRAISON (E2S) 42
9 IMPACT IMMEDIAT SUR L'URBANISATION AVANT SECURISATION DES POINTS DE LIVRAISON 44
9.1 RESIDUEL DE LOGEMENTS POSSIBLES AU DELA DE 2020 44
9.2 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS A LIMITER & SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION A L'ECHELLE DE LA CCPF 48
10 IMPACT SUR L'URBANISATION APRES SECURISATION DES POINTS DE LIVRAISON 50
10.1 RESIDUEL DE LOGEMENTS POSSIBLES AU DELA DE 2020 50
10.2 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS A LIMITER & SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION A L'ECHELLE DE LA CCPF APRES SECURISATION 54
11 CONCLUSION 56
12 LEVIERS D'ACTIONS 57
12.1 REVISION A LA BAISSE DES PROJETS D'URBANISATION 57
12.2 REDUCTION DES PERTES 57
12.3 REDUCTION DE LA CONSOMMATION JOURNALIERE 57
12.4 DIFFERENTIATION DES RESSOURCES 57
13 ANNEXES 58
13.1 BAGNOLS EN FORET 59
13.1.1 ZAC LA ROUQUAIRE – Zone URa 59
13.1.2 VAULOUBE– Zone UDa 59
13.1.3 DENSIFICATION 59
13.1.4 SYNTHESE 60
13.1.5 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE BAGNOLS EN FORÊT 61
13.2 CALLIAN 62
13.2.1 OAP LES TOUOS – LOCAUX ARTISANAUX – Zone 1AUh 62
13.2.2 OAP LES TOUOS – Zone 1AUh 62
13.2.3 LOTISSEMENT LES GRAOUS – Zone UDb 62
13.2.4 DENSIFICATION 62
13.2.5 SYNTHESE 63
13.2.6 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE CALLIAN 64
13.3 FAYENCE 66
13.3.1 CAMPING LES TUQUETTES 66
13.3.2 CAMPING LOU CANTAIRE 66
13.3.3 HOTEL LA CAMANDOULE 66
13.3.4 HOTEL LE CASTELLARAS 66

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.3.5 ZONE ARTISANALE – RD4 67
13.3.6 LOGEMENTS QUARTIER LA CAMANDOULE 67
13.3.7 LOGEMENTS QUARTER FERRIGNON GAFFARY 67
13.3.8 LOGEMENTS QUARTIER LE PAVILLON 67
13.3.9 LOGEMENTS QUARTIER LA GARDI – COSTES 67
13.3.10 LOGEMENTS QUARTIER SAINT ELOI – LE TERME - CAMBARRAS 68
13.3.11 LOGEMENTS QUARTIER CAUVET (ANCIENNE VOIE FERREE) 68
13.3.12 LOGEMENT RUE BONNEFONT 68
13.3.13 LOGEMENT CENTRE VILLE 68
13.3.14 LOGEMENTS QUARTIER CASTELLARAS 69
13.3.15 LOGEMENTS SUD DE LA COMMUNE – RD562 69
13.3.16 DENSIFICATION 69
13.3.17 SYNTHESE 70
13.3.18 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE FAYENCE 71

13.4 MONS 73
13.4.1 PROJETS D'URBANISATION 73
13.4.2 DENSIFICATION 73
13.4.3 SYNTHESE 74
13.4.4 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE MONS 74

13.5 MONTAUROUX 76
13.5.1 OAP BARRIERE – LA PLAINE – Zone UBa 76
13.5.2 OAP PLAN OCCIDENTAL – Zone 1AUh 76
13.5.3 LOTISSEMENT COLORADO – Zone UCb 76
13.5.4 LOTISSEMENT LES CHAUMETTES – Zone UBb 76
13.5.5 LOTISSEMENT PRIVE « LA COLLE NOIRE » - Zone UCb 77
13.5.6 OAP LE GRAND PUITS – Zone 1AUh 77
13.5.7 LOTISSEMENT LA MATADE (EDF) – Zone UCa 77
13.5.8 LOTISSEMENT BERETTA – Zone UCa 77
13.5.9 DENSIFICATION 78
13.5.10 SYNTHESE 79
13.5.11 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE MONTAUROUX 80

13.6 SAINT-PAUL EN FORET 82
13.6.1 PROJETS D'URBANISATION 82
13.6.2 DENSIFICATION 82
13.6.3 SYNTHESE 82
13.6.4 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE SAINT PAUL EN FORET 83

13.7 SEILLANS 84
13.7.1 PROJETS D'URBANISATION 84
13.7.2 DENSIFICATION 84
13.7.3 SYNTHESE 84
13.7.4 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE SEILLANS 85

13.8 TANNERON 87
13.8.1 PROJETS D'URBANISATION 87
13.8.2 DENSIFICATION 87
13.8.3 SYNTHESE 87
13.8.4 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE TANNERON 88

13.9 TOURRETTES 89

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.9.1 LOTISSEMENT MESTRE – Zone UCb 89
13.9.2 L'HUBAC DES COLLES – Zone 1AU 89
13.9.3 TERRE BLANCHE SUD - GOLF– Zone UZb Sud 89
13.9.4 TERRE BLANCHE NORD- GOLF – Zone UZb Nord 90
13.9.5 TERRE BLANCHE – GOLF– Zone UZa 90
13.9.6 DENSIFICATION 90
13.9.7 SYNTHESE 91
13.9.8 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE TOURRETTES 92

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Tableau issu du SCOT – DOO Arrêt visé – page 14 – chapitre 2 9
Tableau 2: Axe 4 – PADD SCOT 10
Tableau 3: Impact des projets d'urbanisation sur la population permanente à l'horizon 2035 15
Tableau 4: Evolution du nombre de résidents permanents par commune à l'horizon 2035 15
Tableau 5: Evolution du nombre de résidences principales et de résidents permanents à l'horizon 2035 16
Tableau 6: Besoins 2025 par jour de pointe - année sèche 24
Tableau 7: Besoins 2030 par jour de pointe - année sèche 24
Tableau 8 : Besoins 2035 par jour de pointe - année sèche 25
Tableau 9 : Dotations maximales par ressource et par commune 28
Tableau 10: Extrait du schéma directeur eau potable de Seillans - 2016 - OTEIS 29
Tableau 11: Extrait du SCOT – Evaluation environnementale 31
Tableau 12: Extrait du SCOT – Evaluation environnementale 32
Tableau 13: Extrait du SCOT – Evaluation environnementale 32
Tableau 14: Extrait du SCOT – Evaluation environnementale 33
Tableau 15: Extrait du SCOT – Evaluation environnementale 33
Tableau 16: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2 37
Tableau 17: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – PERUS (Tanneron) 38
Tableau 18: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – MONS 39
Tableau 19: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – SEILLANS 40
Tableau 20: Taux de sollicitation actuel par point de livraison 45
Tableau 21: Besoins supplémentaires induits par les projets d'urbanisation à 2025 45
Tableau 22: Capacité de logements supplémentaires compte tenu de la ressource, de la consommation et du rendement 46
Tableau 23: Comparatif Nombre de logements supplémentaires possibles / Nombre de logements supplémentaires induits par les projets à 2035 47
Tableau 24: Taux de sollicitation actuel par point de livraison après sécurisation 51
Tableau 25: Besoins supplémentaires induits par les projets d'urbanisation à 2025 avec prise en compte des projets de 2018 et 2019 51
Tableau 26: Capacité de logements supplémentaires compte tenu de la ressource, de la consommation et du rendement après sécurisation 52
Tableau 27: Comparatif Nombre de logements supplémentaires possibles / Nombre de logements supplémentaires induits par les projets à 2035 après sécurisation 53
Tableau 28 : Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Bagnols en Forêt 60
Tableau 29: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Callian 63

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Tableau 30: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Fayence 70
Tableau 31:Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Mons 74
Tableau 32: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Montauroux 79
Tableau 33: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation – Saint Paul en Forêt 82
Tableau 34: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Seillans 84
Tableau 35: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Tanneron 87
Tableau 36: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Tourrettes 91

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1: Cartographie issue du rapport DRIAS 2020 14
Figure 2 : Cartographie des secteurs à urbanisation bloquée & des secteurs ouverts à l'urbanisation 49
Figure 3: Cartographie des secteurs à urbanisation bloquée & des secteurs ouverts à l'urbanisation après sécurisation 55

LISTE DES GRAPHIQUES

Équation 1: Evolution des prélèvements mensuels maximum entre 2017 et 2019 – Source Siagnole– CCPF seule (Données E2S) 12
Équation 2:Evolution des prélèvements mensuels maximum entre 2017 et 2019 – Source Siagnole – CCPF + CAVEM (Données E2S) 13
Équation 3 : Graphes de l'évolution de la population par commune entre la situation actuelle et 2035 16
Équation 4: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population CCPF 17
Équation 5: Données et graphes des volumes achetés et produits actuels - CCPF 18
Équation 6: Répartition des volumes achetés et produits actuels / commune 18
Équation 7: Données et graphes des volumes comptabilisés actuels - CCPF 19
Équation 8: Répartition des volumes comptabilisés actuels / commune 19
Équation 9: Données et graphes des volumes de perte actuels - CCPF 20
Équation 10: Répartition des volumes de perte actuels / commune 20
Équation 11: Données et graphes des volumes achetés et produits / volumes comptabilisés / volumes de perte actuels - CCPF 21
Équation 12: Données et graphe des besoins actuels en jour de pointe vs les pertes pour chaque commune 23
Équation 13: Données et graphe des besoins actuels en jour de pointe vs les pertes global CCPF 23
Équation 14 : Besoins actuels en jour de pointe cumulés aux besoins complémentaires 2025 / 2030 / 2035 25
Équation 15: Répartition des besoins actuels en jour de pointe et année sèche 26
Équation 16: Répartition des besoins 2025 en jour de pointe et année sèche 26

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Équation 17: Répartition des besoins 2030 en jour de pointe et année sèche 27
Équation 18: Répartition des besoins 2035 en jour de pointe et année sèche 27
Équation 19: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2 37
Équation 20: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – PERUS (Tanneron) 38
Équation 21: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – MONS 39
Équation 22: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – SEILLANS 40
Équation 23: Graphe des variations journalières de prélèvements d'eau au global CCPF- Juillet & Août2017 42
Équation 24: Graphe des variations journalières des prélèvements d'eau /point de livraison pour la 1ère semaine d'août 2017 43
Équation 25: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population BAGNOLS EN FORET 59
Équation 26: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population CALLIAN 63
Équation 27: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population FAYENCE 69
Équation 28: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population MONS 73
Équation 29: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population MONTAUROUX 78
Équation 30: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population SAINT PAUL EN FORET 82
Équation 31: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population SEILLANS 85
Équation 32: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population TANNERON 87
Équation 33: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population TOURRETTES 91

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1 HYPOTHESES DE CALCUL

1.1 DONNEES DE BASE / COMMUNE

Pour établir les futurs besoins en eau de chaque commune, les calculs ont été basés sur la situation actuelle (consommation, rendement, taux d'occupation des foyers, etc.). Ceux-ci sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Commune	Nbre Pers./Foyer * **	Consommation (l/j/hab) **	Rendement actuel (%) **	Population permanente actuelle *	Nbre de résidences principales *	Nbre total de logements *	Capacité d'accueil Résident non permanent *
Bagnols en Forêt	2,36	322,58	80,63	2788	1181	1878	1992
Callian	2,39	364,67	77,06	3206	1341	1998	2068
Fayence	2,20	329,21	88,87	5792	2592	3773	8300
Mons	2,08	375,14	62,79	817	393	859	1023
Montauroux	2,57	289,14	67,35	6411	2495	3376	3439
Saint-Paul en Forêt	2,56	304,18	61,56	1730	676	999	1329
Seillans	2,20	406,84	56,39	2669	1139	1944	4761
Tanneron	2,41	546,40	62,29	1666	691	893	561
Tourrettes	2,30	435,38	65,82	2884	1258	2140	5700

** : valeurs INSEE*
*** : calculs issus de la phase 1*

Consommation moyenne pondérée : 354,52l/j/hab.

1.2 RESIDENCES PRINCIPALES / RESIDENCES SECONDAIRES

Un taux moyen de 67% de résidences principales a été pris pour chaque commune.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.3 DIVERGENCE SCOT / REALITE DE TERRAIN

Nous attirons votre attention sur les valeurs annoncées par le SCOT, résumées dan le tableau ci-dessous.

Un certain nombre de différences majeures ont été relevées, à commencer par le taux d'occupation par foyer, la population permanente actuelle et le pourcentage d'évolution annuel qui sont parfois très loin de la réalité de terrain.

	Population des ménages en		Variation annuelle de la population choisie	Perspectives démographiques médianes	
	2007	2015		2025	2035
Bagnols-en-Forêt	2 231	2 617	1,3% en moyenne sur le territoire du Pays de Fayence	2 978	3 388
Callian	2 950	3 385		3 852	4 383
Fayence	4 863	5 825		6 629	7 543
Mons	863	868		987	1 124
Montauroux	5 001	6 575		7 482	8 514
Saint-Paul-en-Forêt	1 498	1 891		2 152	2 449
Seillans	2 432	2 362		2 688	3 058
Tanneron	1 473	1 452		1 652	1 880
Tourrettes	2 555	2 929		3 333	3 793
Total SCoT	**21 635**	**25 289**	**+ 1,3%**	**28 776**	**32 743**

Tableau 1: Tableau issu du SCOT – DOO Arrêt visé – page 14 – chapitre 2

N.B : Le tableau ci-dessous issu du SCOT comporte des erreurs sur le total (Bagnols non intégré au total).

Les totaux devraient être les suivants :

- ✓ **Population des ménages en 2007 : 23 866**
- ✓ **Population des ménages en 2015 : 27 904**
- ✓ **Perspectives démographiques 2025 : 31 753**
- ✓ **Perspectives démographiques 2035 : 36 132**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

VALIDATION EN COURS AUPRÈS DES COMMUNES

Pour information :

	Population des ménages INSEE en		Variation annuelle de la population choisie	Perspectives démographiques	soit	
	2007	2015		2035		
Total SCoT	21 635	25 289	+ 1,3%	32 745	+ 7 450 habitants	+ 370 hab./an

	Besoin total à horizon 2035	soit	Taille des ménages		Besoin pour		
			2012	2035	le desserrement des ménages	le renouvellement et la luidité du parc	la croissance démographique
Total SCoT	+ 4 430 logts	+ 220 logt./an	2,36	2,24	415 logts	415 logts	3 600 logts

Tableau 2: Axe 4 – PADD SCOT

A titre d'exemple, la CCPF note que l'accroissement de population sur la commune de Bagnols en Forêt est de 8,0% par an et de 4,2% par an pour la commune de Montauroux.

1.4 DENSIFICATION DE L'HABITAT

Nous avons intégré les divers projets d'urbanisation qui nous ont été communiqués par la CCPF, à échéance de 2025, 2030 et 2035.

Sur la base des hypothèses définies au 1.1 et des projets répertoriés, nos calculs ont abouti à une population théorique pour chaque période de 5 ans.

Le SCOT prévalant sur les PLU, nous avons veillé dans la mesure du possible à ce que nos calculs ne dépassent pas les valeurs du SCOT.

Ainsi, lorsque nos calculs de population donnaient une valeur inférieure à la population 2035 estimée dans le SCOT, nous avons considéré que la différence donnait le potentiel de densification (en jaune dans le tableau ci-dessous).

A l'inverse, aucune densification n'a été prise pour les communes dont la population avec projet dépassait les valeurs du SCOT.

Ainsi, lorsque la densification a été possible, elle a été répartie le plus uniformément possible pour chaque période de 5 ans :

- ✓ 2020-2025 : environ 37% de la densification totale possible
- ✓ 2025-2030 : environ 69% de la densification totale possible
- ✓ 2030-2035 : 100% de la densification totale possible

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Un bémol toutefois pour les communes qui présentent un gros volume de projets sur une même période de 5 ans : pour ces communes, la densification a été répartie sur les 2 autres périodes

Commune	Nbre Pers./Foyer * **	Résidences Principales (%)	Population permanente 2017 *	Population 2035 (base de 1,3% /an)	Population 2035 SCOT (page 14 du DOO)	Ecart SCOT vs 1,3% par an	Population totale avec les projets urbains	ΔLogements - Densification
Bagnols en Forêt	2,36	67,00	2788	3478	3388	-90	2849	228
Callian	2,39	67,00	3206	3999	4383	+ 384	3416	417
Fayence	2,20	67,00	5792	7225	7543	+ 318	6501	480
Mons	2,08	67,00	817	1019	1124	+ 105	817	147
Montauroux	2,57	67,00	6411	7998	8514	+ 516	8737	0
Saint-Paul en Forêt	2,56	67,00	1730	2158	2449	+ 291	1730	280
Seillans	2,20	67,00	2669	3330	3058	- 272	2669	177
Tanneron	2,41	67,00	1666	2078	1880	- 198	1666	89
Tourrettes	2,30	67,00	2884	3598	3793	+ 195	3294	255
TOTAL	**/**	**/**	**27963**	**34883**	**36132**	**+1249**	**31679**	**2073**

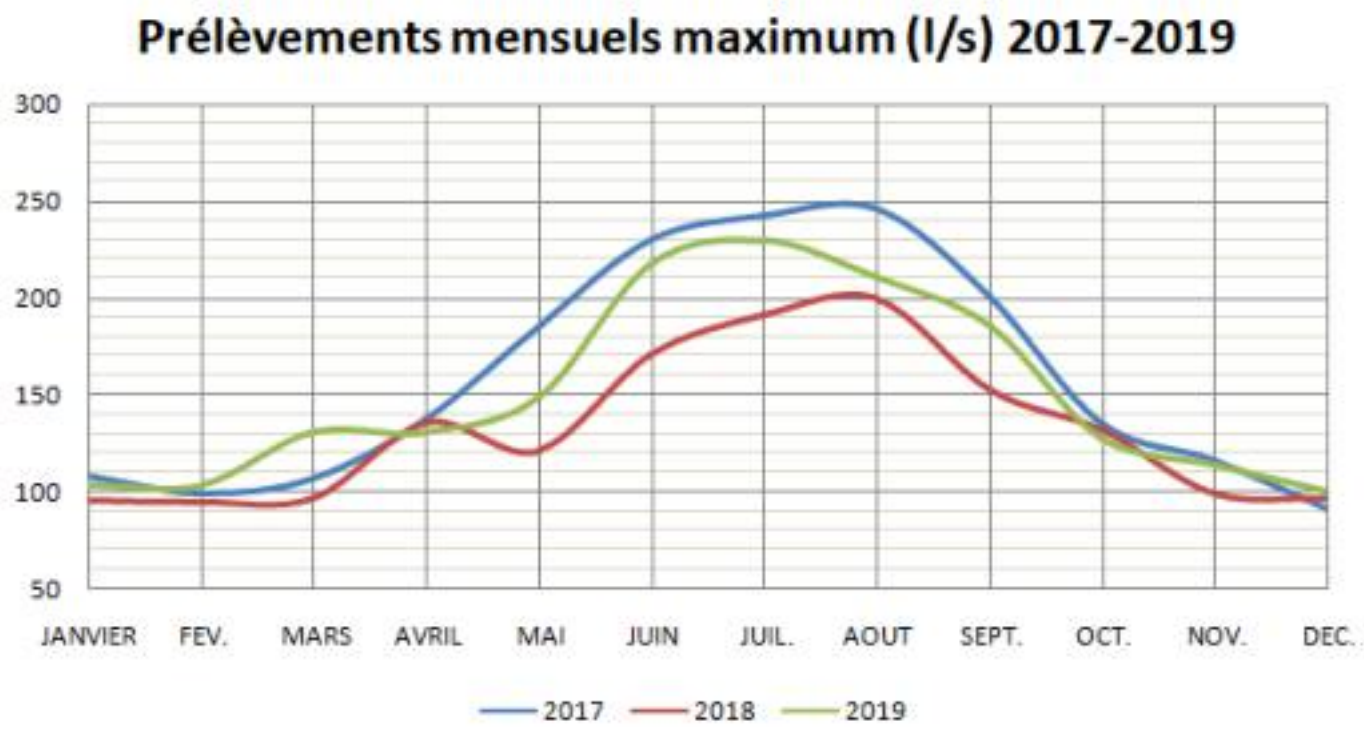
** : valeurs INSEE*
*** : calculs issus de la phase 1*

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.5 CHOIX DU JOUR LE PLUS REPRESENTATIF POUR LE CALCUL DES BESOINS FUTURS

Les consommations en l/j/hab. sont des consommations moyennes sur l'année.

En été, cette consommation est plus importante (arrosage, piscine, …) et des variations naturelles sont observées sur une même journée.

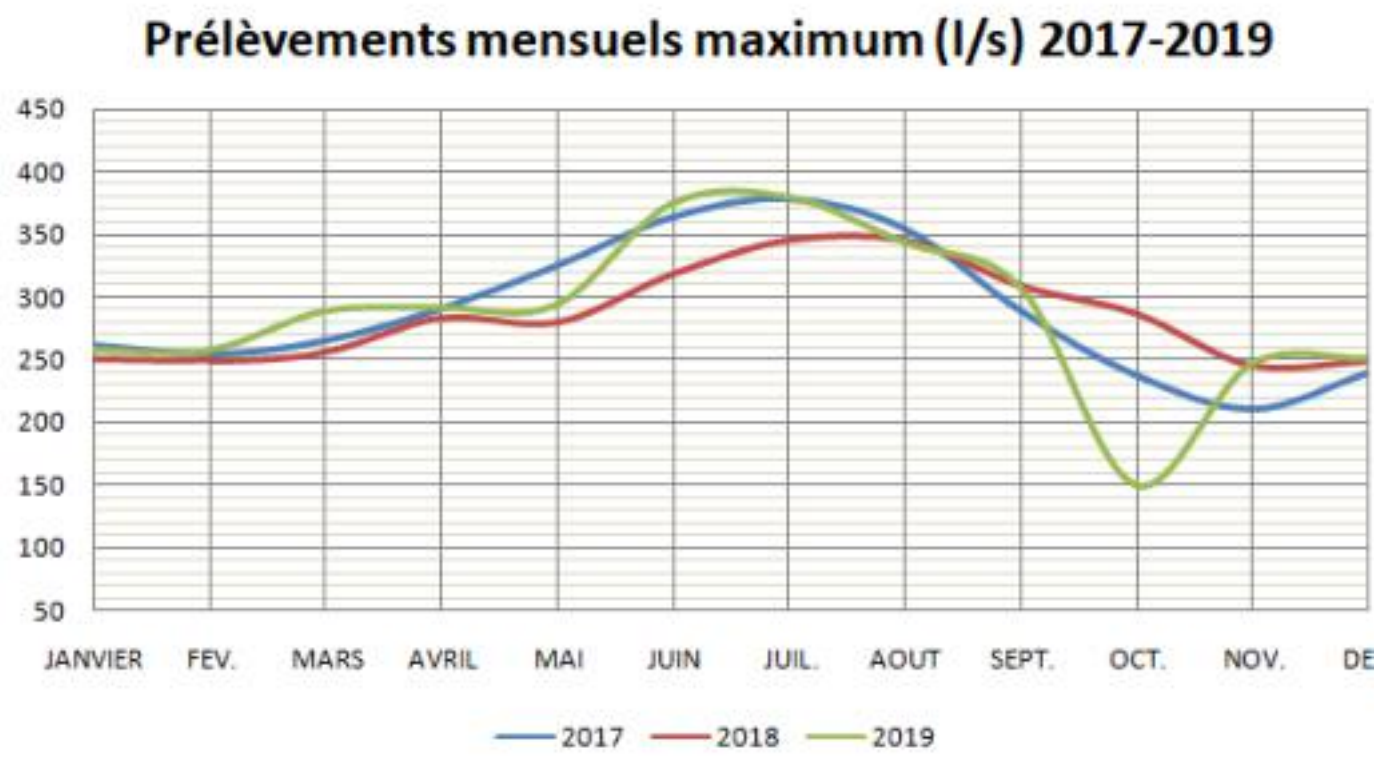


Valeur maximum (l/s)	JANVIER	FEV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOUT	SEPT.	OCT.	NOV.	DEC.
2017	108,06	99,21	106,48	137,31	186,14	229,92	242,07	245,77	200,18	135,33	116,62	91,57
2018	95,19	94,5	96,47	135,66	121,38	170,86	190,81	199,83	152,1	132,01	98,85	96,47
2019	103,88	103,50	131,07	130,82	148,99	218,05	229,81	210,40	185,41	128,07	113,61	99,67

Équation 1: Evolution des prélèvements mensuels maximum entre 2017 et 2019 – Source Siagnole– CCPF seule (Données E2S)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

A titre de comparaison, ci-joints les prélèvements globaux sur la Siagnole (inclus CAVEM) :



Valeur maximum (l/s)	JANVIER	FEV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOUT	SEPT.	OCT.	NOV.	DEC.
2017	260,84	254,48	264,84	291,29	325,03	364,45	378,83	355,2	288,17	238,18	211,27	240,1
2018	249,72	249,28	255,37	283,26	279,88	317,9	345,26	345,23	308,85	286,57	245,18	248,9
2019	257,75	257,17	288,11	290,98	293,62	375,35	380,71	342,82	307,11	149,58	246,08	250,72

Équation 2:Evolution des prélèvements mensuels maximum entre 2017 et 2019 – Source Siagnole – CCPF + CAVEM (Données E2S)

Les calculs sont donc basés sur des besoins en pointe journalière en période estivale, en année sèche.

Les valeurs du mois de juillet 2017 sont apparues comme les plus représentatives.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1.6 IMPACT DE LA PLUVIOMETRIE SUR LES RESSOURCES

Comme cela l'a été relevé dans le SCOT, la Siagnole ressource principale en eau potable est très sensible aux variations climatiques et notamment aux épisodes pluvieux.

C'est pourquoi, tout naturellement, les années sèches, font état d'une raréfaction de la ressource et d'une augmentation des besoins.

Cette tendance a été confirmée dans l'analyse des informations qui nous ont été transmises par E2S et la CCPF (cf. tableau et graphe au 1.5).

On notera, que l'année 2017 a été une année très particulière car la pluie s'est fait attendre jusqu'au mois de décembre. Le débit d'étiage historique de 179 l/s a été enregistré par E2S.

On remarque également que les vagues de chaleur de l'été 2019 qui ont provoqué des températures inédites de 46 °C dans le sud de la France et voisine de 43 °C sur la région parisienne étaient une conséquence directe du changement climatique.

2019 a connu les mêmes tendances que 2017 quant à l'importance des prélèvements en été. Cette fréquence de réapparition tendra à s'accroitre dans le futur au regard des modifications climatiques (cf rapport DRIAS 2020).

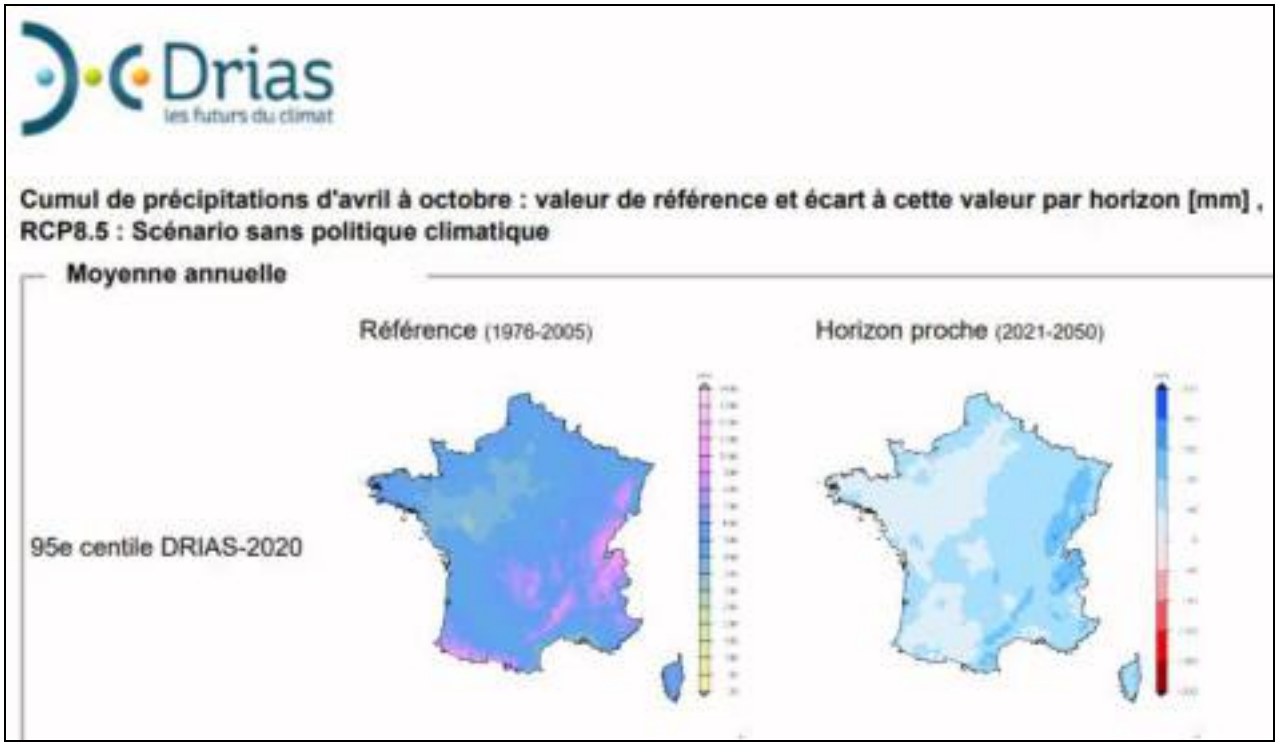


Figure 1: Cartographie issue du rapport DRIAS 2020

Les observations de la période 2017 2019 sont confortées par les dernières projections climatiques de référence. Cette nouvelle tendance aux étiages plus marqués, plus long et plus répétés incite à une très grande prudence quant aux capacités des ressources à répondre au besoin en eau dans les années à venir.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2 PROJETS D'URBANISATION RETENUS

Le détail des projets et par commune est donné en annexe.

Le présent paragraphe résume les projets globaux connus à l'échelle de la CCPF.

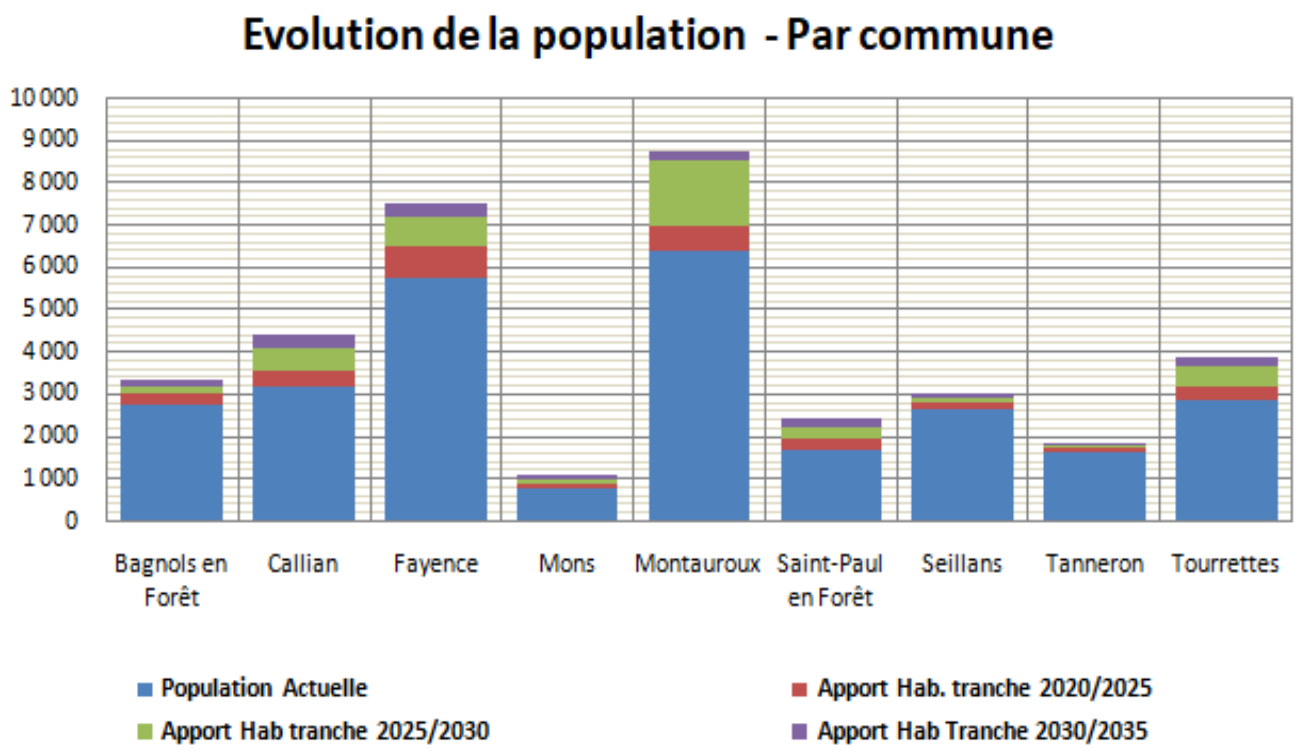
CCPF	Evolution globale de Population Actuelle	Apport Hab. tranche 2020/2025	Apport Hab tranche 2025/2030	Apport Hab Tranche 2030/2035
Bagnols en Forêt	2 788	262	171	167
Callian	3 206	373	521	312
Fayence	5 792	708	728	327
Mons	817	114	96	96
Montauroux	6 411	594	1 485	257
Saint-Paul en Forêt	1 730	269	225	224
Seillans	2 669	145	122	122
Tanneron	1 666	80	67	66
Tourrettes	2 884	306	500	190
Total CCPF	**27 963**	**2 851**	**3 916**	**1 760**

Tableau 3: Impact des projets d'urbanisation sur la population permanente à l'horizon 2035

CCPF	Valeurs Population Actuelle	Population totale 2025	Population totale 2030	Population totale 2035	2035 Projection SCOT
Bagnols en Forêt	2 788	3 050	3 221	3 387	3 388
Callian	3 206	3 579	4 101	4 413	4 383
Fayence	5 792	6 500	7 228	7 556	7 543
Mons	817	931	1 027	1 123	1 124
Montauroux	6 411	7 005	8 490	8 747	8 514
Saint-Paul en Forêt	1 730	1 999	2 224	2 448	2 449
Seillans	2 669	2 814	2 936	3 058	3 058
Tanneron	1 666	1 746	1 813	1 879	1 880
Tourrettes	2 884	3 190	3 690	3 880	3 793
Total général	**27 963**	**30 814**	**34 731**	**36 491**	**36 132**

Tableau 4: Evolution du nombre de résidents permanents par commune à l'horizon 2035

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

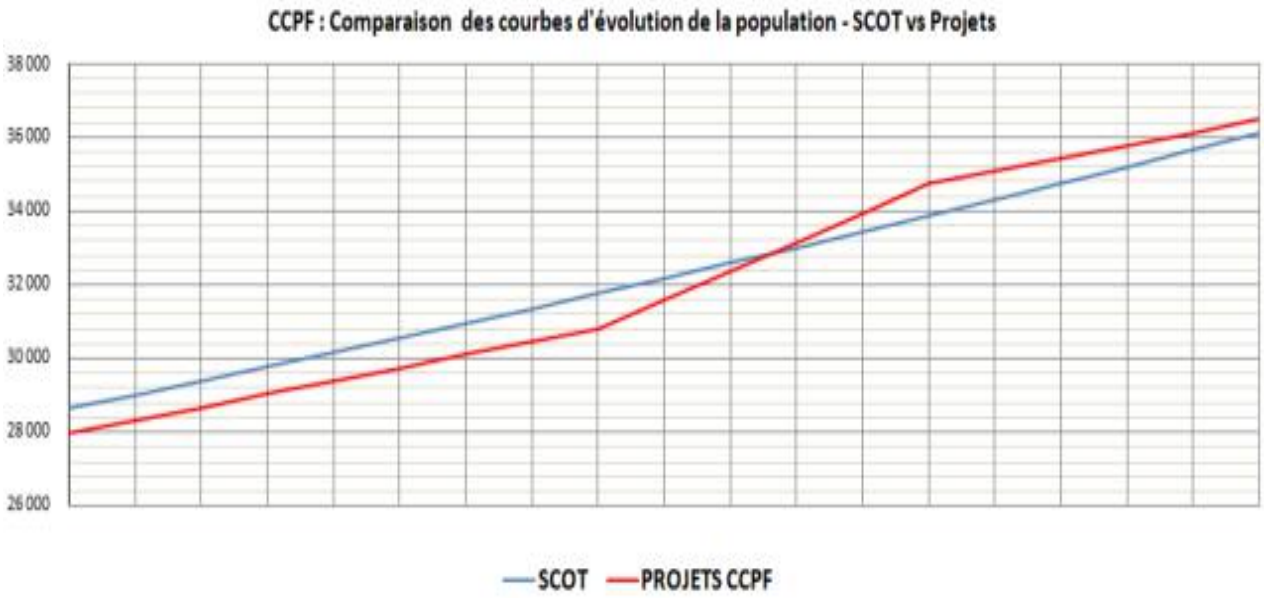


Équation 3 : Graphes de l'évolution de la population par commune entre la situation actuelle et 2035

Commune	Population Suppl. 2025	Nb de logement suppl. 2025	Population suppl. 2030	Nb de logement suppl. 2030	Population suppl. 2035	Nb de logement suppl. 2035
Bagnols en Forêt	262	111	433	183	599	254
Callian	373	156	895	375	1207	505
Fayence	708	322	1436	653	1764	802
Mons	114	55	210	101	306	147
Montauroux	594	231	2079	809	2336	909
Saint-Paul en Forêt	269	105	494	193	718	280
Seillans	145	66	267	121	389	177
Tanneron	80	33	147	61	213	89
Tourrettes	306	133	806	351	996	433
TOTAL CCPF	2 851	1 212	6 768	2 846	8 528	3 596

Tableau 5: Evolution du nombre de résidences principales et de résidents permanents à l'horizon 2035

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Équation 4: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population CCPF

CCPF	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	2851	6768	8528
Population permanente totale	27963 + 2851 = 31458	27963 + 6768 = 34731	27963 + 8528 = 36491
Nombre de logements supplémentaires (RP)	1212	2846	3596

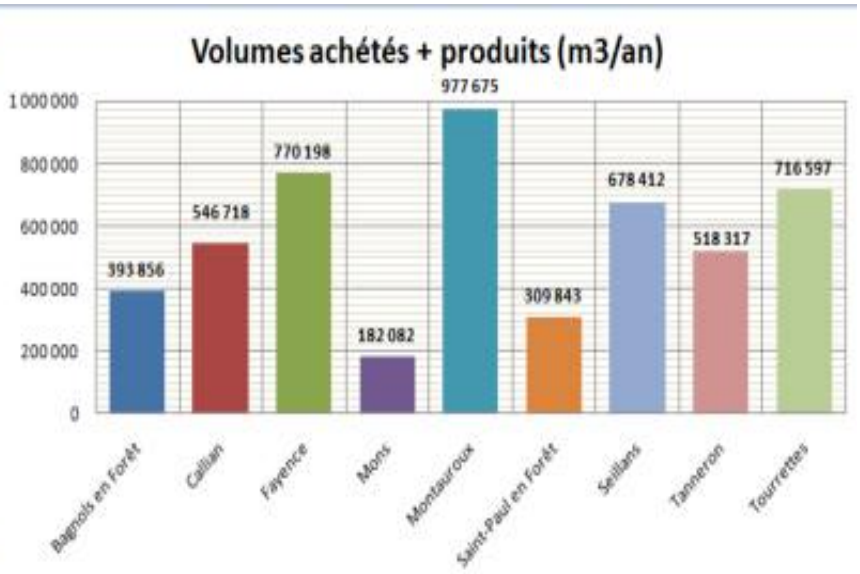
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3 BILAN DES BESOINS ACTUELS

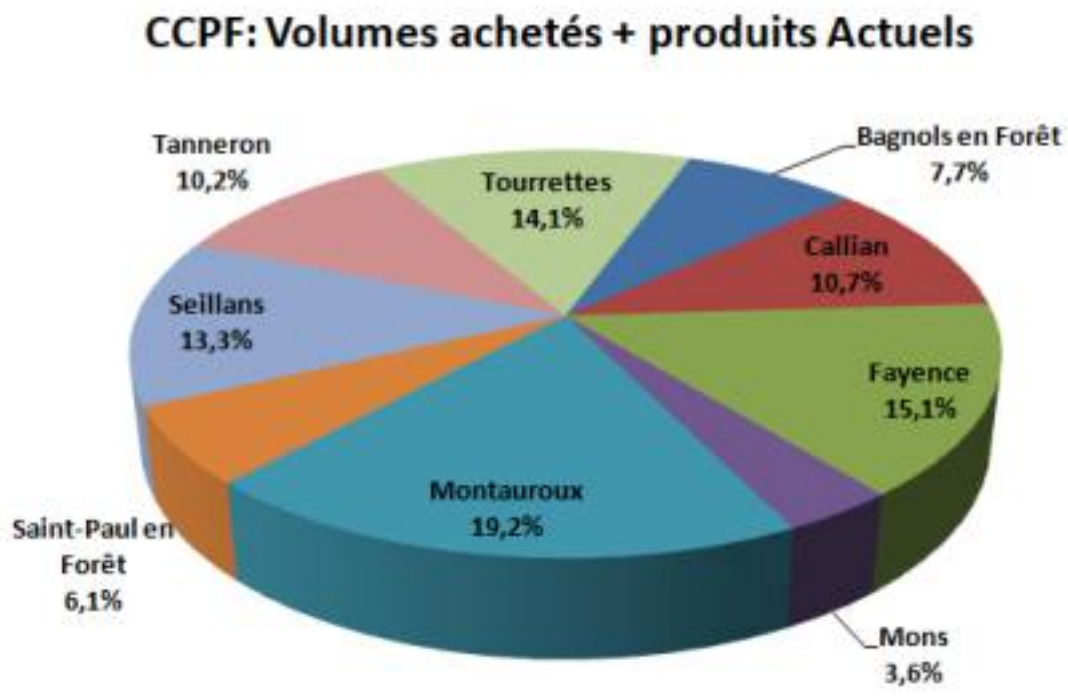
3.1 RAPPEL DES VOLUMES PRODUITS, PERDUS, COMPTABILISES

Les tableaux et graphes en pages suivantes reprennent les valeurs collectées au cours de la phase 1.

Communes	Vol. acheté + produit (m3/an)
Bagnols en Forêt	393 856
Callian	546 718
Fayence	770 198
Mons	182 082
Montauroux	977 675
Saint-Paul en Forêt	309 843
Seillans	678 412
Tanneron	518 317
Tourrettes	716 597
Total général	**5 093 698**



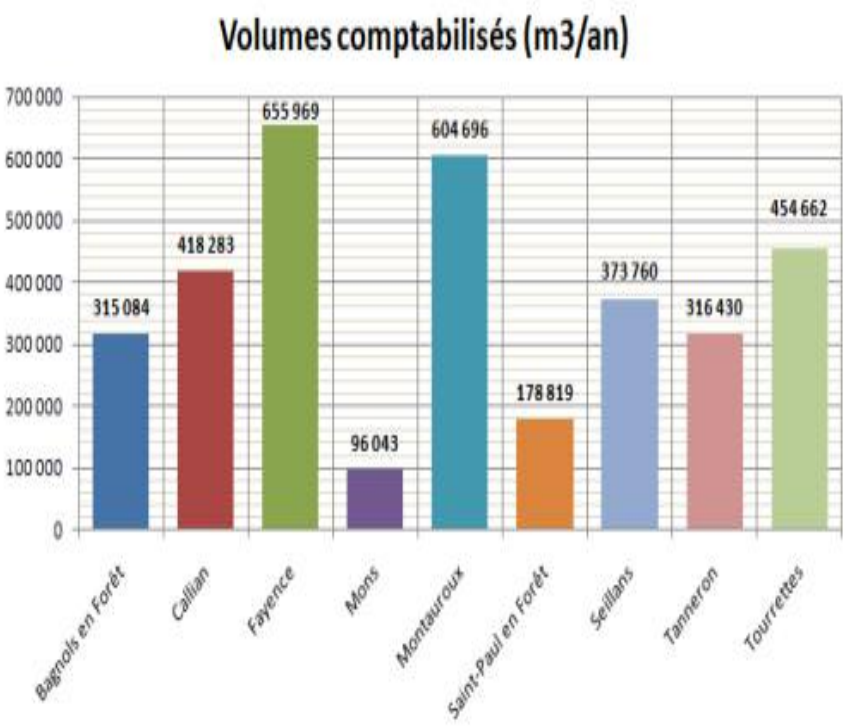
Équation 5: Données et graphes des volumes achetés et produits actuels - CCPF



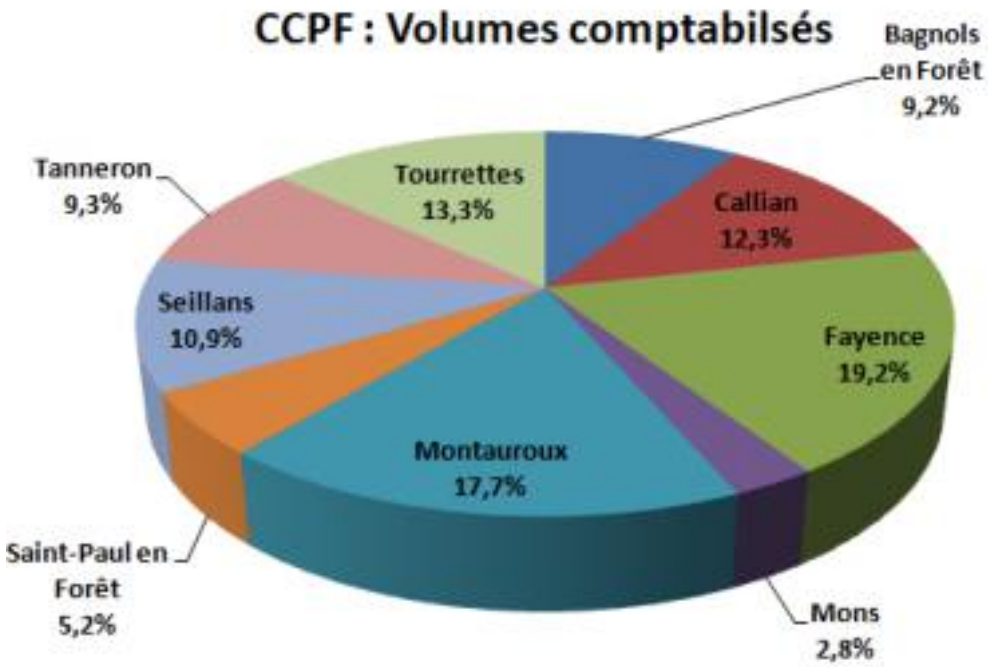
Équation 6: Répartition des volumes achetés et produits actuels / commune

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Communes	Vol. comptabilisé (m3/an)
Bagnols en Forêt	315 084
Callian	418 283
Fayence	655 969
Mons	96 043
Montauroux	604 696
Saint-Paul en Forêt	178 819
Seillans	373 760
Tanneron	316 430
Tourrettes	454 662
Total général	3 413 746



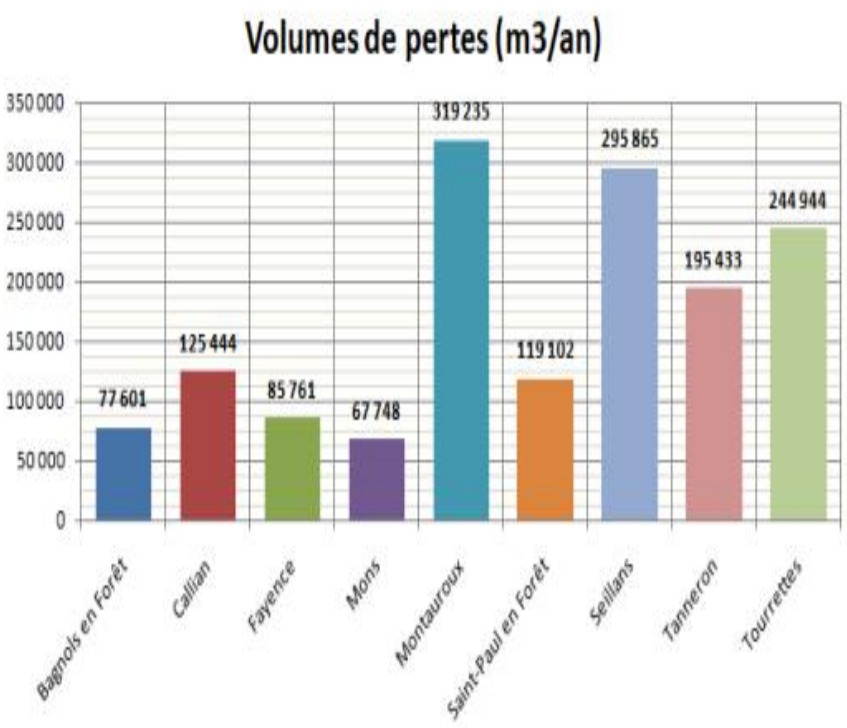
Équation 7: Données et graphes des volumes comptabilisés actuels - CCPF



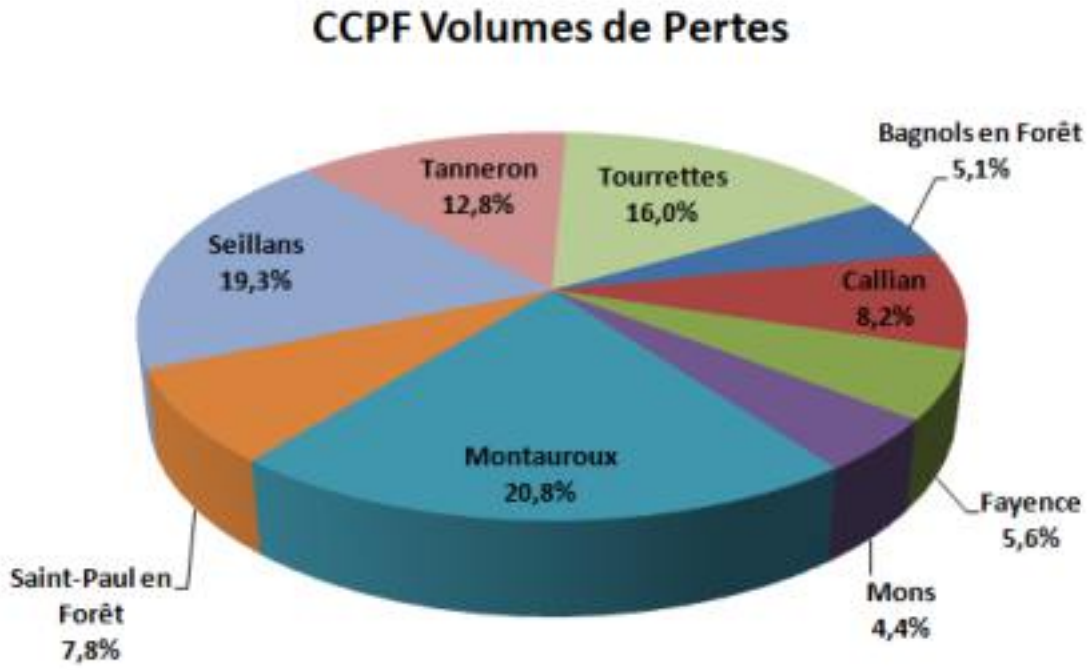
Équation 8: Répartition des volumes comptabilisés actuels / commune

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Communes	Vol. perdu (m3/an)
Bagnols en Forêt	77 601
Callian	125 444
Fayence	85 761
Mons	67 748
Montauroux	319 235
Saint-Paul en Forêt	119 102
Seillans	295 865
Tanneron	195 433
Tourrettes	244 944
Total général	1 531 133



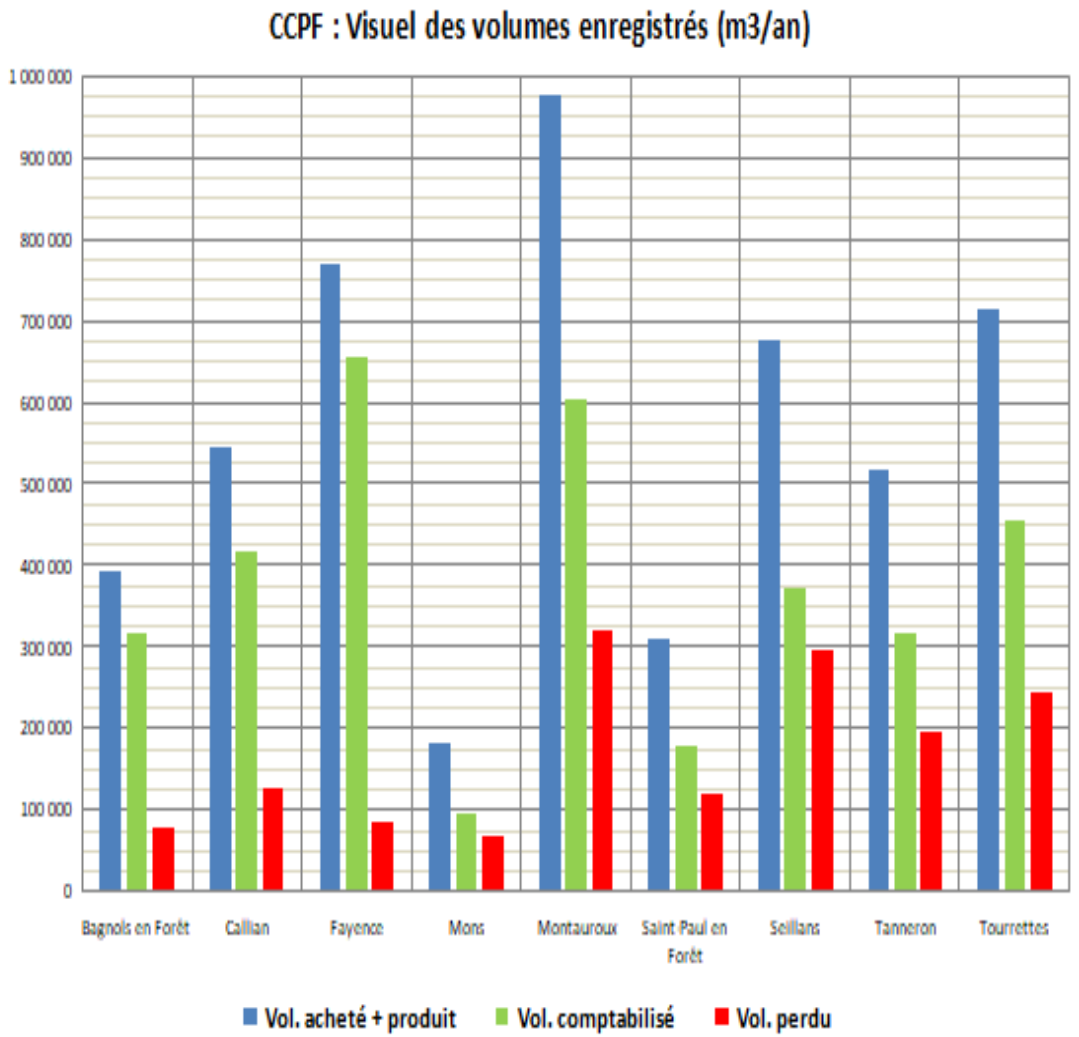
Équation 9: Données et graphes des volumes de perte actuels - CCPF



Équation 10: Répartition des volumes de perte actuels / commune

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

CCPF			
Communes	Vol. acheté +	Vol. comptabilisé	Vol. perdu
Bagnols en Forêt	393 856	315 084	77 601
Callian	546 718	418 283	125 444
Fayence	770 198	655 969	85 761
Mons	182 082	96 043	67 748
Montauroux	977 675	604 696	319 235
Saint-Paul en Forêt	309 843	178 819	119 102
Seillans	678 412	373 760	295 865
Tanneron	518 317	316 430	195 433
Tourrettes	716 597	454 662	244 944
Total général	**5 093 698**	**3 413 746**	**1 531 133**



Équation 11: Données et graphes des volumes achetés et produits / volumes comptabilisés / volumes de perte actuels - CCPF

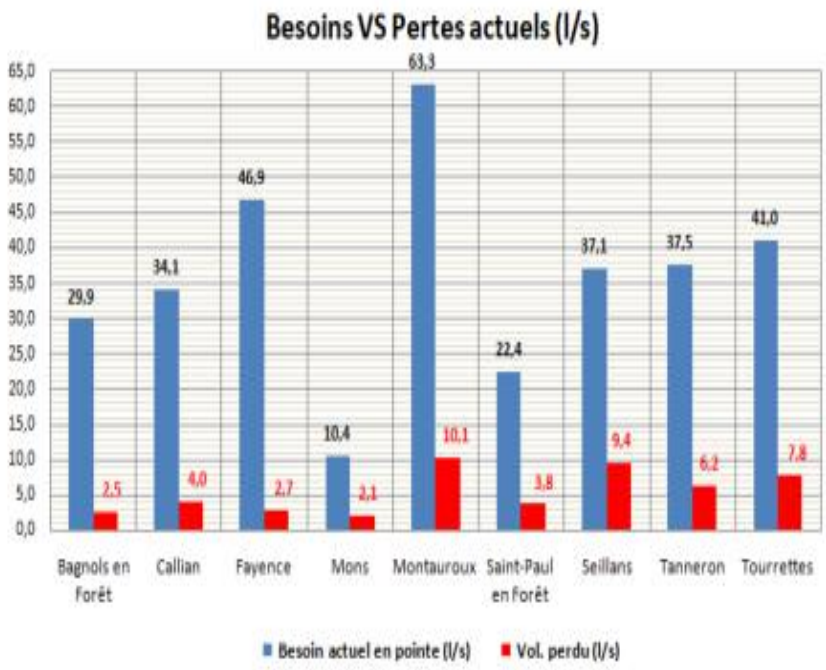
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Commune	Vol. acheté + produit (m^3/an)	Vol. acheté + produit (m^3/j)	Vol. acheté + produit (l/s)	Vol. comptabilisé (m^3/an)	Vol. comptabilisé (m^3/j)	Vol. comptabilisé (l/s)	Vol. perdu (m^3/an)	Vol. perdu (m^3/j)	Vol. perdu (l/s)
Bagnols en Forêt	393 856	1 079	12,49	315 084	863	9,99	77 601	213	2,46
Callian	546 718	1 498	17,34	418 283	1 146	13,26	125 444	344	3,98
Fayence	770 198	22 110	24,42	655 969	1 797	20,80	85 761	235	2,72
Mons	182 082	499	5,77	96 043	263	3,05	67 748	186	2,15
Montauroux	977 675	2 679	31,00	604 696	1 657	19,17	319 235	875	10,12
Saint-Paul en Forêt	309 843	849	9,83	178 819	490	5,67	119 102	326	3,78
Seillans	678 412	1 859	21,51	373 760	1 024	11,85	295 865	811	9,38
Tanneron	518 317	1 420	16,44	316 430	867	10,03	195 433	535	6,20
Tourrettes	716 597	1 963	22,72	454 662	1 246	14,42	244 944	671	7,77
TOTAL	**5 093 698**	**13 955,30**	**161,50**	**3 413 746**	**9 352,70**	**108,20**	**1 531 133**	**4 194,9**	**48,55**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

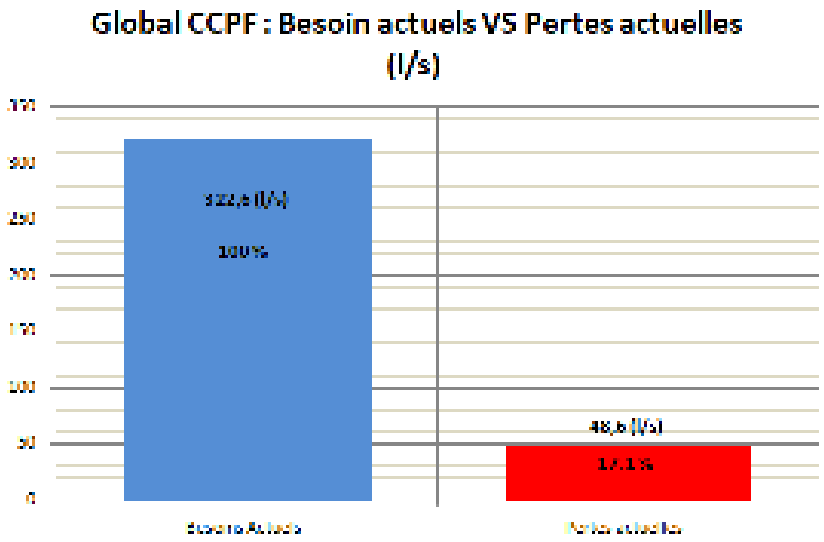
3.2 BESOINS ACTUELS EN JOUR DE POINTE

Communes	Besoins vs Pertes actuels Besoin actuel en pointe (l/s)	Vol. perdu (l/s)
Bagnols en Forêt	29,9	2,5
Callian	34,1	4,0
Fayence	46,9	2,7
Mons	10,4	2,1
Montauroux	63,3	10,1
Saint-Paul en Forêt	22,4	3,8
Seillans	37,1	9,4
Tanneron	37,5	6,2
Tourrettes	41,0	7,8
Total général	322,6	48,6



Équation 12: Données et graphe des besoins actuels en jour de pointe vs les pertes pour chaque commune

CCPF : Besoins actuels VS Pertes actuelles (l/s)	
Besoins Actuels	322,6
Pertes actuelles	48,6



Équation 13: Données et graphe des besoins actuels en jour de pointe vs les pertes global CCPF

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4 BILANS DES BESOINS EN 2025- 2030- 2035

4.1 BILAN A ECHANCE DE 5 ANS

Communes	Cumul des besoins en pointe (l/s) Besoin actuel (l/s)	Impact 2025/2020 en pointe (l/s)
Bagnols en Forêt	29,9	2,4
Callian	34,1	4,5
Fayence	46,9	9,5
Mons	10,4	1,5
Montauroux	63,3	5,7
Saint-Paul en Forêt	22,4	2,8
Seillans	37,1	2,1
Tanneron	37,5	1,1
Tourrettes	41,0	5,1
Total général	**322,6**	**34,6**

Tableau 6: Besoins 2025 par jour de pointe - année sèche

4.2 BILAN A ECHEANCE DE 10 ANS

Communes	Cumul des besoins en pointe (l/s) Besoin actuel (l/s)	Impact 2025/2020 en pointe (l/s)	Impact 2030/2025 en pointe (l/s)
Bagnols en Forêt	29,9	2,4	1,7
Callian	34,1	4,5	6,3
Fayence	46,9	9,5	3,2
Mons	10,4	1,5	1,3
Montauroux	63,3	5,7	8,1
Saint-Paul en Forêt	22,4	2,8	2,3
Seillans	37,1	2,1	1,8
Tanneron	37,5	1,1	1,1
Tourrettes	41,0	5,1	7,0
Total général	**322,6**	**34,6**	**32,7**

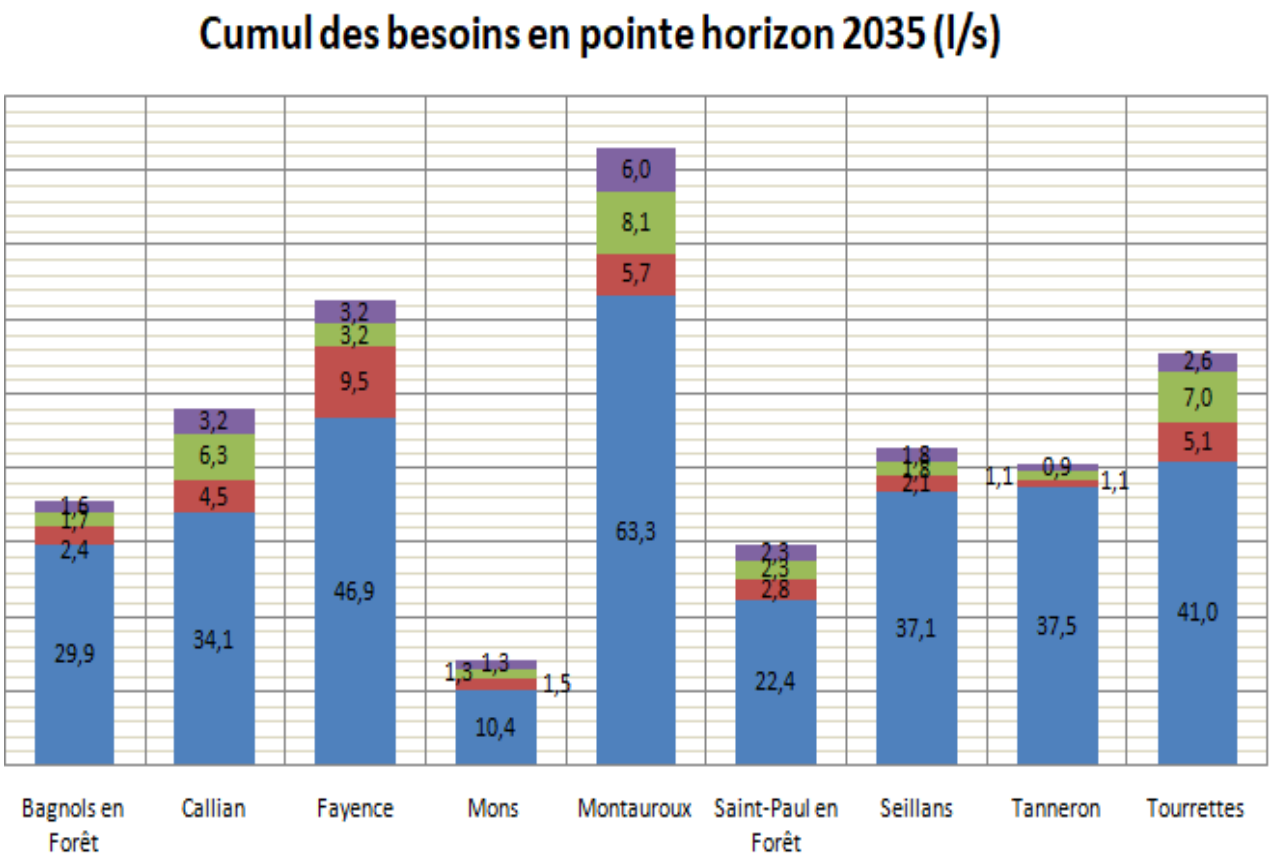
Tableau 7: Besoins 2030 par jour de pointe - année sèche

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.3 BILAN A ECHEANCE DE 15 ANS

Communes	Cumul des besoins en pointe (l/s) Besoin actuel (l/s)	Impact 2025/2020 en pointe (l/s)	Impact 2030/2025 en pointe (l/s)	Impact 2035/2030 en pointe (l/s)
Bagnols en Forêt	29,9	2,4	1,7	1,6
Callian	34,1	4,5	6,3	3,2
Fayence	46,9	9,5	3,2	3,2
Mons	10,4	1,5	1,3	1,3
Montauroux	63,3	5,7	8,1	6,0
Saint-Paul en Forêt	22,4	2,8	2,3	2,3
Seillans	37,1	2,1	1,8	1,8
Tanneron	37,5	1,1	1,1	0,9
Tourrettes	41,0	5,1	7,0	2,6
Total général	**322,6**	**34,6**	**32,7**	**22,9**

Tableau 8 : Besoins 2035 par jour de pointe - année sèche



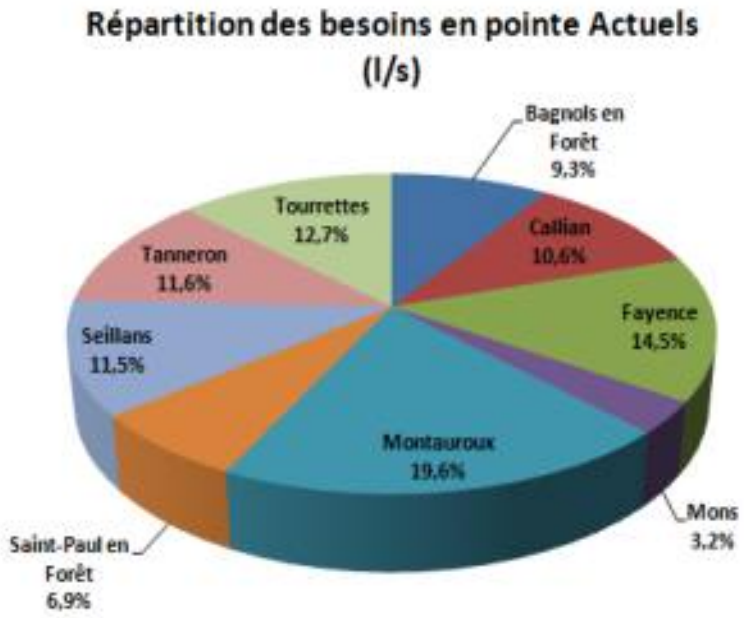
Équation 14 : Besoins actuels en jour de pointe cumulés aux besoins complémentaires 2025 / 2030 / 2035

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5 REPARTITION DES BESOINS ENTRE LES COMMUNES

5.1 REPARTITION ACTUELLE

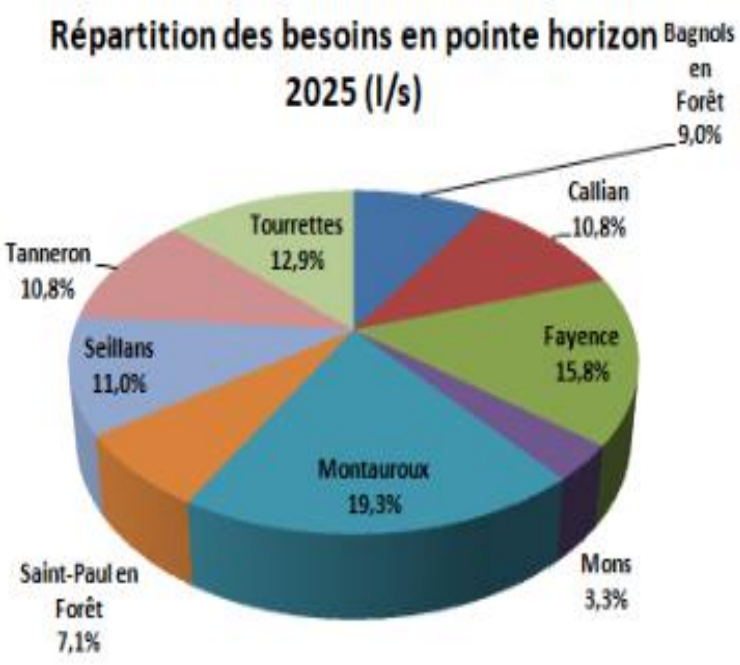
Communes	Besoin actuel en pointe (l/s)
Bagnols en Forêt	29,9
Callian	34,1
Fayence	46,9
Mons	10,4
Montauroux	63,3
Saint-Paul en Forêt	22,4
Seillans	37,1
Tanneron	37,5
Tourrettes	41,0
Total général	**322,6**



Équation 15: Répartition des besoins actuels en jour de pointe et année sèche

5.2 REPARTITION A ECHEANCE DE 5 ANS

Communes	Somme de Besoin 2025 en pointe (l/s)
Bagnols en Forêt	32,32
Callian	38,55
Fayence	56,36
Mons	11,88
Montauroux	69,01
Saint-Paul en Forêt	25,23
Seillans	39,17
Tanneron	38,57
Tourrettes	46,12
Total général	**357,23**

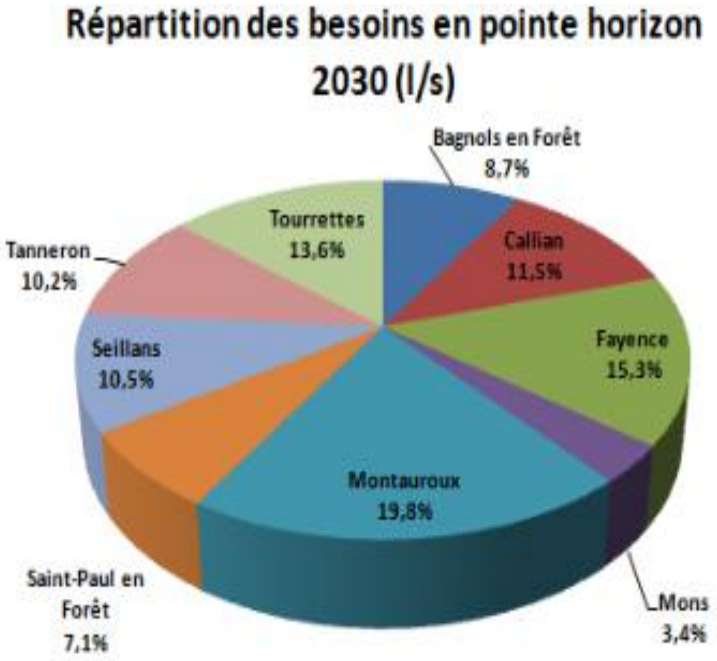


Équation 16: Répartition des besoins 2025 en jour de pointe et année sèche

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.3 REPARTITION A ECHEANCE DE 10 ANS

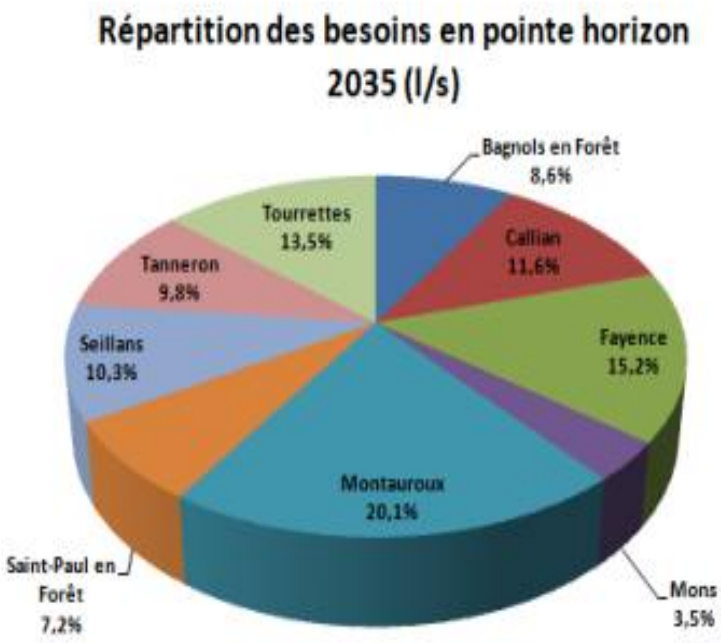
Communes	Cumul des besoins en pointe 2030 (l/s)
Bagnols en Forêt	34,0
Callian	44,8
Fayence	59,5
Mons	13,1
Montauroux	77,1
Saint-Paul en Forêt	27,6
Seillans	40,9
Tanneron	39,6
Tourrettes	53,1
Total général	**389,9**



Équation 17: Répartition des besoins 2030 en jour de pointe et année sèche

5.4 REPARTITION A ECHEANCE DE 15 ANS

Communes	Cumul des besoin en pointe 2035 (l/s)
Bagnols en Forêt	35,6
Callian	48,0
Fayence	62,8
Mons	14,4
Montauroux	83,1
Saint-Paul en Forêt	29,9
Seillans	42,7
Tanneron	40,6
Tourrettes	55,7
Total général	**412,8**



Équation 18: Répartition des besoins 2035 en jour de pointe et année sèche

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

6 RECAPITULATIF DES RESSOURCES

6.1 RESSOURCES & DOTATION / COMMUNE

Le tableau ci-dessous résume les dotations maximales ressource/ ressource pour chaque commune :

	Siagnole	Barrière 2	Barriere 1	Tassy 2	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte	Mons	Moulinet	Tanneron	Total
	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s
Dotation maxi	213,64	80,00	20,00	52,00	7,00	1,10	1,10	10,50	7,70	1,00	65,00	459,04
% sollicitation	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Seillans	19,71				7,0	1,1	1,1	10,5				39,41
Fayence	41,25			17,3								58,58
Tourrettes	37,01											37,01
Callian	31,49											31,49
Montauroux	40,53	8,0	20,0									68,53
St Paul	8,59			17,3								25,92
Bagnols	14,61			17,3								31,94
Mons	4,47								7,7	1,0		13,17
Tanneron											65,0	65,00
Total CCPF	197,6	8,0	20,0	52,0	7,0	1,1	1,1	10,5	7,7	1,0	65,0	371,0
Les Adrets	16,00											16,00
Gargalon	0,00	72,0										72,00
Total SEVE	16,00	72,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88,00

Tableau 9 : Dotations maximales par ressource et par commune

N.B : le débit annoncé sur Sainte Brigitte est à prendre avec prudence. En effet, comme indiqué dans le schéma directeur eau potable de Seillans réalisé en 2016 par OTEIS, le forage n°2 de S^{te} Brigitte créé en 1990 connait des épisodes de turbidité excessive en période estivale (consécutive d'une forte présence d'argile et ne peut pas être utilisé toute l'année. De plus, le forage n°1 n'est plus en exploitation depuis 1996 pour cause de présence de paramètres organoleptiques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Ressources non gravitaires

La ressource non gravitaire concerne les trois (bientôt quatre) forages de Sainte Brigitte situés sur les hauteurs de la commune.

La commune a rencontré des problèmes d'exploitation sur le forage F2 qui a été nettoyé. Un nouveau forage F6 a été percé, il est en cours d'équipement.

- Forage F1 : l'exploitation de ce forage a été interrompue depuis 1996 car les eaux pompées présentaient des paramètres organoleptiques très insatisfaisants : couleur noirâtre très marquée.

- Forage F2 : Créée en 1990, ce forage est équipé d'une pompe réglée à 20 m3/h, à une profondeur de 153 m. Il a été observé des turbidités excessives en période estivale liée à une augmentation importante des charges en argile des eaux pompées. En conséquence, ce forage ne peut être utilisé toute l'année.

  Le forage F2 a été nettoyé.

- Forage F3 : équipé d'une pompe de 33 m³/h située à une profondeur de 160 m, il ne présente aucun dysfonctionnement particulier et constitue aujourd'hui le forage principal alimentant le réservoir de Sainte-Brigitte.

L'arrêté préfectoral du 26/03/1990 déclare d'utilité publique les forages de Ste Brigitte.

- Forage F6 : en cours d'équipement dans l'objectif d'augmenter la capacité technique des forages de Ste Brigitte mais pas leur production (pas de modification de la DUP existante).

Tableau 10: Extrait du schéma directeur eau potable de Seillans - 2016 - OTEIS

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

6.2 RAPPEL DES CONCLUSIONS DU SCOT (DÉCEMBRE 2017)

6.2.1 Alimentation en eau potable

L'évaluation environnementale du SCOT rappelle que la ressource principale est la Siagnole, résurgence karstique de bonne qualité, très réactive aux épisodes de pluie et de sécheresse, qui nécessite un approvisionnement régulier en eau de pluie de 3 mois environ, en particulier au printemps pour garantir la recharge des réserves.

Il est rappelé également que le débit minimum de la Siagnole présente de fortes disparités saisonnières : il est maximal en hiver (7200 m^3/s) et plus faible en été (360 m^3/s) lorsque la demande est plus importante.

Dans ce contexte, le SCOT rappelle que pour faire face aux tensions créées à la fois par la hausse de consommation et le déficit pluvial, et assurer la sécurité d'approvisionnement, E2S a mis en place en 2006 le forage de Barrière à Montauroux.

Des ressources secondaires de moindre importance viennent satisfaire la demande :

- ✓ La source des Moulinets à Mons
- ✓ Les captages de Neïsson, de Camandre , de Baou Roux et le forage de Sainte Brigitte à Seillans qui représentent les 2/3 de l'alimentation de la commune
- ✓ Le puits du Pérus dans la nappe alluviale de la Siagne qui alimente par pompage 100% du réseau communal de Tanneron (une prise d'au existe ans la réserve de Saint-Cassien mais n'est pas utilisée car nécessité une potabilisation – Acheminement réalisé par la SCP)
- ✓ Un forage communal à Montauroux dans la zone de protection du forage de Barrière 2, pour l'alimentation en eau des Adrets
- ✓ 2 forages à Tourrettes à Tassy (une branche agricole de 17 l/s et une branche pour l'alimentation en eau potable de Fayence, Saint-Paul en Forêt et Bagnols en Forêt pour un total de 52 l/s)
- ✓ Différents forages de particuliers dont le débit n'excède pas 10 m^3/s, prélevés dans la nappe de la Plaine de Fayence

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Cas particulier de la réserve de Saint-Cassien : quoique située sur le territoire, cette réserve d'eau alimente très peu celui-ci. Les droits d'eau sont :

- octroyés au département du Var, à travers la SCP, qui approvisionne l'est varois, et, sur le territoire, les agriculteurs de Tanneron et le golf du Domaine Terre Blanche de Tourrettes (3,5 % des volumes prélevés) pour l'alimentation en eau potable ;
- attribués au département des Alpes-Maritimes par le Ministère de l'Agriculture à 23 communes du département, à travers le SICASIL, qui distribue l'eau dans l'ouest des Alpes-Maritimes.

Notons que Tanneron dispose d'un droit d'eau de 30 l/s raccordé au réseau communal mais non utilisé (en raison de la nécessité de traitement).

Cette réserve, aujourd'hui exploitée dans sa totalité doit faire face aux épisodes récurrents de sécheresse et à une demande toujours plus forte. Le plan départemental annonce que celle-ci sera insuffisante d'ici 2014.

Les textes relatifs à la concession du lac (cahier des charges et convention de 1963 entre EDF et le Ministère de l'agriculture) fixent les limites réglementaires de l'utilisation de la réserve de Saint-Cassien pour chacun des bénéficiaires en termes de débit et de volume maximum prélevables, ainsi que de volume maximum annuel destockable (la réserve).

Chaque département dispose ainsi, dans la retenue, d'une réserve de 10 hm^3 qui doit être constituée par EDF au 1er juillet de chaque année, avec une possibilité de mise à disposition exceptionnelle de volumes en cas de pénurie d'eau (conventions de 2001).

Un groupe de travail inter-administratif et interdépartemental contrôle l'utilisation des réserves, grâce aux informations fournies par EDF.

Tableau 11: Extrait du SCOT – Evaluation environnementale

6.2.2 Qualité des eaux

Le SCOT indique que les eaux issues de nappes karstiques sont de bonnes qualités chimiques et bactériologiques tout en étant chargées en carbonates (source de la Siagnole) ou en sulfates (nappe de la plaine de Fayence).

Les captages du territoire sont bien protégés.

Les contrôles sanitaires ont mis en évidence des ressources présentant des caractéristiques récurrentes de turbidité en cas d'orages sur la source de la Siagnole et le puits de Pérus (Tanneron), ce qui peut être problématique en cas de coupure d'eau, lorsque la ressource n'est pas diversifiée.

6.2.3 Quantité

Le SCOT rappelle que c'est lorsque la demande est la plus forte, la ressource est la plus faible avec des conséquences sur les milieux aquatiques.

Il appelle à investir dans la recherche de nouveaux captages ou autres ressources au regard de cette problématique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Actuellement, les solutions envisagées vont davantage dans le sens de prospections de nouvelles ressources que dans celui d'une évolution des pratiques de consommation et de gestion :

- les essais de forages dans la plaine de Fayence n'ont pas été fructueux et cette piste semble abandonnée ;
- un projet de mise en place d'un troisième forage au niveau de La Barrière est envisagé en cas de changement de statut de E2S en 2018 (passage du statut de Société d'Economie Mixte SEM à Société Publique Locale SPL). Ce projet doit permettre de sécuriser l'AEP de Calliant et Montauroux au vu de leur croissance démographique.
- une étude de remise en eau du lac de Meaulx associée à une évaluation qualitative pour une alimentation de l'ouest du canton en eau potable.

Une liaison « Verdon-Saint Cassien » a été mise en service en 2013 pour sécuriser l'alimentation en eau des communes de l'est varois. Elle doit permettre de subvenir aux besoins de la population à l'horizon 2020 et 2030. Cette liaison utilise le canal de Provence pour acheminer l'eau du Verdon au réseau de la SCP et sur les communes adhérentes au SEVE

Pour gérer la demande croissante, des réserves supplémentaires d'eau pourraient être envisagées dans le lac de Saint-Cassien.

Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable a dressé, pour les territoires du département les marges de production, correspondant aux besoins retranchés des ressources disponibles. Le Pays de Fayence est identifié comme « risquant de se retrouver en déficit de production à l'horizon 2016 ». Le schéma indique, pour les communes alimentées par E2S qu'« *en année sèche et dans les années à venir, la production pourrait atteindre ses limites, d'autant plus avec la révision à la hausse des débits réservés pour la Siagnole ; d'où l'intérêt de poursuivre encore les efforts sur les rendements et les consommations et de mettre en service le forage de Tassy* ».

La diversification des ressources est un élément important de la sécurité d'approvisionnement. Elle se justifie en cas de sécheresse ou d'insuffisance qualitative sur l'une des ressources. Cette qualification est cependant trompeuse sur le territoire où les ressources en eau sont naturellement concentrées sur la Siagnole.

Tableau 12: Extrait du SCOT – Evaluation environnementale

6.2.4 Rendement - Consommation

Le SCOT rejoint nos conclusions de phase 1 sur :

- ✓ Des consommations nettement supérieures au ratio habituel de 150 l/j/hab.
- ✓ Des rendements globalement médiocres

Sur la consommation...

La consommation moyenne estivale d'un habitant du Pays de Fayence est de 375 l/j soit environ 2,6 millions m^3/an contre 270 l/j dans la majorité des communes du Var[3] et 150 l/j en France. Ces chiffres, relativement élevés, s'expliquent par le climat méditerranéen, mais surtout par les exigences de la population saisonnière, l'irrigation des jardins privatifs et le remplissage des piscines[4] et sont fortement liés à l'afflux touristique estival. Le **potentiel d'économies d'eau estimé dans le** Schéma départemental est **conséquent puisqu'il est de 300 000 m^3 rien qu'en juillet-août.**

L'objectif du Pays de Fayence est de réduire la consommation de 10% soit 40 litres par personne d'ici 2035 ans. Soit un volume total de : 0.040 x 27 000= 1 080 m3 par jour économisés et 394 200 m3 par an.

Par ailleurs le Schéma Directeur évoque une moyenne de rendement des réseaux d'alimentation de 68 % sur le canton.

Une hausse de la population permanente de 32 % à 60 % est prévue par le schéma départemental d'ici 2015 (base 2003), notamment dans le canton de Fayence qui est celui du Var celui qui devra faire face à la plus forte croissance de population. Les communes du territoire doivent s'interroger sur le fait qu'elles disposent, ou non, de la ressource et des infrastructures de distribution suffisantes pour faire face à cette forte croissance.

Tableau 13: Extrait du SCOT – Evaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sur les rendements...

La distribution de l'eau par les communes connaît des rendements inférieurs à la moyenne départementale. Le Schéma départemental a évalué ce rendement à 68 % pour le canton de Fayence avec un niveau jugé insuffisant pour Seillans, Mons, Tanneron et Montauroux. **Le nouveau SDAEP indique que** « *La mise en service du forage de la Barrière en 2006 a permis de sécuriser le secteur les années normales de pluviométrie et de consommation. En année sèche et dans les années à venir, la production pourrait atteindre ses limites, d'autant plus avec la révision à la hausse des débits réservés pour la Siagnole ; d'où l'intérêt de poursuivre encore les efforts sur les rendements et les consommations et de mettre en service le forage de Tassy* ».
Les taux de rendement des réseaux communaux du Pays de Fayence (données 2016) sont les suivants :

	Produit	Comptabilisé	Rendement
BAGNOLS EN FORET	393 618	315 799	80,23
CALLIAN	522 646	440 120	84,21
FAYENCE	812 012	753 547	92,8
MONS	194 241	155 936	80,28
MONTAUROUX	1 060 138	804 204	75,85
SEILLANS	949 204	518 360	54,61
ST PAUL EN FORET	299 434	266 496	89
TANNERON	542 520	406 890	75
TOURRETTES	768 331	560 881	73
TOTAL	**5 542 144**	**4 222 236**	**76,18**

L'objectif à attendre étant un taux de rendement à 85%, lLes communes travaillent à l'amélioration du taux de rendement de leurs réseaux, ce travail va s'accélérer avec le lancement d'une vaste étude de préparation du transfert des compétences eau et assainissement prévu en 2020.
Cette étude soutenue par l'Etat et l'Agence de l'Eau prévoit l'actualisation et le renforcement de tous les schémas directeurs avec l'élaboration d'un programme de travaux permettant l'amélioration du taux de rendement des réseaux.

Tableau 14: Extrait du SCOT – Evaluation environnementale

6.2.5 Conclusions du SCOT

Le SCOT conclut à une nécessité de faire des économies d'eau (estimées à l'équivalent d'un captage de 70l/s) pour préserver la ressource et éviter des investissements lourds dans la recherche de nouveaux captages ou autres.

La conclusion met en évidence une tension forte sur la ressource :

i Synthèse : une forte tension sur la ressource

Le territoire est confronté à un triple défi :

- un rendement insuffisant pour plusieurs communes
- une consommation moyenne supérieure à la moyenne départementale
- une marge de production insuffisante à l'horizon 2016 (SDAEP) et une alimentation en eau potable qui est un facteur limitant du développement

Tableau 15: Extrait du SCOT – Evaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

6.3 LIMITATION TECHNIQUE

Au-delà de la capacité maximale de la ressource, certains points de livraisons sont limités d'un point de vue technique.

Il s'agit essentiellement des points suivants :

6.3.1 SIAGNOLE

- ✓ Potentielle limitation de la capacité de transit dans les canalisations* (sans modélisation du réseau E2S, la capacité de transport est non vérifiable)

- ✓ Une étude réalisée pour le compte de E2S en janvier 2020 portait sur le collecteur « M1 » qui début au niveau du partiteur du Jas Neuf. L'eau s'écoule par gravité jusqu'au réservoir du Puits sur la commune de Montauroux.

  Cette canalisation permet de desservir 4 réservoirs en eau potable :

  - Fontenouille
  - Pinée
  - Villaron
  - Le Puits

  Le diamètre n'est pas constant sur le tracé.

  Des LAURAM (robinets altimétriques permettent la régulation mécanique du remplissage des réservoirs. Ils maintiennent une hauteur d'eau constante et réglable dans un réservoir. Ces robinets induisent des pertes de charge qui peuvent limiter le débit d'alimentation des réservoirs.

  Les conclusions sont résumées en page suivante.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les ouvertures des Lauram sur les lignes de distribution des réservoirs ont permis dans la configuration actuelle d'augmenter significativement la capacité de transfert d'eau vers les réservoirs du Pinée et du Puits. Les consommations de pointe étant largement inférieurs à la capacité de transfert vers chacun des réservoirs, les difficultés de remplissage observées les années précédentes ne devraient plus exister lors des prochaines saisons estivales.

Une attention devra cependant être portée sur la ligne de distribution GMAR. Il sera nécessaire de s'assurer que la hausse de la distribution des réservoirs communaux n'engendre pas des pertes de charges trop importantes pour assurer la desserte en eau de cette antenne.

Les compteurs constituent les organes identifiés comme étant à l'origine de la majorité des pertes de charges sur le M1 à l'exception de la ligne de remplissage de Fontenouille.

Ils sont donc à l'origine des limitations des débits distribués sur les différents points de vente d'eau aux communes.

La mise en place de compteurs (ou débitmètre) plus gros, permettrait d'augmenter significativement les débits instantanés distribués sur chacun des réservoirs. Cette configuration entrainerait malgré tout une hausse des pertes de charge sur le collecteur principal qui pénaliserait le remplissage du réservoir de Fontenouille. Un bridage des Lauram serait alors certainement nécessaire (mais possible).

Ce renforcement n'est pas préconisé immédiatement. Il devra être envisagé au moment du renouvellement des équipements.

Le renforcement de la ligne de distribution de Fontenouille est préconisé pour augmenter la capacité de remplissage du réservoir. Une conduite DN intérieur de 150 mm est nécessaire. La mise en place d'une conduite DN200 mm est toutefois préconisée afin d'être homogène avec les autres conduites d'alimentation des réservoirs. Cela permettra de réduire les diamètres disponibles au niveau du stock et des pièces d'intervention.

La fourniture et la pose de cette conduite sous piste forestière est estimée entre 100 et 125 000 €HT pour les 350 ml à renforcer.

6.3.2 TASSY 1

Le débit des pompes de forage est de 12 à 14l/s environ soit une valeur plus faible que la capacité du forage en lui-même (débit autorisé de 15l/s).

Le remplacement des pompes serait nécessaire en cas de sollicitation plus élevée du forage.

6.3.3 TASSY 2

Le débit autorisé de TASSY 2 est de 52 l/s.

L'eau pompée présente des concentrations en sulfates importantes néfaste pour la santé ; ce qui oblige à une dilution avec les eaux de la Siagnole.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Contourner ce problème nécessiterait la mise en place d'une unité de sulfatation (résines échangeuses d'ions, osmose inverse, électrodialyse, nanofiltration, …)

6.3.4 BARRIERE 2

Le débit autorisé (BARRIERE 1 &2) est de 100 l/s.

Potentielle limitation de la capacité de transit dans les canalisations (sans modélisation du réseau E2S, la capacité de transport est non vérifiable).

Pour rappel, la capacité de pompage de Barrière 2 est de 100l/s.

6.3.5 BARRIERE 1

Le débit autorisé (BARRIERE 1 &2) est de 100 l/s.

Pour rappel, la capacité de pompage de Barrière 1 est de 20l/s.

Le débit de la pompe de distribution du réservoir de la Gare devra être vérifié pour assurer la défense incendie + la distribution.

Augmenter le prélèvement pour l'alimentation humaine n'est pas envisageable sans remplacement des pompes.

6.3.6 SAINTE BRIGITTE

Comme déjà évoqué précédemment, le forage n°2 de S^{te} Brigitte créé en 1990 connait des épisodes de turbidité excessive en période estivale (consécutive d'une forte présence d'argile)et ne peut pas être utilisé toute l'année. De plus, le forage n°1 n'est plus en exploitation depuis 1996 pour cause de présence de paramètres organoleptiques (couleur, odeur, saveur exacerbées).

La remise en service du forage 1 ou l'exploitation du forage 2 sur toute l'année nécessitent pour chacun des unités de traitement spécifiques à chaque problématique (par exemple, filtration sur le forage 2 , résine échangeuse d'ion sur l'autre).

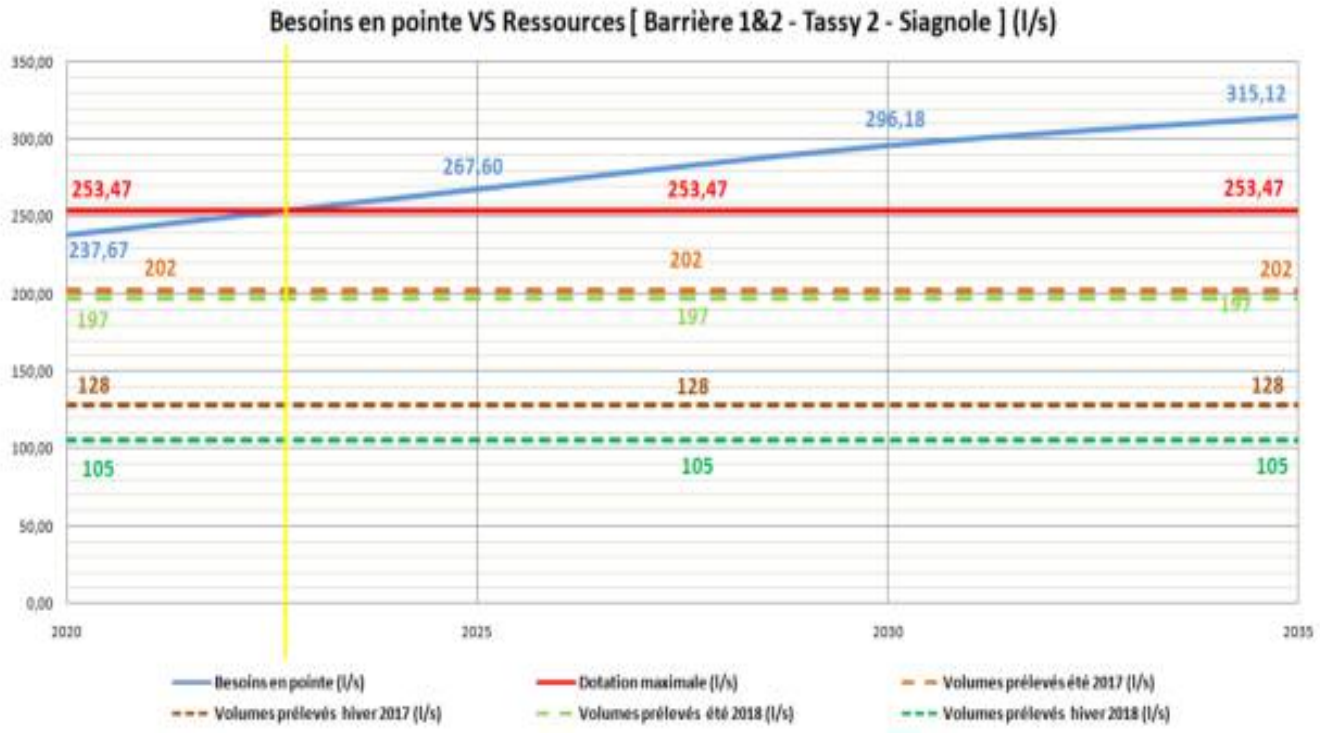
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

7 BILAN DES BESOINS VS RESSOURCES

7.1 BILAN BESOINS/RESSOURCES E2S + TASSY + BARRIERE 1&2

Valeurs	Besoin actuel en pointe (l/s)	Besoin 2025 en pointe (l/s)	Besoin 2030 en pointe (l/s)	Besoin 2035 en pointe (l/s)
Bagnols en Forêt	29,94	32,32	34,00	35,62
Callian	34,08	38,55	44,80	48,02
Fayence	46,91	56,36	59,53	62,76
Montauroux	63,29	69,01	77,13	83,14
Saint-Paul en Forêt	22,42	25,23	27,57	29,89
Tourrettes	41,03	46,12	53,14	55,70
Total général	**237,67**	**267,60**	**296,18**	**315,12**

Tableau 16: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2



Équation 19: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2

Conclusion :

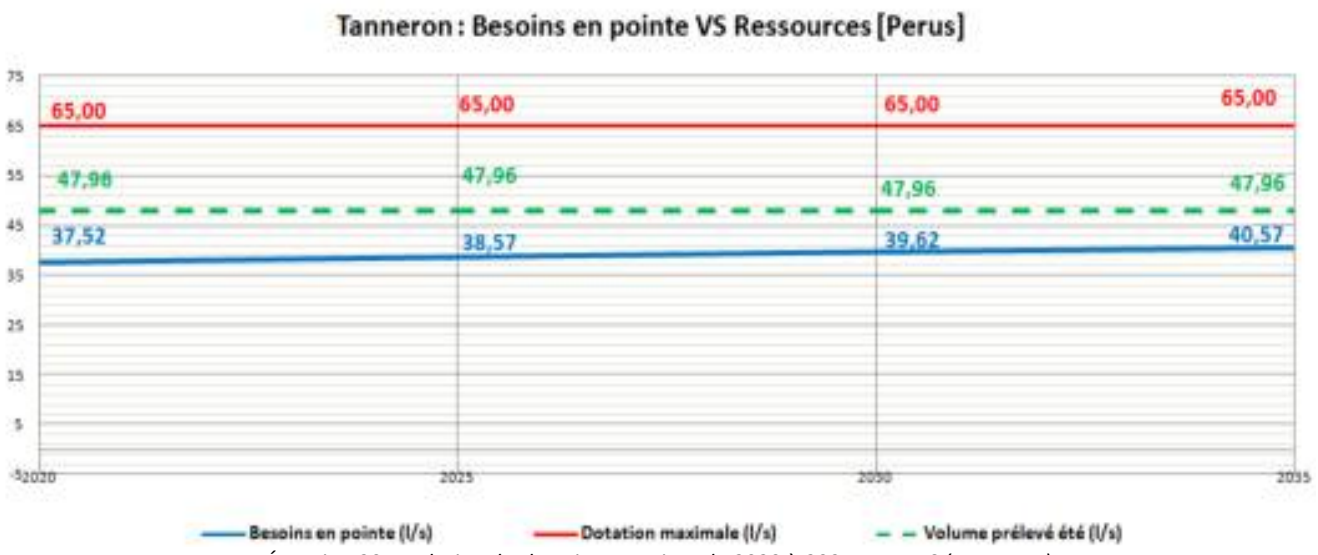
La capacité maximale de la ressource est atteinte vers 2023, en jour de pointe estivale et année sèche.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

7.2 BILAN BESOINS/RESSOURCES TANNERON

TANNERON	Besoins en pointe (l/s)	Dotation maximale (l/s)	Volume prélevé été (l/s)
2020	37,52	65,00	47,96
2025	38,57	65,00	47,96
2030	39,62	65,00	47,96
2035	40,57	65,00	47,96

Tableau 17: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – PERUS (Tanneron)



Équation 20: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – PERUS (Tanneron)

Conclusion :

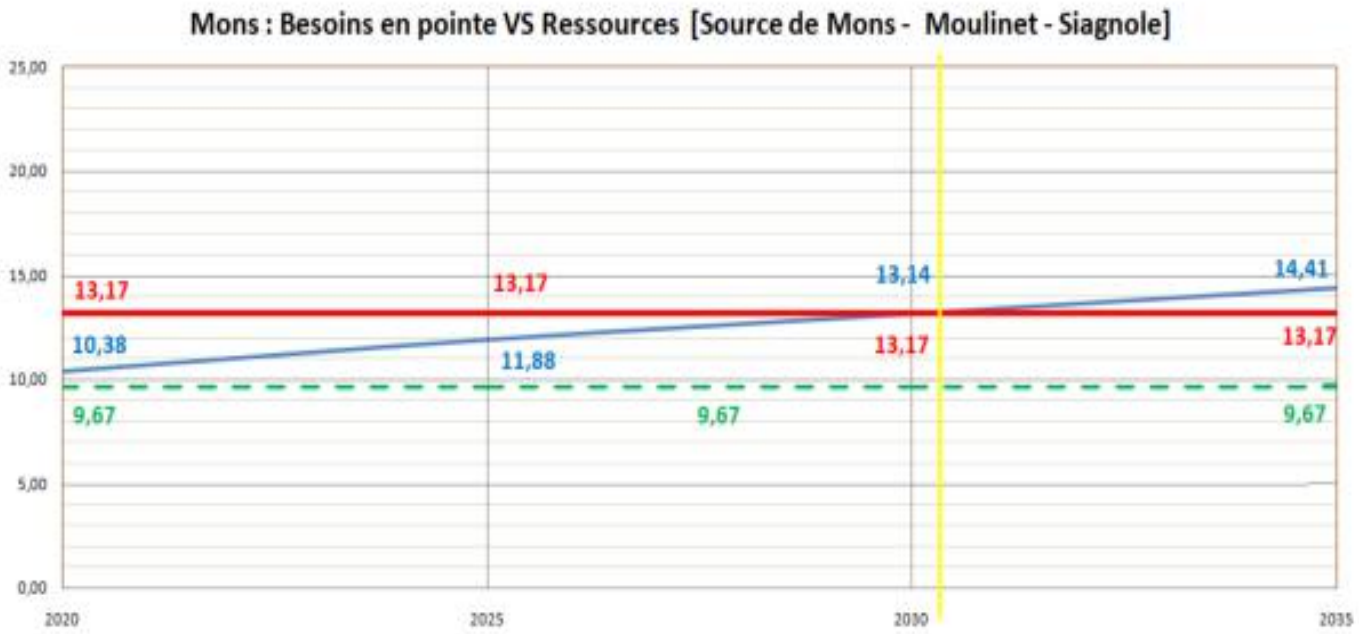
La capacité maximale de la ressource permet de faire face à tous les projets d'urbanisation sur Tanneron (densification). Ces résultats ne prennent pas en compte la hausse des besoins d'irrigation.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

7.3 BILAN BESOINS/RESSOURCES MONS

Mons	Besoins en pointe (l/s)	Dotation maximale (l/s)	Volumes prélevés été 2017 (l/s)
2020	10,38	13,17	9,67
2025	11,88	13,17	9,67
2030	13,14	13,17	9,67
2035	14,41	13,17	9,67

Tableau 18: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – MONS



Équation 21: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – MONS

Conclusion :

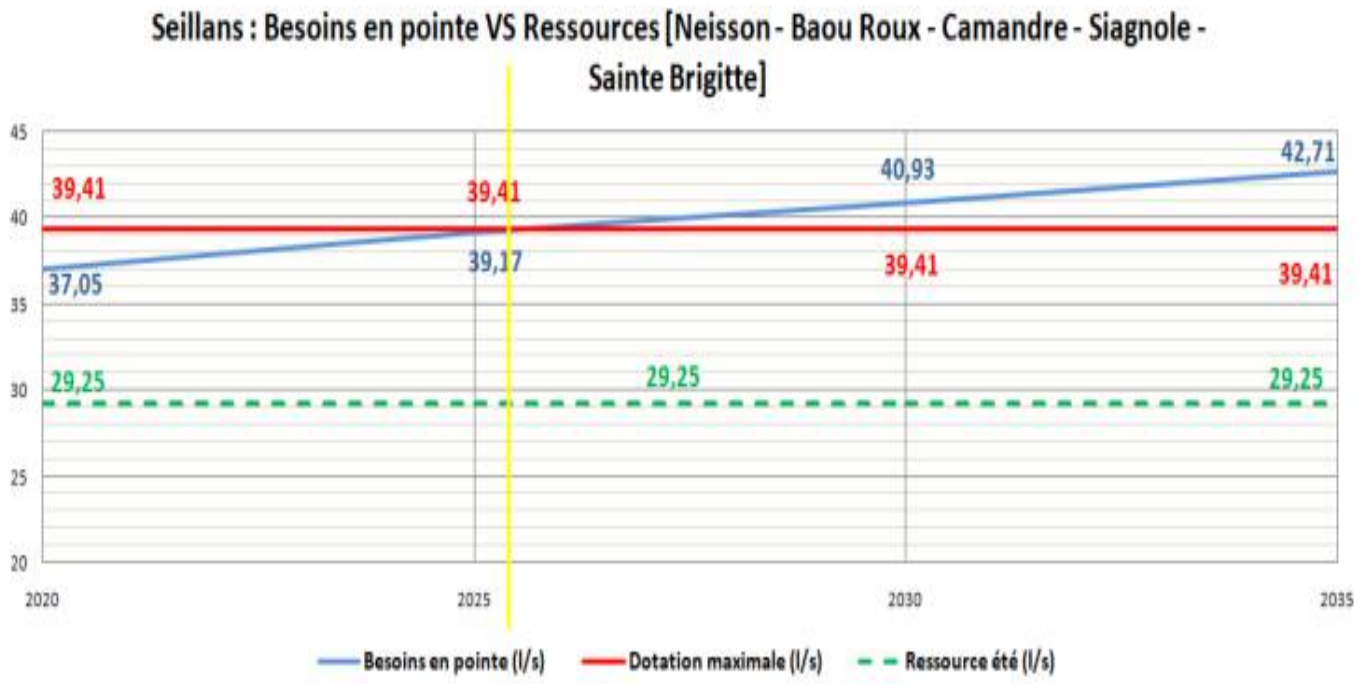
La capacité maximale de la ressource est atteinte vers 2030, en jour de pointe estivale et année sèche.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

7.4 BILAN BESOINS/RESSOURCES SEILLANS

SEILLANS	Besoins en pointe (l/s)	Dotation maximale (l/s)	Ressource été (l/s)
2020	37,05	39,41	29,25
2025	39,17	39,41	29,25
2030	40,93	39,41	29,25
2035	42,71	39,41	29,25

Tableau 19: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – SEILLANS



Équation 22: Evolution des besoins en pointe de 2020 à 2035 – SEILLANS

Conclusion :

La capacité maximale de la ressource est atteinte vers 2025, en jour de pointe estivale et année sèche.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

7.5 CAS DE L'AGRICULTURE / IRRIGATION

Les calculs précédemment exposés pour la ressource E2S ne prennent pas en compte les **volumes dédiés à l'agriculture (15 l/s: Forage de Tassy 1 et 30 l/s: canaux Siagnole)** qui **ont été préservés.**

En l'absence d'information sur le type de compteur / contrat sur les autres communes (Tanneron, Mons, Seillans), il n'a pas été possible d'isoler le volume dédié à l'irrigation et / ou l'agriculture.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

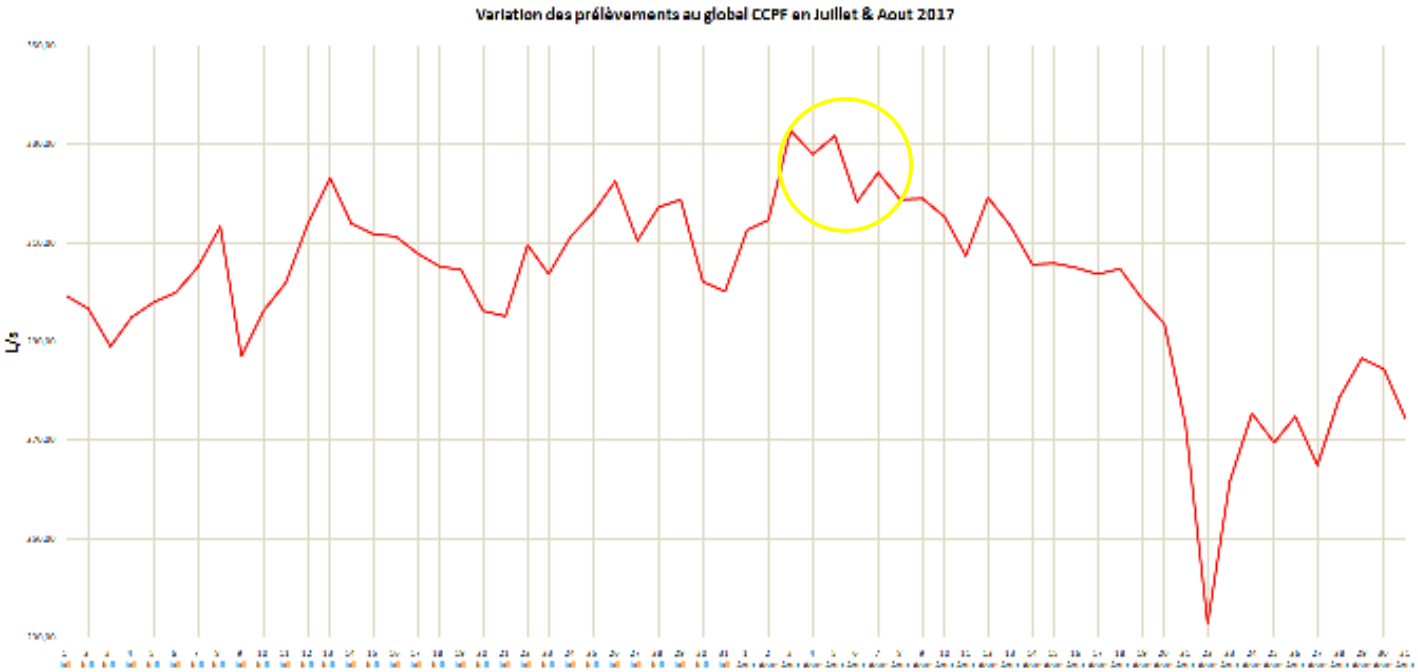
8 CAPACITE MAXIMALE DE PRELEVEMENT PAR POINT DE LIVRAISON (E2S)

Les bilans précédents sont basés sur la situation la plus défavorable : jour de pointe en mois de pointe et en année sèche.

C'est l'été 2017 qui représente le mieux ce scenario.

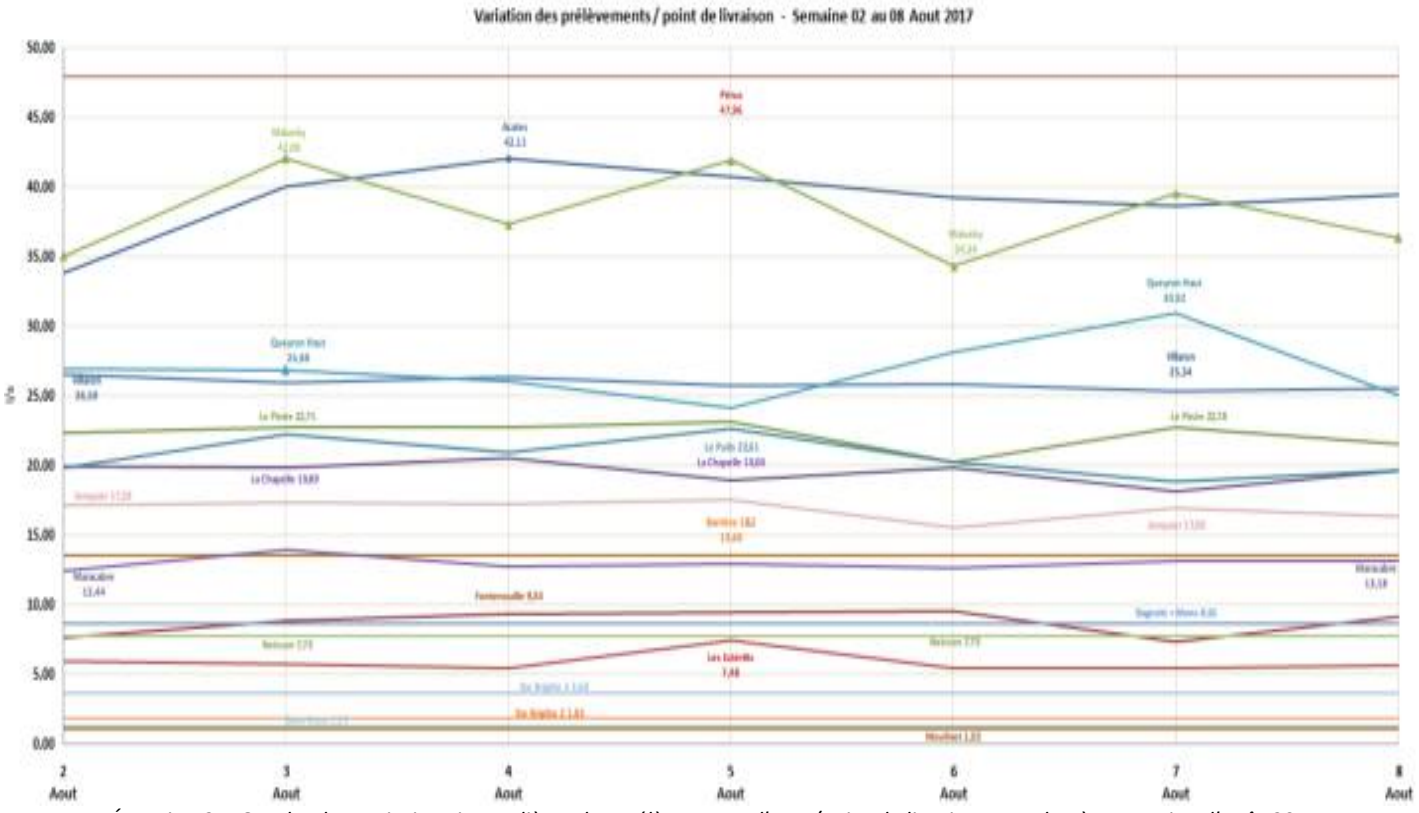
Le graphe ci-dessous récapitule les variations journalières de prélèvement (ou à défaut la moyenne journalière) en juillet et aout 2017.

On remarque que la 1ère semaine d'août 2017 est celle pour lesquels les prélèvements d'eau sont les plus forts. C'est donc cette semaine qui sera prise comme référence pour la suite des calculs.



Équation 23: Graphe des variations journalières de prélèvements d'eau au global CCPF- Juillet & Août2017

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Équation 24: Graphe des variations journalières des prélèvements d'eau /point de livraison pour la 1ère semaine d'août 2017

Une moyenne journalière sur les 7 jours du 02 au 08 août 2017 a été calculée sur la base des données transmises.

N.B : On remarquera que chaque point de livraison ne connait pas sa pointe de prélèvement simultanément à tous les autres. C'est ce décalage dans le temps qui permet de faire face à la demande, malgré les conclusions du paragraphe 9.1 sur la sur-sollicitation de certains points de livraison.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

9 IMPACT IMMEDIAT SUR L'URBANISATION AVANT SECURISATION DES POINTS DE LIVRAISON

9.1 RESIDUEL DE LOGEMENTS POSSIBLES AU DELA DE 2020

Sur la base des valeurs de prélèvements de la ressource enregistrées par point de livraison (cf. enregistrement transmis par E2S, CCPF, …) et dans la configuration la plus défavorable à savoir la semaine de pointe , en mois de pointe (1ère semaine d'août) en année sèche (ex : 2017), il ressort les valeurs détaillées dans le tableau en page suivante.

Un code couleur a été appliqué pour une visualisation plus simple et rapide de la capacité de logements supplémentaires au-delà de 2020.

2 critères ont été pris en compte :

- ✓ La sollicitation du point de livraison (le seuil de criticité a été fixé à 80%)
- ✓ Le volume disponible sur ce point de livraison (résiduel positif, nul ou négatif) dont découle le nombre de logement possible au-delà de 2020

Le tableau en page suivante résume la situation.

N.B : Sur la commune de Seillans

Les forages de Sainte-Brigitte viennent compléter ponctuellement les points de livraison sur Neïsson, Baou Roux, Camandre. L'analyse a donc été faite en globalisant la ressource sur tous ces points.

Le point de livraison « Jonquier » est traité séparément car indépendant des autres points.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Etat des lieux des besoins et capacité résiduelle actuels

Valeurs de pointe - Août 2017	TOURRETTES	CALLIAN		SAINT PAUL	MONTAUROUX				FAYENCE		BAGNOLS	MONS		TANNERON	SEILLANS						TOTAL CCPF
	Acates	Fontenouille	Le Pinée	La Chapelle	Le Puits	Barrière 1&2	Villaron	Les Estérêts	Malueby	Maracabre	Queyron Haut	Moulinet	Siagnole + Mons	Pérus	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte 2	Ste Brigitte 3	Jonquier	
Capacité du point de livraison (m3/j) - (source logiciel NAEGA)	3197,0	819,0	1902,4	2238,0	1923,0	1728,0	2178,0	691,0	3877,0	1177,0	2756,0	86,4	1051,0	5616,0	604,8	95,0	95,0	360,0	560,0	1702,1	
Prélèvement à la ressource semaine de pointe (1ère sem Aout 2017) au point de livraison (m3/j) - Données réelles (source CCPF)	3383	756	1920	1693	1782	1175	2239	508	3294	1123	2322	88	747	4144	668	108	108	158	318	1458	
Capacité résiduelle du point de livraison (m3/j)	-185,56	63	-17,39	544,56	140,57	552,96	-61,49	182,97	583,43	53,80	433,57	-1,73	303,64	1472,26	-63,20	-12,96	-12,96	202,00	242,00	243,65	
Taux de sollicitation du point de livraison	106%	92%	101%	76%	93%	68%	103%	74%	85%	95%	84%	102%	71%	74%	110%	114%	114%	44%	57%	86%	

LEGENDE
- Taux de sollicitation du point de livraison > 100% (= capacité résiduelle < 0)
- Taux de sollicitation du point de livraison compris entre 80 et 100%
- Taux de sollicitation du point de livraison au point de livraison < 80%

Tableau 20: Taux de sollicitation actuel par point de livraison

N.B : La capacité au point de livraison est basée sur la consommation en pointe à ce point (valeurs de août 2017 – mois de pointe et année sèche) + le volume résiduel disponible réparti équitablement entre les communes desservies par ce point

Etat des lieux des besoins supplémentaires à 2025

Le tableau ci-dessous reprend les conclusions du paragraphe 2 sur les besoins supplémentaires induits par les projets d'urbanisation recensés (cf. annexe).

Rappel sur les besoins supplémentaires induits par les projets d'urbanisation																					
	TOURRETTES	CALLIAN		SAINT PAUL	MONTAUROUX				FAYENCE		BAGNOLS	MONS		TANNERON	SEILLANS						TOTAL CCPF
	Acates	Fontenouille	Le Pinée	La Chapelle	Le Puits	Barrière 1&2	Villaron	Les Estérêts	Malueby	Maracabre	Queyron Haut	Moulinet	Siagnole + Mons	Pérus	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte 2	Ste Brigitte 3	Jonquier	
Besoins supplémentaires sur 2020/2025 suivant projets urba recensés (m3/j)	440	143	251	243	60	406	29	0	714	103	206	2	128	91	52	10	2	19	32	68	2996
	440	394		243	494				816		206	130		91	183						2996

Tableau 21: Besoins supplémentaires induits par les projets d'urbanisation à 2025

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Etat des lieux sur la capacité de logements supplémentaires compte tenu de la ressource, de la consommation et du rendement

Capacité de logements supplémentaires																					
Valeurs de pointe - Août 2017	TOURRETTES	CALLIAN		SAINT PAUL	MONTAUROUX				FAYENCE		BAGNOLS	MONS		TANNERON	SEILLANS						TOTAL CCPF
	Acates	Fontenouille	Le Pinée	La Chapelle	Le Puits	Barrière 1&2	Villaron	Les Estérêts	Malueby	Maracabre	Queyron Haut	Moulinet	Siagnole + Mons	Pérus	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte 2	Ste Brigitte 3	Jonquier	
Capacité résiduelle du point de livraison (m3/j)	*-185,56*	*63,00*	*-17,39*	*544,56*	*140,57*	*552,96*	*-61,49*	*182,97*	*583,43*	*53,80*	*433,57*	*-1,73*	*303,64*	*1472,26*	*-63,20*	*-12,96*	*-12,96*	*202,00*	*242,00*	*243,65*	
Besoins supplémentaires 2020/2025 suivant projets urba recensés (m3/j)	*439,78*	*142,56*	*251,42*	*242,78*	*59,62*	*406,08*	*28,51*	*0,00*	*713,66*	*102,82*	*205,63*	*1,73*	*51,84*	*90,72*	*51,84*	*10,37*	*1,73*	*19,01*	*31,97*	*68,26*	*2996,35*
Volume disponible par point de prélèvement avec les projets recensés à 2025 (m3/j)	*-625,34*	*-79,56*	*-268,82*	*301,78*	*80,95*	*146,88*	*-90,00*	*182,97*	*-130,23*	*-49,02*	*227,94*	*-3,46*	*175,77*	*1381,54*	*-115,04*	*-23,33*	*-14,69*	*182,99*	*210,03*	*175,39*	
Nbre de logements supplémentaires possible au-delà de 2020 (RP+RS)	-122	56	-15	431	127	501	-56	166	716	66	459	-1	244	698	-40	-8	-8	127	152	154	3897
Nbre de logements suppl. (RP+RS) induits par les projets entre 2020/2025	289	126	222	192	54	368	26	0	876	126	218	1	103	43	33	7	1	12	20	43	2760
Nbre de logements (RP+RS) en trop à 2025	411	70	238	0	0	0	82	0	160	60	0	3	0	0	72	15	9	0	0	0	1120
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles à 2025 par rapport aux projet recensés/ Point de livraison	0		0	192	54	368	0	0			218	0	103	43	0	0	0	12	20	43	
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles à 2025 par rapport aux projet recensés / Commune	0	56		192	422				782		218	103		43	72					43	1931
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles au-delà de 2025 par rapport aux projets connus entre 2020 et 2025 / point de livraison	0		0	239			0	166			241	0	141	655	0	0	0				
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles au-delà de 2025 par rapport aux projets connus entre 2020 et 2025 / commune	0	0		239	372				0		241	141		655	151					111	1910

Fontenouille / Pinée 500m3 basculé

Ste Brigitte secourt les autres points de livraison



Tableau 22: Capacité de logements supplémentaires compte tenu de la ressource, de la consommation et du rendement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Comparaison entre le nombre de logements supplémentaires possibles au-delà de 2020 & le nombre de logements supplémentaires induits par la totalité des projets recensés à 2035

Comparatif Nombre de logements supplémentaires induits par tous les projets d'urbanisation à l'horizon 2035 / nombre de logements possibles au-delà de 2020										
	TOURRETTES	CALLIAN	SAINT PAUL	MONTAUROUX	FAYENCE	BAGNOLS	MONS	TANNERON	SEILLANS	TOTAL CCPF
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) induits par les projets à 2035 / commune	686	714	419	912	1260	367	220	319	264	5161
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles au-delà de 2020	-122	40	431	739	782	459	243	698	377	3269
Totalité des projets d'urbanisation réalisable (OUI/NON)	NON	NON	OUI	NON	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON

Tableau 23: Comparatif Nombre de logements supplémentaires possibles / Nombre de logements supplémentaires induits par les projets à 2035

CONCLUSION :

Comme exposé en annexe, la totalité des projets d'urbanisation à l'horizon 2035 entraine 5 161 logements supplémentaires (RP+RS) contre 3 269 logements possibles. Il y a donc 1 892 logements excédentaires à l'échelle de la CCPF par rapport aux ressources en eau disponibles avec certaines communes plus impactées que d'autres.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

9.2 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS A LIMITER & SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION A L'ECHELLE DE LA CCPF

Les conclusions, du résiduel de logements envisageable au-delà de 2020, peuvent entrainer la limitation voire l'arrêt du développement urbain sur les secteurs alimentés par les points de livraison trop sollicités.

La carte en page suivante traduit la situation à l'échelle de la CCPF.

Le critère le plus défavorable a été retenu dans le code couleur.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

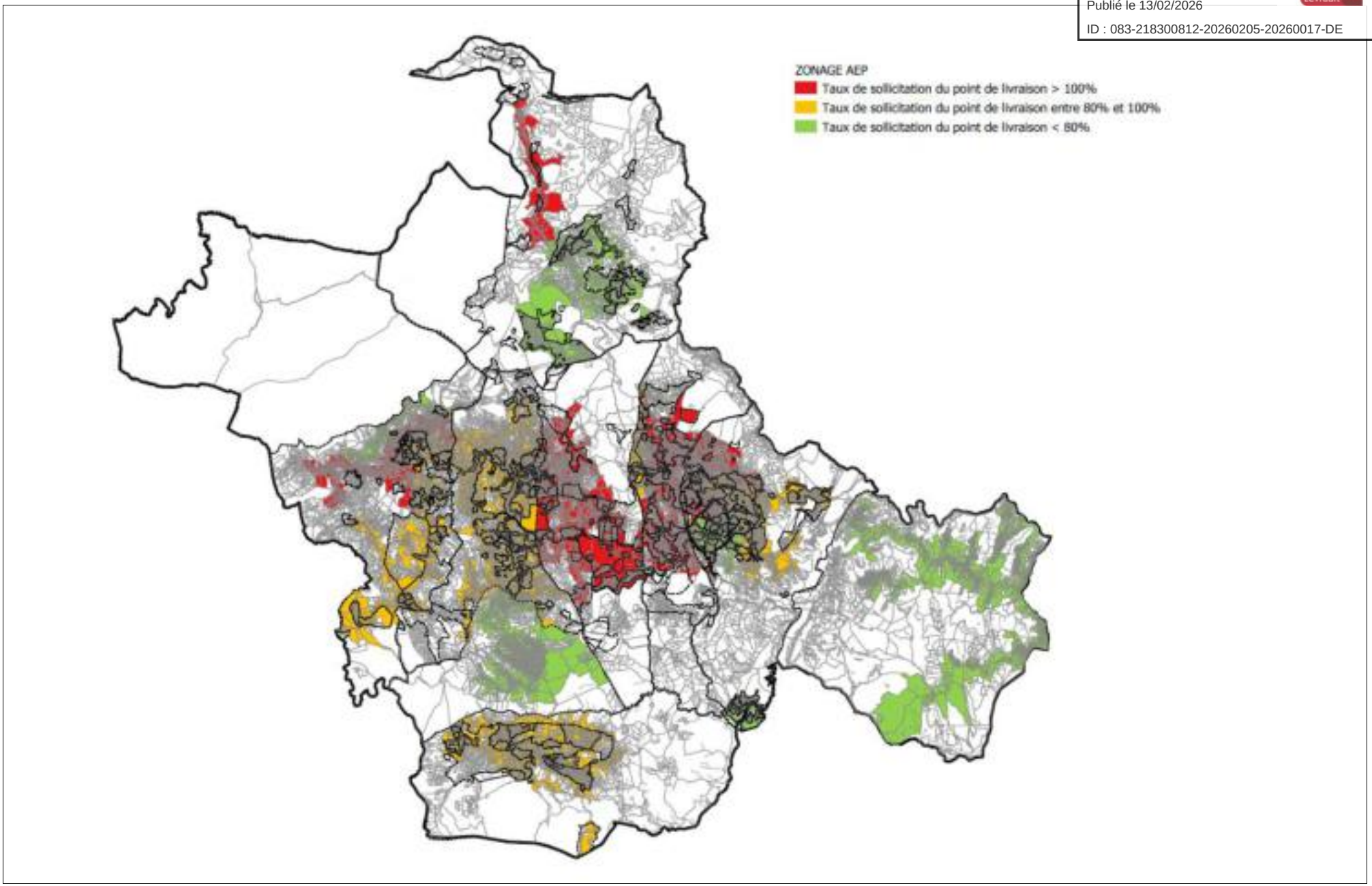


Figure 2 : Cartographie des secteurs à urbanisation bloquée & des secteurs ouverts à l'urbanisation

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

10 IMPACT SUR L'URBANISATION APRES SECURISATION DES POINTS DE LIVRAISON

La gestion mutualisée de la ressource et des différents points de livraison, au travers de la Régie des Eaux de la CCPF, permet de solliciter davantage les points de livraison ayant peu de projets d'urbanisation au profit de ceux sur sollicités ou en passe de l'être.

Le chapitre suivant expose donc l'impact d'une gestion mutualisée et sécurisée.

10.1 RESIDUEL DE LOGEMENTS POSSIBLES AU DELA DE 2020

Les calculs exposés au chapitre 9 prennent en compte les données connues en 2017.

Pour être au plus près de la réalité de terrain, les permis de construire approuvés entre 2018 et 2019 ont été recensés et intégrés au calcul afin que le nombre de projets d'urbanisation réalisables à partir de 2020 en tiennent compte (les projets recensés entre 2018 et 2019 sont déduits du nombre de projets possibles).

De plus, en complément de la démarche exposée au chapitre 9, la sécurisation des points de livraison a été envisagée comme suit :

- ✓ MALUEBY (Commune de Fayence), LA CHAPELLE (Saint-Paul en Forêt), QUEYRON HAUT (Commune de Bagnols en Forêt) en soutien de :
  - ACATES (Commune de Tourrettes)
  - MARACABRE (Commune de Fayence)
- ✓ BARRIERE 1& 2 (Commune de Montauroux) en soutien de :
  - PINEE (Commune de Callian)
  - VILLARON (Commune de Montauroux)
  - Le PUITS (Commune de Montauroux)
  - FONTENOUILLE (Commune de Callian)
- ✓ LA SIAGNOLE DE MONS (Commune de Mons) en soutien de :
  - MOULINET (Commune de Mons)
- ✓ S^{te} Brigitte 2 & 3 (Commune de Seillans) en soutien de :
  - NEÏSSON (Commune de Seillans)
  - CAMANDRE (Commune de Seillans)
  - BAOU ROUX (Commune de Seillans)

Le tableau en page suivante résume la situation après sécurisation.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Etat des lieux des besoins et capacité résiduelle actuels après sécurisation

Valeurs de pointe après sécurisation des réseaux	TOURRETTES	FAYENCE		SAINT PAUL	BAGNOLS	MONTAUROUX				CALLIAN		MONS		TANNERON	SEILLANS					
	Acates	Malueby	Maracabre	La Chapelle	Queyron Haut	Le Puits	Barrière 1&2	Villaron	Les Estérêts	Fontenouille	Le Pinée	Moulinet	Siagnole + Mons	Pérus	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte 2	Ste Brigitte 3	Jonquier
Capacité du point de livraison (m3/j) - (source logiciel NAEGA) 2017	3197,0	3877,0	1177,0	2238,0	2756,0	1923,0	1728,0	2178,0	691,0	819,0	1902,4	86,4	1051,0	5616,0	604,8	95,0	95,0	360,0	560,0	1702,1
Prélèvement à la ressource semaine de pointe au point de livraison (m3/j) - Données réelles (source CCPF)	3418	3348	1179	1696	2406	1902	1295	2359	508	790	1954	88	759	4152	606	126	126	176	336	1477
Capacité résiduelle du point de livraison (m3/j) après interconexion	0,00	305,03	147,03	468,51	276,96	0,00	251,21	0,00	182,97	0	0,00	0,00	290,73	1463,81	0,00	0,00	0,00	111,81	151,81	225,39
Taux de sollicitation du point de livraison 2020	100%	92%	89%	78%	90%	100%	84%	100%	74%	100%	100%	100%	72%	74%	100%	100%	100%	61%	69%	87%

LEGENDE
- Taux de sollicitation du point de livraison > 100% (= capacité résiduelle < 0)
- Taux de sollicitation du point de livraison compris entre 80 et 100%
- Taux de sollicitation du point de livraison au point de livraison < 80%

Tableau 24: Taux de sollicitation actuel par point de livraison après sécurisation

Etat des lieux des besoins supplémentaires à 2025

Le tableau ci-dessous reprend les conclusions du paragraphe 2 sur les besoins supplémentaires induits par les projets d'urbanisation recensés et inclus les projets réalisés en 2018 et 2019.

Rappel sur les besoins supplémentaires induits par les projets d'urbanisation																					
	TOURRETTES	FAYENCE		SAINT PAUL	BAGNOLS	MONTAUROUX				CALLIAN		MONS		TANNERON	SEILLANS						TOTAL CCPF
	Acates	Malueby	Maracabre	La Chapelle	Queyron Haut	Le Puits	Barrière 1&2	Villaron	Les Estérêts	Fontenouille	Le Pinée	Moulinet	Siagnole + Mons	Pérus	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte 2	Ste Brigitte 3	Jonquier	
Nbre de logements suppl. (RP+RS) induits par les projets entre 2018/2019	23	137		2	88	325				60		9		4	69						717
Besoins supplémentaires sur 2018/2019 abonnés supplémentaire (m3/j)	35	56	56	3	83	120	120	120	0	34	34	11		8	18	18	18	18	18	18	788
	35	112		3	83	359				68		11		8	110						788
Besoins supplémentaires sur 2020/2025 suivant projets urba recensés (m3/j)	440	714	103	243	206	60	406	29	0	143	251	2	128	91	52	10	2	19	32	68	2996
	440	816		243	206	494				394		130		91	183						2996

Tableau 25: Besoins supplémentaires induits par les projets d'urbanisation à 2025 avec prise en compte des projets de 2018 et 2019

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Etat des lieux sur la capacité de logements supplémentaires compte tenu de la ressource, de la consommation et du rendement

Capacité de logements supplémentaires																				
Valeurs de pointe - Août 2017	TOURRETTES	FAYENCE		SAINT PAUL	BAGNOLS	MONTAUROUX				CALLIAN		MONS		TANNERON	SEILLANS					TOTAL CCPF
	Acates	Malueby	Maracabre	La Chapelle	Queyron Haut	Le Puits	Barrière 1&2	Villaron	Les Estérêts	Fontenouille	Le Pinée	Moulinet	Siagnole + Mons	Pérus	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte 2	Ste Brigitte 3	Jonquier	
Capacité résiduelle du point de livraison (m3/j) 2019	*0,00*	*305,03*	*147,03*	*468,51*	*276,96*	*0,00*	*251,21*	*0,00*	*182,97*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*290,73*	*1463,81*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*111,81*	*151,81*	*225,39*	
Besoins supplémentaires 2020/2025 suivant projets urba recensés (m3/j)	*439,78*	*713,66*	*102,82*	*242,78*	*205,63*	*59,62*	*406,08*	*28,51*	*0,00*	*142,56*	*251,42*	*1,73*	*51,84*	*90,72*	*51,84*	*10,37*	*1,73*	*19,01*	*31,97*	*68,26*	*2996,35*
Volume disponible par point de prélèvement avec les projets recensés à 2025 (m3/j)	*-439,78*	*-408,63*	*44,22*	*225,73*	*71,33*	*-59,62*	*-154,87*	*-28,51*	*182,97*	*-142,56*	*-251,42*	*-1,73*	*162,86*	*1373,09*	*-51,84*	*-10,37*	*-1,73*	*92,80*	*119,84*	*157,14*	
Nbre de logements supplémentaires possible au-delà de 2020 (RP+RS)	0	374	180	370	293	0	228	0	166	0	0	0	234	694	0	0	0	70	96	142	
Nbre de logements suppl. (RP+RS) induits par les projets entre 2020/2025	289	876	126	192	218	54	368	26	0	126	222	1	103	43	33	7	1	12	20	43	2760
Nbre de logements (RP+RS) en trop à 2025	289	501	0	0	0	54	140	26	0	126	222	1	0	0	33	7	1	0	0	0	1401
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles à 2025 par rapport aux projet recensés/ Point de livraison	0	374	126	192	218	0	228	0	0	0	0	0	103	43	0	0	0	12	20	43	
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles à 2025 par rapport aux projet recensés / Commune	0	500		192	218	228				0		104		43	72					43	1401
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles au-delà de 2025 par rapport aux projets connus entre 2020 et 2025 / point de livraison	0	0	54	178	76	0	0	0	166	0	0	0	131	651	0	0	0	58	76	99	

Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles au-delà de 2025 par rapport aux projets connus entre 2020 et 2025 / commune	0	54		178	76	166				0		131		651	134					99	

Fontenouille / Pinée :300m3

Ste Brigitte secourt les autres points de livraison

LEGENDE
- Trop de logements en 2020
- Nécessité de limiter les projets dès 2025 (trop de logements en 2025)
- Résiduel de logements possible au-delà de 2025

Tableau 26: Capacité de logements supplémentaires compte tenu de la ressource, de la consommation et du rendement après sécurisation

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Comparaison entre le nombre de logements supplémentaires possibles au-delà de 2020 & le nombre de logements supplémentaires induits par la totalité des projets recensés à 2035

Comparatif Nombre de logements supplémentaires induits par tous les projets d'urbanisation à l'horizon 2035 / nombre de logements possibles au-delà de 2020										
	TOURRETTES	FAYENCE	SAINT PAUL	BAGNOLS	MONTAUROUX	CALLIAN	MONS	TANNERON	SEILLANS	TOTAL CCPF
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) induits par les projets à 2035 / commune	686	1260	419	367	912	714	220	319	264	5161
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles au-delà de 2020	0	555	370	293	394	0	234	694	308	2539
Totalité des projets d'urbanisation réalisable (OUI/NON)	NON	NON	OUI	OUI	NON	NON	OUI	OUI	OUI	NON

Tableau 27: Comparatif Nombre de logements supplémentaires possibles / Nombre de logements supplémentaires induits par les projets à 2035 après sécurisation

CONCLUSION :

Comme exposé en annexe, la totalité des projets d'urbanisation à l'horizon 2035 entraine 5 161 logements supplémentaires (RP+RS) contre 2 539 logements possibles. Il y a donc 2 622 logements excédentaires à l'échelle de la CCPF par rapport aux ressources en eau disponibles avec certaines communes plus impactées que d'autres.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

10.2 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS A LIMITER & SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION A L'ECHELLE DE LA CCPF APRES SECURISATION

Les conclusions, du résiduel de logements envisageable au-delà de 2020, peuvent entrainer la limitation voire l'arrêt du développement urbain sur les secteurs alimentés par les points de livraison trop sollicités.

La carte en page suivante traduit la situation à l'échelle de la CCPF après sécurisation des points de livraion.

Le critère le plus défavorable a été retenu dans le code couleur.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

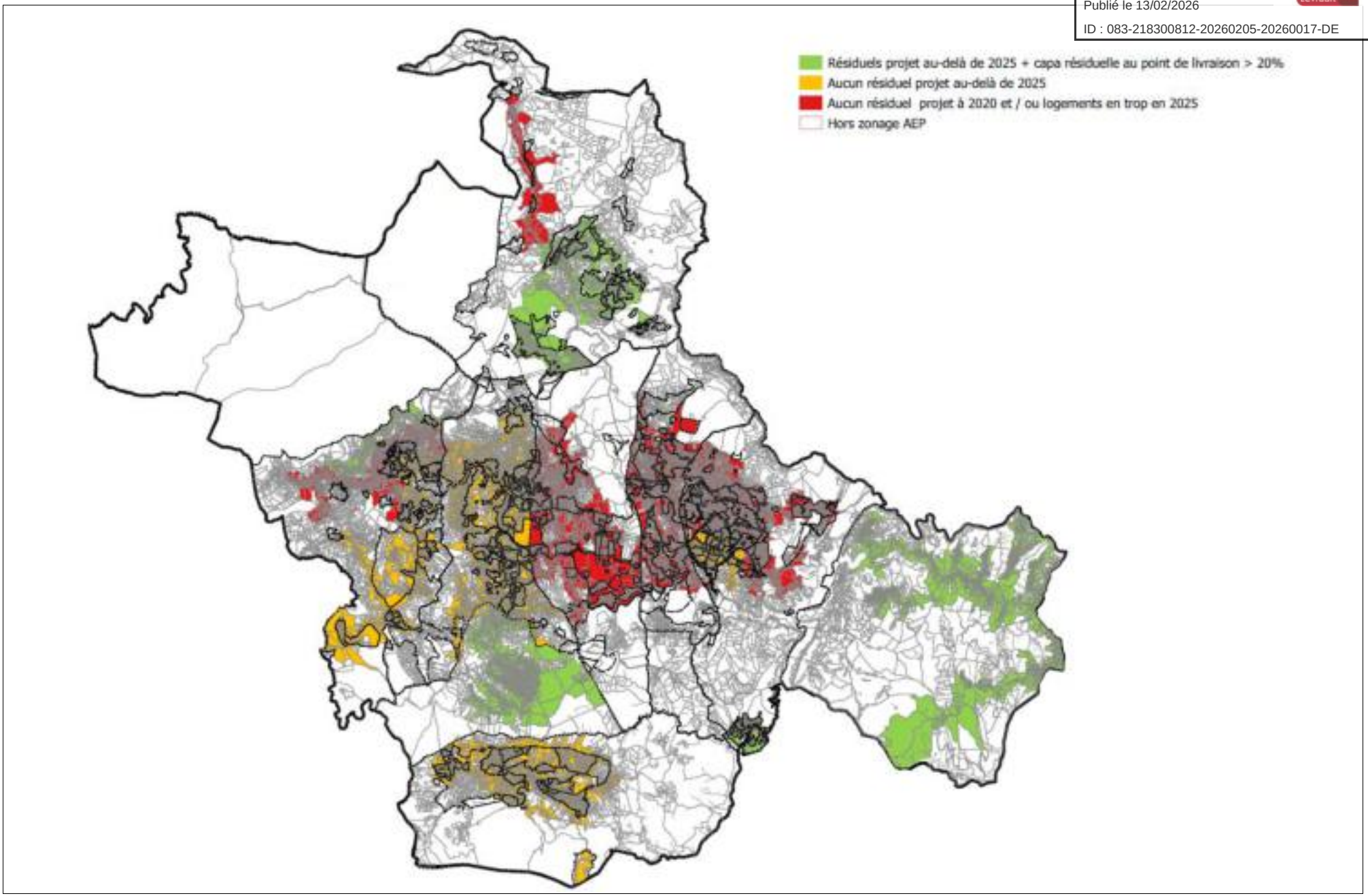


Figure 3: Cartographie des secteurs à urbanisation bloquée & des secteurs ouverts à l'urbanisation après sécurisation

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

11 CONCLUSION

Les calculs aboutissent à la conclusion que la **ressource en eau potable sera insuffisante avant l'échéance de 2025 si les infrastructures et les habitudes de consommations restent les mêmes.**

Cette conclusion est d'autant plus alarmante que **les calculs n'ont pas tenu compte de la restitution complémentaire de 10l/s attendue dans le cadre du PRGE de la Siagne, à échéance de 2025**, au titre de l'effort collectif pour atteindre le débit réservé été comme hiver.



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

12 LEVIERS D'ACTIONS

12.1 REVISION A LA BAISSE DES PROJETS D'URBANISATION

- ✓ Révision des PLU et du SCOT
- ✓ Augmentation de la proportion d'espaces verts et diminution de la proportion d'emprise au sol
- ✓ Réduction du nombre et / ou l'ampleur de certains projets
- ✓ Révision des perspectives de densification (répartition sur les 15 ans, importance des « dents creuses »)

12.2 REDUCTION DES PERTES

- ✓ Remplacement des compteurs
- ✓ Réhabilitation des réseaux
- ✓ Diminution des tronçons à forte pression
- ✓ PROPOSITIONS :
  - Objectif à court terme : atteinte du rendement minimum imposé par le Grenelle II à l'échelle de la CCPF
  - Objectif à moyen terme : atteinte du rendement minimum imposé par le Grenelle II à l'échelle de chaque commune
  - Objectif à long terme : à déterminer en fonction de l'impact financier du programme de réhabilitation des réseaux (N.B : l'objectif OB-F4 du SCOT d'augmenter le rendement de 1 point par an chaque année afin d'atteindre le seuil règlementaire de 85% à échéance de 2025 est irréaliste à ce jour)

12.3 REDUCTION DE LA CONSOMMATION JOURNALIERE

- ✓ Sensibilisation de la population
- ✓ Mise en place d'une tarification incitative
- ✓ Mise en place de disperseur pour réduire le débit en eau au robinet
- ✓ PROPOSITION :
  - Objectif à long terme : réduction de 40l/j/pers

12.4 DIFFERENTIATION DES RESSOURCES

- ✓ Nouveaux captages
- ✓ Interconnexion des points de livraison, réseaux, …
- ✓ Installation de traitement sur des ressources aujourd'hui inexploitées ou peu exploitées (ex : forages n°1 et n°2 de S^{te} Brigitte)
- ✓ Pompage dans le lac de Saint Cassien
- ✓ Pompage dans le mac de Méaulx
- ✓ REUSE pour les agriculteurs

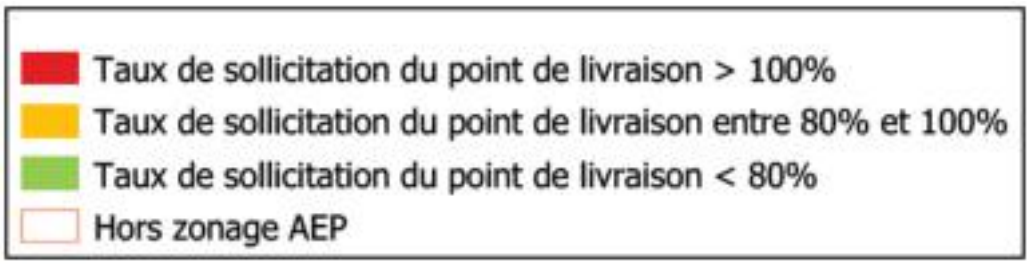
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13 ANNEXES

Les annexes suivantes présentent par commune :

- ✓ Les projets d'urbanisation
- ✓ La cartographie des secteurs à limiter en urbanisation et ceux à laisser ouverts

Légende des plans :



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.1 BAGNOLS EN FORET

13.1.1ZAC LA ROUQUAIRE – Zone URa

Projet de 6 logements dés 2022 – 100% en résidence principale.

Sur la base de 2,32 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 14 résidents permanents dés 2022.

13.1.2VAULOUBE– Zone UDa

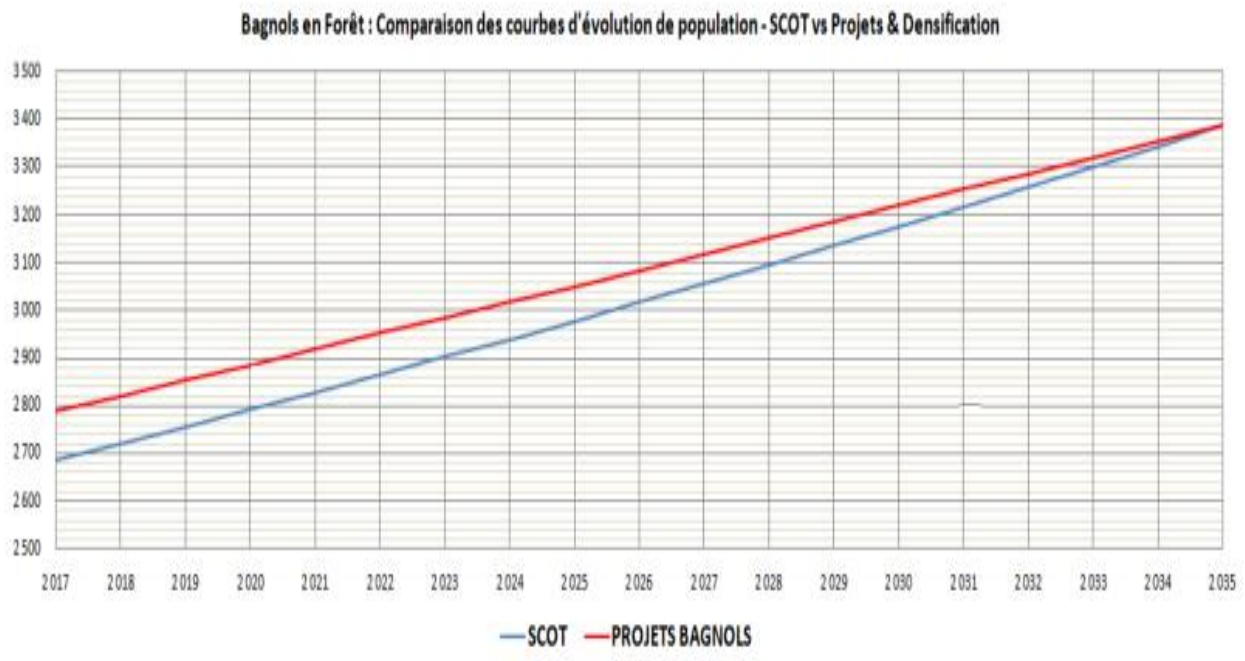
Projet de 20 logements dés 2021 – 100% en résidence principale.

Sur la base de 2,32 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 47 résidents permanents dés 2021.

13.1.3DENSIFICATION

La densification sur Bagnols en Forêt permet une population permanente à échéance de 2035 sensiblement égale à celle prévue dans le SCOT, sur la base de 67% de résidence principale.

Elle est répartie sur 3 périodes : 37% à 2025 ; 69% à 2030 et 100% à 2035.



Équation 25: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population BAGNOLS EN FORET

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.1.4SYNTHESE

Projets	Commune	Nombre d'habitants permanents supplémentaire	Nombre de logements (RP) supplémentaires	Nombre de logements totaux supplémentaires	Date de démarage	Délai de réalisation	Observation
Densification	Bagnols en Forêt	200	85	127	2020	2025	67% résidences principales
Densification	Bagnols en Forêt	371	157	235	2020	2030	67% résidences principales
Densification	Bagnols en Forêt	538	228	341	2020	2035	67% résidences principales
ZAC La Rouquaire - Zone Ura	Bagnols en Forêt	14	6	6	2022	2025	100% résidences principales
ZAC La Rouquaire - Zone Ura	Bagnols en Forêt	14	6	6	2022	2030	100% résidences principales
ZAC La Rouquaire - Zone Ura	Bagnols en Forêt	14	6	6	2022	2035	100% résidences principales
Vaulloube - Zone Uda	Bagnols en Forêt	47	20	20	2021	2025	100% résidences principales
Vaulloube - Zone Uda	Bagnols en Forêt	47	20	20	2021	2030	100% résidences principales
Vaulloube - Zone Uda	Bagnols en Forêt	47	20	20	2021	2035	100% résidences principales

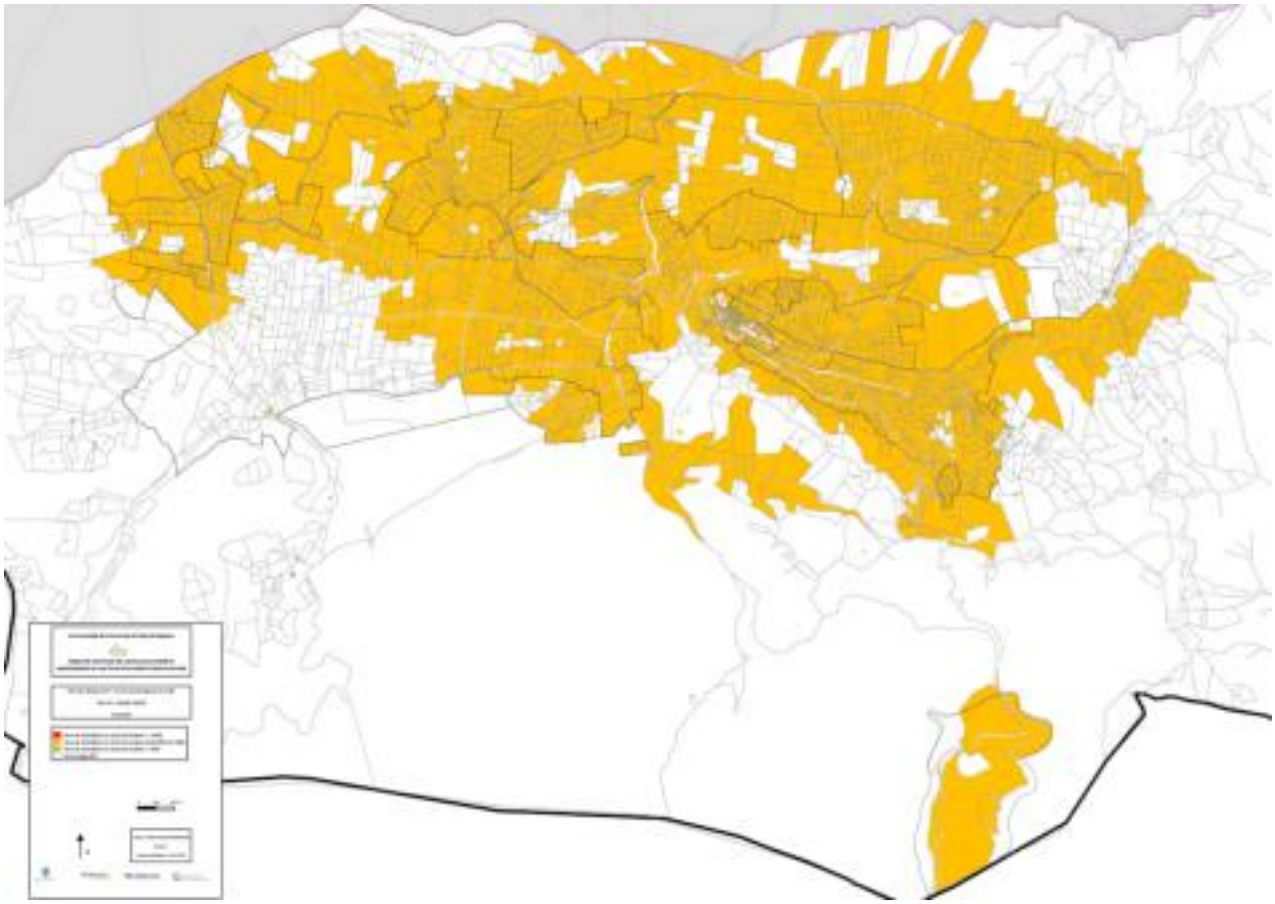
Tableau 28 : Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Bagnols en Forêt

Soit :

BAGNOLS EN FORET	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	262	433	599
Population permanente totale	2788+262 = 3050	2788+433 = 3221	2788+599 = 3387
Nombre de logements supplémentaires (RP)	111	183	254

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.1.5 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE BAGNOLS EN FORÊT



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.2 CALLIAN

13.2.1OAP LES TOUOS – LOCAUX ARTISANAUX – Zone 1AUh

Projet de 13 locaux entre 2025 et 2030 – 100% en résidence principale.

Sur la base de 2,39 personnes par local, cela représente une augmentation de 30résidents permanentsdés 2030.

13.2.2OAP LES TOUOS – Zone 1AUh

Projet de 70 logements (dont 35 en logements collectifs et 35 en logements individuels) entre 2025 et 2030 – 100% en résidence principale.

Sur la base de 2,39 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 168résidents permanents dés 2030.

13.2.3LOTISSEMENT LES GRAOUS – Zone UDb

Projet de 8 lots à aménager (parcelles D174 – D 175 – D176 – D 1201).

Le projet a été porté devant les tribunaux pour des problèmes d'approvisionnement en eau. Le propriétaire propose de réduire à 5 lots – 67% en résidence principale.

Echéance du projet : 2025- 2030

Sur la base de 2,39 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 12résidents permanents dés 2030.

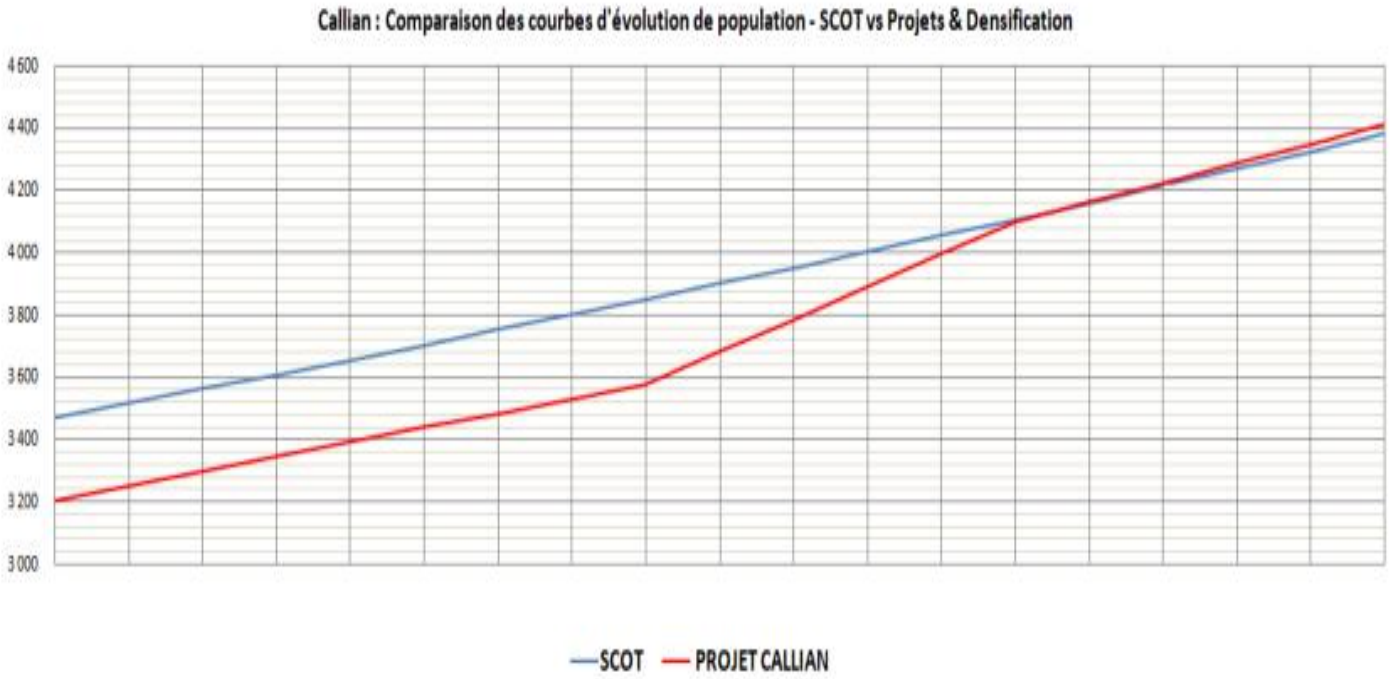
13.2.4DENSIFICATION

La densification sur Callian est potentiellement très importante (potentiel dedivision de terrains fort).

Cependant, la densification retenue sur cette commune a été limité pour arriver à une population permanente à échéance de 2035 égale à celle prévue dans le SCOT, sur la base de 67% de résidence principale (sauf indication contraire).

Elle est répartie sur 3 périodes : 37% à 2025 ; 69% à 2030 et 100% à 2035.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Équation 26: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population CALLIAN

13.2.5SYNTHESE

Projets	Commune	Nombre d'habitants permanents supplémentaire	Nombre de logements (RP) supplémentaires	Nombre de logements totaux supplémentaires	Date de démarage	Délai de réalisation	Observation
OAP Les Touos - Artisanat - Zone 1AUh	Callian	30	13	13	2025	2030	Estimation zone artisanale 13 hectares à10m3/hectare/j
OAP Les Touos - Artisanat - Zone 1AUh	Callian	30	13	13	2025	2035	Estimation zone artisanale 13 hectares à10m3/hectare/j
OAP Les Touos - Zone 1 AUh	Callian	168	70	70	2025	2030	100% résidences principales
OAP Les Touos - Zone 1 AUh	Callian	168	70	70	2025	2035	100% résidences principales
Lotissement Les Graous - Zone Udb	Callian	12	5	8	2025	2030	67% résidences principales
Lotissement Les Graous - Zone Udb	Callian	12	5	8	2025	2035	67% résidences principales
Densification	Callian	373	156	233	2020	2025	67% résidences principales
Densification	Callian	685	287	428	2020	2030	67% résidences principales
Densification	Callian	997	417	623	2020	2035	67% résidences principales

Tableau 29: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Callian

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

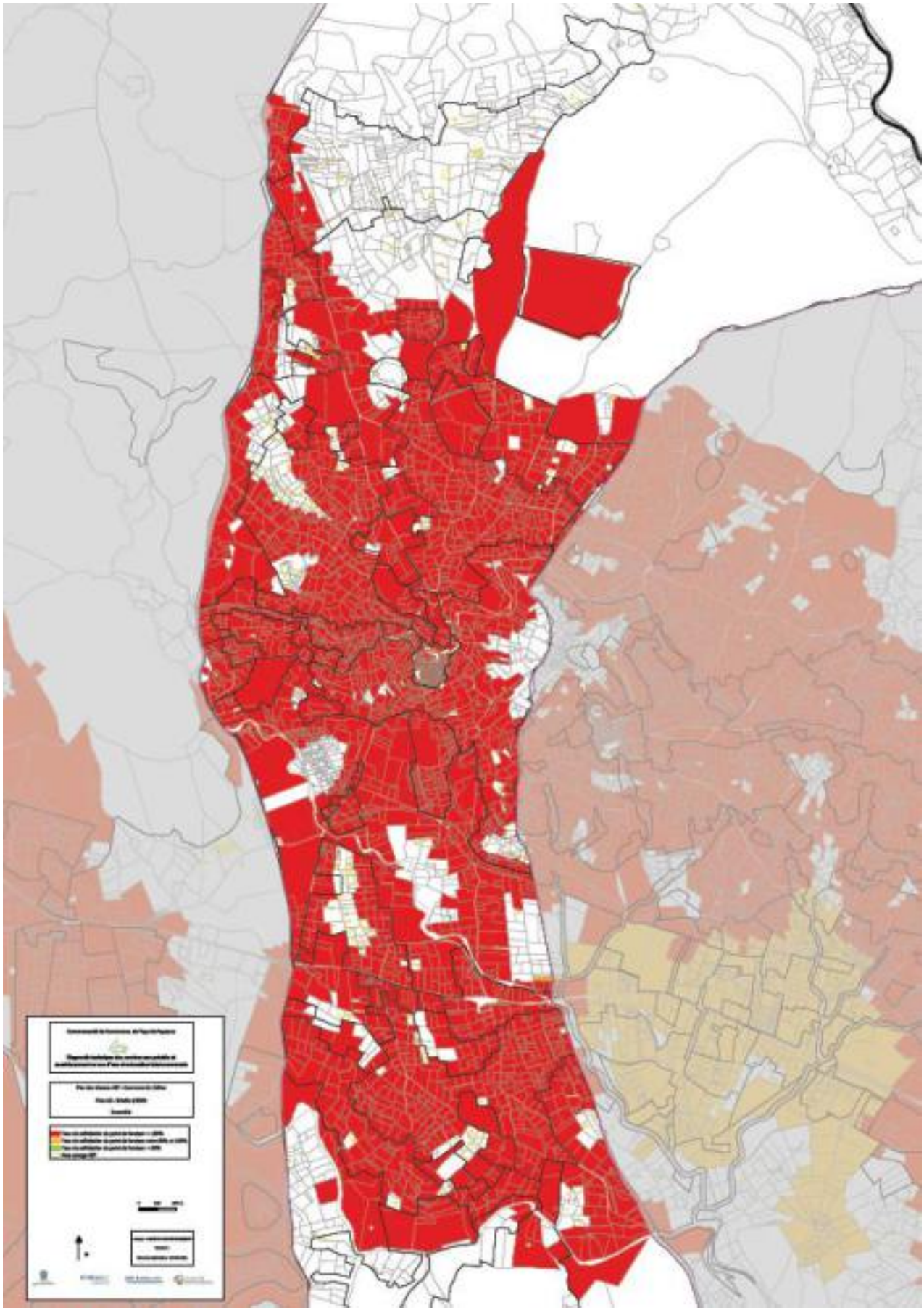
Soit :

CALLIAN	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	373	895	1207
Population permanente totale	3206 + 373 = 3579	3206 +895 = 4101	3206 + 1207 = 4413
Nombre de logements supplémentaires (RP)	156	375	505

13.2.6 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE CALLIAN

Voir page suivante.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.3 FAYENCE

13.3.1CAMPING LES TUQUETTES

Projets de 60 emplacements supplémentaires.

Echéance du projet : 2025

Sur la base de 3 personnes par emplacement, cela porte le projet à 180 personnes supplémentaires en période estivale à l'horizon 2025.

13.3.2CAMPING LOU CANTAIRE

Projets de 110 emplacements supplémentaires.

Echéance du projet : 2025

Sur la base de 3 personnes par emplacement, cela porte le projet à 330 personnes supplémentaires en période estivale à l'horizon 2025.

13.3.3HOTEL LA CAMANDOULE

Projets de 10 chambres supplémentaires.

Echéance du projet : 2025

Sur la base de 2 personnes par chambres, cela porte le projet à 20 personnes supplémentaires en période estivale à l'horizon 2025.

13.3.4HOTEL LE CASTELLARAS

Projets de 15 chambres supplémentaires.

Echéance du projet : 2030

Sur la base de 2 personnes par chambres, cela porte le projet à 30 personnes supplémentaires en période estivale à l'horizon 2030.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.3.5ZONE ARTISANALE – RD4

Projet de 5 logements (travaux en cours en 2020) – 100% en résidence principale.

Echéance : 2020

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 11 résidents permanents dés 2030.

13.3.6LOGEMENTS QUARTIER LA CAMANDOULE

Projet de 40 logements -90% en résidence principale.

Echéance : 2025

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 36 résidences principales pour 79 résidents permanents dés 2025.

13.3.7LOGEMENTS QUARTER FERRIGNON GAFFARY

Projet de 100 logements -90% en résidence principale.

Echéance : 2025

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 90 résidences principales pour 198 résidents permanents dés 2025.

13.3.8LOGEMENTS QUARTIER LE PAVILLON

Projet de 10 logements -67% en résidence principale.

Echéance : 2025

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 7 résidences principales pour 15 résidents permanents dés 2025.

13.3.9LOGEMENTS QUARTIER LA GARDI – COSTES

Travaux en cours pour 50 logements -67% en résidence principale.

Echéance : 2025

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 34 résidences principales pour 74 résidents permanents dés 2025.

13.3.10 LOGEMENTS QUARTIER SAINT ELOI – LE TERME - CAMBARRAS

Travaux en cours pour 20 logements -67% en résidence principale.

Echéance : 2025

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 13 résidences principales pour 29,5 résidents permanents dés 2025.

13.3.11 LOGEMENTS QUARTIER CAUVET (ANCIENNE VOIE FERREE)

Travaux en cours pour 10 logements -67% en résidence principale.

Echéance : 2025

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 7 résidences principales pour 15 résidents permanents dés 2025.

13.3.12 LOGEMENT RUE BONNEFONT

Projet pour 17 logements - 67% en résidence principale.

Echéance : 2025

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 11 résidences principales pour 27 résidents permanents dés 2025.

13.3.13 LOGEMENT CENTRE VILLE

Projet pour 47 logements (27 en zone UB + 20 au niveau des garages) -67% en résidence principale.

Echéance : 2025

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 31 résidences principales pour 69 résidents permanents dés 2025.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.3.14 LOGEMENTS QUARTIER CASTELLARAS

Travaux en cours pour 10 logements) - 67% en résidence principale.

Echéance : 2025

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 7 résidences principales pour 15 résidents permanents dés 2025.

13.3.15 LOGEMENTS SUD DE LA COMMUNE – RD562

3 zones distinctes avec pour chacune des projets de 30 logements - 90% en résidence principale.

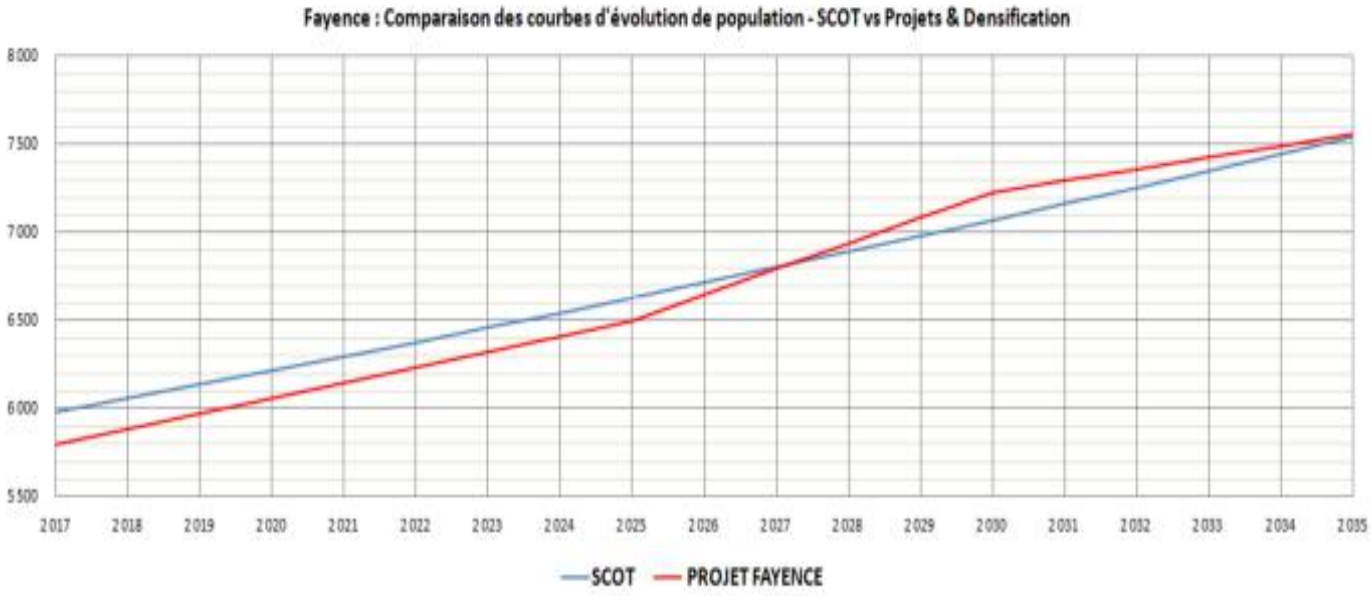
Echéance : 2025

Sur la base de 2,20 personnes par foyer, cela représente au global sur les 3 zones, une augmentation de 81 résidences principales pour 178 résidents permanents dés 2025.

13.3.16 DENSIFICATION

La densification sur Fayence permet une population permanente à échéance de 2035 sensiblement égale à celle prévue dans le SCOT– 67% de résidence principale.

Elle est répartie sur 2 périodes : 69% à 2030 et 100% à 2035.



Équation 27: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population FAYENCE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.3.17 SYNTHESE

Projets	Commune	Nombre d'habitants permanent	Nombre de logements (RP) supplémentaire	Nombre de logements totaux	Date de démara	Délai de réalisatio	Observation
Emplacements de camping - Les Tuquettes	Fayence	0	0	60	2020	2025	180 personnes de plus (la situation se débloque avec la DECI)
Emplacements de camping - Les Tuquettes	Fayence	0	0	60	2020	2025	180 personnes de plus (la situation se débloque avec la DECI)
Emplacements de camping - Les Tuquettes	Fayence	0	0	60	2020	2025	180 personnes de plus (la situation se débloque avec la DECI)
Emplacements de camping - Lou Cantaïre	Fayence	0	0	60	2020	2025	330 personnes de plus (la situation se débloque avec la DECI)
Emplacements de camping - Lou Cantaïre	Fayence	0	0	60	2020	2025	330 personnes de plus (la situation se débloque avec la DECI)
Emplacements de camping - Lou Cantaïre	Fayence	0	0	60	2020	2025	330 personnes de plus (la situation se débloque avec la DECI)
Zone Artisanale RD4	Fayence	11	5	5	2020	2025	5 logements prévus - Travaux en cours
Zone Artisanale RD4	Fayence	11	5	5	2020	2030	5 logements prévus - Travaux en cours
Zone Artisanale RD4	Fayence	11	5	5	2020	2035	5 logements prévus - Travaux en cours
Logements (B86D) - Ferrignon Gaffary	Fayence	198	90	100	2020	2025	100 logements prévus en 2025
Logements (B86D) - Ferrignon Gaffary	Fayence	198	90	100	2020	2030	100 logements prévus en 2025
Logements (B86D) - Ferrignon Gaffary	Fayence	198	90	100	2020	2035	100 logements prévus en 2025
Logements (B85E) - Zone 1 Sud RD562	Fayence	59,4	27	30	2020	2025	20 à 30 logements - Travaux en cours
Logements (B85E) - Zone 1 Sud RD562	Fayence	59,4	27	30	2020	2030	20 à 30 logements - Travaux en cours
Logements (B85E) - Zone 1 Sud RD562	Fayence	59,4	27	30	2020	2035	20 à 30 logements - Travaux en cours
Logements (B85B) - Zone 2 Sud RD562	Fayence	59,4	27	30	2020	2025	20 à 30 logements - Travaux en cours
Logements (B85B) - Zone 2 Sud RD562	Fayence	59,4	27	30	2020	2030	20 à 30 logements - Travaux en cours
Logements (B85B) - Zone 2 Sud RD562	Fayence	59,4	27	30	2020	2035	20 à 30 logements - Travaux en cours
Logements (9E4) - Zone 3 Sud RD562	Fayence	59,4	27	30	2020	2025	30 logements - Travaux en cours
Logements (9E4) - Zone 3 Sud RD562	Fayence	59,4	27	30	2020	2030	30 logements - Travaux en cours
Logements (9E4) - Zone 3 Sud RD562	Fayence	59,4	27	30	2020	2035	30 logements - Travaux en cours
Saint Eloi	Fayence	29,48	13	20	2020	2025	20 logements prévus - Travaux en cours
Saint Eloi	Fayence	29,48	13	20	2020	2030	20 logement prévus - Travaux en cours
Saint Eloi	Fayence	29,48	13	20	2020	2035	20 logements prévus - Travaux en cours
Centre-Ville	Fayence	69	31	47	2020	2025	47 logements prévus dés 2025
Centre-Ville	Fayence	69	31	47	2020	2030	47 logements prévus dés 2025
Centre-Ville	Fayence	69	31	47	2020	2035	47 logements prévus dés 2025
Logements Quartier le Castellaras	Fayence	15	7	10	2020	2025	10 logements prévus dés 2025
Logements Quartier le Castellaras	Fayence	15	7	10	2020	2030	10 logements prévus dés 2025
Logements Quartier le Castellaras	Fayence	15	7	10	2020	2035	10 logements prévus dés 2025
Hôtel La Camandoule	Fayence	0	0	10	2020	2025	20 personnes de plus
Hôtel La Camandoule	Fayence	0	0	10	2020	2030	20 personnes de plus
Hôtel La Camandoule	Fayence	0	0	10	2020	2035	20 personnes de plus
Rue Bonnefont	Fayence	25	11	17	2020	2025	17 logements prévus dés 2025
Rue Bonnefont	Fayence	25	11	17	2020	2030	17 logements prévus dés 2025
Rue Bonnefont	Fayence	25	11	17	2020	2035	17 logements prévus dés 2025
La Gardi	Fayence	74	34	50	2020	2025	50 logements prévus - Travaux en cours
La Gardi	Fayence	74	34	50	2020	2030	50 logements prévus - Travaux en cours
La Gardi	Fayence	74	34	50	2020	2035	50 logements prévus - Travaux en cours
Cauvet	Fayence	15	7	10	2020	2025	10 logements supplémentaires - Travaux en cours
Cauvet	Fayence	15	7	10	2020	2030	10 logements supplémentaires - Travaux en cours
Cauvet	Fayence	15	7	10	2020	2035	10 logements supplémentaires - Travaux en cours
Pavillon	Fayence	15	7	10	2020	2025	10 habitations en plus dés 2025
Pavillon	Fayence	15	7	10	2020	2030	10 habitations en plus dés 2025
Pavillon	Fayence	15	7	10	2020	2035	10 habitations en plus dés 2025
Logements (B894) - Quartier Camandoule	Fayence	79,2	36	40	2020	2025	40 logements prévus dés 2025
Logements (B894) - Quartier Camandoule	Fayence	79,2	36	40	2020	2030	40 logements prévus dés 2025
Logements (B894) - Quartier Camandoule	Fayence	79,2	36	40	2020	2035	40 logements prévus dés 2025
Hôtel Le Castellaras	Fayence	0	0	15	2025	2030	30 pesonnes de plus
Hôtel Le Castellaras	Fayence	0	0	15	2025	2035	30 personnes de plus
Densification	Fayence	728	331	494	2025	2030	67% résidences principales
Densification	Fayence	1055	480	716	2025	2035	67% résidences principales

Tableau 30: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Fayence

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

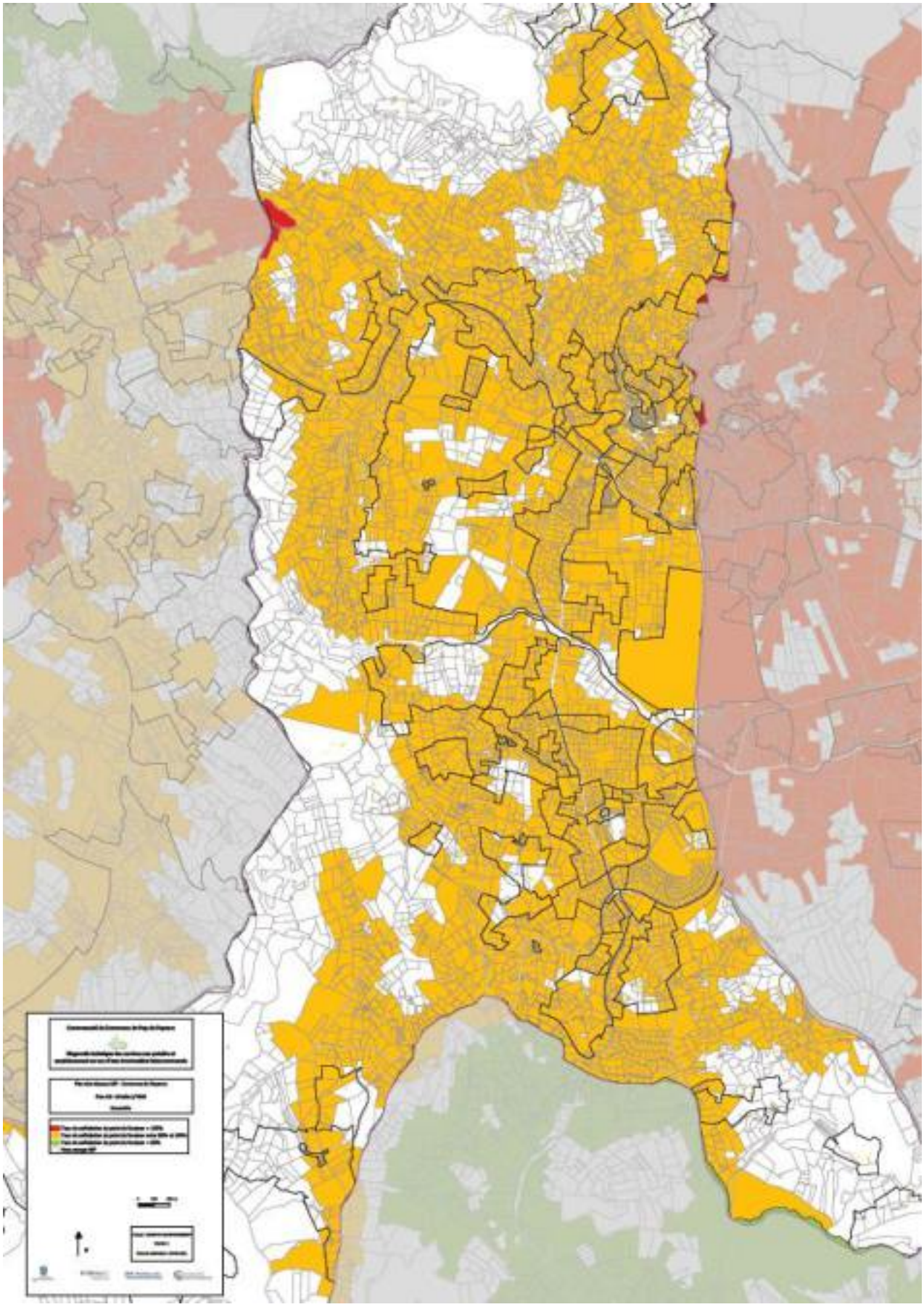
Soit :

FAYENCE	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	708	1436	1764
Population permanente totale	5792 + 708 = 6500	5792 + 1436 = 7228	5792 + 1764 = 7556
Nombre de logements supplémentaires (RP)	322	653	802

13.3.18 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE FAYENCE

Voire page suivante

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.4 MONS

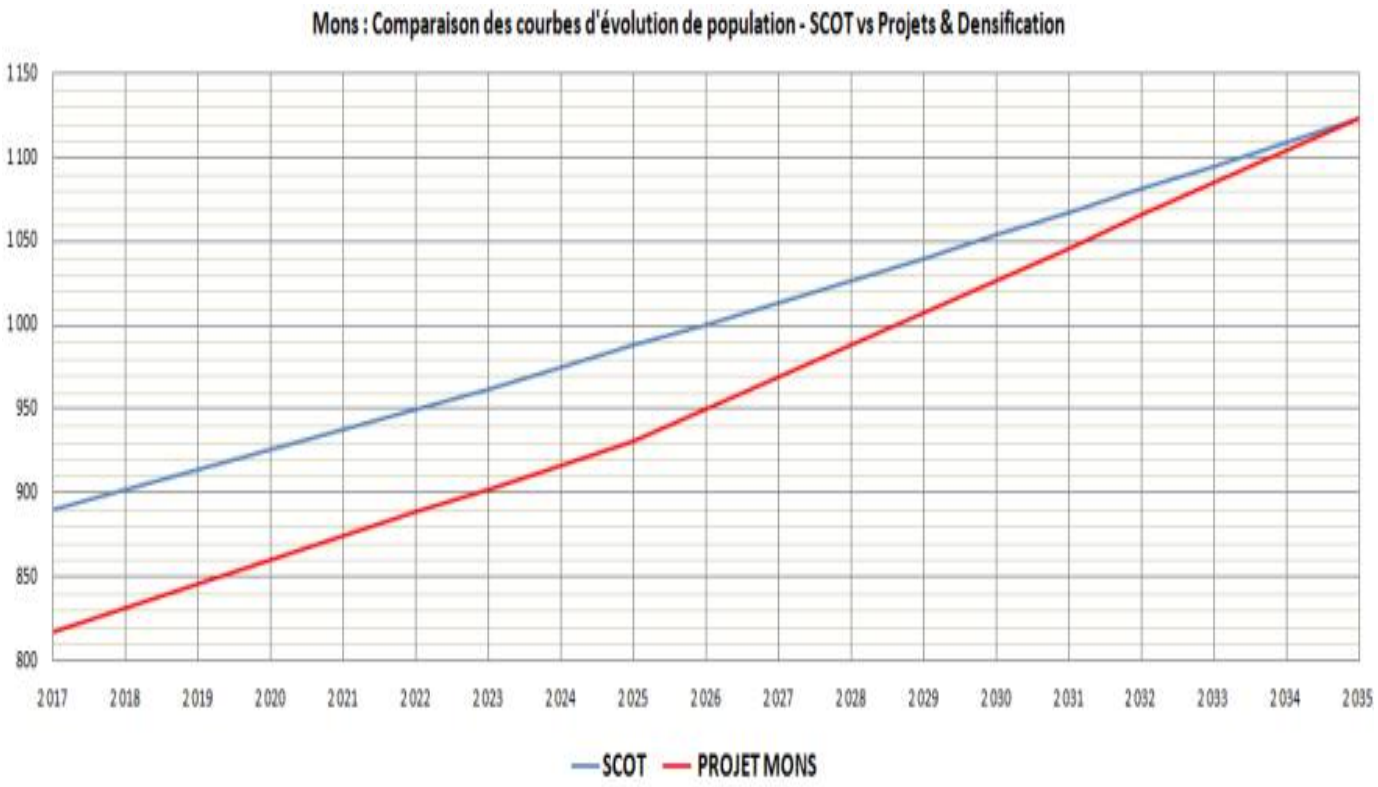
13.4.1PROJETS D'URBANISATION

Aucun projet d'urbanisation n'a été recensé.

13.4.2DENSIFICATION

La densification sur Mons permet une population permanente à échéance de 2035 sensiblement égale à celle prévue dans le SCOT, sur la base de 67% de résidence principale.

Elle est répartie sur 3 périodes : 37% à 2025 ; 69% à 2030 et 100% à 2035.



Équation 28: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population MONS

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.4.3SYNTHESE

Projets	Commune	Nombre d'habitants permanents supplémentaire	Nombre de logements (RP) supplémentaires	Nombre de logements totaux supplémentaires	Date de démarage	Délai de réalisation	Observation
Densification	Mons	114	55	82	2020	2025	67% résidences principales
Densification	Mons	210	101	151	2020	2030	67% résidences principales
Densification	Mons	306	147	220	2020	2035	67% résidences principales

Tableau 31:Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Mons

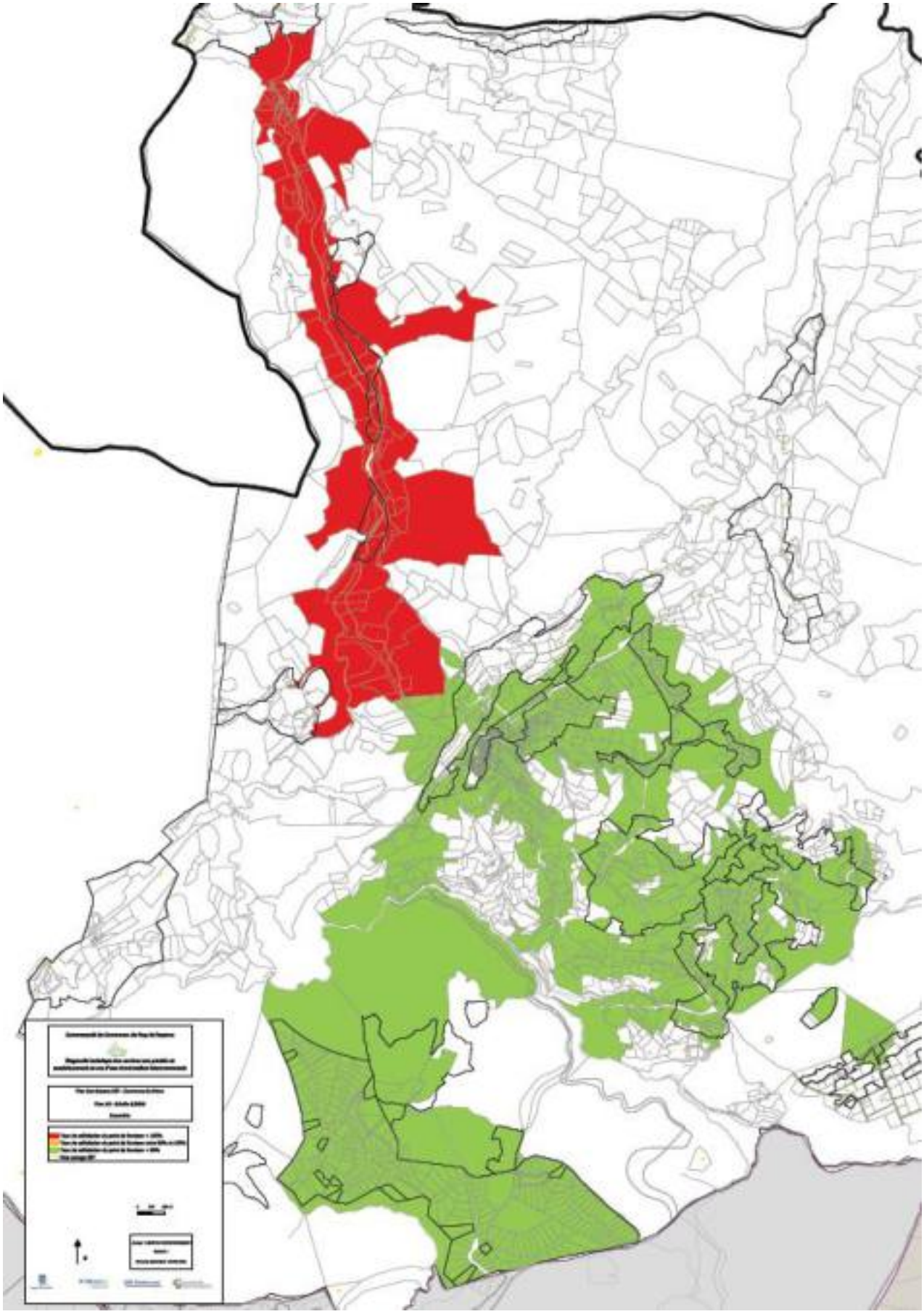
Soit :

MONS	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	114	210	306
Population permanente totale	817 + 114= 931	817 + 210= 1027	817 + 306= 1123
Nombre de logements supplémentaires (RP)	55	101	147

13.4.4 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE MONS

Voir page suivante.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.5 MONTAUROUX

13.5.1OAP BARRIERE – LA PLAINE – Zone UBa

Projet de 100 logements dont 50 à très courts termes et 50 sous 5 à 10 ans– 100% en résidence principale.
+
Projets de 50 logements individuels sous 5 à 10 ans – 100% en résidence principale
+
Potentiel de 130 logements (projets non manifestés à ce jour – estimation au regard des surfaces disponibles – 100% en résidence principale

A échéance 2025, il s'agit donc de 50 résidences principales supplémentaires et 280 à échéance de 2035.

Sur la base de 2,57 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 128,5résidents permanents dés 2025 et 720 à 2035.

13.5.2OAP PLAN OCCIDENTAL – Zone 1AUh

Potentiel de 500 logements – 100% en résidence principale répartis comme suit :

- ✓ 100 logements sous 2 ans
- ✓ 300 logements sous 10 ans
- ✓ 100 logements sous 15 ans

Sur la base de 2,57 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 257 résidents permanents dés 2025, 1028 à 2030 et 1285 résidentes permanents supplémentaires à 2035.

13.5.3LOTISSEMENT COLORADO – Zone UCb

Permis de construire délivré récemment pour 15 logements (sur parcelle I 2991)– 100% en résidence principale.

Echéance : 2 ans

Sur la base de 2,57 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 39 résidents permanents dés 2025.

13.5.4LOTISSEMENT LES CHAUMETTES – Zone UBb

Permis de construire délivré récemment pour 20 logements (sur parcelle I 2002) – 100% en résidence principale.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Echéance : 2 ans

Sur la base de 2,57 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 51 résidents permanents dés 2025.

13.5.5LOTISSEMENT PRIVE « LA COLLE NOIRE » - Zone UCb

Permis d'aménager effectué du temps du POS pour 8 villas (parcelles H 103 et H 104) - 67% en résidence principale, soit 5 résidences permanentes.

Echéance : 2 ans

Sur la base de 2,57 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 14 résidents permanents dés 2025.

13.5.6OAP LE GRAND PUITS – Zone 1AUh

Potentiel de 100 logements – 100% en résidence principale répartis comme suit :

- ✓ 11 logements sous 2 ans (permis de construire déposés)
- ✓ 8 logements sociaux sous 10 ans
- ✓ 40 logements sous 10 ans

Sur la base de 2,57 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 28résidents permanents dés 2025et 152 résidentes permanents supplémentaires à 2035.

13.5.7LOTISSEMENT LA MATADE (EDF) – Zone UCa

Permis de construire déposés pour12 logements (sur la parcelle I 2272)dont les travaux sont imminents– 100% en résidence principale.

Sur la base de 2,57 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 31 résidents permanents dés 2025.

13.5.8LOTISSEMENT BERETTA – Zone UCa

Permis de construire déposés pour 10 logements (sur la parcelle I 2989) livrables en septembre 2020 et pour 8 logements (sur la parcelle I 3066) livrables sous 2 ans– 100% en résidence principale.

Sur la base de 2,57 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 47 résidents permanents dés 2025.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.5.9DENSIFICATION

Les projets d'urbanisation recensés à eux seuls amènent à une population permanente, à échéance de 2035, supérieure à la valeur cible du SCOT. En conséquence, aucune hypothèse de densification n'a été prise dans nos calculs.



Équation 29: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population MONTAUROUX

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.5.10 SYNTHESE

Projets	Commune	Nombre d'habitants permanents supplémentaires	Nombre de logements (RP) supplémentaires	Nombre de logements totaux supplémentaires	Date de démarrage	Délai de réalisation	Observation
Lotissement Beretta - 1	Montauroux	26	10	10	2020	2025	
Lotissement Beretta - 1	Montauroux	26	10	10	2020	2030	
Lotissement Beretta - 1	Montauroux	26	10	10	2020	2035	
Lotissement Beretta - 2	Montauroux	21	8	8	2020	2025	
Lotissement Beretta - 2	Montauroux	21	8	8	2020	2030	
Lotissement Beretta - 2	Montauroux	21	8	8	2020	2035	
OAP Le Grand Puits - Zone	Montauroux	103	40	40	2025	2030	
OAP Le Grand Puits - Zone	Montauroux	103	40	40	2025	2035	
OAP Le Grand Puits - Zone 1AUh - Villas	Montauroux	28	11	11	2020	2025	
OAP Le Grand Puits - Zone 1AUh - Villas	Montauroux	28	11	11	2020	2030	
OAP Le Grand Puits - Zone 1AUh - Villas	Montauroux	28	11	11	2020	2035	
OAP Le Grand Puits - Zone 1AUh - Logements sociaux	Montauroux	21	8	8	2025	2030	
OAP Le Grand Puits - Zone 1AUh - Logements sociaux	Montauroux	21	8	8	2025	2035	
OAP Plan Oriental - La Plaine - Zone 1AUh	Montauroux	257	100	100	2020	2025	
OAP Plan Oriental - La Plaine - Zone 1AUh	Montauroux	1028	400	400	2020	2030	
OAP Plan Oriental - La Plaine - Zone 1AUh	Montauroux	1285	500	500	2020	2035	
Densification	Montauroux	0	0				Densification impossible (trop de projets déjà présents)
Lotissement - Les Chaumettes - Zone UBb	Montauroux	51	20	20	2020	2025	
Lotissement - Les Chaumettes - Zone UBb	Montauroux	51	20	20	2020	2030	
Lotissement - Les Chaumettes - Zone UBb	Montauroux	51	20	20	2020	2035	
Lotissement - Colorado - Zone UCb	Montauroux	39	15	15	2020	2025	
Lotissement - Colorado - Zone UCb	Montauroux	39	15	15	2020	2030	
Lotissement - Colorado - Zone UCb	Montauroux	39	15	15	2020	2035	
OAP Barrière - Zone UBa1 (Koffmann)- Phase 1	Montauroux	128	50	50	2020	2025	
OAP Barrière - Zone UBa1 (Koffmann)- Phase 1	Montauroux	128	50	50	2020	2030	
OAP Barrière - Zone UBa1 (Koffmann)- Phase 1	Montauroux	128	50	50	2020	2035	
OAP Barrière - Zone UB a1 - Projet potentiel	Montauroux	591	230	230	2025	2030	
OAP Barrière - Zone UB a1 - Projet potentiel	Montauroux	591	230	230	2025	2035	
Lotissement privé - Colle Noire - Zone Ucb	Montauroux	14	5	8	2020	2025	
Lotissement privé - Colle Noire - Zone Ucb	Montauroux	14	5	8	2020	2030	
Lotissement privé - Colle Noire - Zone Ucb	Montauroux	14	5	8	2020	2035	
Lotissement La Matade - Zone UCa	Montauroux	31	12	12	2020	2025	
Lotissement La Matade - Zone UCa	Montauroux	31	12	12	2020	2030	
Lotissement La Matade - Zone UCa	Montauroux	31	12	12	2020	2035	

Tableau 32: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Montauroux

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

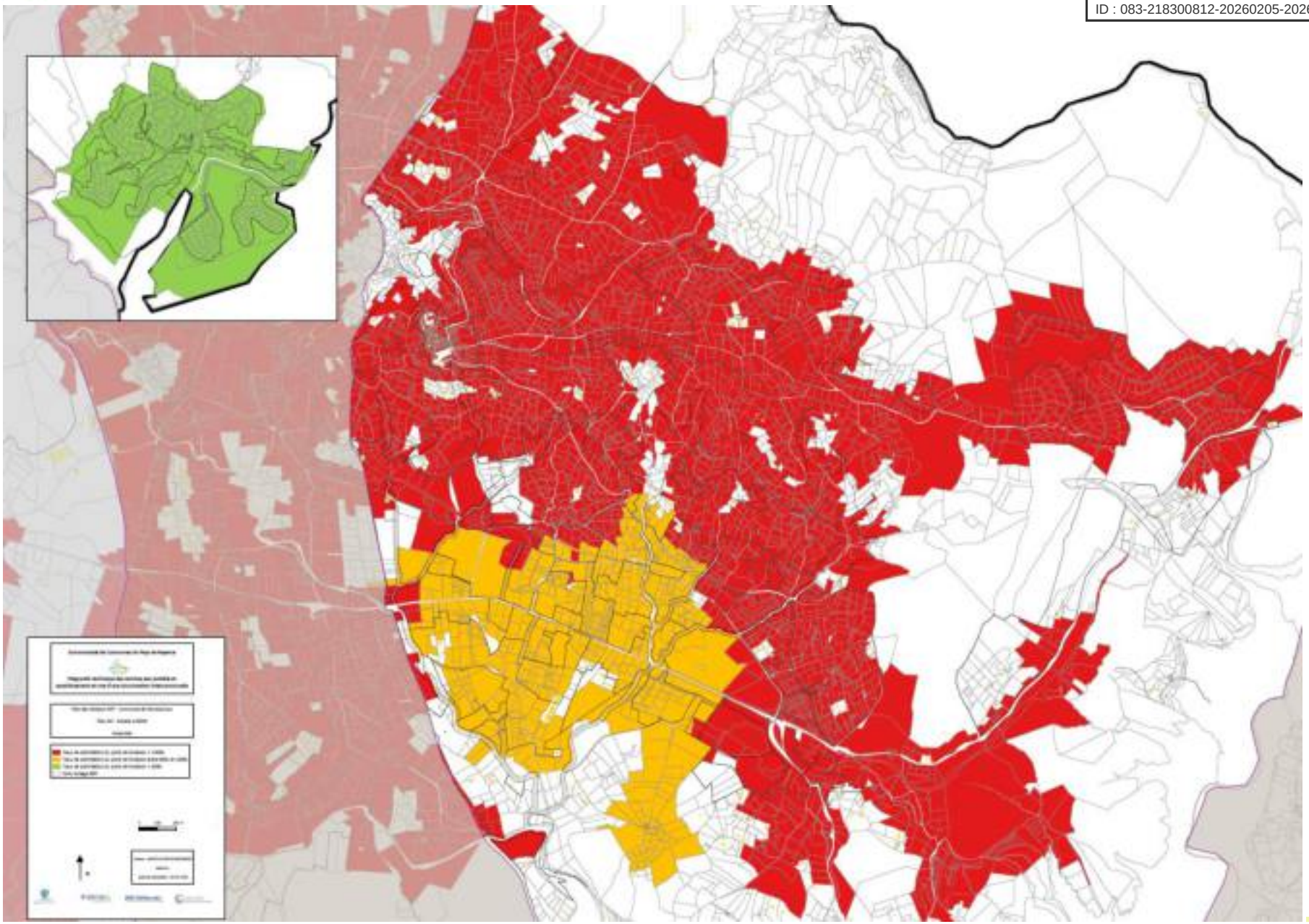
Soit :

MONTAUROUX	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	594	2079	2336
Population permanente totale	6411 + 593= 7004	6411 + 2079 = 8490	6411 + 2336 = 8747
Nombre de logements supplémentaires (RP)	231	809	909

13.5.11 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE MONTAUROUX

Voir page suivante.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.6 SAINT-PAUL EN FORET

13.6.1PROJETS D'URBANISATION

Aucun projet d'urbanisation n'a été recensé.

13.6.2DENSIFICATION

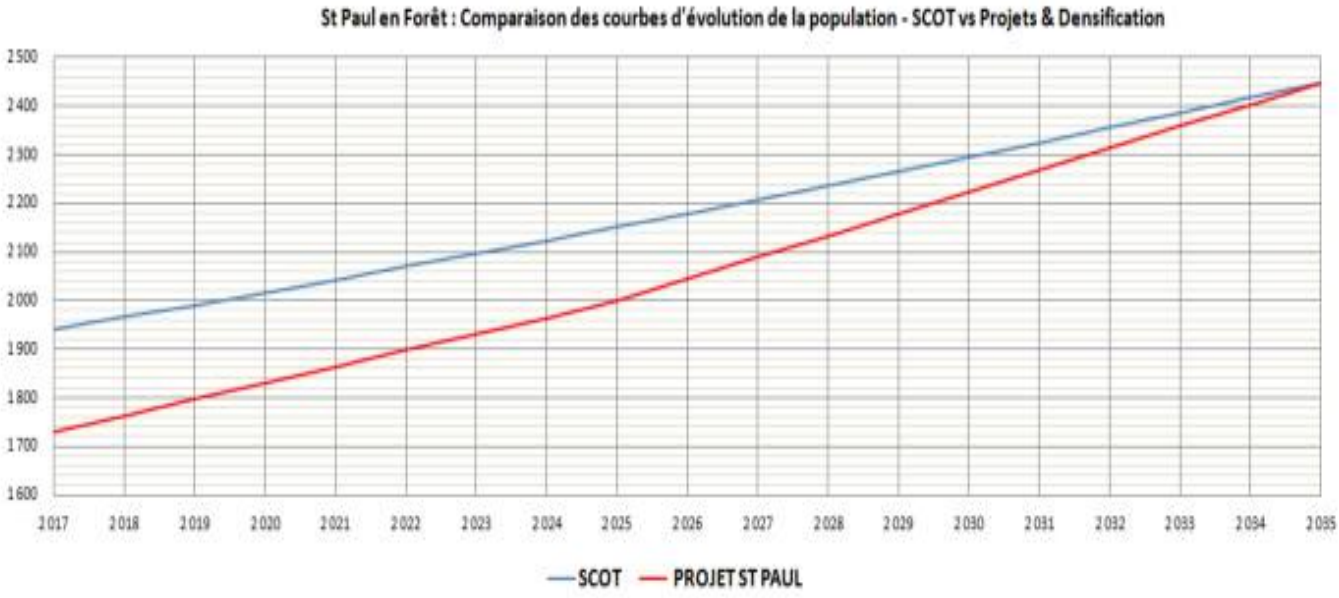
La densification sur Saint-Paul en Forêt permet une population permanente à échéance de 2035 sensiblement égale à celle prévue dans le SCOT, sur la base de 67% de résidence principale.

Elle est répartie sur 3 périodes : 37% à 2025 ; 69% à 2030 et 100% à 2035.

13.6.3SYNTHESE

Projets	Commune	Nombre d'habitants permanents supplémentaire	Nombre de logements (RP) supplémentaires	Nombre de logements totaux supplémentaires	Date de démarage	Délai de réalisation	Observation
Densification	Saint Paul en Forêt	269	105	157	2020	2025	67% résidences principales
Densification	Saint Paul en Forêt	494	193	288	2020	2030	67% résidences principales
Densification	Saint Paul en Forêt	718	280	419	2020	2035	67% résidences principales

Tableau 33: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation – Saint Paul en Forêt



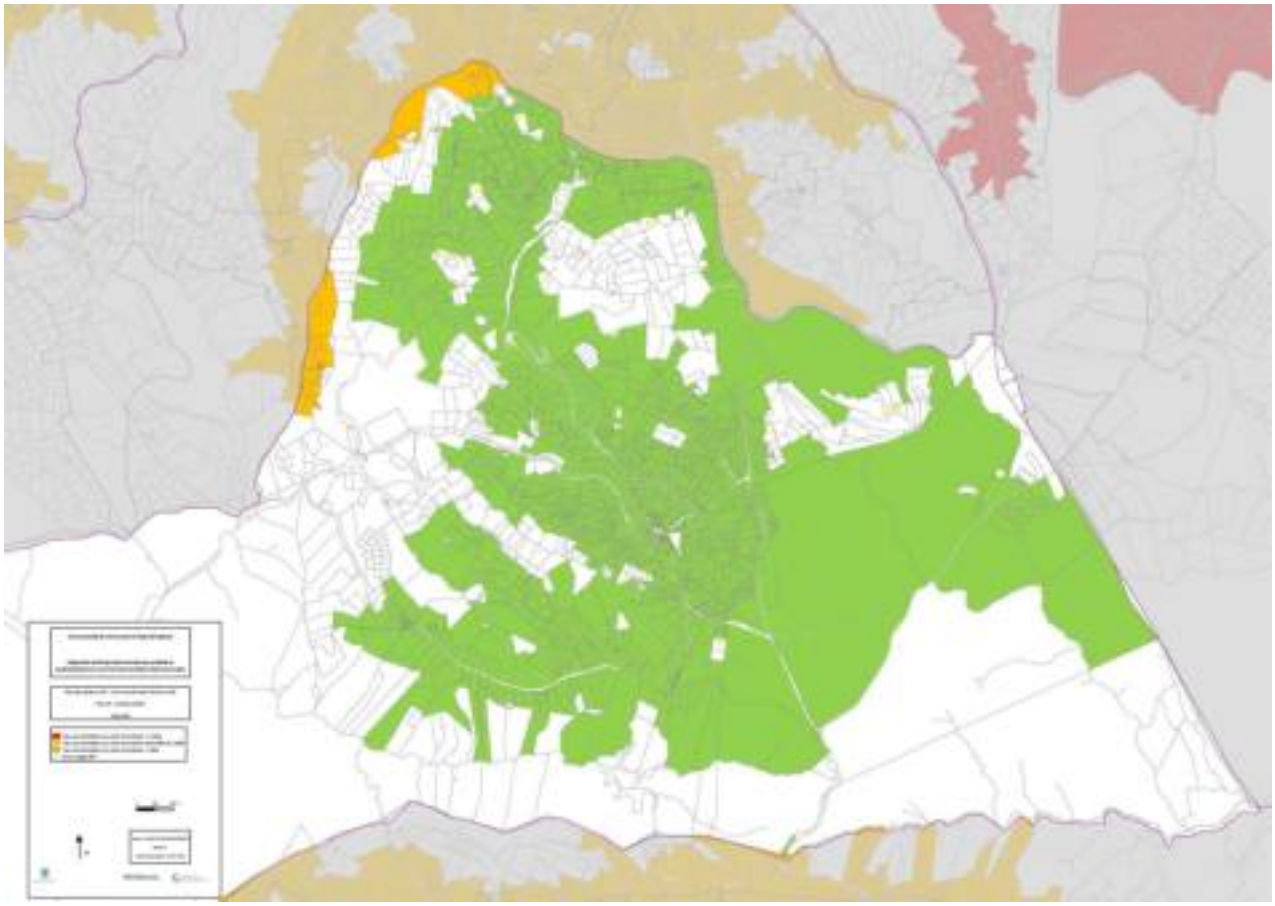
Équation 30: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population SAINT PAUL EN FORET

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Soit :

SAINT-PAUL EN FORET	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	269	494	718
Population permanente totale	1730 + 269 = 1999	1730 + 494 = 2224	1730 + 718 = 2448
Nombre de logements supplémentaires (RP)	105	193	280

13.6.4 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE SAINT PAUL EN FORET



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.7 SEILLANS

13.7.1PROJETS D'URBANISATION

Aucun projet d'urbanisation n'a été recensé.

13.7.2DENSIFICATION

La densification sur Seillans permet une population permanente à échéance de 2035 sensiblement égale à celle prévue dans le SCOT, sur la base de 67% de résidence principale.

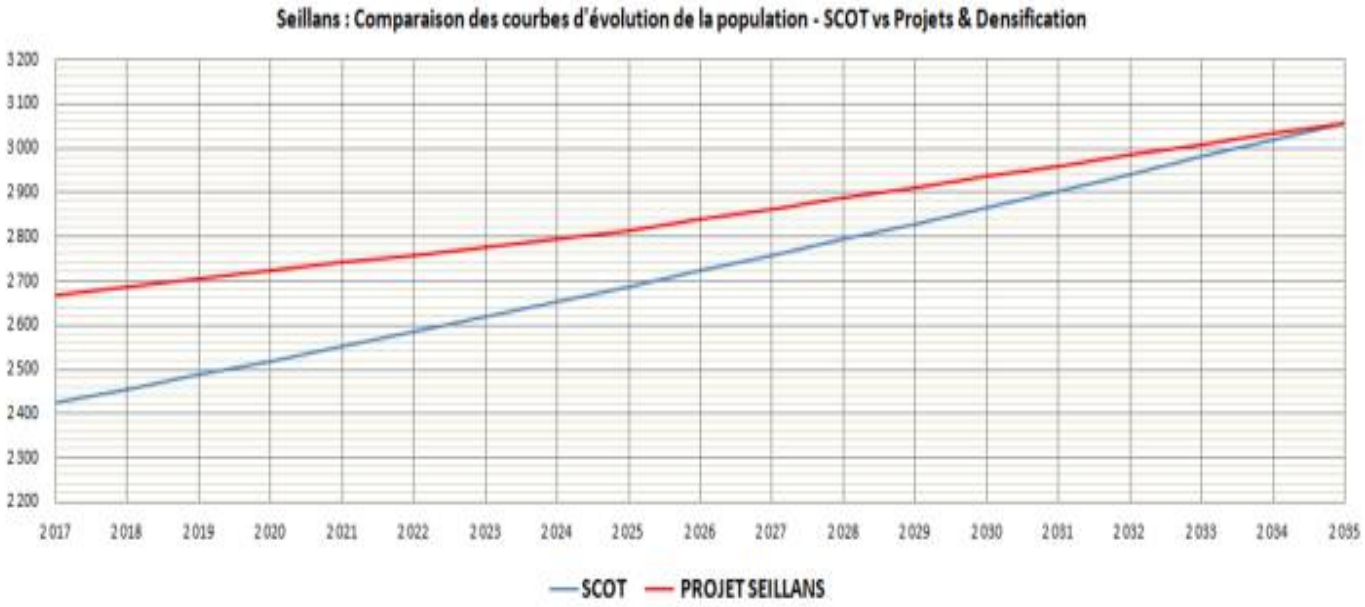
Elle est répartie sur 3 périodes : 37% à 2025 ; 69% à 2030 et 100% à 2035.

13.7.3SYNTHESE

Projets	Commune	Nombre d'habitants permanents supplémentaire	Nombre de logements (RP) supplémentaires	Nombre de logements totaux supplémentaires	Date de démarage	Délai de réalisation	Observation
Densification	Seillans	145	66	98	2020	2025	67% résidences principales
Densification	Seillans	267	121	181	2020	2030	67% résidences principales
Densification	Seillans	389	177	264	2020	2035	67% résidences principales

Tableau 34: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Seillans

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Équation 31: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population SEILLANS

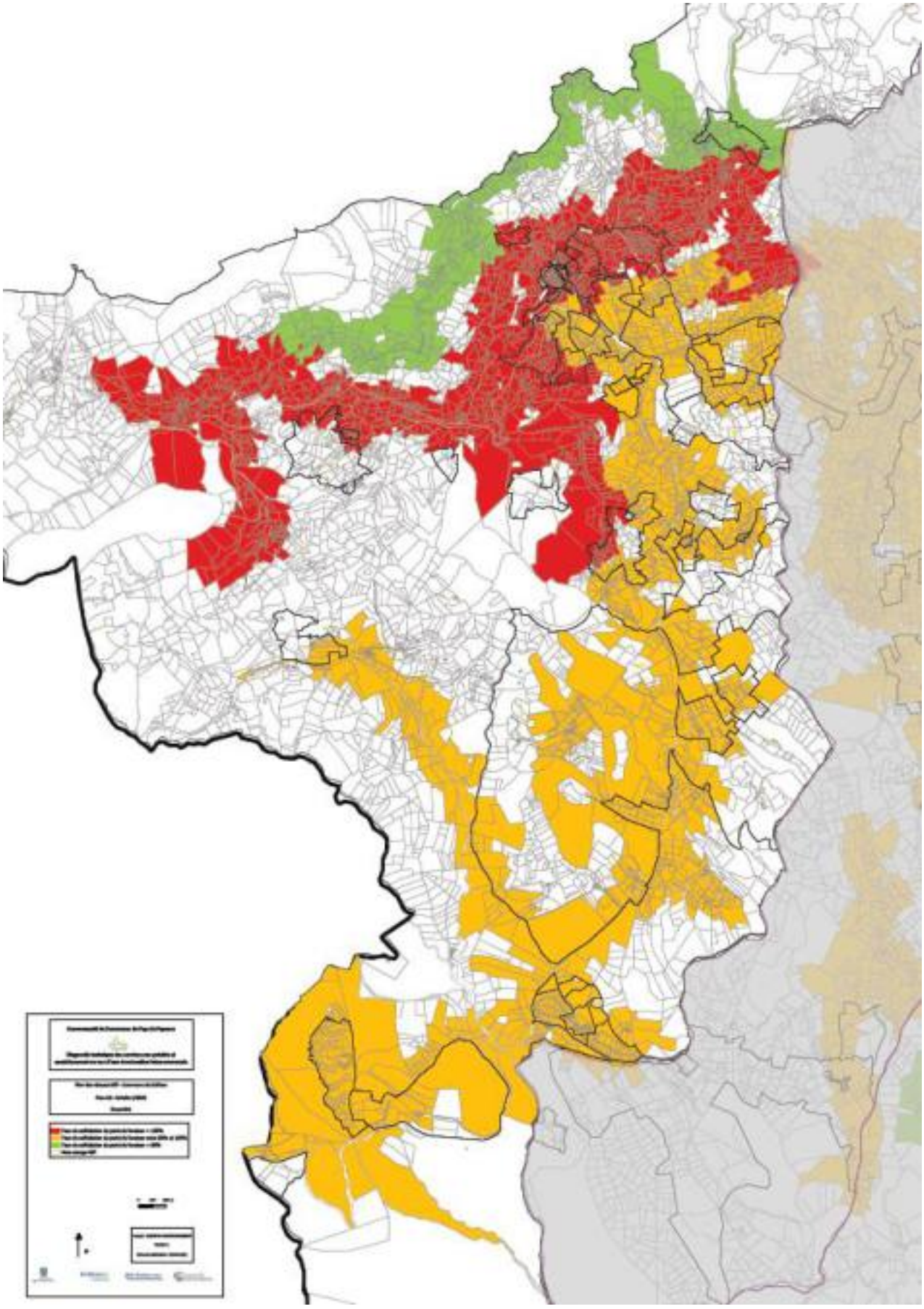
Soit :

SEILLANS	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	145	267	389
Population permanente totale	2669 + 145 = 2814	2669 + 267 = 2936	2669 + 389 = 3058
Nombre de logements supplémentaires (RP)	66	121	177

13.7.4 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE SEILLANS

Voir page suivante.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.8 TANNERON

13.8.1PROJETS D'URBANISATION

Aucun projet d'urbanisation n'a été recensé.

13.8.2DENSIFICATION

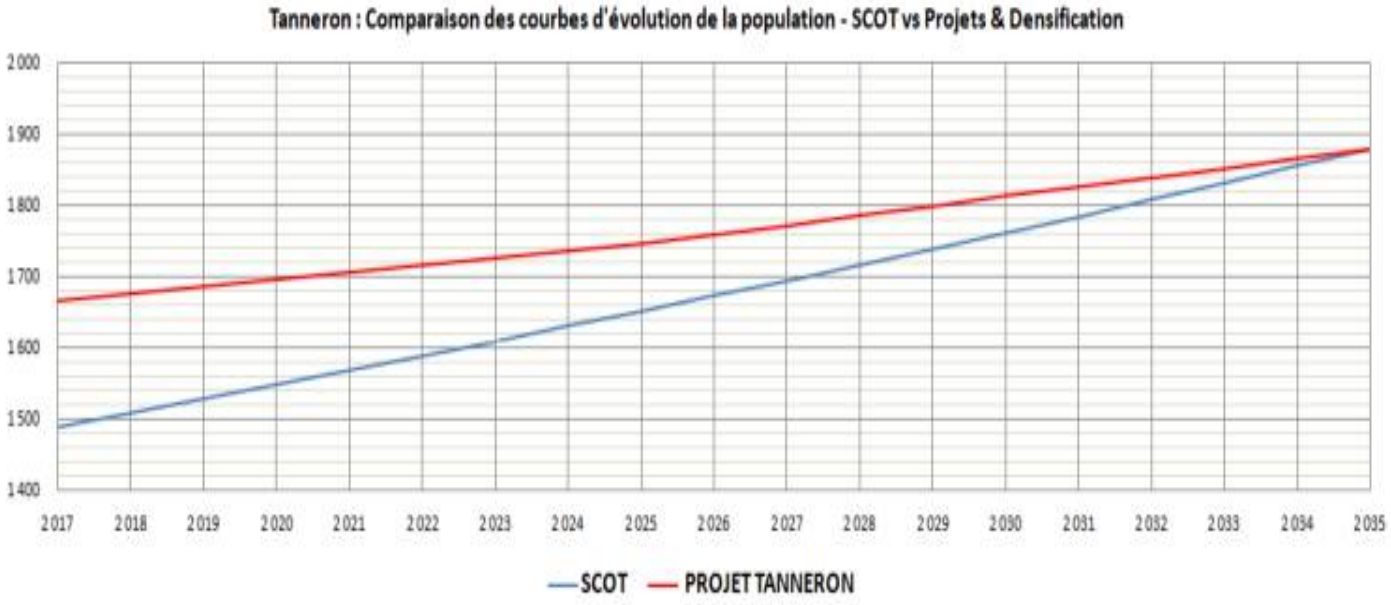
La densification sur Tanneron permet une population permanente à échéance de 2035 sensiblement égale à celle prévue dans le SCOT, sur la base de 67% de résidence principale.

Elle est répartie sur 3 périodes : 37% à 2025 ; 69% à 2030 et 100% à 2035.

13.8.3SYNTHESE

Projets	Commune	Nombre d'habitants permanents supplémentaire	Nombre de logements (RP) supplémentaires	Nombre de logements totaux supplémentaires	Date de démarage	Délai de réalisation	Observation
Densification	Tanneron	80	33	120	2020	2025	67% résidences principales
Densification	Tanneron	147	61	220	2020	2030	67% résidences principales
Densification	Tanneron	213	89	319	2020	2035	67% résidences principales

Tableau 35: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Tanneron



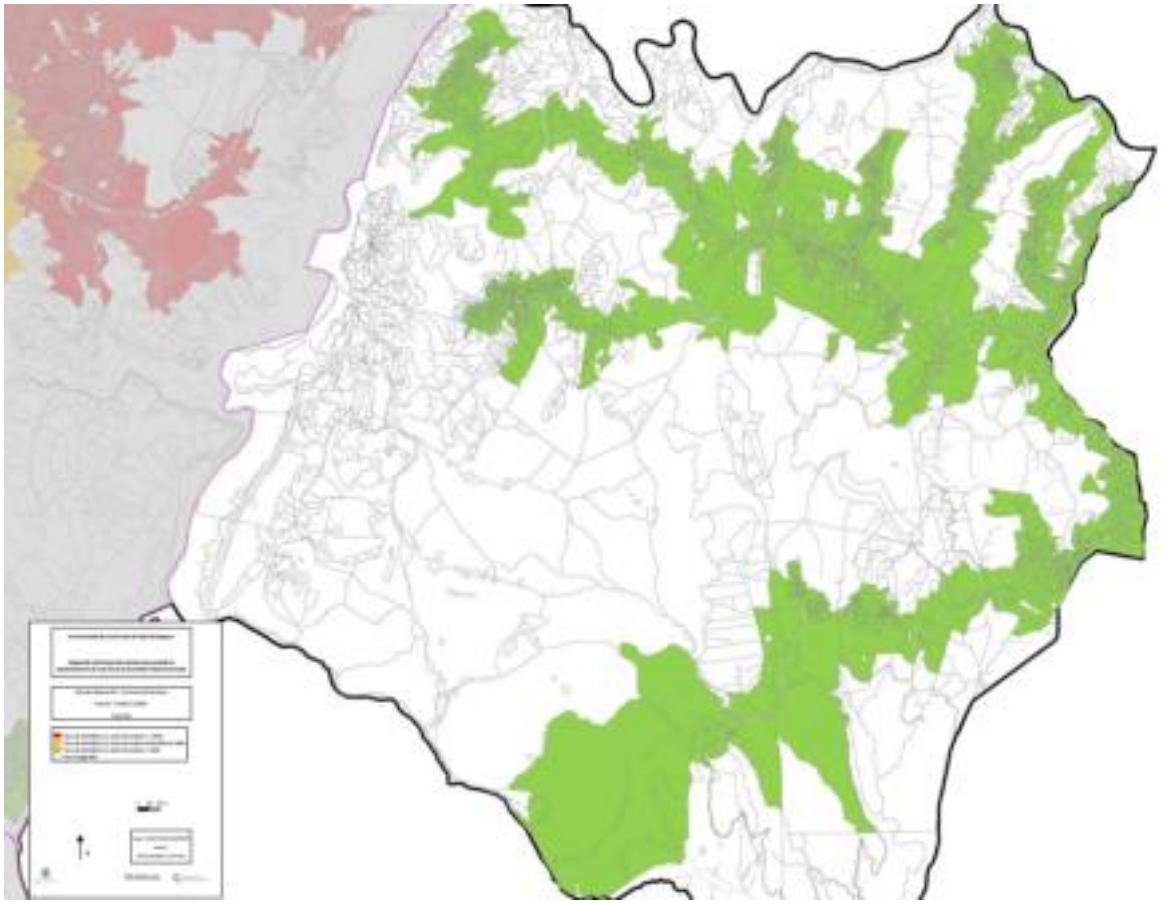
Équation 32: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population TANNERON

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Soit :

TANNERON	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	80	147	213
Population permanente totale	1666 + 80 = 1746	1666 + 147 = 1813	1666 + 213 = 1879
Nombre de logements supplémentaires (RP)	33	61	89

13.8.4 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE TANNERON



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.9 TOURRETTES

13.9.1LOTISSEMENT MESTRE – Zone UCb

Projet de 36 logements (Permis de Construire déposé) – 100 % en résidence principale.

Echéance du projet : 2022

Sur la base de 2,30 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 83 résidents permanents dés 2022.

13.9.2L'HUBAC DES COLLES – Zone 1AU

Projet conditionné à la DECI et une extension de réseau d'assainissement.

Pas de projet précis mais un potentiel de 200 logements compte tenu des surfaces disponibles (9,7 hectares)

Possibilités de bâtiments en R+1 ou R+2. Avec une hypothèse de67% en résidence principale, cela représente 134 logements en résidences principales.

Echéance du projet : 2025- 2030

Sur la base de 2,30 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 308 résidents permanents dés 2022.

13.9.3TERRE BLANCHE SUD - GOLF– Zone UZb Sud

Zone d'aménagement concerté.

Il reste environ 14 122 m^2 de surface de plancher à affecter. Les habitations sur ce secteur ont une surface habitable moyenne de 300 m^2.

Ce sont environ 50 logements de standing attendus sur ce secteur avec des consommations en eau très élevées (300l/j/pers).

Il se vend environ 10 lots par an.

Hypothèse de 10% de résidences principales.

Echéance du projet : 2025- 2030

Sur la base de 2,30 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 115 personnes à échéance de 2035 mais seulement 12 en résidents permanents.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

13.9.4TERRE BLANCHE NORD- GOLF – Zone UZb Nord

Zone d'aménagement concerté.

Estimation d'un potentiel de 20 logements avec une surface habitable moyenne de 120 m^2.

Hypothèse de 10% de résidences principales.

Echéance du projet : 2025- 2030

Sur la base de 2,30 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 46 personnes à échéance de 2035 mais seulement 5 en résidents permanents.

13.9.5TERRE BLANCHE – GOLF– Zone UZa

Zone d'aménagement concerté.

Projet de réaménagement du château en salle de séminaire avec cinéma et piscine de 1 000 m^3 (surface constructible de 872 m2).

Echéance du projet : 2022- 2025

Pour les calculs, il a été considéré que ce projet représentait l'équivalent de 1 logement.

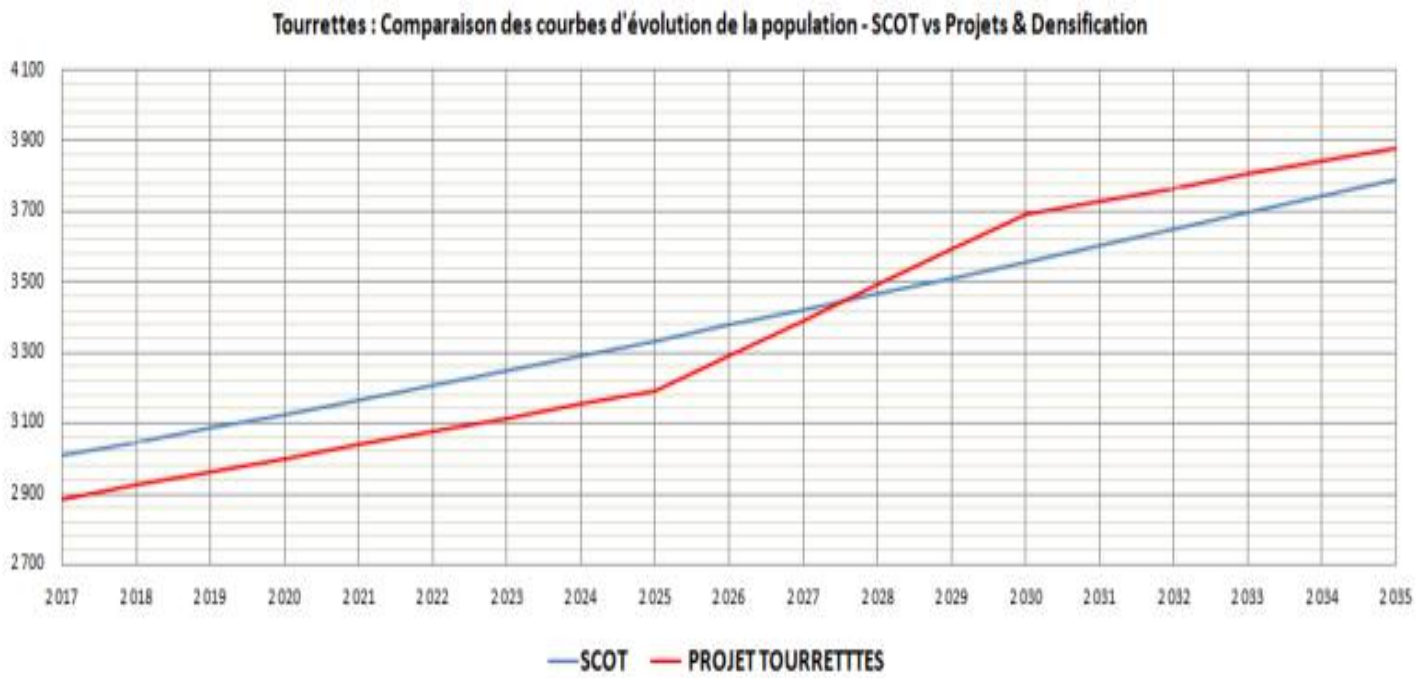
Sur la base de 2,30 personnes par foyer, cela représente une augmentation de 2,3 personnes dés 2025.

13.9.6DENSIFICATION

La densification sur Tourrettes permet une population permanente à échéance de 2035 sensiblement égale à celle prévue dans le SCOT– 67% de résidence principale.

Elle est répartie sur 3 périodes : 37% à 2025 ; 69% à 2030 et 100% à 2035.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Équation 33: Comparaison entre les prévisions SCOT 2015 à 2035 et l'impact des projets recensés sur l'évolution de la population TOURRETTES

13.9.7SYNTHESE

Projets	Commune	Nombre d'habitants permanents supplémentaire	Nombre de logements (RP) supplémentaires	Nombre de logements totaux supplémentaires	Date de démarage	Délai de réalisation	Observation
Terre Blanche Sud - Golf - Zone UZb	Tourrettes	6	3	50	2025	2030	Haut standing (10% de RP et 90% de RP)
Terre Blanche Sud - Golf - Zone UZb	Tourrettes	12	5	50	2025	2035	Haut standing (10% de RP et 90% de RP)
Terre Blanche - Zone Uza - Salle de séminaire + Cinéma + Piscine	Tourrettes	2	1	1	2020	2025	50 personnes 6 mois/ans - 50 l/j/pers + 1 piscine de 1000 m3
Terre Blanche - Zone Uza - Salle de séminaire + Cinéma + Piscine	Tourrettes	2	1	1	2020	2030	50 personnes 6 mois/ans - 50 l/j/pers + 1 piscine de 1000 m3
Terre Blanche - Zone Uza - Salle de séminaire + Cinéma + Piscine	Tourrettes	2,3	1	1	2020	2035	50 personnes 6 mois/ans - 50 l/j/pers + 1 piscine de 1000 m3
Hubac des Colles - Zone 1 AU	Tourrettes	308	134	200	2025	2030	potentiel de 200 logements - 67% de RP soit 22 logements / an soit 22 en 2025
Hubac des Colles - Zone 1 AU	Tourrettes	308	134	200	2025	2035	potentiel de 200 logements - 67% de RP soit 22 logements / an soit 134 en 2025
Terre Blanche Nord - Zone UZb	Tourrettes	5	2	20	2025	2030	20 logements prévus dont 10% de RP soit 2 logements
Terre Blanche Nord - Zone UZb	Tourrettes	5	2	20	2025	2035	20 logements prévus dont 10% de RP soit 2 logements
Lotissement Mestre - Zone Ucb	Tourrettes	83	36	36	2020	2025	
Lotissement Mestre - Zone Ucb	Tourrettes	83	36	36	2020	2030	
Lotissement Mestre - Zone Ucb	Tourrettes	83	36	36	2020	2035	
Densification	Tourrettes	221	96	143	2020	2025	
Densification	Tourrettes	403	175	260	2020	2030	
Densification	Tourrettes	587	255	379	2020	2035	

Tableau 36: Synthèse du nombre d'habitants permanents et de résidences principales induits par les projets d'urbanisation - Tourrettes

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Soit :

TOURRETTES	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	306	807	996
Population permanente totale	2884 + 306 = 3190	2884 + 807 = 3691	2884 + 996 = 3880
Nombre de logements supplémentaires (RP)	133	351	433

13.9.8 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS À LIMITER EN URBANISATION ET CEUX À LAISSER OUVERTS POUR LA COMMUNE DE TOURRETTES

Voir page suivante.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ID : 083-200004802-20210413-210413_22-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE - Département du Var

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FAYENCE

En exercice	30
Présents	26
Pouvoirs	3
Absents	1
Suffrages exprimés	29

DCC n° 210413/22

SÉANCE DU MARDI 13 AVRIL 2021 À 18h00
Secrétaire de séance : Ophélie LEFEBVRE
Date de convocation : 07-04-2021

Se sont réunis les membres du conseil communautaire sous la présidence de René UGO :
Présents : René BOUCHARD, Brigitte CAUVY, Jérôme SAILLET, François CAVALLIER, Michel REZK, Patrice DUMESNY, Marco ORFEO, Jean-Yves HUET, Marie-José MANKAÏ, Nicolas MARTEL, René UGO, Michel FELIX, Camille BOUGE, Michel RAYNAUD, Aurélie COURANT, Christian THEODOSE, Maryvonne BLANC, Michèle PERRET, Patrick DE CLARENS, Bernard HENRY, Elisabeth MENUT, Claudette MARIET, Ophélie LEFEBVRE, Philippe DURAND-TERRASSON, Myriam ROBBE, Lois FAUR
Absents excusés : Daniel MARIN, Laurence BERNARD (pouvoir à Jean-Yves HUET), Christian COULON (pouvoir à Marie-José MANKAÏ), Coraline ALEXANDRE (pouvoir à Michel FELIX)

MISE EN COHÉRENCE DES RÈGLES D'URBANISME

Le Président rappelle que par délibération en date du 9 avril 2019, le conseil communautaire a approuvé le SCOT du Pays de Fayence.

En outre, le Président :

- **RAPPELLE** que, le SCOT du Pays de Fayence a fixé, dans le prolongement des obligations législatives telles qu'issues par exemple des lois SRU ou ALUR, une croissance démographique de 1,3 % par an sur le territoire et a généré ainsi des droits à bâtir afférents qui ont été repris dans les plans locaux d'urbanisme des communes lorsqu'ils existent,

- **EXPOSE** que postérieurement à l'approbation du document d'urbanisme, et à la suite du transfert de la compétence « Eau et Assainissement » depuis le 1er janvier 2020, la CCPF a lancé une étude besoins-ressources en eau dans le cadre du schéma directeur AEP. Une synthèse de cette étude est annexée à la présente délibération,

- **EXPLIQUE** que cette étude met en évidence une forte hausse des besoins en lien avec la croissance démographique constatée et une fragilité des ressources disponibles. La méthodologie de l'étude est basée sur la comparaison entre les pics de consommation et l'étiage des ressources. Il apparaît que si l'augmentation des besoins se poursuit, des déficits peuvent apparaître dès l'année 2023 (à l'exception de la commune de Tanneron). A cela s'ajoutent les besoins croissants en eau agricole et la volonté de maintenir et développer cette activité,

- **AJOUTE** que le constat des effets d'une forte pression immobilière, qui se concrétise par le dépôt important de permis de construire ou de demandes de lotissement, a pour effet de porter atteinte aux paysages et au caractère rural du Pays de Fayence,

- **PRÉCISE** que le respect des exigences des lois SRU et ALUR conduit, dans les PLU, à densifier par des formes urbaines et non rurales ce qui produit un effet néfaste sur les paysages du territoire et conduit à augmenter trop fortement la croissance démographique du territoire,

- **INFORME** que pour répondre collectivement à cette situation, le conseil d'exploitation de la régie des eaux du Pays de Fayence, étendu à tous les maires du territoire, s'est réuni à deux reprises,

- **EXPOSE** que des leviers d'action à court terme ou à long terme ont été étudiés à la fois sur la consommation et la production de l'eau. Toutefois, ces actions nécessitent, notamment pour renforcer les capacités de production d'eau potable, des études techniques longues. Dans ces conditions, à très court terme, pour préserver la ressource en eau

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Le tribunal admtaistratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

et le caractère rural du territoire, il apparaît nécessaire de travailler collectivement à la mise en cohérence des perspectives d'urbanisation par le freinage de la croissance démographique en cohérence avec les objectifs du SRADDET.

Dans ce contexte, il est proposé de mettre en place une réponse coordonnée reposant sur les objectifs suivants :

- Limiter la croissance démographique par la modification et/ou la révision des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux,
- Valoriser le caractère rural du paysage du Pays de Fayence,
- Lancer des études et réaliser des travaux pour rechercher des solutions techniques au renforcement de la capacité en eau potable.

Au niveau intercommunal, il sera donc proposé de lancer la révision du SCOT pour tendre vers la croissance démographique fixée dans le SRADDET (0,7%) qui prend en compte la valorisation du paysage rural du terriroire et l'insuffisance de la ressource en eau constatée.

Au niveau communal, certaines communes ont d'ores et déjà lancé la modification ou la révision de leurs documents d'urbanisme de certains PLU comme ceux de Bagnols, Montauroux et Tourrettes a été lancée. Les communes en RNU, sont encouragées à poursuivre l'élaboration de leurs PLU.

Pour cela, il est proposé de fixer, dans les secteurs UB, UC et UD des plans locaux d'urbanisme, des règles minimales que chaque commune non soumise à la loi Montagne ou à un PPRIF devra inscrire dans son document d'urbanisme tout en relevant que les communes membres pourront adopter des règles plus protectrices.

	UB	UC	UD
Emprise au sol	20%	15%	8%
Coefficient d'espaces verts	70%	80%	90%
Distance limites séparatives	5 mètres	8 mètres	10 mètres
Distance emprises publiques ou voie privée ouverte à la circulation publique	10 mètres	15 mètres	15 mètres
Hauteur	R+2, partiel sur 30%	R+1	R+1

En outre, il sera écarté, dans le règlement de chaque document d'urbanisme, les dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme.

Enfin, chaque commune membre de la CCPF délibérera pour entériner ces principes.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
ENTENDU cet exposé,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ (2 ABSTENTIONS : L. FAUR – C. THÉODOSE) :

- APPROUVE le principe de mise en révision du SCOT,
- APPROUVE le principe du lancement des études pour rechercher des solutions techniques au renforcement de la capacité en eau potable,
- APPROUVE les principes d'urbanisme fixés à savoir :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ID : 083-200004802-20210413-210413_22-DE

	UB	UC	UD
Emprise au sol	20%	15%	8%
Coefficient d'espaces verts	70%	80%	90%
Distance limites séparatives	5 mètres	8 mètres	10 mètres
Distance emprises publiques ou voie privée ouverte à la circulation publique	10 mètres	15 mètres	15 mètres
Hauteur	R+2, partiel sur 30%	R+1	R+1

Il sera écarté, dans le règlement de chaque document d'urbanisme, les dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme.

- **DIT** qu'il appartiendra à chaque commune membre de la CCPF de délibérer en vue d'entériner les principes définis tout en précisant qu'elles pourront adopter des règles plus protectrices.

Tourrettes, le 14 avril 2021

René UGO

Président

Communauté de Communes du Pays de Fayence

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SCHEMA DIRECTEUR EAU POTABLE

REUNION DE RESTITUTION

BILAN DES BESOINS/ RESSOURCES

02 Avril 2021

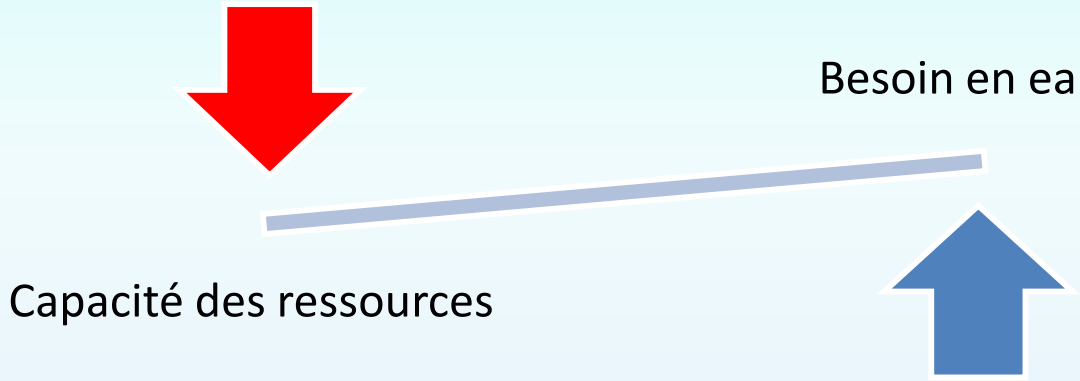
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

BILAN BESOIN / RESSOURCE

Etape clé du schéma directeur, le bilan besoin / ressource c'est:

- Analyser le besoin d'aujourd'hui pour anticiper les besoins de demain
- Comprendre le fonctionnement de la ressource pour connaitre ses limites

Objectif: **Connaitre le moment où les besoins dépassent les ressources**



BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agathe Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

CARACTERISTIQUES

Caractéristiques des besoins:

- *Prédominance des besoins domestiques (90%) sur l'usage agricole (10%), à l'exception de Tanneron ou l'usage agricole est très présent*
- *Tendance à la hausse en raison de la démographie (1,3% par an)*

Caractéristiques des ressources:

- *Dépendance à 75% des sources de la Siagnole*
- *Ressource Karstique très réactive à la pluie et à la sècheresse*
- *Tendance à la baisse (réchauffement climatique, débit réservés, etc…)*

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agathe Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

METHODE DE DETERMINATION

Consommation en pointe
(par jour et par habitant)

✖

Population à venir
(Nbre personne par foyer)

➡

Besoin en eau

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agathe Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

METHODE DE DETERMINATION

- ✓ Hypothèses de calcul
  - ✓ Données communales
  - ✓ Choix du jour de pointe
  - ✓ Densification de l'habitat
- ✓ Projets d'urbanisation
- ✓ Bilan des besoins à 2035
  - ✓ Actuels
  - ✓ Le jour de pointe
  - ✓ Besoins 2025 2030 2035
- ✓ Ressources et dotations

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

HYPOTHESES DE CALCUL

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

DONNEES COMMUNALES

Commune	Nbre Pers./Foyer * **	Consommation (l/j/hab) **	Rendement actuel (%) **	Population permanente actuelle *	Nbre de résidences principales *
Bagnols en Forêt	2,36	322,58	80,63	2788	1181
Callian	2,39	364,67	77,06	3206	1341
Fayence	2,20	329,21	88,87	5792	2633
Mons	2,08	375,14	62,79	817	393
Montauroux	2,57	289,14	67,35	6411	2495
Saint-Paul en Forêt	2,56	304,18	61,56	1730	676
Seillans	2,20	406,84	56,39	2669	1213
Tanneron	2,41	546,40	62,29	1666	691
Tourrettes	2,30	435,38	65,82	2884	1254

** : valeurs INSEE*
*** : calculs issus de la phase 1*

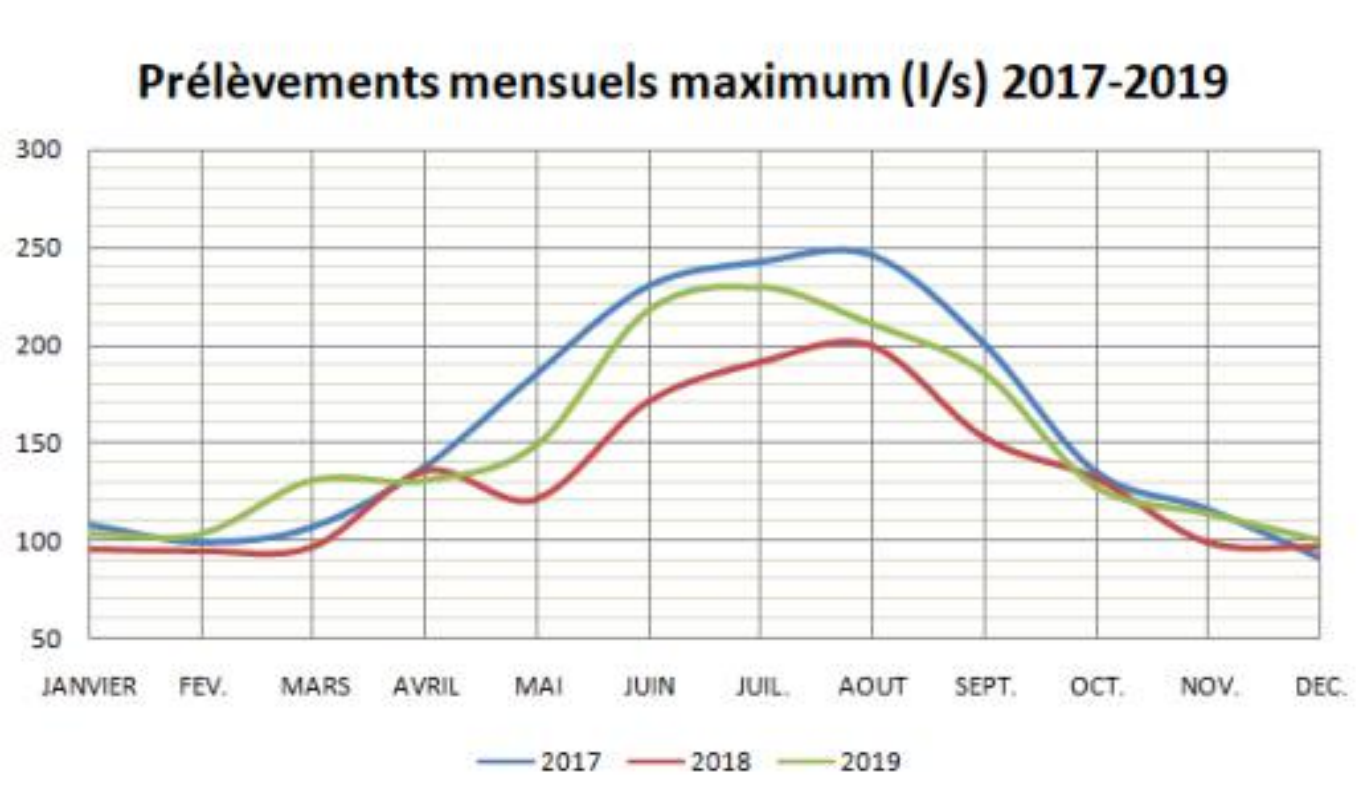
Phase 3 - Bilan Besoins

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

CHOIX DU JOUR DE POINTE

Les calculs sont basés sur des besoins en pointe journalière en période estivale, en année sèche.

Les valeurs du mois de juillet 2017 sont apparues comme les plus représentatives.



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

DENSIFICATION DE L'HABITAT

- ✓ Le SCOT prévalant sur les PLU, nous avons veillé dans la mesure du possible à ce que nos calculs ne dépassent pas les valeurs du SCOT.

- ✓ Nous avons intégré les divers projets d'urbanisation qui nous ont été communiqués par la CCPF, à échéance de 2025, 2030 et 2035.

- ✓ Ainsi, lorsque nos calculs de population donnaient une valeur inférieure à la population 2035 estimée dans le SCOT, nous avons considéré que la différence donnait le potentiel de densification.

- ✓ Les communes dont les projets d'urbanisation à eux seuls amènent à une population théorique en 2035 supérieure à la valeur du SCOT n'ont aucune densification.

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

DENSIFICATION DE L'HABITAT

Commune	Nbre Pers./Foyer * **	Résidences Principales (%)	Population permanente 2017 *	Population 2035 (base de 1,3% /an)	Population 2035 SCOT (page 14 du DOO)	Ecart SCOT vs 1,3% par an	Population totale avec les projets urbains	Δ Logements - Densification
Bagnols en Forêt	2,36	67,00	2788	3478	3388	-90	2849	228
Callian	2,39	67,00	3206	3999	4383	+ 384	3416	417
Fayence	2,20	67,00	5792	7225	7543	+ 318	6501	480
Mons	2,08	67,00	817	1019	1124	+ 105	817	147
Montauroux	2,57	67,00	6411	7998	8514	+ 516	8737	0
Saint-Paul en Forêt	2,56	67,00	1730	2158	2449	+ 291	1730	280
Seillans	2,20	67,00	2669	3330	3058	- 272	2669	177
Tanneron	2,41	67,00	1666	2078	1880	- 198	1666	89
Tourrettes	2,30	67,00	2884	3598	3793	+ 195	3294	255
TOTAL	/	/	27963	34883	36132	+1249	31679	2073

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agatha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PROJETS URBANISATION

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SYNTHESE DES PROJETS - CCPF

Commune	Population Suppl. 2025	Nb de logement suppl. 2025	Population suppl. 2030	Nb de logement suppl. 2030	Population suppl. 2035	Nb de logement suppl. 2035
Bagnols en Forêt	262	111	433	183	599	254
Callian	373	156	895	375	1207	505
Fayence	708	322	1436	653	1764	802
Mons	114	55	210	101	306	147
Montauroux	594	231	2079	809	2336	909
Saint-Paul en Forêt	269	105	494	193	718	280
Seillans	145	66	267	121	389	177
Tanneron	80	33	147	61	213	89
Tourrettes	306	133	806	351	996	433
TOTAL CCPF	2 851	1 212	6 768	2 846	8 528	3 596

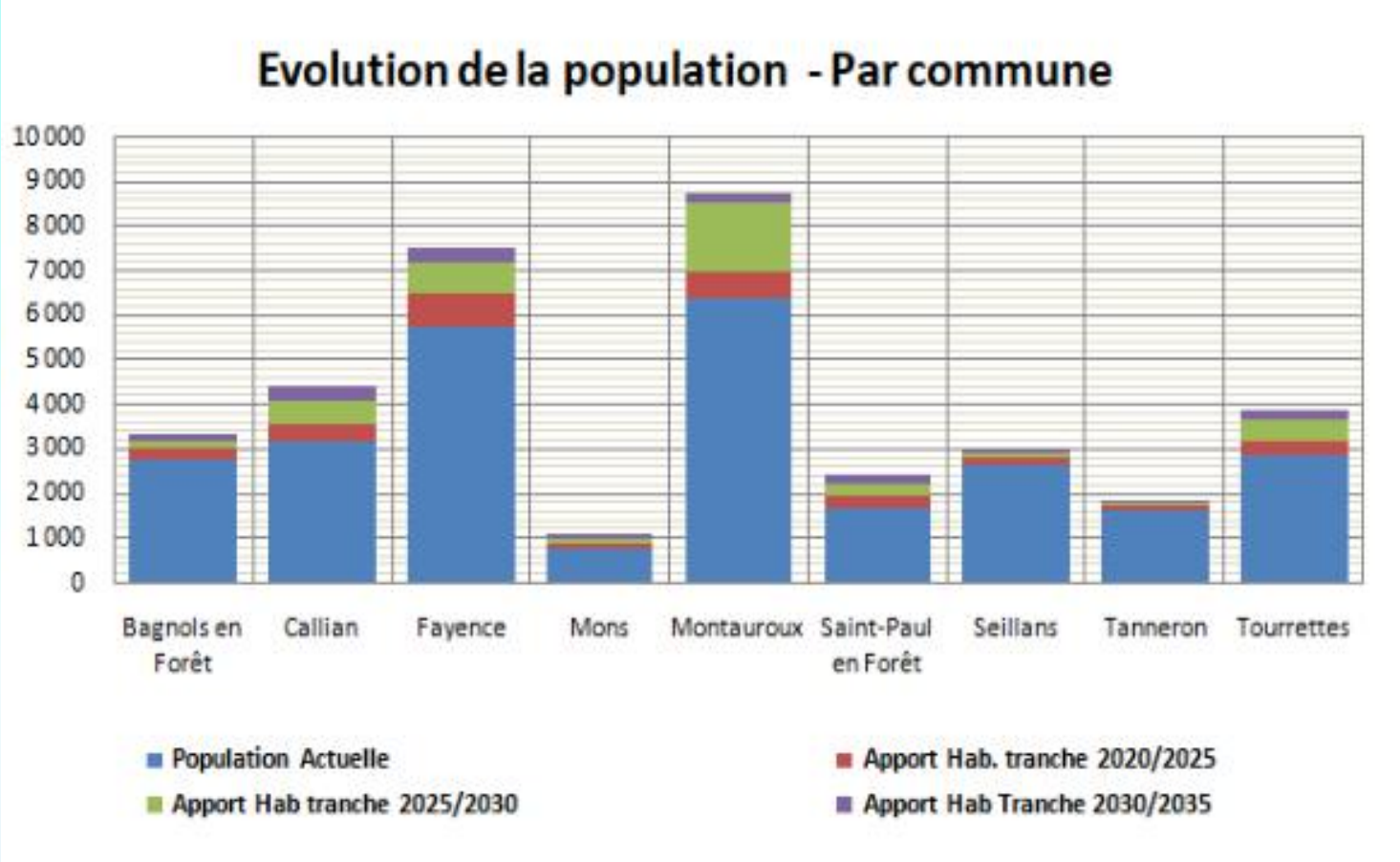
BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SYNTHESE DES PROJETS - CCPF



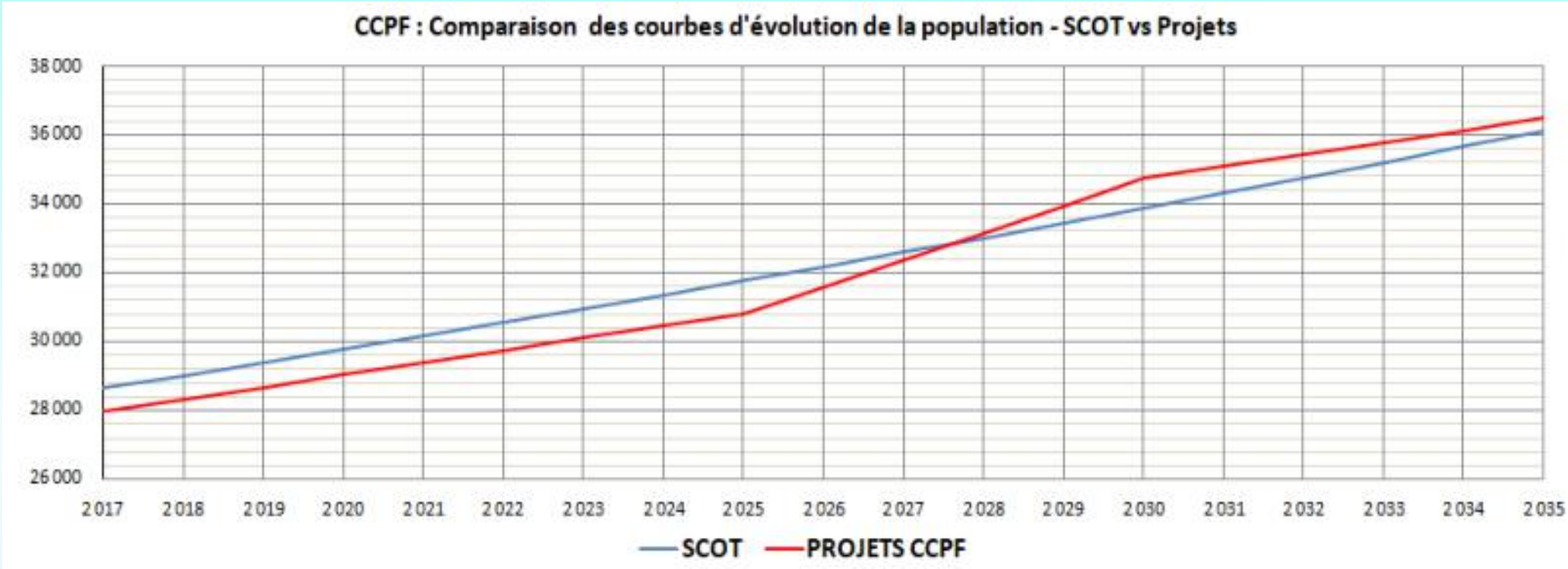
BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SYNTHESE DES PROJETS - CCPF



BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SYNTHESE DES PROJETS - CCPF

CCPF	ECHEANCE 2025	ECHEANCE 2030	ECHEANCE 2035
Population permanente supplémentaire	2851	6768	8528
Population permanente totale	27963 + 2851 = 31458	27963 + 6768 = 34731	27963 + 8528 = 36491
Nombre de logements supplémentaires (RP)	1212	2846	3596

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

BILAN

BESOINS A 2035

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

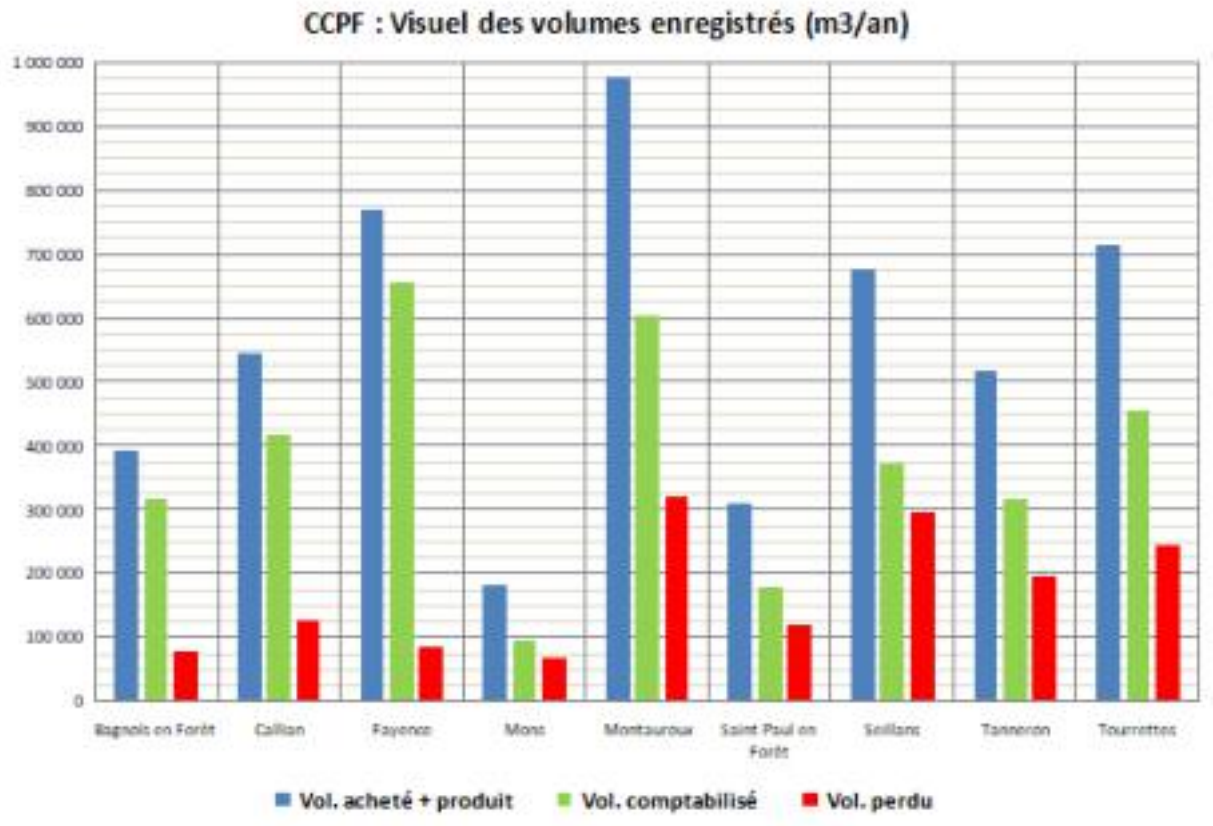
Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RAPPELS DES BESOINS ACTUELS

CCPF Communes	Vol. acheté +	Vol. comptabilisé	Vol. perdu
Bagnols en Forêt	393 856	315 084	77 601
Callian	546 718	418 283	125 444
Fayence	770 198	655 969	85 761
Mons	182 082	96 043	67 748
Montauroux	977 675	604 696	319 235
Saint-Paul en Forêt	309 843	178 819	119 102
Seillans	678 412	373 760	295 965
Tanneron	518 317	316 430	195 433
Tourrettes	716 597	454 662	244 944
Total général	**5 093 698**	**3 413 746**	**1 531 133**



BM Etudes.eau
Economisez l'eau

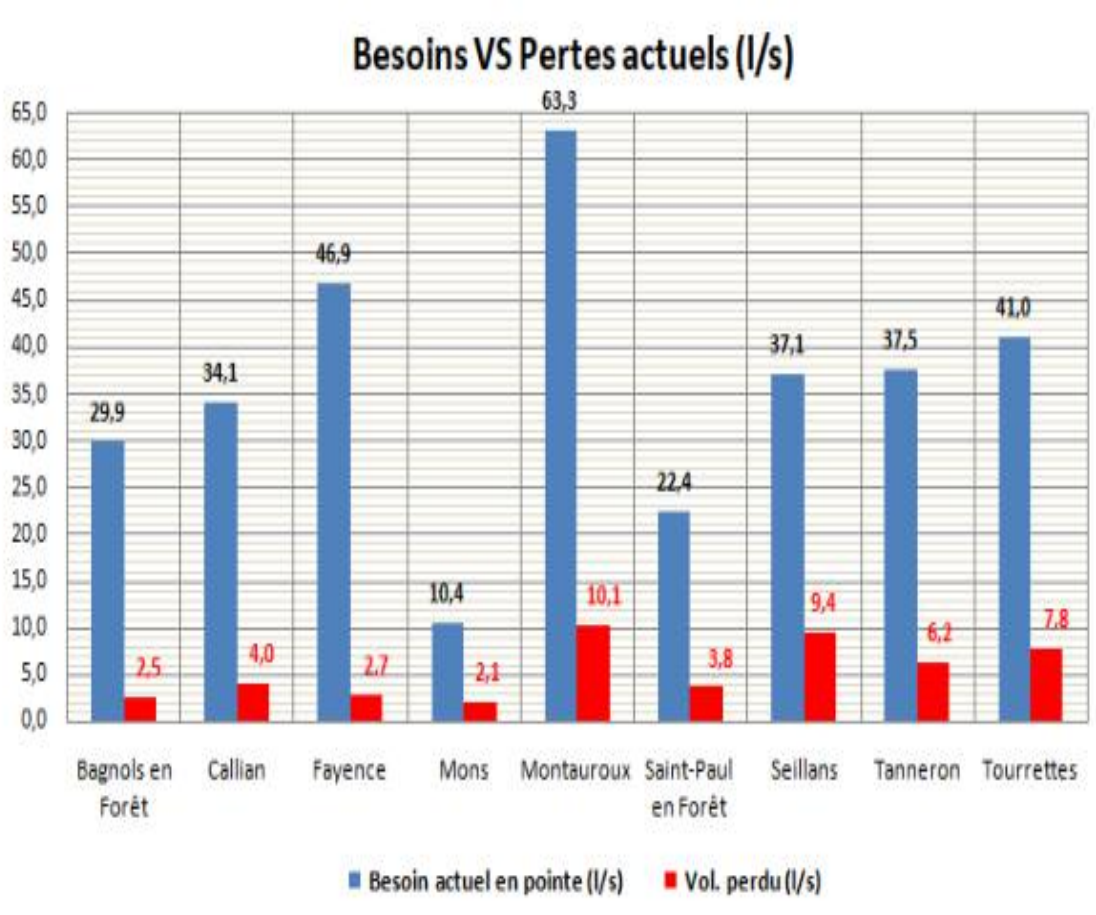
Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

BESOINS ACTUELS - JOUR DE POINTE

Communes	Besoins vs Pertes actuels Besoin actuel en pointe (l/s)	Vol. perdu (l/s)
Bagnols en Forêt	29,9	2,5
Callian	34,1	4,0
Fayence	46,9	2,7
Mons	10,4	2,1
Montauroux	63,3	10,1
Saint-Paul en Forêt	22,4	3,8
Seillans	37,1	9,4
Tanneron	37,5	6,2
Tourrettes	41,0	7,8
Total général	**322,6**	**48,6**



BM Etudes.eau
Economisez l'eau

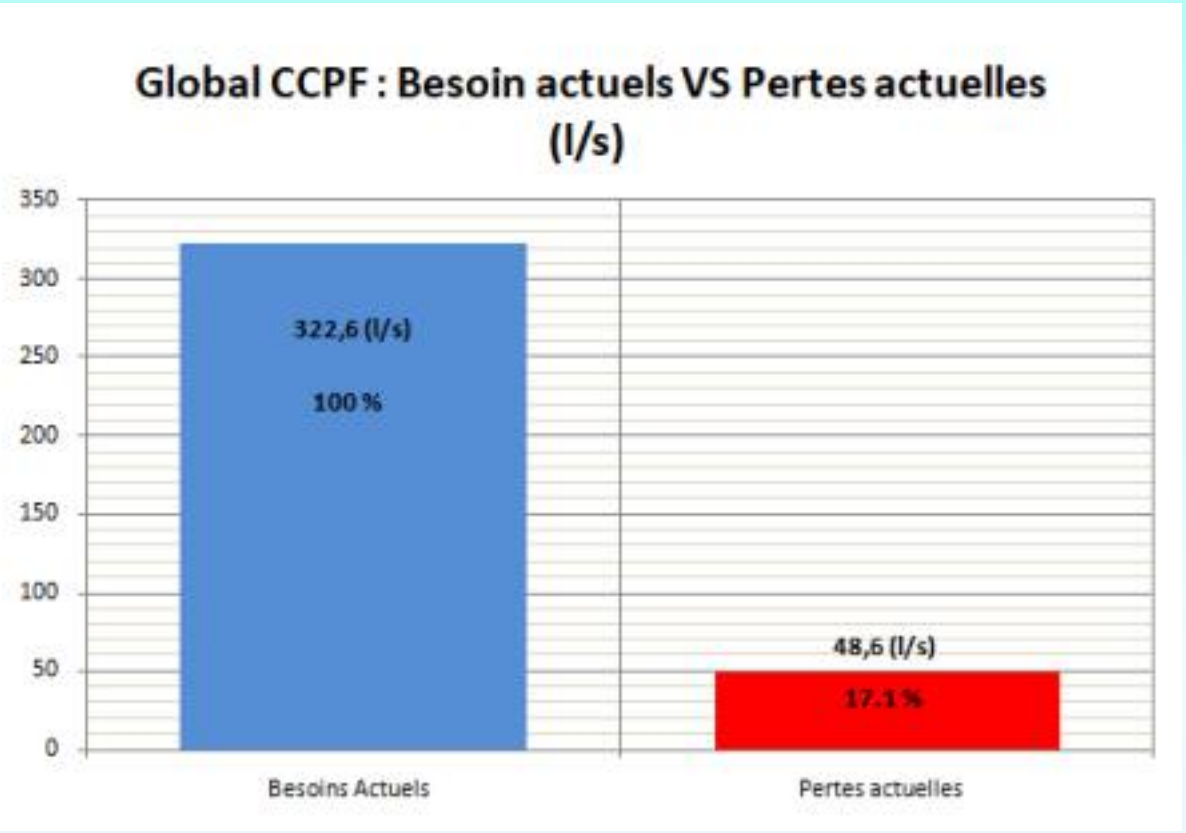
Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

BESOINS ACTUELS - JOUR DE POINTE

CCPF : Besoins actuels VS Pertes actuelles (l/s)	
Besoins Actuels	322,6
Pertes actuelles	48,6



BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

BESOINS A 2025 – 2030 - 2035

Communes	Cumul des besoins en pointe (l/s) Besoin actuel (l/s)	Impact 2025/2020 en pointe (l/s)	Impact 2030/2025 en pointe (l/s)	Impact 2035/2030 en pointe (l/s)
Bagnols en Forêt	29,9	2,4	1,7	1,6
Callian	34,1	4,5	6,3	3,2
Fayence	46,9	9,5	3,2	3,2
Mons	10,4	1,5	1,3	1,3
Montauroux	63,3	5,7	8,1	6,0
Saint-Paul en Forêt	22,4	2,8	2,3	2,3
Seillans	37,1	2,1	1,8	1,8
Tanneron	37,5	1,1	1,1	0,9
Tourrettes	41,0	5,1	7,0	2,6
Total général	**322,6**	**34,6**	**32,7**	**22,9**

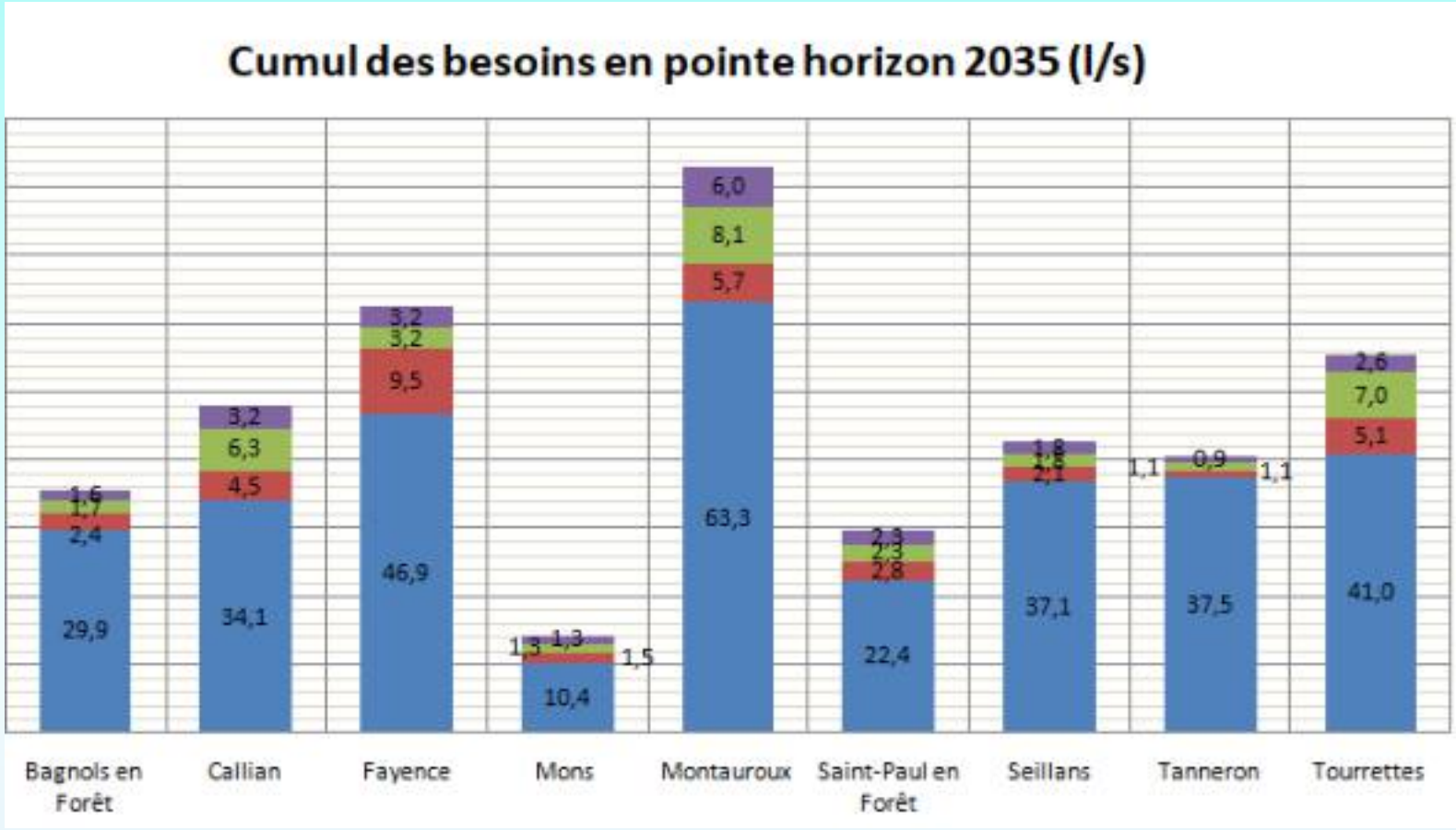
BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

BESOINS A 2025 – 2030 - 2035



BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RESSOURCES
&
DOTATION

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RESSOURCES & DOTATION

	Siagnole	Barrière 2	Barriere 1	Tassy 2	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte	Mons	Moulinet	Tanneron	Total
	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s
Dotation maxi	213,64	80,00	20,00	52,00	7,00	1,10	1,10	10,50	7,70	1,00	65,00	459,04
% sollicitation	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Seillans	19,71				7,0	1,1	1,1	10,5				39,41
Fayence	41,25			17,3								58,58
Tourrettes	37,01											37,01
Callian	31,49											31,49
Montauroux	40,53	8,0	20,0									68,53
St Paul	8,59			17,3								25,92
Bagnols	14,61			17,3								31,94
Mons	4,47								7,7	1,0		13,17
Tanneron											65,0	65,00
Total CCPF	197,6	8,0	20,0	52,0	7,0	1,1	1,1	10,5	7,7	1,0	65,0	371,0
Les Adrets	16,00											16,00
Gargalon	0,00	72,0										72,00
Total SEVE	16,00	72,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88,00

N.B : le débit annoncé sur Sainte Brigitte est à prendre avec prudence. En effet, comme indiqué dans le schéma directeur eau potable de Seillans réalisé en 2016 par OTEIS, le forage n°2 de Ste Brigitte créé en 1990 connait des épisodes de turbidité excessive en période estivale (consécutive d'une forte présence d'argile) et ne peut pas être utilisé toute l'année. De plus, le forage n°1 n'est plus en exploitation depuis 1996 pour cause de présence de paramètres organoleptiques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RAPPEL DES CONCLUSIONS DU SCOT & DU SAGE 2017

L'évaluation environnementale du SCOT rappelle que la ressource principale est la Siagnole, résurgence karstique de bonne qualité, très réactive aux épisodes de pluie et de sécheresse, qui nécessite un approvisionnement régulier en eau de pluie de 3 mois environ, en particulier au printemps pour garantir la recharge des réserves.

Les contrôles sanitaires ont mis en évidence des ressources présentant des caractéristiques récurrentes de turbidité en cas d'orages sur la source de la Siagnole et le puits de Pérus (Tanneron), ce qui peut être problématique en cas de coupure d'eau, lorsque la ressource n'est pas diversifiée.

Il appelle à investir dans la recherche de nouveaux captages ou autres ressources au regard de cette problématique.

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RAPPEL DES CONCLUSIONS DU SCOT & DU SAGE 2017

Le SCOT rejoint nos conclusions de phase 1 sur :

- ✓ Des consommations nettement supérieures au ratio habituel de 150 l/j/hab.
- ✓ Des rendements globalement médiocres

I Synthèse : une forte tension sur la ressource

Le territoire est confronté à un triple défi :

- un rendement insuffisant pour plusieurs communes
- une consommation moyenne supérieure à la moyenne départementale
- une marge de production insuffisante à l'horizon 2016 (SDAEP) et une alimentation en eau potable qui est un facteur limitant du développement

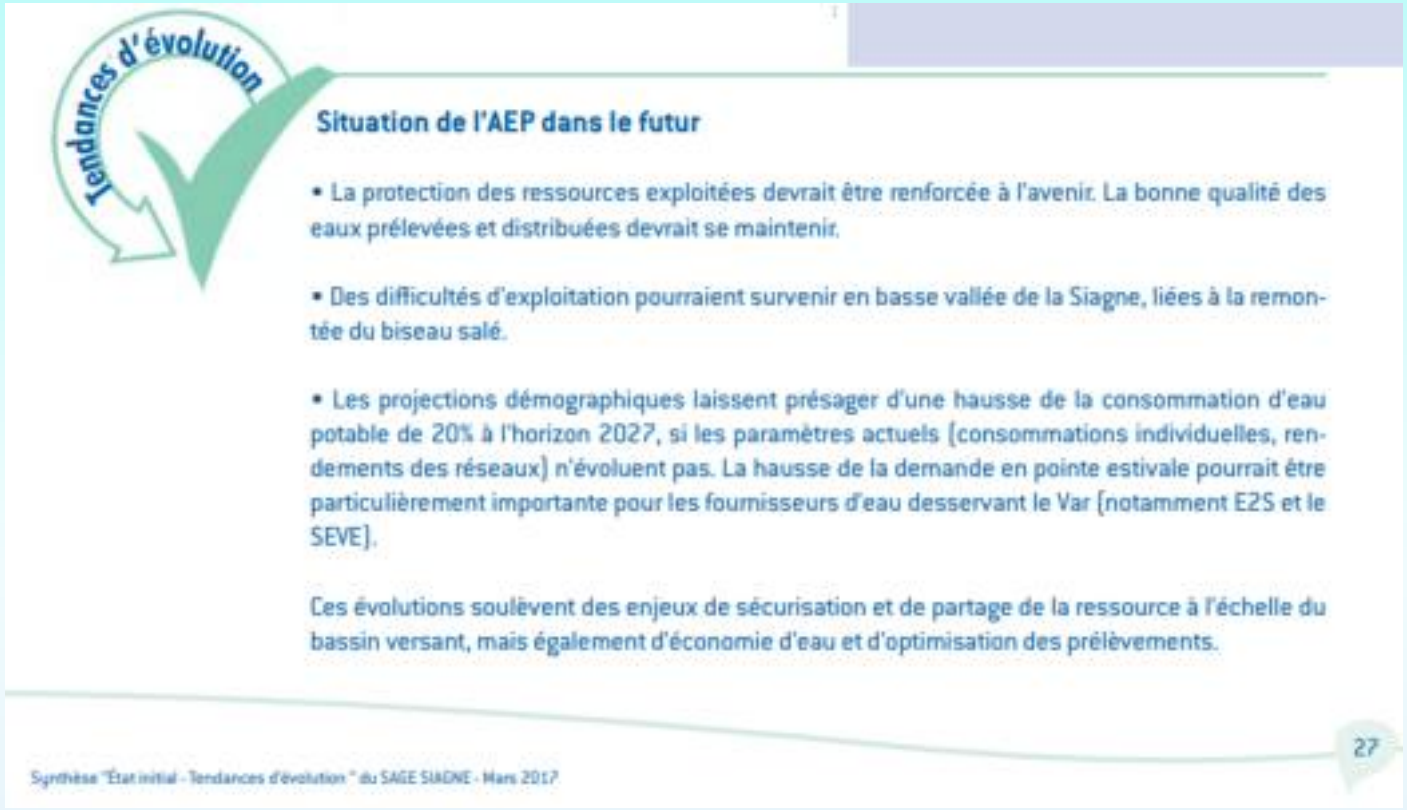
BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RAPPEL DES CONCLUSIONS DU SCOT & DU SAGE 2017



BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RESULTATS BESOINS / RESSOURCES

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SIAGNOLE - TASSY 2- BARRIERE 1&2

Valeurs	Besoin actuel en pointe (l/s)	Besoin 2025 en pointe (l/s)	Besoin 2030 en pointe (l/s)	Besoin 2035 en pointe (l/s)
Bagnols en Forêt	29,94	32,32	34,00	35,62
Callian	34,08	38,55	44,80	48,02
Fayence	46,91	56,36	59,53	62,76
Montauroux	63,29	69,01	77,13	83,14
Saint-Paul en Forêt	22,42	25,23	27,57	29,89
Tourrettes	41,03	46,12	53,14	55,70
Total général	**237,67**	**267,60**	**296,18**	**315,12**

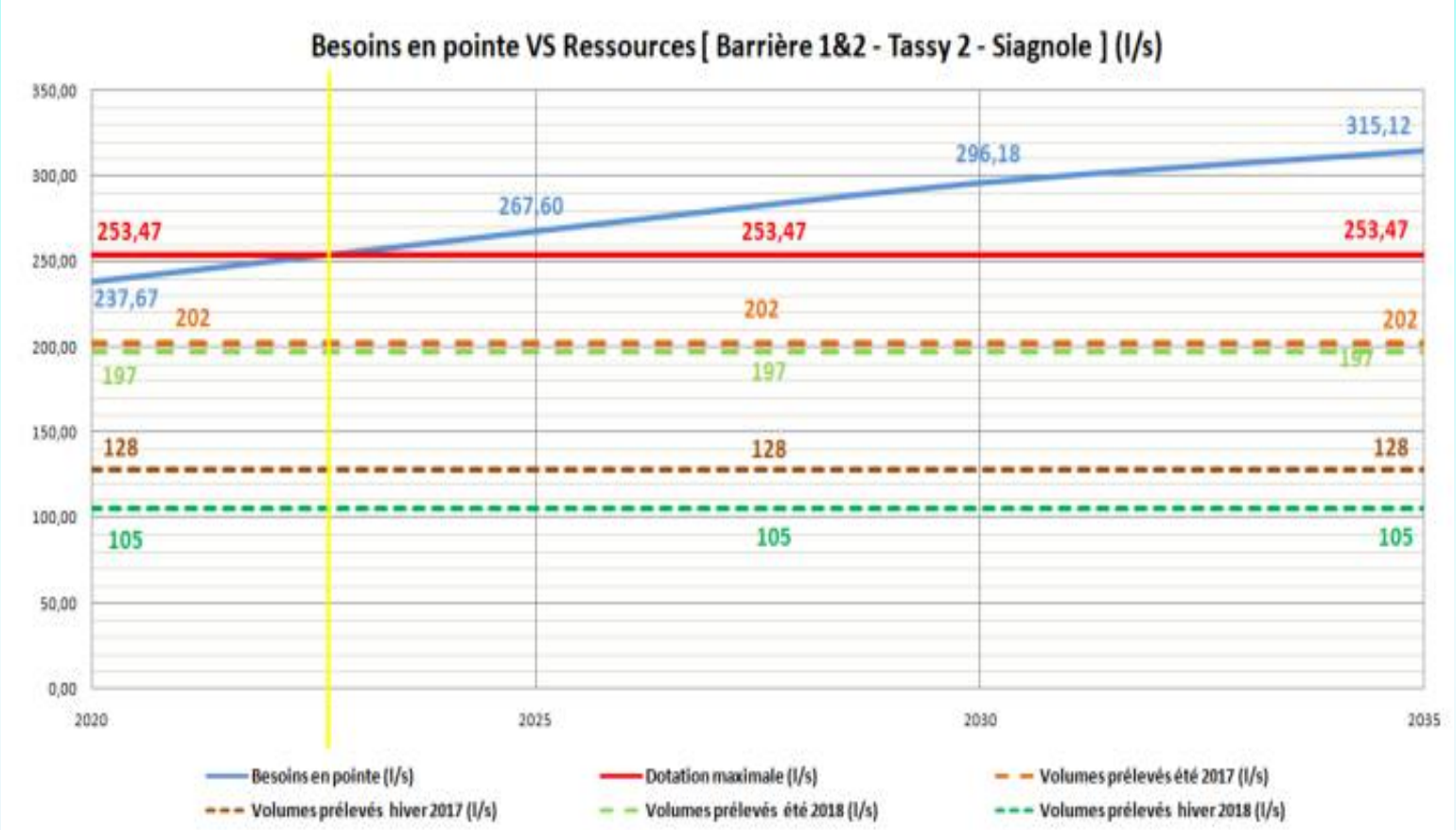
BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SIAGNOLE - TASSY 2- BARRIERE 1&2



BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SIAGNOLE - TASSY 2- BARRIERE 1&2

Conclusion :

La capacité maximale de la ressource est atteinte vers 2023, en jour de pointe estivale et année sèche.

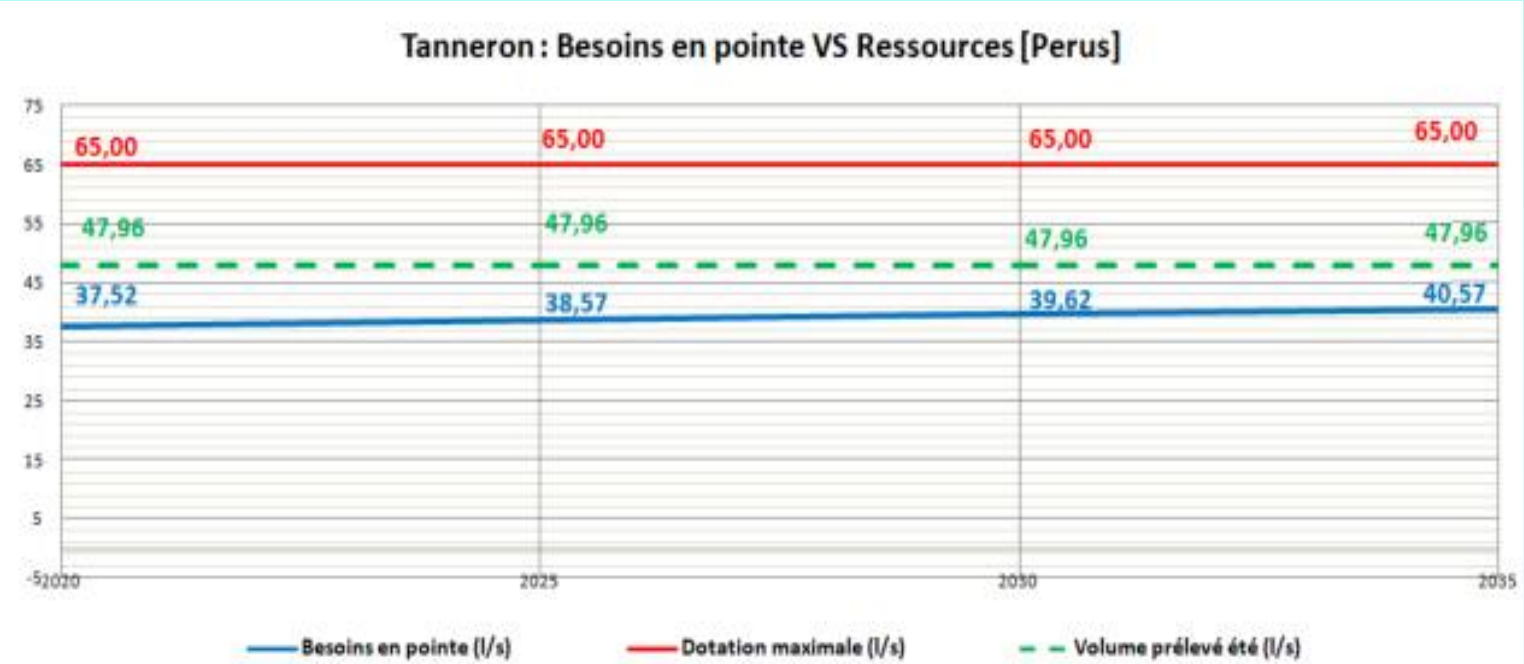
BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

TANNERON



¶
Conclusion°:·¶
¶
La· capacité· maximale· de· la· ressource· permet· de· faire· face· à· tous· les· projets· d'urbanisation· sur· Tanneron·(densification).·Ces·résultats·ne·prennent·pas·en·compte·la·hausse·des·besoins·d'irrigation.¶
¶
¶

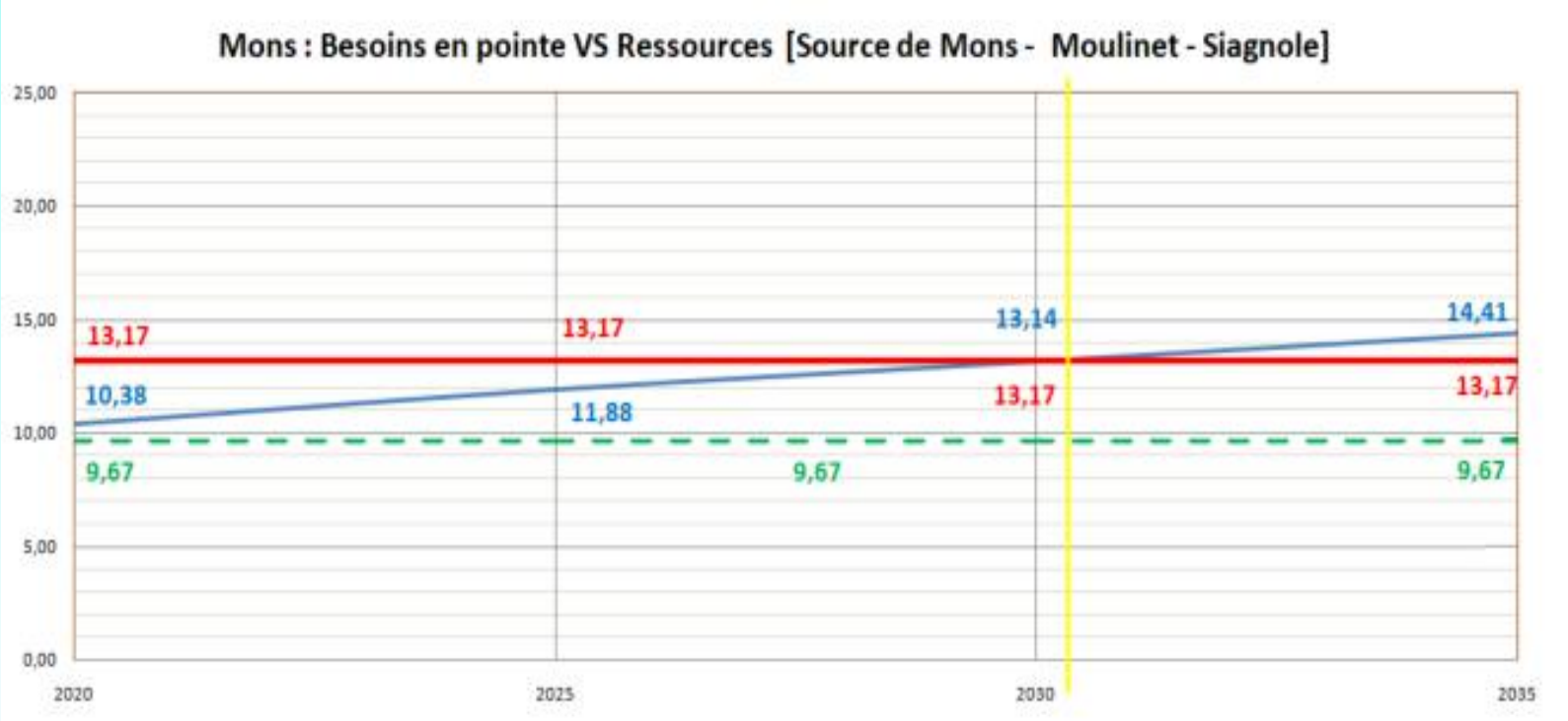
BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

MONS



Conclusion :

La capacité maximale de la ressource est atteinte vers 2030, en jour de pointe estivale et année sèche.

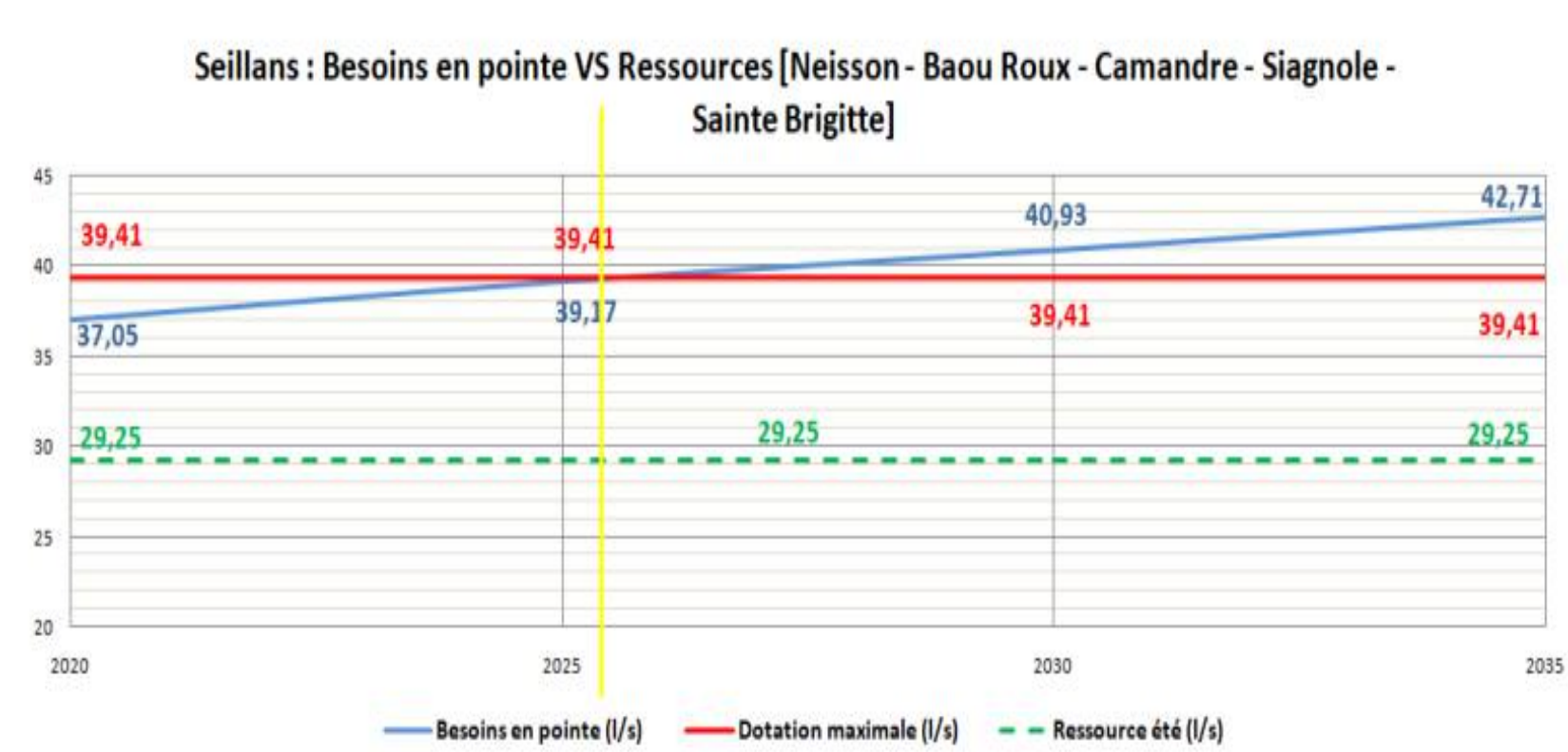
BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SEILLANS



Conclusion :

La capacité maximale de la ressource est atteinte vers 2025, en jour de pointe estivale et année sèche.

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agatha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

AGRICULTURE / IRRIGATION

Les calculs précédemment exposés pour la ressource E2S ne prennent pas en compte les **volumes dédiés à l'agriculture (15 l/s: Forage de Tassy 1 et 30 l/s: canaux Siagnole)** qui **ont été préservés.**

En l'absence d'information sur le type de compteur / contrat sur les autres communes (Tanneron, Mons, Seillans), il n'a pas été possible d'isoler le volume dédié à l'irrigation et / ou l'agriculture.

Pour le futur, une **réflexion sur la réutilisation des eaux usées traitées** sera menée pour palier aux éventuelles insuffisances.

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

CAPACITE MAXIMALE DE PRELEVEMENT

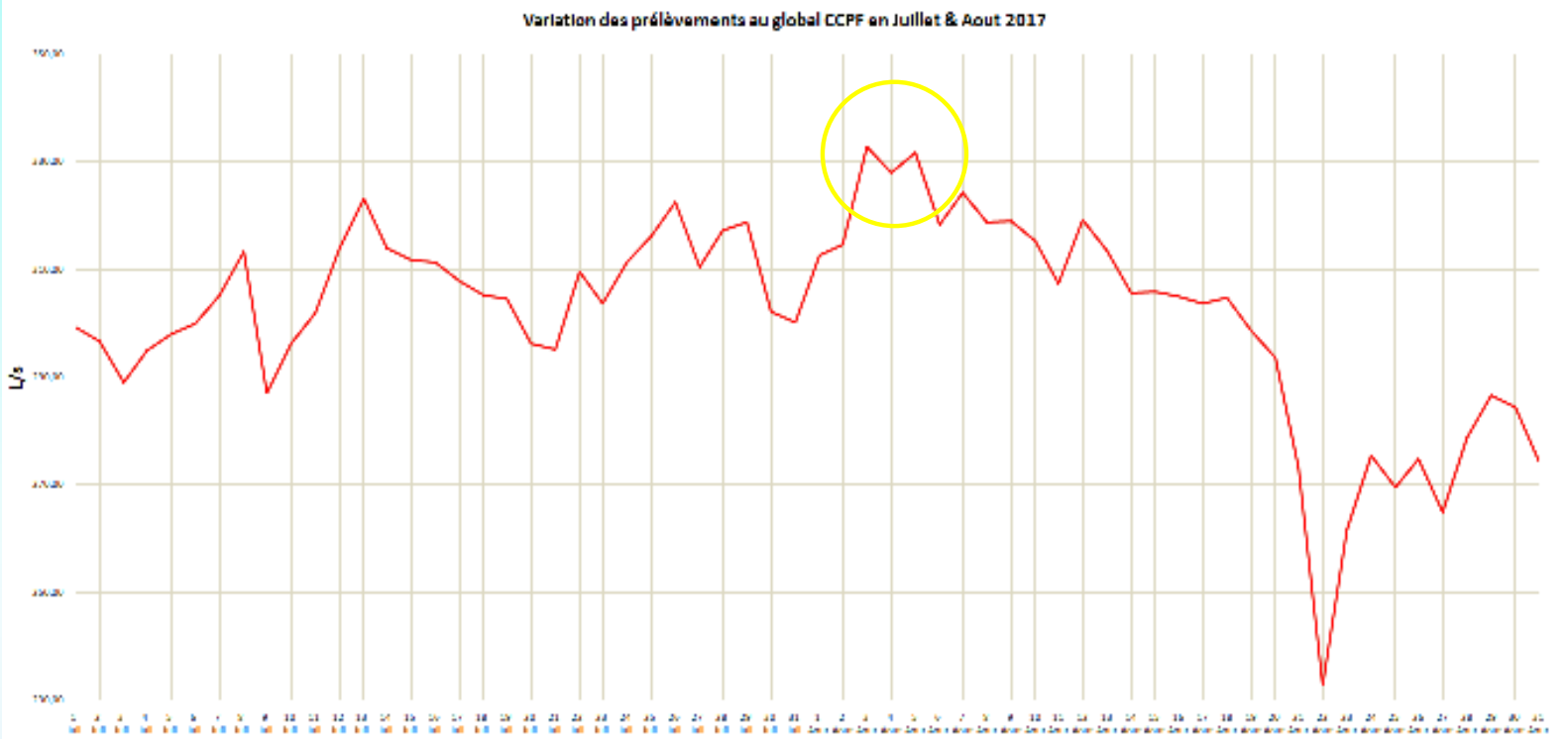
BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

VARIATIONS JOURNALIERES – ÉTÉ 2017



BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

VARIATIONS JOURNALIERES – ÉTÉ 2017

Une moyenne journalière sur les 7 jours du 02 au 08 août 2017 a été calculée sur la base des données transmises.

Chaque point de livraison ne connait pas sa pointe de prélèvement simultanément à tous les autres. Ce décalage dans le temps permet de faire face à la demande, malgré la sur-sollicitation de certains points de livraison.

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

IMPACT SUR L'URBANISATION

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

BESOINS ACTUELS

CAPACITES RESIDUELLES ACTUELLES

Valeurs de pointe - Août 2017	TOURRETTES	CALLIAN		SAINT PAUL	MONTAUROUX				FAYENCE		BAGNOLS	MONS		TANNERON	SEILLANS						TOTAL CCPF
	Acates	Fontenouille	Le Pinée	La Chapelle	Le Puits	Barrière 1&2	Villaron	Les Estérêts	Malueby	Maracabre	Queyron Haut	Moulinet	Siagnole + Mons	Pérus	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte 2	Ste Brigitte 3	Jonquier	
Capacité du point de livraison (m3/j) - (source logiciel NAEGA)	3197,0	819,0	1902,4	2238,0	1923,0	1728,0	2178,0	691,0	3877,0	1177,0	2756,0	86,4	1051,0	5616,0	604,8	95,0	95,0	360,0	560,0	1702,1	
Prélèvement à la ressource semaine de pointe (1ère sem Aout 2017) au point de livraison (m3/j) - Données réelles (source CCPF)	3383	756	1920	1693	1782	1175	2239	508	3294	1123	2322	88	747	4144	668	108	108	158	318	1458	
Capacité résiduelle du point de livraison (m3/j)	-185,56	63	-17,39	544,56	140,57	552,96	-61,49	182,97	583,43	53,80	433,57	-1,73	303,64	1472,26	-63,20	-12,96	-12,96	202,00	242,00	243,65	
Taux de sollicitation du point de livraison	106%	92%	101%	76%	93%	68%	103%	74%	85%	95%	84%	102%	71%	74%	110%	114%	114%	44%	57%	86%	

LEGENDE

- Taux de sollicitation du point de livraison > 100% (= capacité résiduelle < 0)
- Taux de sollicitation du point de livraison au point de livraison < 20%
- Taux de sollicitation du point de livraison au point de livraison > 20%

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

BESOINS SUPPLEMENTAIRES A 2025

Rappel sur les besoins supplémentaires induits par les projets d'urbanisation																								
	TOURRETTES	CALLIAN		SAINT PAUL	MONTAUROUX				FAYENCE		BAGNOLS	MONS		TANNERON	SEILLANS						TOTAL CCPF
	Acates	Fontenouille	Le Pinée	La Chapelle	Le Puits	Barrière 1&2	Villaron	Les Estérêts	Malueby	Maracabre	Queyron Haut	Moulinet	Siagnole + Mons	Pérus	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte 2	Ste Brigitte 3	Jonquier	
Besoins supplémentaires sur 2020/2025 suivant projets urba recensés (m3/j)	440	143	251	243	60	406	29	0	714	103	206	2	128	91	52	10	2	19	32	68	2996
	440	394		243	494				816		206	130		91	183						2996

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

CAPACITE DE LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES

Capacité de logements supplémentaires

Valeurs de pointe - Août 2017	TOURRETTES	CALLIAN		SAINT PAUL	MONTAUROUX				FAYENCE		BAGNOLS	MONS		TANNERON	SEILLANS						TOTAL CCPF
	Acates	Fontenouille	Le Pinée	La Chapelle	Le Puits	Barrière 1&2	Villaron	Les Estérêts	Malueby	Maracabre	Queyron Haut	Moulinet	Siagnole + Mons	Pérus	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte 2	Ste Brigitte 3	Jonquier	
Capacité résiduelle du point de livraison (m3/j)	*-185,56*	*63,00*	*-17,39*	*544,56*	*140,57*	*552,96*	*-61,49*	*182,97*	*583,43*	*53,80*	*433,57*	*-1,73*	*303,64*	*1472,26*	*-63,20*	*-12,96*	*-12,96*	*202,00*	*242,00*	*243,65*	
Besoins supplémentaires 2020/2025 suivant projets urba recensés (m3/j)	*439,78*	*142,56*	*251,42*	*242,78*	*59,62*	*406,08*	*28,51*	*0,00*	*713,66*	*102,82*	*205,63*	*1,73*	*51,84*	*90,72*	*51,84*	*10,37*	*1,73*	*19,01*	*31,97*	*68,26*	*2996,35*
Volume disponible par point de prélèvement avec les projets recensés à 2025 (m3/j)	*-625,34*	*-79,56*	*-268,82*	*301,78*	*80,95*	*146,88*	*-90,00*	*182,97*	*-130,23*	*-49,02*	*227,94*	*-3,46*	*175,77*	*1381,54*	*-115,04*	*-23,33*	*-14,69*	*182,99*	*210,03*	*175,39*	
Nbre de logements supplémentaires possible au-delà de 2020 (RP+RS)	-122	56	-15	431	127	501	-56	166	716	66	459	-1	244	698	-40	-8	-8	127	152	154	3897
Nbre de logements suppl. (RP+RS) induits par les projets entre 2020/2025	289	126	222	192	54	368	26	0	876	126	218	1	103	43	33	7	1	12	20	43	2760
Nbre de logements (RP+RS) en trop à 2025	411	70	238	0	0	0	82	0	160	60	0	3	0	0	72	15	9	0	0	0	1120
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles à 2025 par rapport aux projet recensés/ Point de livraison	0	56	0	192	54	368	0	0	716	66	218	0	103	43	0	0	0	12	20	43	
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles à 2025 par rapport aux projet recensés / Commune	0	56		192	422				782		218	103		43	72					43	1931
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles au-delà de 2025 par rapport aux projets connus entre 2020 et 2025 / point de livraison	0	0	0	239	73	133	0	166	0	0	241	0	141	655	0	0	0	115	132	111	
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles au-delà de 2025 par rapport aux projets connus entre 2020 et 2025 / commune	0	0		239	372				0		241	141		655	151					111	1910

Fontenouille / Pinée 500m3 basculé

Ste Brigitte secourt les autres points de livraison

LEGENDE

- Trop de logements en 2020
- Nécessité de limiter les projets dés 2025 (trop de logements en 2025)
- Résiduel de logements possible au-delà de 2025

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

COMPARATIF LOGEMENTS

Comparatif Nombre de logements supplémentaires induits par tous les projets d'urbanisation à l'horizon 2035 / nombre de logements possibles au-delà de 2020										
	TOURRETTES	CALLIAN	SAINT PAUL	MONTAUROUX	FAYENCE	BAGNOLS	MONS	TANNERON	SEILLANS	TOTAL CCPF
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) induits par les projets à 2035 / commune	686	714	419	912	1260	367	220	319	264	5161
Nbre de logements supplémentaires (RP+RS) possibles au-delà de 2020	-122	40	431	739	782	459	243	698	377	3269
Totalité des projets d'urbanisation réalisable (OUI/NON)	NON	NON	OUI	NON	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

CONCLUSION - URBANISATION

La totalité des projets d'urbanisation à l'horizon 2035 entraine 5 161 logements supplémentaires (RP+RS) contre 3 269 logements possibles.

Il y a donc 1 892 logements excédentaires à l'échelle de la CCPF par rapport aux ressources en eau disponibles avec certaines communes plus impactées que d'autres.

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

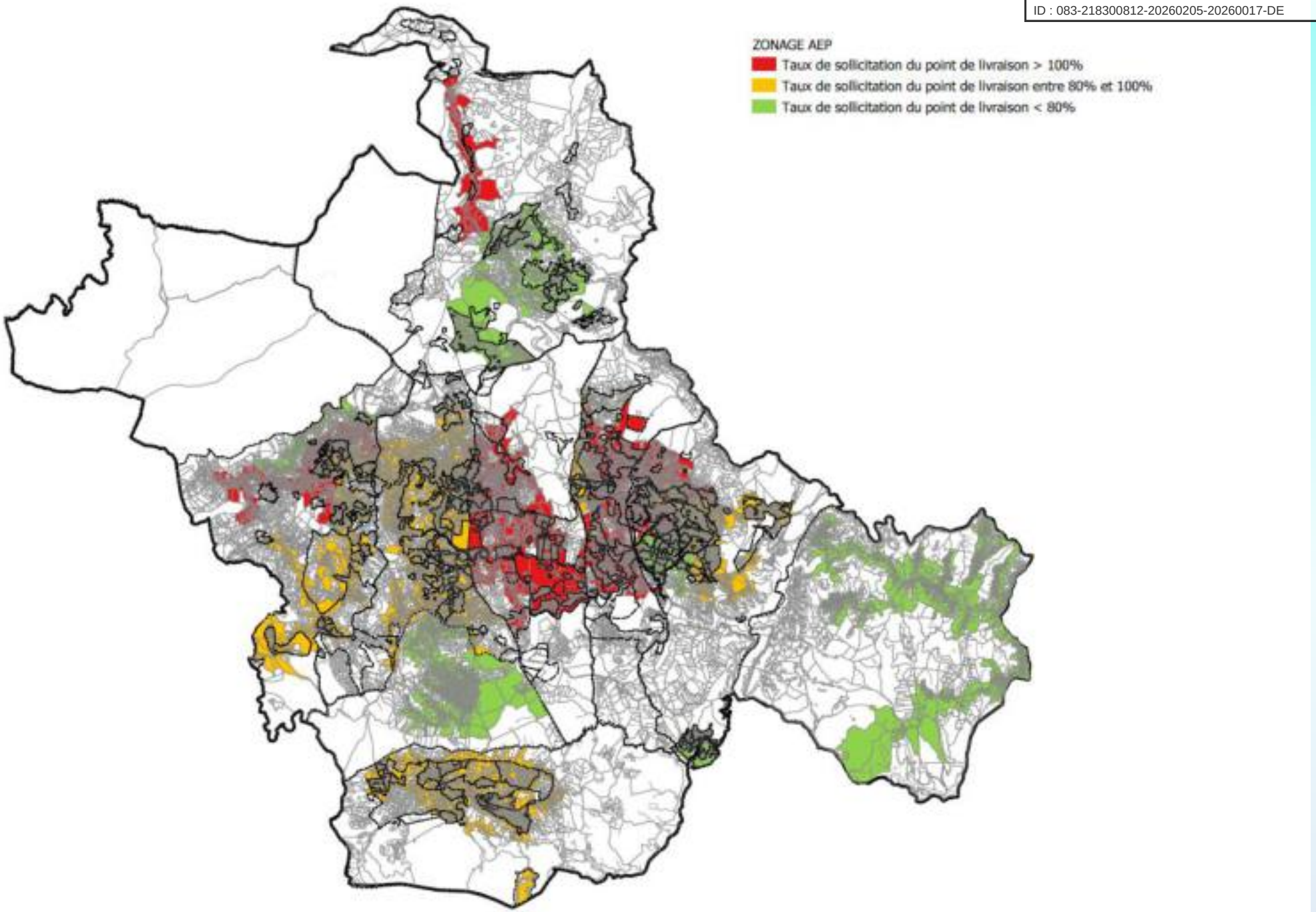
SECTEURS A LIMITER

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

CONCLUSION

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

CONCLUSION GENERALE

Les calculs aboutissent à la conclusion que la **ressource en eau potable sera insuffisante avant l'échéance de 2025 si les infrastructures et les habitudes de consommations restent les mêmes.**

Cette conclusion est d'autant plus alarmante que **les calculs n'ont pas tenu compte de la restitution complémentaire de 10l/s attendue dans le cadre du PRGE de la Siagne, à échéance de 2025**, au titre de l'effort collectif pour atteindre le débit réservé été comme hiver.

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LEVIERS D'ACTIONS

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

REVISION A LA BAISSE DES PROJETS D'URBANISATION

✓**Révision du PLU et du SCOT**

✓**Augmentation de la proportion d'espaces verts** et diminution de la proportion d'emprise au sol

✓**Réduire le nombre et / ou l'ampleur de certains projets**

✓**Révision des perspectives de densification** (répartition sur les 15 ans, importance des « dents creuses »)

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

REDUCTION DES PERTES

✓**Remplacement des compteurs**

✓**Réhabilitation des réseaux**

✓**Diminution des tronçons à forte pression**

✓**PROPOSITIONS :**

- **Objectif à court terme :** atteinte du rendement minimum imposé par le Grenelle II à l'échelle de la CCPF

- **Objectif à moyen terme :** atteinte du rendement minimum imposé par le Grenelle II à l'échelle de chaque commune

- **Objectif à long terme :** à déterminer en fonction de l'impact financier du programme de réhabilitation des réseaux (N.B : l'objectif OB-F4 du SCOT d'augmenter le rendement de 1 point par an chaque année afin d'atteindre le seuil règlementaire de 85% à échéance de 2025 est irréaliste à ce jour)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

REDUCTION DE LA CONSOMMATION JOURNALIERE

✓**Sensibilisation de la population** (flyers, réunion publique, …)

✓**Mise en place d'une tarification incitative**

✓**Mise en place de disperseur au robinet pour réduire le débit**

✓**PROPOSITION:**

- Objectif à long terme : **réduction de 40l/j/pers**

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

DIFFERENTIATION DES RESSOURCES

- ✓**Recherche de nouveaux captages**
- ✓**Interconnexion des points de livraison réseaux**
- ✓**Installation de traitement sur des ressources aujourd'hui inexploitées**
- ✓**Pompage dans le lac de Saint-Cassien, lac de Meaulx**
- ✓**REUSE** (réutilisation des eaux usées traitées) pour l'irrigation agricole
- ✓…

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ORIENTATIONS PROPOSEES

✓**Lancement de la révision du SCOT** (réunion le 13/04/2021)

✓**Les zones excédentaires** doivent être **solidaires** des **zones en difficultés**

✓ **Augmentation de la zone d'influence de certains points de livraison** (forages, …)

✓**Privilégier la sécurisation de la ressource au développement urbain**

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

QUESTIONS

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

UTILISATION PLATEFORME NAEGA PAR LA CCPF

- Prospectives et bilans besoins ressource, module Gestion Patrimoniale (développé dans le cadre de l'étude), module export prospectives vers Epanet
- Première phase d'implémentation dans le cadre de l'étude
- Puis améliorations et enrichissement des données dans le cadre du contrat pluriannuel d'utilisation/maintenance

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

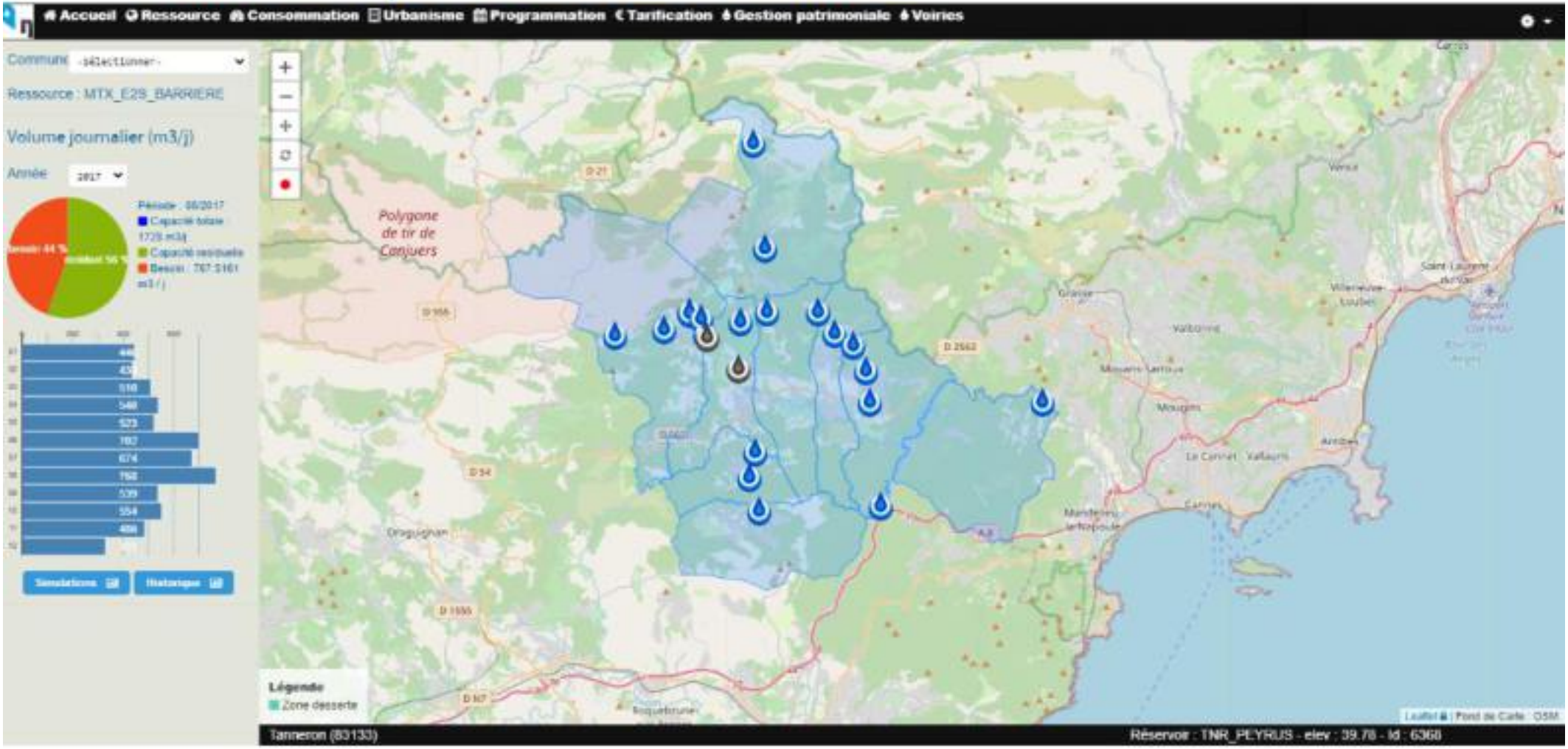
UTILISATION PLATEFORME NAEGA PAR LA CCPF

- Utilisation des résultats de modélisation, des données de suivi de ressource, des projets urbains
- Hypothèses paramétrable dans le gestionnaire de scénarios
- Bilan prospectif possible sur n'importe quelle période de l'année et n'importe quelle statistique (jour de pointe, semaine de pointe, mois de pointe, choix du jour…)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

UTILISATION PLATEFORME NAEGA PAR LA CCPF

- Suivi et exploration des ressources

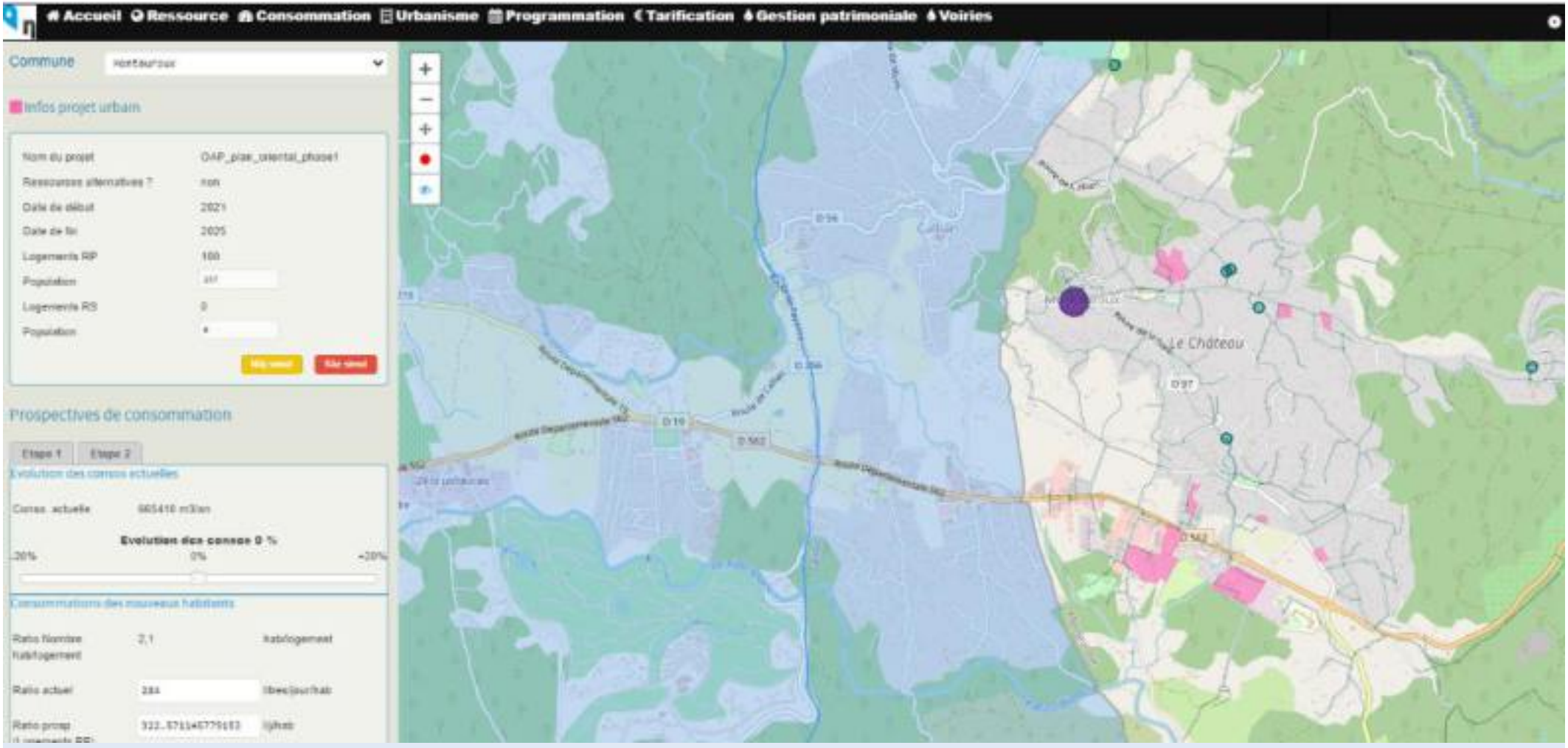


naega
conscilo
Entrepreneurs Crealead

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

UTILISATION PLATEFORME NAEGA PAR LA CCPF

- Suivi des projets urbains:
  - Classification par type permanent / secondaire
  - Choix différenciés de ratios par projet et par type
  - Choix de l'évolution annuelle de la consommation possible
  - Prise en compte de la densification



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

UTILISATION PLATEFORME NAEGA PAR LA CCPF

•Reporting de Synthèse par ressource

Scénario Impact Projets Urbains

Données de base année : 2018
Ratio hab/logt : hab/logement
Hypothèse rendement actuelle : 0.69
Hypothèse rendement saisie : 0

Projets choisis

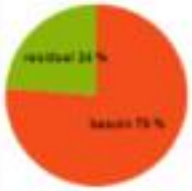
ZAC_la_Rouquaire_Rognefo	Zone_Ville_Vaudeuse	Immeuf_Rognefo-en-Forêt
• Population : 14 1500	• Population : 67 2000	• Population : 538 1662
• Ratio actuel : 299 litres/jour/hab	• Ratio actuel : 299 litres/jour/hab	• Ratio actuel : 299 litres/jour/hab
• Ratio futur : 322.571145779153 litres/jour/hab	• Ratio futur : 322.571145779153 litres/jour/hab	• Ratio futur : 322.571145779153 litres/jour/hab
• % Evolution des rejets : 0 %	• % Evolution des rejets : 0 %	• % Evolution des rejets : 0 %
• Ressources	• Ressources	• Ressources
▪ BGF_E2S_QUEYRON_HAUT : 100.00 %	▪ BGF_E2S_QUEYRON_HAUT : 100.00 %	▪ BGF_E2S_QUEYRON_HAUT : 100.00 %

Scénario Impact Projets Urbains

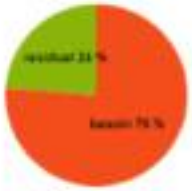
Récapitulatif par ressource

Situation actuelle	Simulation (jour de pointe)		
Situation actuelle observée (données brutes)	Situation actuelle calculée (simulation hydraulique)	Situation future simulée (données du scénario)	Ecart actuel calculé - futur simulé

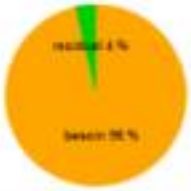
BGF_E2S_QUEYRON_HAUT



Période : 2018
Capacité résiduelle : 654 m³/j
Besoin : 2102m³/j



Période : 2018
Capacité résiduelle : 654 m³/j
Besoin : 2102m³/j



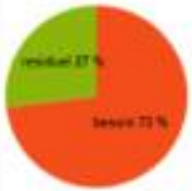
Période : 2018
Capacité résiduelle : 101 m³/j
Besoin : 2654m³/j

● 553 m³/j → (26.31 %)

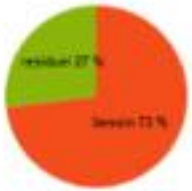
coeff_pte: 1.2949587007751046
besoin: 2654.4739131265486, capacité: 2758.16

impact: 101177.83454293356

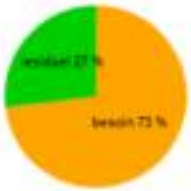
FYE_E2S_MALUEBY



Période : 2018



Période : 2018



Période : 2018

● 0 m³/j → (0.00 %)

coeff_pte: 1.0491332329602502
besoin: 2834.7939999999997, capacité: 3877.1982

impact: 0

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

QUESTIONS

BM Etudes.eau
Economisez l'eau

Régie des eaux
Pays de Fayence

Agartha Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ID : 083-200004802-20230131-230131_04-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE - Département du Var

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FAYENCE

En exercice	30
Présents	24
Pouvoirs	4
Absents	2
Suffrages exprimés	28

SÉANCE DU MARDI 31 JANVIER 2023 À 18h00
Secrétaire de séance : E. MENUT
Date de convocation : 25-01-2023

DCC n° 230131/04

Se sont réunis les membres du conseil communautaire sous la présidence de René UGO :
Présents : René BOUCHARD, Brigitte CAUVY, Bernard HENRY, Patrice DUMESNY, Marie-Josée MANKAÏ, René UGO, Camille BOUGE, François CAVALLIER, Michèle PERRET, Patrick DE CLARENS, Christian COULON, Michel FELIX, Elisabeth MENUT, Philippe DURAND-TERRASSON, Daniel MARIN, Nicolas MARTEL, Myriam ROBBE, Michel RAYNAUD, Claudette MARIET, Michel REZK, Maryvonne BLANC, Ophélie LEFEBVRE, Jérôme SAILLET, Coraline ALEXANDRE

Absents excusés : Jean-Yves HUET (pouvoir à P. DURAND-TERRASSON), Aurélie COURANT (pouvoir à F. CAVALLIER), Marco ORFÉO (pouvoir à P. DUMESNY), Laurence BERNARD (pouvoir à C. COULON), Loïs FAUR, Christian THEODOSE

ADOPTION DU BILAN BESOINS-RESSOURCES EN EAU REACTUALISE

Dans le cadre du transfert des compétences Eau et Assainissement au 1er janvier 2020, la Communauté de communes du Pays de Fayence (CCPF) a engagé un travail d'analyse technique et a lancé une étude permettant de quantifier les besoins en eau du territoire en les comparant aux ressources dont il dispose.

Cette étude bilan besoins- ressources, présentée aux élus en juillet 2021, a mis en évidence une situation très tendue avec un risque de pénurie pouvant apparaître dès l'été 2023 en prenant 2017 comme année de référence.

L'année 2022 a confirmé par les faits et même renforcé le caractère très préoccupant de la situation avec une sécheresse plus marquée que celle de l'année 2017. La réactualisation du bilan besoin-ressources à l'aune des chiffres de la saison 2022 montre que l'absence de coupure n'a été possible que grâce à la conjonction de trois actions fortes :

- Une forte restriction des usages décidée de manière coordonnée par les maires du territoire, bien au-delà des arrêtés préfectoraux,
- Un effort remarquable des usagers du Pays de Fayence qui ont réduit très significativement leurs consommations d'eau à partir du mois de juillet,
- Un engagement total des équipes de la régie des eaux qui ont mené des actions quotidiennes, pour réduire les fuites dans les secteurs les plus fragiles et pour rechercher constamment le point d'équilibre entre la production et la distribution en utilisant le marnage des bassins .

Il ressort de l'étude annexée à la présente les conclusions suivantes :

- La Siagnole sera l'unique ressource du territoire en l'absence de recharge des forages de la plaine,
- Les coupures deviendront la norme en période estivale, mais aussi en hiver, en l'absence d'une stratégie ambitieuse de sécurisation de l'alimentation en eau du Pays de Fayence,
- Les impacts négatifs au quotidien de ces coupures toucheront de nombreux secteurs : la sécurité incendie (bornes incendies non alimentées), la sécurité sanitaire (eau non potable), les activités de première nécessité (métiers de bouche, santé, école, social...).

Ce sont donc toutes les activités du territoire qui sont concernées, ce qui nécessite une mobilisation forte de tous les acteurs : collectivités, élus, usagers, Etat.

Le Président précise que le plan d'action a été présenté et débattu lors du Conseil d'Exploitation de la régie des Eaux du 24 janvier 2023.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ID : 083-200004802-20230131-230131_04-DE

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
ENTENDU cet exposé,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ :

- **APPROUVE** le bilan besoins - ressources et prend acte de toutes ses conséquences,
- **DÉCIDE** la mise en place d'un plan d'action d'envergure pour la sécurisation de l'alimentation en eau du Pays de Fayence.

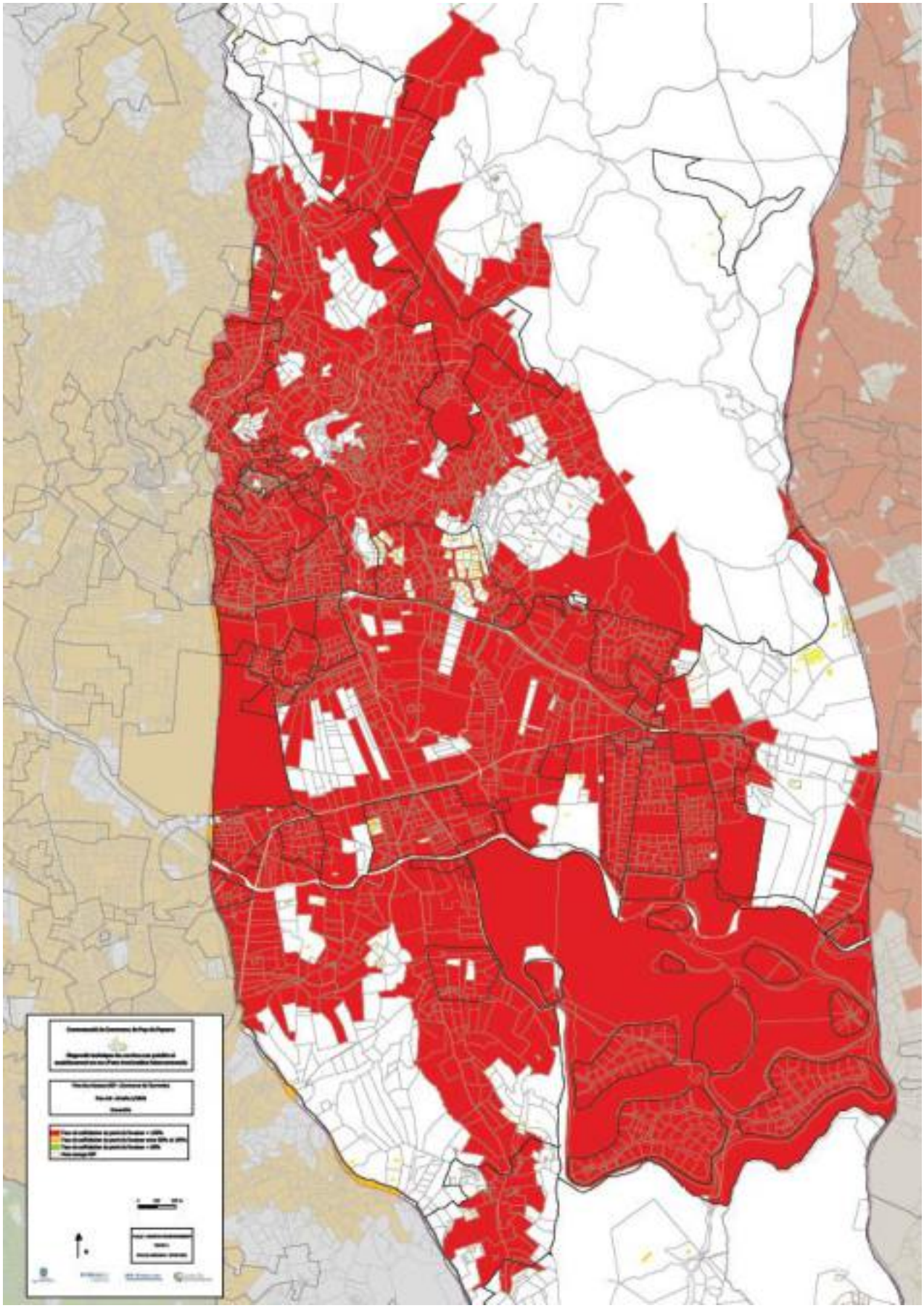
Tourrettes, le 1er février 2023

Elisabeth MENUT
Secrétaire de séance

René UGO
Président

www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Régie des eaux
Pays de Fayence

Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable

RAPPORT

ACTUALISATION DU BILAN BESOINS-RESSOURCES 2022

conscilo

AGARTHA ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 5

2 HYPOTHESES PRISES POUR LES CALCULS 6

2.1 DONNEES DE BASE / COMMUNE 6

2.2 RESIDENCES PRINCIPALES / RESIDENCES SECONDAIRES 6

2.3 EVOLUTION DE L'URBANISATION ENTRE 2018 ET 2022 7

2.4 DENSIFICATION ACQUISE A VENIR A COURT TERME (2025) 10

2.5 DENSIFICATION DE L'HABITAT A MOYEN ET LONG TERMES 11

2.6 FREQUENTATION TOURISTIQUE 11

2.7 RESTITUTION 30L/S A LA SIAGNOLE 12

2.8 VOLUME RESERVE A L'AGRICULTURE / IRRIGATION 12

2.9 VOLUME RESERVE AU SEVE 12

2.10 REPARTITION ENTRE COMMUNE – FORAGE DE TASSY 13

2.11 CHOIX DES PERIODES LES PLUS REPRESENTATIVES POUR LE CALCUL DES BESOINS-RESSOURCES FUTURS 13

2.11.1 PERIODE ESTIVALE 13

2.11.2 PERIODE HIVERNALE 13

2.12 IMPACT DE LA PLUVIOMETRIE SUR LES RESSOURCES 13

3 BILAN DES BESOINS 18

3.1 BILANS DES BESOINS COMPLEMENTAIRES THEORIQUES DEPUIS 2017 A ECHEANCE 2025 18

3.2 BILANS DES BESOINS ACTUELS PAR COMMUNE (ANNEE 2022) 19

3.2.1 BILANS DES BESOINS ACTUELS – ETE 2022 19

3.2.2 BILANS DES BESOINS ACTUELS – HIVER 2022 20

3.3 BILANS DES BESOINS COMPLEMENTAIRES PAR COMMUNE 2022 - 2025 21

3.3.1 BILANS DES BESOINS COMPLEMENTAIRES – ECHEANCE 2025 21

3.3.2 BILANS DES BESOINS GLOBAUX – ETE 2025 22

3.3.3 BILANS DES BESOINS GLOBAUX – HIVER 2025 23

4 RECAPITULATIF DES RESSOURCES 24

4.1 EVOLUTION DES RESSOURCES & DOTATIONS REELLES– ETE 24

4.2 RESSOURCES & DOTATIONS REELLES– HIVER 2022 26

5 BILAN BESOINS vs RESSOURCES 28

5.1 BILAN DES BESOINS ETE 2025 VS RESSOURCES ETE 2025 29

5.1.1 BILAN BESOINS / RESSOURCES SIAGNOLE + TASSY+BARRIERE1&2 – ETE 2025 29

5.1.2 BILAN BESOINS / RESSOURCES TANNERON – ETE 2025 30

5.1.3 BILAN BESOINS / RESSOURCES MONS – ETE 2025 31

5.1.4 BILAN BESOINS / RESSOURCES SEILLANS – ETE 2025 32

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.2 BESOINS DES BESOINS HIVER 2025 VS RESSOURCES ETE 2025 33
5.2.1 BILAN BESOINS / RESSOURCES SIAGNOLE + TASSY+BARRIERE1&2 – HIVER 2025 33
5.2.2 BILAN BESOINS / RESSOURCES TANNERON – HIVER 2025 34
5.2.3 BILAN BESOINS / RESSOURCES MONS – HIVER 2025 35
5.2.4 BILAN BESOINS / RESSOURCES SEILLANS – HIVER 2025 36

6 FONCTIONNEMENT DE LA RECHARGE DU FORAGE DE BARRIERE ET DE TASSY 37

7 CONCLUSION 39

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Evolution des nouveaux branchements par commune et par année (2018 - 2022) 7
Tableau 2: Dotations maximales par ressource et par commune Eté 2017 24
Tableau 3: Dotations maximales par ressource et par commune Eté 2022 25
Tableau 4: Comparaison dotations été 2017 vs été 2022 25
Tableau 5: Dotations maximales par ressource et par commune Hiver 2022 26
Tableau 6: Comparaison des dotations été / hiver 2022 - été 2017 26
Tableau 7: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2 – Situation ETE 29
Tableau 8: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – PERUS (Tanneron) - Situation ETE 30
Tableau 9: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – MONS – Situation ETE 31
Tableau 10: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – SEILLANS – Situation ETE 32
Tableau 11: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2 – Situation HIVER 33
Tableau 12: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – PERUS (Tanneron) - Situation HIVER 34
Tableau 13: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – MONS – Situation HIVER 35
Tableau 14: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – SEILLANS – Situation HIVER 36

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1: Evolution des nouveaux branchements par commune et par année (2018-2022) 7
Figure 2 : Evolution de la fréquentation touristique 2021 - 2022 11
Figure 3: Extrait du PGRE de la Siagne - Détermination des volumes prélevables 12
Figure 4: Extrait du cahier thématique "ressources en eau" - GRAC-PACA Juillet 2017 15
Figure 5: Extrait du cahier thématique "ressources en eau" - GRAC-PACA Juillet 2017 15
Figure 6: Simulation du déficit de pluviométrie à l'horizon 2085 - Etude Agence de l'Eau / GREC-PACA 17
Figure 7: Variation du niveau de la nappe phréatique - Forage de Tassy - 20/11/2013 au 31/12/2022 38
Figure 8:Variation du niveau de la nappe phréatique - Forage de Barrière- 28/06/2006 au 31/12/2022 38

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LISTE DES GRAPHIQUES

Équation 1:Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2 – Situation ETE 29
Équation 2: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – PERUS (Tanneron) - Situation ETE 30
Équation 3: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – MONS – Situation ETE 31
Équation 4: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – SEILLANS – Situation ETE 32
Équation 5:Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2 – Situation HIVER 33
Équation 6: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – PERUS (Tanneron) - Situation HIVER 34
Équation 7: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – MONS – Situation HIVER 35
Équation 8: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – SEILLANS – Situation HIVER 36

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1 PREAMBULE

Suite à l'important épisode de sécheresse du printemps/été 2022 et le déficit de pluie enregistré depuis l'automne 2021, il est apparu une baisse de productivité non envisagée au moment du SDAEP et impactant les ressources de la CCPF : forage Ste Brigitte et Barrière.
Ces baisses de productivité ont engendré des manques d'eau effectifs sur certaines communes comme Seillans, imposant un approvisionnement en eau par bouteille ou camion-citerne.

Se pose alors la question de l'impact de ce déficit réel d'eau sur le bilan besoin ressource de la collectivité.

Du côté des prospectives, la collectivité souhaite évaluer l'impact à court terme du potentiel de logements dont les permis ont été accordés par le passé mais dont la construction n'a pas encore démarré (environ 1000 logements).

Ces éléments conduisent la CCPF à mettre à jour le bilan besoin ressources du schéma directeur.

Pour la mise à jour du bilan, nous avons travaillé de la façon suivante :

- ✓ Récupération et validation des données 2022
- ✓ Analyse et reconstitution du bilan besoins-ressources de crise (été 2022 et hiver 2022)
- ✓ Impact sur le bilan avec environ 1000 droits à bâtir supplémentaires

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2 HYPOTHESES PRISES POUR LES CALCULS

2.1 DONNEES DE BASE / COMMUNE

Pour établir les futurs besoins en eau de chaque commune, les calculs ont été basés sur la situation dressée dans le cadre du schéma directeur eau potable (consommation, rendement, taux d'occupation des foyers, etc.), sur la base des rendements de 2017 estimés sensiblement identiques à ceux de 2022. Ceux-ci sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Commune	Nbre Pers./Foyer * **	Consommation (l/j/hab) **	Rendement actuel (%) **	Population permanente actuelle *	Nbre de résidences principales *	Nbre total de logements *	Capacité d'accueil résident non permanent *
Bagnols en Forêt	2,36	322,58	80,63	2788	1181	1878	1992
Callian	2,39	364,67	77,06	3206	1341	1998	2068
Fayence	2,20	329,21	88,87	5792	2592	3773	8300
Mons	2,08	375,14	62,79	817	393	859	1023
Montauroux	2,57	289,14	67,35	6411	2495	3376	3439
Saint-Paul en Forêt	2,56	304,18	61,56	1730	676	999	1329
Seillans	2,20	406,84	56,39	2669	1139	1944	4761
Tanneron	2,41	546,40	62,29	1666	691	893	561
Tourrettes	2,30	435,38	65,82	2884	1258	2140	5700

** : valeurs INSEE*
*** : calculs issus de la phase 1*

Consommation moyenne pondérée : 354,52l/j/hab.

Nota : Pour se mettre en configuration « normale », les calculs actualisés ne prennent pas en compte les restrictions d'eau mise en place à l'été 2022.

2.2 RESIDENCES PRINCIPALES / RESIDENCES SECONDAIRES

Un taux moyen de 67% de résidences principales a été pris pour chaque commune.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.3 EVOLUTION DE L'URBANISATION ENTRE 2018 ET 2022

La Régie des Eaux a communiqué le décompte des nouveaux branchements depuis la réalisation du schéma directeur d'alimentation en eau potable.

Ceux-ci se décomposent comme suit :

NOMBRE NOUVEAUX BRANCHEMENTS						
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**Total général**
Montauroux	65	260	38	94	81	538
Fayence	46	91	42	23	65	267
Callian	21	39	48	23	41	172
Bagnols en Forêt	41	47	21	29	17	155
Tourrettes	10	13	45	28	35	131
Seillans	0	69	1	3	7	80
Tanneron	0	4	25	27	14	70
Saint-Paul en Forêt	0	2	12	22	15	51
Mons	3	6	2	17	9	37
Total général	**186**	**531**	**234**	**266**	**284**	**1501**

Tableau 1: Evolution des nouveaux branchements par commune et par année (2018 - 2022)

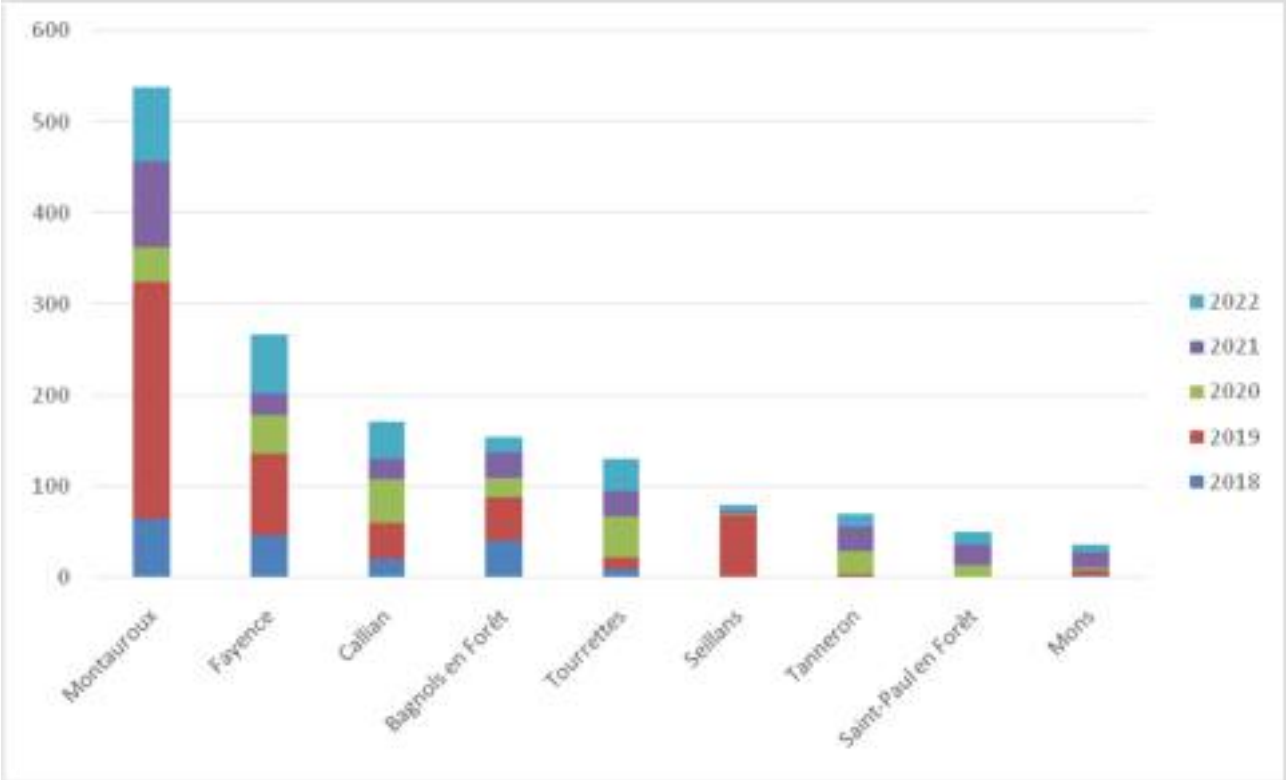


Figure 1: Evolution des nouveaux branchements par commune et par année (2018-2022)

On considère qu'1 nouveau branchement équivaut a minima à 1 logement supplémentaire.

Sur la base du nombre d'habitants par logements évoqués dans le tableau en 1.1 et de la consommation moyenne journalière calculée pour chaque commune dans le cadre du schéma directeur, chaque nouveau

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

branchement entraine une population et une consommation en eau supplémentaire qui se décompose de la façon suivante :

CCPF	Nb total de logements supplémentaires depuis 2017 jusqu'à ce jour	Nbre Pers./Foyer *	Nb total de personnes supplémentaires depuis 2017 jusqu'à ce jour	Consommation (l/j/hab) **	Consommation journalière supplémentaire depuis 2017 jusqu'à ce jour (m^3/j)
Bagnols en Forêt	155	2,36	365,80	322,58	118,00
Callian	172	2,39	411,08	364,67	149,91
Fayence	267	2,20	587,40	329,21	193,38
Mons	37	2,08	76,96	375,14	28,87
Montauroux	538	2,57	1 382,66	289,14	399,78
Saint-Paul en Forêt	51	2,56	130,56	304,18	39,71
Seillans	80	2,20	176,00	406,84	71,60
Tanneron	70	2,41	168,70	546,40	92,18
Tourrettes	131	2,30	301,30	435,38	131,18
TOTAL	**1 501**		**3 600,46**		**1 224,61**

Ce sont donc 3 600 personnes en plus qui se sont installées sur le territoire entre 2018 et 2022 et qui consomment en moyenne 1 224,61 m^3/j de plus qu'en 2017 (année de référence pour les calculs effectués dans le cadre du schéma directeur).

Remarque :

Il est intéressant de mettre ces données en parallèle des données INSEE sur les variations de population entre 2017 et 2019.

Même si les chiffres INSEE 2022 ne sont pas encore connus, on note un écart considérable (sous-évaluation de la population par l'INSEE) et des variations de population à la baisse dans certaines communes (Fayence, Mons, Tourettes) qui ne sont pas le reflet de la réalité.

Le tableau en page suivante détaille les écarts.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

CCPF	Population totale Données INSEE 2019 - 2017	Ecart Population 2019-2017 Données INSEE	Nb total de personnes supplémentaires depuis 2017 jusqu'à ce jour Données Régie des Eaux	Ecart Réalité / INSEE
Bagnols en Forêt	2862-2788	+74,00	365,80	+291,80
Callian	3341-3206	+135,00	411,08	+276,08
Fayence	5735-5792	-57,00	587,40	+644,40
Mons	806-817	-11,00	76,96	+87,96
Montauroux	6548-6411	+137,00	1 382,66	+1 245,66
Saint-Paul en Forêt	1757-1730	+27,00	130,56	+103,56
Seillans	2669-2669	0	176,00	+ 176,00
Tanneron	1671-1666	+5,00	168,70	+163,70
Tourrettes	2877-2884	-7,00	301,30	+ 308,30
TOTAL		**+303,00**	**+ 3 600,46**	**+3 297,46**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.4 DENSIFICATION ACQUISE A VENIR A COURT TERME (2025)

Toujours sur la base des informations transmises par le service de l'urbanisme, environ 1000 droits à bâtir ont été identifiés (voir détail dans le tableau suivant).

Compte tenu des PLU actuels, rien ne s'oppose à ce que ces droits à bâtir aboutissent à de nouvelles constructions, ce qui obligeraient les communes à fournir de l'eau à chacune de ses habitations une fois construites.

Ce potentiel à bâtir se décompose comme suit :

CCPF	CU		DP		PC / PA		Nb total de log. Suppl.	Nbre Pers./Foyer *	Nb total de personnes suppl.
	Nb dossier	Nb log.	Nb dossier	Nb log.	Nb dossier	Nb log.			
Bagnols en Forêt	20	39	21	39	51	120	+198	2,36	+467,04
Callian	21	34	41	127	25	44	+205	2,39	+489,95
Fayence	14	18	17	21	23	31	+70	2,20	+154,00
Mons	3	6	2	2	2	2	+10	2,08	+20,80
Montauroux	39	55	29	58	17	29	+142	2,57	+364,94
Saint-Paul en Forêt	25	43	15	56	9	30	+129	2,56	+330,24
Seillans	5	5	0	0	1	1	+6	2,20	+13,20
Tanneron	9	11	8	27	6	6	+44	2,41	+106,04
Tourrettes	10	17	7	54	11	71	+142	2,30	+326,60
TOTAL	**146**	**228**	**140**	**384**	**145**	**334**	**+946**		**+2 272,81**

**Sur la base du nombre d'habitant par logements évoqués dans le tableau en 1.1*

Ce sont donc 2.273 personnes en plus qui immanquablement consommeront de l'eau à très court terme (avant 2025).

Sur la base des ratios moyens de consommation par commune, ces usagers supplémentaires devraient consommer 799,31 m³/j (291.747,00 m³/an) d'eau potable de plus qu'aujourd'hui d'ici 2025.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.5 DENSIFICATION DE L'HABITAT A MOYEN ET LONG TERMES

Dans l'étude présentée en 2021, nous avions dressé une liste de projet d'urbanisation non reprise ici.

En effet, compte tenu des difficultés d'approvisionnement en eau rencontrées en 2022, il est apparu indispensable de réviser le SCOT et les PLU dans les plus brefs délais.

Ces révisions vont redistribuer les cartes sur les potentiels d'urbanisation pour les années à venir et par conséquent modifier l'impact sur le bilan des besoins en eaux.

L'actualisation du bilan pourra être reprise dés que les révisions seront achevées (juin 2025).

2.6 FREQUENTATION TOURISTIQUE

On note que **les fréquentations touristiques enregistrées entre 2021 et 2022 ont explosé** (+ 30%)

223 3910 nuitées ont été enregistrées à l'été 2022 (juillet-août), soit une moyenne de **4.129 personnes par jour. Cette tendance vient accroitre les besoins en eau en période estivale.**

Somme de NUITEES	2021	2022
Janvier	7641	9927
Février	10657	27379
Mars	9135	15399
Avril	9253	37334
Mai	19508	39288
Juin	25921	58142
Juillet	100728	122181
Août	122663	133994
Septembre	52205	58993
Octobre	24198	23693
Novembre	9951	11564
Décembre	12723	4788
Total général	**404583**	**542682**

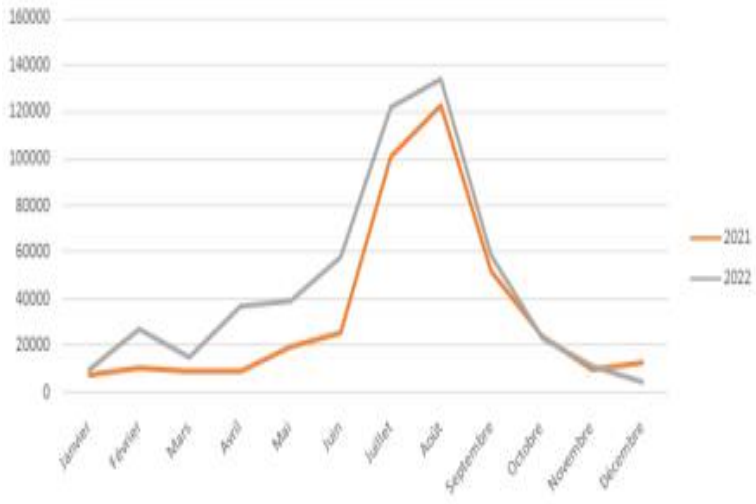


Figure 2 : Evolution de la fréquentation touristique 2021 - 2022

Cette tendance, difficilement chiffrable, n'a pu être prise en compte dans nos calculs mais mérite d'être gardée en mémoire. En effet, compte tenu des difficultés d'approvisionnement en eau de l'été 2022, on peut s'interroger sur la capacité du territoire à accueillir autant de personnes l'été dans les années à venir.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.7 RESTITUTION 30L/S A LA SIAGNOLE

D'ici fin 2027 – début 2028, **le territoire devra préserver 30l/s pour la Siagnole en été et 100l/s en hiver** dans le cadre du PGRE de la Siagne approuvé le 08/07/2021.

Cette restitution n'a pas été intégrée dans nos calculs, car non effective à ce jour.



Figure 3: Extrait du PGRE de la Siagne - Détermination des volumes prélevables

2.8 VOLUME RESERVE A L'AGRICULTURE / IRRIGATION

Comme exposé dans notre présentation de 2021, la ressource de la Siagnole ne prend pas en compte les **volumes dédiés à l'agriculture (15 l/s: Forage de Tassy 1 et 30 l/s: canaux Siagnole)** qui **ont été préservés dans nos calculs.**

2.9 VOLUME RESERVE AU SEVE

Le SEVE dispose d'un droit d'eau de 48 l/s ou 88 l/s si la Siagnole produit plus de 381 l/s. Ce droit d'eau a été pris en compte dans les calculs.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

2.10 REPARTITION ENTRE COMMUNE – FORAGE DE TASSY

Suite aux travaux de sécurisation de la RD 563 à Fayence, il a pu être considéré dans les calculs 2022 que **le forage de Tassy bénéficiait à toutes les communes et pas uniquement les 3 anciennes** (Bagnols en Foret, Fayence, Saint-Paul en Foret) ; ce qui a été une réalité au cours de l'été 2022.

2.11 CHOIX DES PERIODES LES PLUS REPRESENTATIVES POUR LE CALCUL DES BESOINS-RESSOURCES FUTURS

2.11.1PERIODE ESTIVALE

Comme cela avait été fait dans le cadre du schéma directeur, les calculs ont été basés sur des besoins en pointe avec les ressources réelles enregistrées en période estivale, en année sèche.

Dans le cadre de l'actualisation des calculs du schéma directeur, **le 09 juillet 2022 est apparu comme étant le jour de pointe de l'été 2022 et la semaine de pointe du 18 au 24 juillet 2022.**

2.11.2PERIODE HIVERNALE

La période d'étiage et le manque de pluie en 2022 ayant été particulièrement sévères, il nous a paru important de faire un point sur la situation présente et future en période hivernale, après une sollicitation importante des ressources.

La période retenue dans nos calculs est comprise le mois de décembre 2022.

2.12 IMPACT DE LA PLUVIOMETRIE SUR LES RESSOURCES

Comme cela l'a été relevé dans le SCOT, la Siagnole ressource principale en eau potable est très sensible aux variations climatiques et notamment aux épisodes pluvieux.

C'est pourquoi, tout naturellement, les années sèches comme 2017 et particulièrement l'été 2022, font état d'une raréfaction de la ressource et d'une augmentation des besoins.

L'Agence de l'eau, le BRGM et le GREC-PACA ont réalisé diverses études sur les ressources en eau et le changement climatique en Provence-Alpes-Côte d'Azur, présentées dans un cahier thématique « ressources en eau ».

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les conclusions de ce travail mettent en évidence que :

- ✓ **Le déficit de pluviométrie, la modification du profil des pluies (moins d'épisodes pluvieux mais de plus fortes intensités favorisant le ruissellement à l'infiltration) cumulés à une hausse des températures et de l'évapotranspiration entrainant l'augmentation de la sécheresse des sols, vont affectés la recharge des nappes.**
- ✓ **Ce déficit pluviométrie intervient à l'automne entrainant une sécheresse plus longue se terminant en hiver.**
- ✓ **Les périodes de sécheresse peuvent être pluriannuelle (ex: 2003 - 2008)**
- ✓ **Une baisse de 10 à 25% de la recharge des nappes en région PACA est attendue à l'horizon 2045-2065.**

Afin de se prémunir d'une quelconque insuffisance en eau potable, nos calculs des besoins futurs sont basés sur les capacités des ressources réellement constatées à l'été et l'hiver 2022.

Certains extraits de ce cahier de travail « ressources en eau » vous sont présentés ci-après.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3.2. Impact du changement climatique sur les aquifères

Le changement climatique aura une incidence sur les régimes hydrologiques et hydrogéologiques, du fait de la modification du régime des précipitations et de l'augmentation de l'évapotranspiration liée à celle des températures. Les projections actuelles tablent sur une diminution des précipitations, principalement en été et une plus grande variabilité en termes d'intensité. Cette évolution aura probablement un impact sur la recharge, qui est malgré tout assortie de grandes incertitudes, du fait de la complexité des mécanismes en jeu. Par exemple, l'impact négatif sur la recharge d'une baisse des précipitations, peut très bien être compensé par des pluies moins intenses favorisant l'infiltration par rapport au ruissellement. L'augmentation de l'évapotranspiration aura un impact plus prévisible, qui se traduira probablement par une augmentation des besoins en eau de la végétation (naturelle et cultivée). Cette dernière joue aussi contre la recharge en augmentant la part de l'eau consommée par la végétation, dans le flux potentiellement disponible pour l'infiltration. Toutefois, l'occupation du sol sera aussi amenée à évoluer dans le futur et en particulier les superficies occupées par la végétation et les cultures, ce qui rajoute de l'incertitude à celle liée à l'évolution future des précipitations.

Figure 4: Extrait du cahier thématique "ressources en eau" - GRAC-PACA Juillet 2017

3.4. Les projections climatiques sur la recharge naturelle

Une étude menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en collaboration avec l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée Corse (AERMC) a permis d'effectuer des évaluations de la recharge pour des contextes d'aquifères variés et représentatifs du bassin Rhône Méditerranée Corse (RM&C), dont celui de la Fontaine-de-Vaucluse[13]. Il a été possible d'explorer quelles pourraient être les incidences du changement climatique sur l'évolution future de la recharge à l'échelle du bassin RM&C incluant la région PACA. Ce travail a été réalisé en utilisant les projections climatiques du GIEC. La recharge a été calculée pour la période 2045-2065 en considérant les simulations du scénario A1B qui est le scénario médian en termes d'émission de gaz à effet de serre (Figure 17). En région PACA, la recharge future serait ainsi globalement affectée par une baisse comprise entre 10 % et 25 %, ce qui est inférieur à ce

Figure 5: Extrait du cahier thématique "ressources en eau" - GRAC-PACA Juillet 2017

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

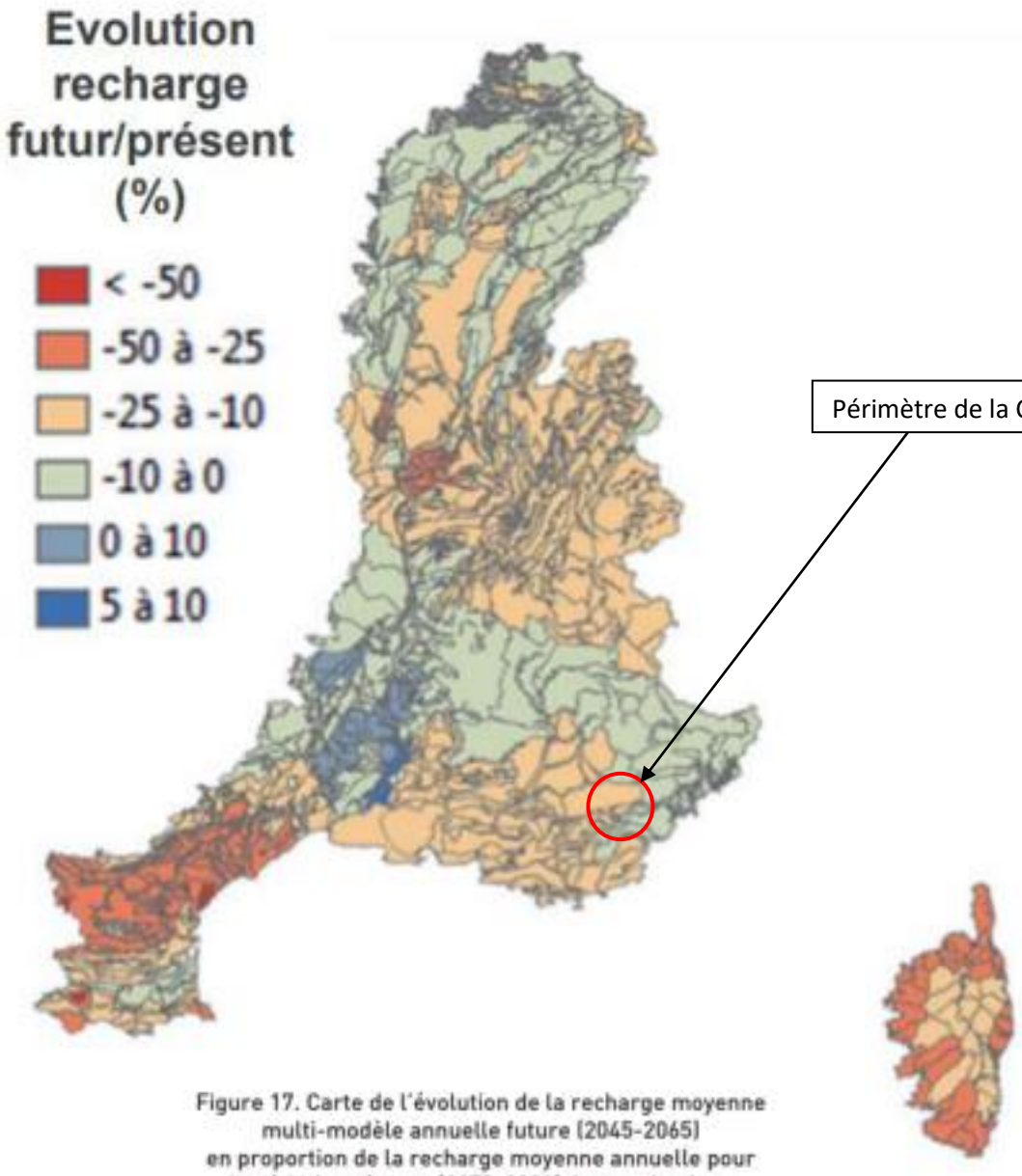


Figure 17. Carte de l'évolution de la recharge moyenne multi-modèle annuelle future (2045-2065) en proportion de la recharge moyenne annuelle pour la période présente (1970-2000). Les projections futures ont été réalisées avec le scénario médian d'émission des gaz à effet de serre (scénario A1B) (Caballero et al., 2016)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Figure 6: Simulation du déficit de pluviométrie à l'horizon 2085 - Etude Agence de l'Eau / GREC-PACA
Extrait de la présentation à la journée PGRE « Le Changement climatique en région Provence Alpes Côte d'Azur et son impact sur la ressource en eau »
Aix en Provence le 20/06/2017

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3 BILAN DES BESOINS

3.1 BILANS DES BESOINS COMPLEMENTAIRES THEORIQUES DEPUIS 2017 A ECHEANCE 2025

Sur la base des informations énoncées au 1.4 et 1.5, les consommations théoriques supplémentaires à ce qui avait été calculé dans le cadre du schéma directeur, d'ici 2025, sont les suivantes (sur la base des ratios de consommation 2017 et des rendements actuels):

CCPF	Nb total de logements supplémentaires depuis 2017 jusqu'en 2025	Nbre Pers./Foyer *	Nb total de personnes supplémentaires depuis 20017 jusqu'en 2025	Consommation (l/j/hab) **	Consommation journalière supplémentaire depuis 2017 jusqu'en 2025 (m^3/j)
Bagnols en Forêt	155+198 = 353	2,36	365,80+467,28 = 833,08	322,58	268,73
Callian	172+205 = 377	2,39	411,08+489,95 = 901,03	364,67	328,58
Fayence	267+70 = 337	2,20	587,40+154,00 = 741,40	329,21	244,08
Mons	37+10 = 47	2,08	76,96+20,80 = 97,76	375,14	36,67
Montauroux	538+142 = 680	2,57	1 382,66+364,94 = 1 747,60	289,14	505,30
Saint-Paul en Forêt	51+129 = 180	2,56	130,56+330,24 = 460,80	304,18	140,17
Seillans	80+6 = 86	2,20	176,00+13,20 = 189,20	406,84	76,97
Tanneron	70+44 = 114	2,41	168,70+106,04 = 274,74	546,40	150,12
Tourrettes	131+142 = 273	2,30	301,30+326,60 = 627,90	435,38	273,37
TOTAL	**2 447**		**5 873,51**		**2 024,00**

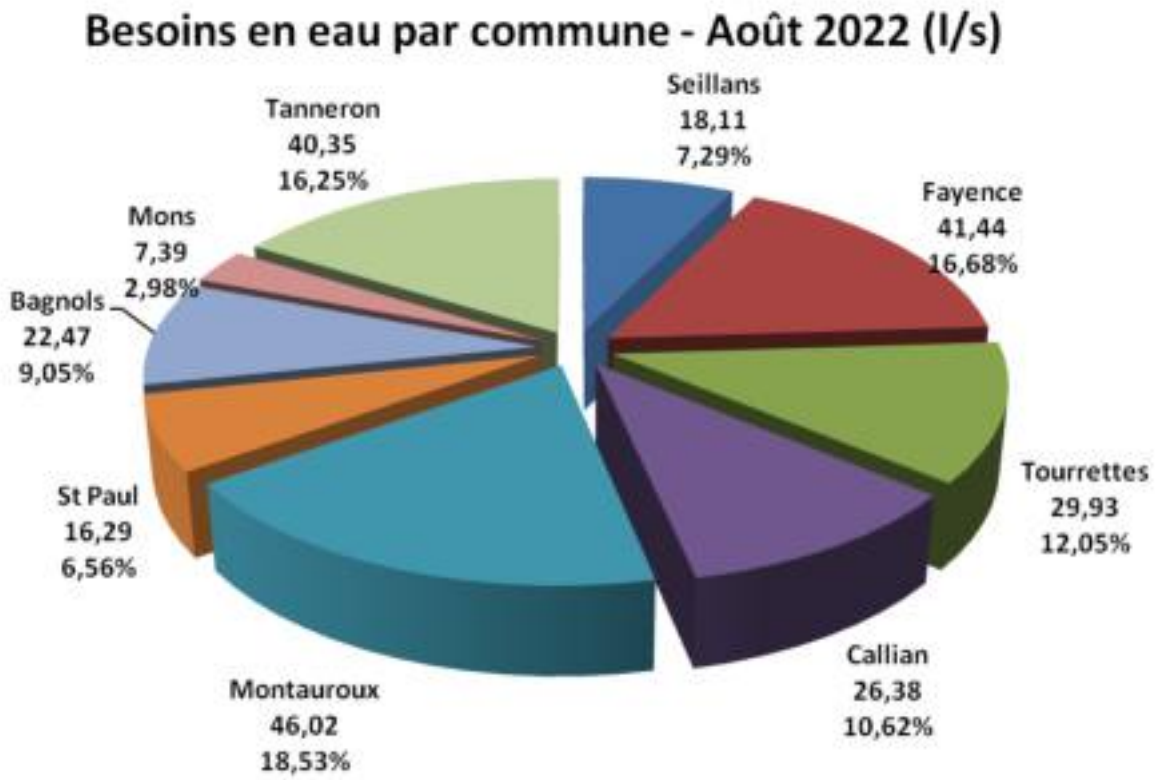
Sur la base des ratios moyens de consommation par commune, les logements construits depuis 2018 et ceux ayant déjà obtenu une autorisation d'urbanisme et pouvant vraisemblablement l'être d'ici 2025 entrainent une consommation d'eau potable supplémentaire de 2 024 m^3/j (738 760 m^3/an) par rapport aux calculs annoncés dans le cadre du schéma directeur.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3.2 BILANS DES BESOINS ACTUELS PAR COMMUNE (ANNEE 2022)

3.2.1 BILANS DES BESOINS ACTUELS – ETE 2022

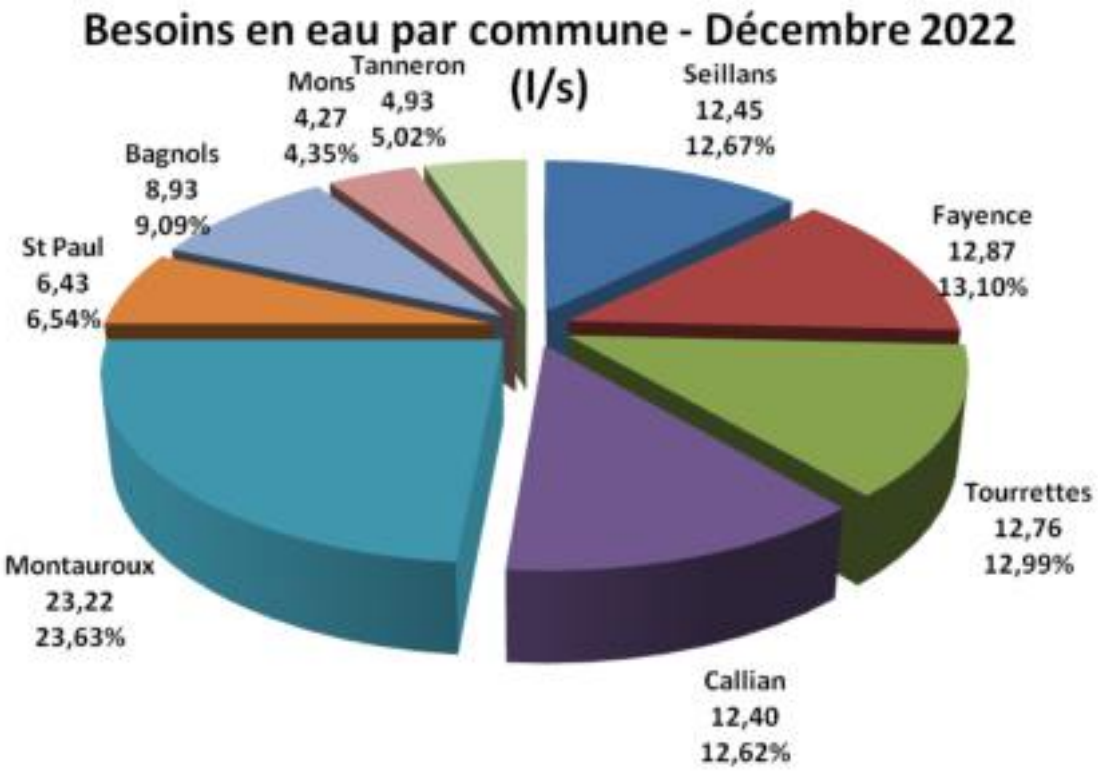
Dotation maxi aout 2022	Total (l/s)	Total (m3/h)
Seillans	18,11	65,19
Fayence	41,44	149,19
Tourrettes	29,93	107,75
Callian	26,38	94,97
Montauroux	46,02	165,67
St Paul	16,29	58,64
Bagnols	22,47	80,89
Mons	7,39	26,60
Tanneron	40,35	145,26
Total CCPF	248,4	894,17



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3.2.2 BILANS DES BESOINS ACTUELS – HIVER 2022

Dotation maxi décembre 2022	Total (l/s)	Total (m3/h)
Seillans	12,45	44,82
Fayence	12,87	46,33
Tourrettes	12,76	45,94
Callian	12,40	44,64
Montauroux	23,22	83,59
St Paul	6,43	23,15
Bagnols	8,93	32,15
Mons	4,27	15,37
Tanneron	4,93	17,75
Total CCPF	98,3	353,74



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

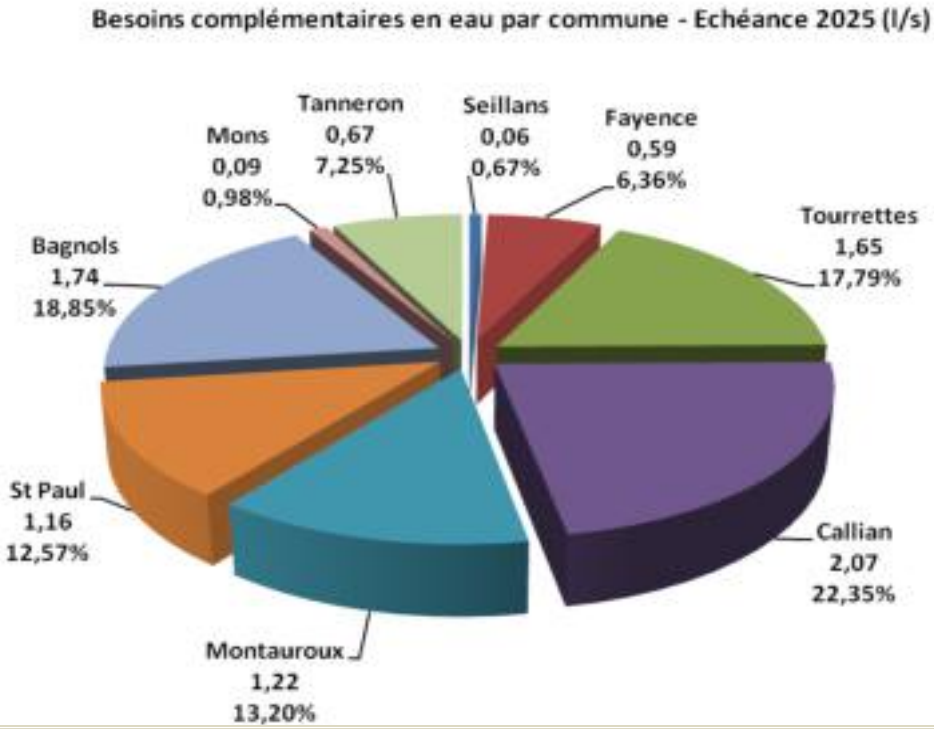
3.3 BILANS DES BESOINS COMPLEMENTAIRES PAR COMMUNE 2022 - 2025

3.3.1 BILANS DES BESOINS COMPLEMENTAIRES – ECHEANCE 2025

Sur la base des consommations réelles enregistrées en 2022 (avec restriction d'eau) exposées au 3.2, et en ajoutant les droits à bâtir exposés au paragraphe 2.4 (avec un ratio de consommation détaillé au 2.1), il est possible d'estimer les besoins futurs en eau à échéance 2025 pour chaque commune.

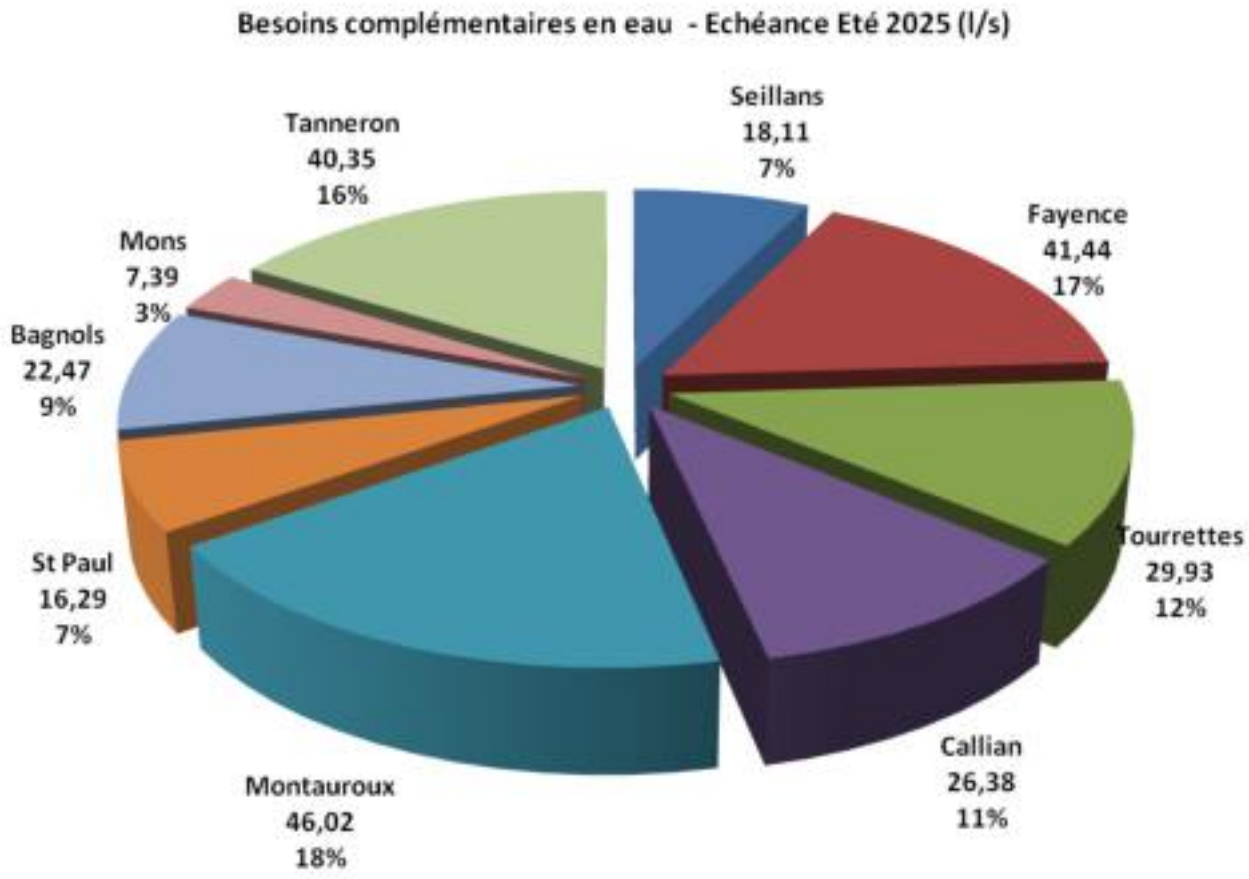
Les besoins complémentaires pour les droits à bâtir se décomposent de la façon suivante par commune :

CCPF	Nb total de log. Suppl.	Nb total de personnes suppl.	Consommation (l/j/hab)	Consommation journalière supplémentaire à 2025 (m^3/j)
Bagnols en Forêt	+198	+467,04	322,58	+ 150,66
Callian	+205	+489,95	364,67	+178,67
Fayence	+70	+154,00	329,21	+ 50,70
Mons	+10	+20,80	375,14	+7,80
Montauroux	+142	+364,94	289,14	+105,52
Saint-Paul en Forêt	+129	+330,24	304,18	+100,45
Seillans	+6	+13,20	406,84	+5,37
Tanneron	+44	+106,04	546,40	+57,94
Tourrettes	+142	+326,60	435,38	+142,19
TOTAL	**+946**	**+2 272,81**		**799,30**



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

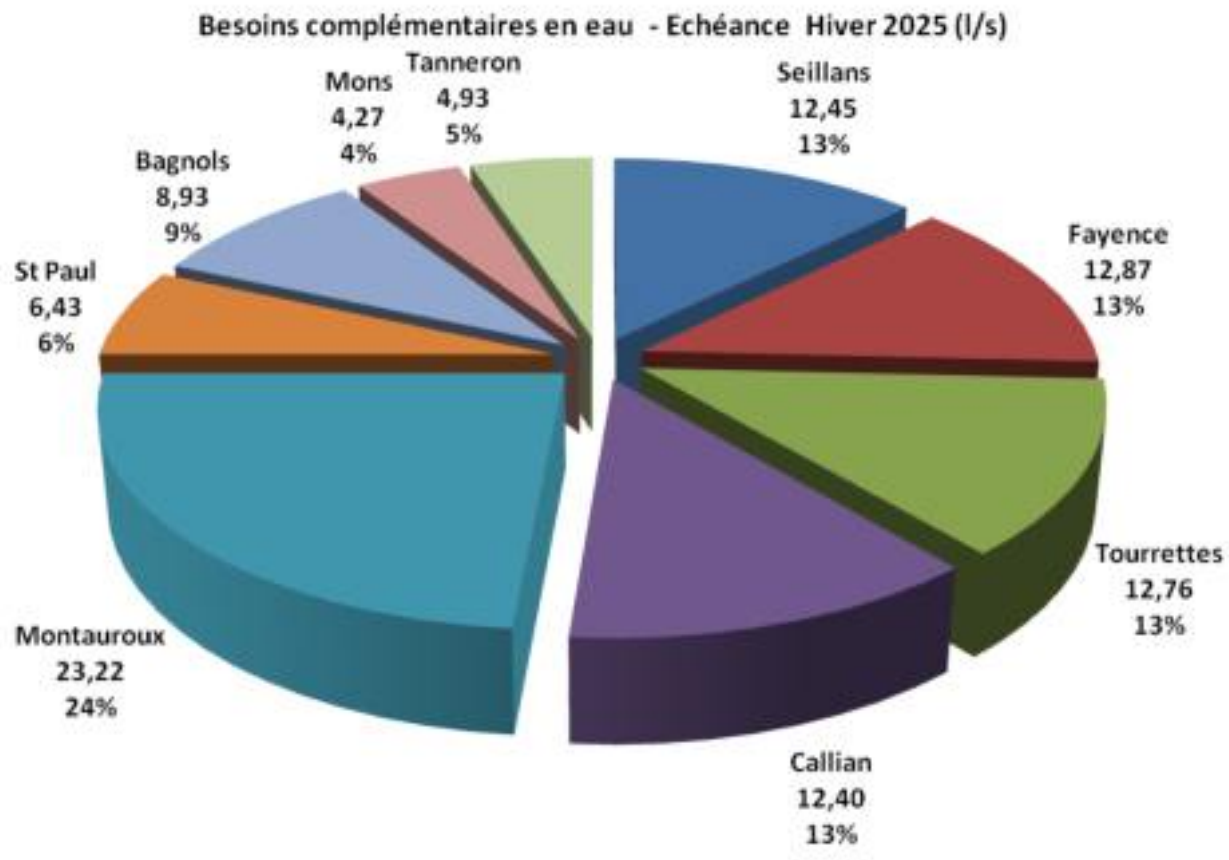
3.3.2 BILANS DES BESOINS GLOBAUX – ETE 2025



Besoins complémentaires en eau à échéance Eté 2025	Total 2022 (l/s)	Total Logement suppl. à 2025 (l/s)	Total 2025 (l/s)
Seillans	18,11	0,06	18,17
Fayence	41,44	0,59	42,03
Tourrettes	29,93	1,65	31,58
Callian	26,38	2,07	28,45
Montauroux	46,02	1,22	47,24
St Paul	16,29	1,16	17,45
Bagnols	22,47	1,74	24,21
Mons	7,39	0,09	7,48
Tanneron	40,35	0,67	41,02
Total CCPF	248,4	9,25	257,63

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

3.3.3 BILANS DES BESOINS GLOBAUX – HIVER 2025



Besoins complémentaires en eau à échéance Hiver 2025	Total 2022 (l/s)	Total Logement suppl. à 2025 (l/s)	Total 2025 (l/s)
Seillans	12,45	0,06	12,51
Fayence	12,87	0,59	13,46
Tourrettes	12,76	1,65	14,41
Callian	12,40	2,07	14,47
Montauroux	23,22	1,22	24,44
St Paul	6,43	1,16	7,59
Bagnols	8,93	1,74	10,67
Mons	4,27	0,09	4,36
Tanneron	4,93	0,67	5,60
Total CCPF	98,3	9,25	107,51

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4 RECAPITULATIF DES RESSOURCES

4.1 EVOLUTION DES RESSOURCES & DOTATIONS REELLES– ETE

Les tableaux ci-dessous résument les dotations maximales ressource/ ressource pour chaque commune à l'été 2017 et à l'été 2022.

La diminution à la baisse des ressources est particulièrement criante avec – 9 923 m³/j entre l'été 2017 et l'été 2022 (cf. tableau 6).

	Siagnole	Barrière 2	Barriere 1	Tassy 2	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte	Mons	Moulinet	Tanneron	Total
	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s
Dotation maxi	213,64	80,00	20,00	52,00	7,00	1,10	1,10	10,50	7,70	1,00	65,00	459,04
% sollicitation	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Seillans	19,71				7,0	1,1	1,1	10,5				39,41
Fayence	41,25			17,3								58,58
Tourrettes	37,01											37,01
Callian	31,49											31,49
Montauroux	40,53	8,0	20,0									68,53
St Paul	8,59			17,3								25,92
Bagnols	14,61			17,3								31,94
Mons	4,47								7,7	1,0		13,17
Tanneron											65,0	65,00
Total CCPF	197,6	8,0	20,0	52,0	7,0	1,1	1,1	10,5	7,7	1,0	65,0	371,0
Les Adrets	16,00											16,00
Gargalon	0,00	72,0										72,00
Total SEVE	16,00	72,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88,00

Tableau 2: Dotations maximales par ressource et par commune Eté 2017

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

	Siagnole	Barrière 2	Barriere 1	Tassy 2	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte	Mons	Moulinet	Tanneron	Total
	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s
Dotation maxi	237,12	0,00	0,00	52,00	2,70	0,30	0,60	1,00	6,90	0,50	50,00	351,12
% sollicitation	100,00	#DIV/0!	#DIV/0!	100,00	99,26	110,00	100,00	100,00	100,43	92,00	100,00	100,00
Seillans	10,63			3,6	2,7	0,3	0,6	1,0				18,83
Fayence	32,38			9,8								42,16
Tourrettes	27,06			3,6								30,65
Callian	23,51			3,6								27,10
Montauroux	43,15	0,0	0,0	3,6								46,74
St Paul	4,72			12,3								17,01
Bagnols	7,60			15,6								23,19
Mons	0,06			0,0					6,9	0,5		7,45
Tanneron	0			0,0							50,0	50,00
Total CCPF	149,1	0,0	0,0	52,0	2,7	0,3	0,6	1,0	6,9	0,5	50,0	263,1
Les Adrets	24,87											24,87
Gargalon	63,13	0,0										63,13
Total SEVE	88,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88,00

Tableau 3: Dotations maximales par ressource et par commune Eté 2022

	Total Eté 2022	Total Eté 2017
	m3/j	m3/j
Dotation maxi	30337	41690
% sollicitation		
Seillans	1627	3417
Fayence	3643	5054
Tourrettes	2648	3197
Callian	2341	2721
Montauroux	4038	6520
St Paul	1470	2238
Bagnols	2003	2756
Mons	644	1137
Tanneron	4320	5616
Total CCPF	**22734**	**32657**
Les Adrets	2149	
Gargalon	5454	
Total SEVE	**7603**	

Tableau 4: Comparaison dotations été 2017 vs été 2022

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4.2 RESSOURCES & DOTATIONS REELLES– HIVER 2022

Les dotations réelles constatées à l'hiver 2022 sont détaillées ci – dessous :

	Siagnole	Barrière 2	Barriere 1	Tassy 2	Neisson	Camandre	Baou Roux	Ste Brigitte	Mons	Moulinet	Tanneron	Total
	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s
Dotation maxi	68,25	0,00	0,00	25,00	4,27	0,42	0,75	0,69	1,75	2,52	50,00	153,65
% sollicitation	100,00	#DIV/0!	#DIV/0!	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Seillans	1,54			1,9	4,3	0,4	0,8	0,7				9,58
Fayence	3,14			3,9								7,02
Tourrettes	3,12			3,8								6,96
Callian	3,03			3,7								6,77
Montauroux	5,67	0,0	0,0	7,0								12,67
St Paul	1,57			1,9								3,51
Bagnols	2,18			2,7								4,87
Mons	0,00			0,0					1,8	2,5		4,27
Tanneron	0			0,0							50,0	50,00
Total CCPF	20,3	0,0	0,0	25,0	4,3	0,4	0,8	0,7	1,8	2,5	50,0	105,7
Les Adrets	11,10											11,10
Gargalon	36,90	0,0										36,90
Total SEVE	48,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48,00

Tableau 5: Dotations maximales par ressource et par commune Hiver 2022

	Total hiver 2022
	m3/j
Dotation maxi	13275
% sollicitation	
Seillans	828
Fayence	607
Tourrettes	602
Callian	585
Montauroux	1095
St Paul	303
Bagnols	421
Mons	369
Tanneron	4320
Total CCPF	9128
Les Adrets	959
Gargalon	3188
Total SEVE	4147

	Total Eté 2022	Total Eté 2017
	m3/j	m3/j
Dotation maxi	30337	41690
% sollicitation		
Seillans	1627	3417
Fayence	3643	5054
Tourrettes	2648	3197
Callian	2341	2721
Montauroux	4038	6520
St Paul	1470	2238
Bagnols	2003	2756
Mons	644	1137
Tanneron	4320	5616
Total CCPF	**22734**	**32657**
Les Adrets	2149	
Gargalon	5454	
Total SEVE	**7603**	

Tableau 6: Comparaison des dotations été / hiver 2022 - été 2017

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Ces informations démontrent que <u>la situation vis-à-vis des besoins en eau face aux ressources est finalement plus tendue en hiver qu'en été</u> (lorsque les ressources ont été épuisées lors d'un été sec et après un déficit notable de pluie retardant la recharge de la ressource).

Nota :
Ce constat ne s'applique pas à la commune de Tanneron pour qui la situation est plus favorable en hiver.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5 BILAN BESOINS vs RESSOURCES

Les calculs exposés dans ce paragraphe permettent de visualiser l'évolution des besoins en eau attendus entre 2022 et 2025 face aux ressources réellement enregistrées en 2022.

Les restrictions d'eau de 2022 sont intégrées au calcul ainsi que les droits à bâtir identifiés précédemment (+ 946 logements à échéance 2025)

Les calculs ont été faits pour 2 périodes différentes : l'été et l'hiver.

Les graphiques présentés en pages suivantes permettent de mettre en évidence les conclusions suivantes :

Sans les restrictions d'eau imposées, les besoins estivaux auraient dépassé les capacités maximales.

Avec les droits d'eau potentiels à l'échéance 2025, des coupures d'eau seront inévitables.

Les besoins en hiver ont dépassé les capacités maximales puisque les droits d'eau du SEVE ainsi que les volumes dédiés à l'agriculture ont été consommés, et ce malgré les restrictions d'eau imposées jusqu'au 15 décembre 2022.

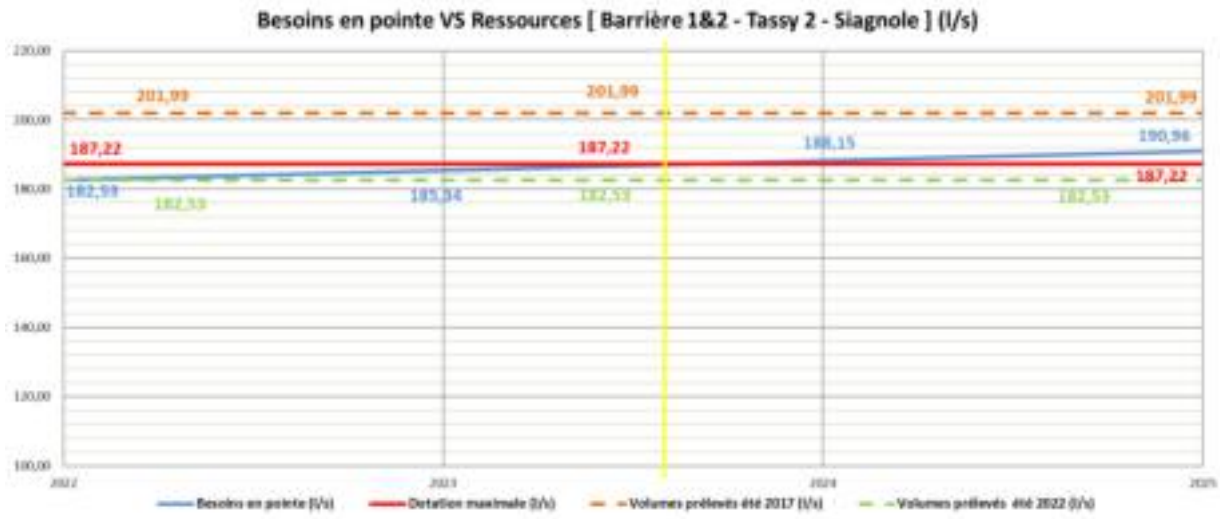
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.1 BILAN DES BESOINS ETE 2025 VS RESSOURCES ETE 2025

5.1.1 BILAN BESOINS / RESSOURCES SIAGNOLE + TASSY+BARRIERE1&2 – ETE 2025

E2S + TASSY + BARRIERE 1&2	Besoins en pointe (l/s)	Dotation maximale (l/s)	Volumes prélevés été 2017 (l/s)	Volumes prélevés hiver 2017 (l/s)	Volumes prélevés été 2022 (l/s)	Volumes prélevés hiver 2022 (l/s)
2022	182,53	187,22	201,99	128,00	182,53	76,61
2023	185,34	187,22	201,99	128,00	182,53	76,61
2024	188,15	187,22	201,99	128,00	182,53	76,61
2025	190,96	187,22	201,99	128,00	182,53	76,61

Tableau 7: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2 – Situation ETE



Équation 1:Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2 – Situation ETE

Conclusion :

Même si les restrictions d'eau sont visibles sur les volumes prélevés entre l'été 2017 et l'été 2022, la capacité maximale de la ressource a été quasiment atteinte à l'été 2022 et sera dépassée vers mi 2023, en jour de pointe estivale et année sèche.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.1.2 BILAN BESOINS / RESSOURCES TANNERON – ETE 2025

TANNERON	Besoins en pointe été 2022 (l/s)	Dotation maximale été 2022 (l/s)	Volume prélevé été 2017 (l/s)
2022	40,35	50,00	47,96
2023	40,57	50,00	47,96
2024	40,80	50,00	47,96
2025	41,02	50,00	47,96

Tableau 8: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – PERUS (Tanneron) - Situation ETE



Équation 2: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – PERUS (Tanneron) - Situation ETE

Conclusion :

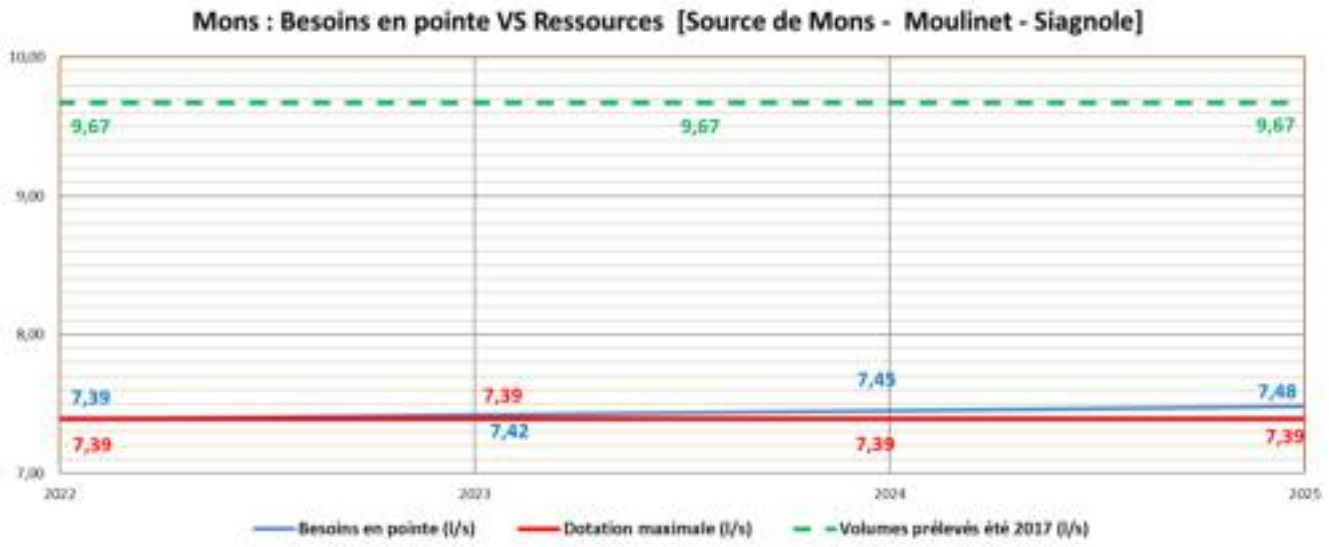
La capacité maximale de la ressource permet de faire face à tous les projets d'urbanisation sur Tanneron (densification). Ces résultats ne prennent pas en compte la hausse des besoins d'irrigation.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.1.3 BILAN BESOINS / RESSOURCES MONS – ETE 2025

Mons	Besoins en pointe été 2022 (l/s)	Dotation maximale été 2022 (l/s)	Volume prélevé été 2017 (l/s)
2022	7,39	7,39	9,67
2023	7,42	7,39	9,67
2024	7,45	7,39	9,67
2025	7,48	7,39	9,67

Tableau 9: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – MONS – Situation ETE



Équation 3: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – MONS – Situation ETE

Conclusion :

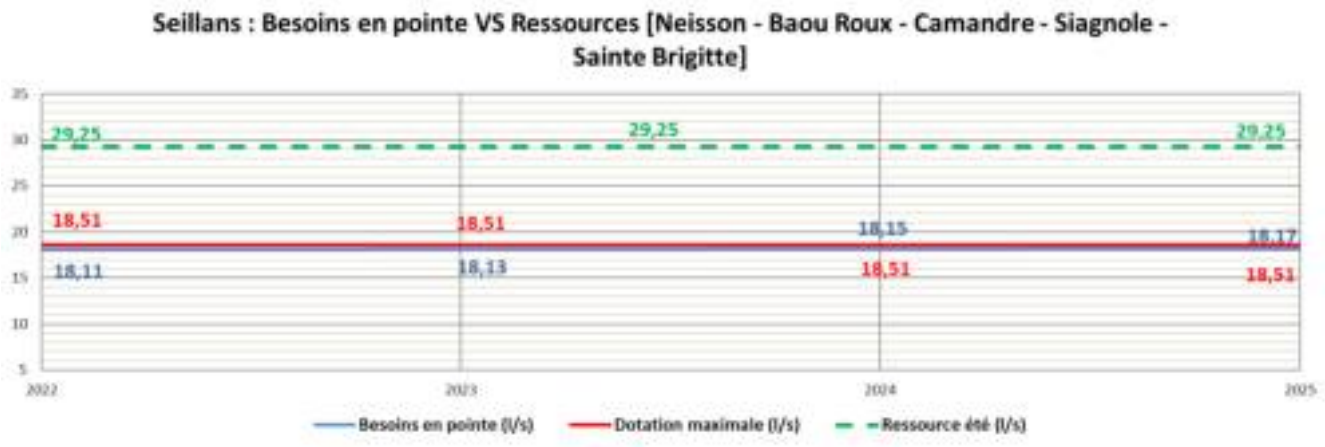
La capacité maximale de la ressource est atteinte depuis l'été 2022, en jour de pointe estivale et année sèche. La ressource sera insuffisante dès l'été 2023.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.1.4 BILAN BESOINS / RESSOURCES SEILLANS – ETE 2025

SEILLANS	Besoins en pointe été 2022 (l/s)	Dotation maximale été 2022 (l/s)	Volume prélevé été 2017 (l/s)
2022	18,11	18,51	29,25
2023	18,13	18,51	29,25
2024	18,15	18,51	29,25
2025	18,17	18,51	29,25

Tableau 10: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – SEILLANS – Situation ETE



Équation 4: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – SEILLANS – Situation ETE

Conclusion :

La capacité maximale de la ressource est atteinte depuis l'été 2022 à Seillans, en jour de pointe estivale et année sèche puisque des approvisionnements en eau par camions ont été nécessaires pour rester à l'équilibre (cf. le graphe ci-dessus).

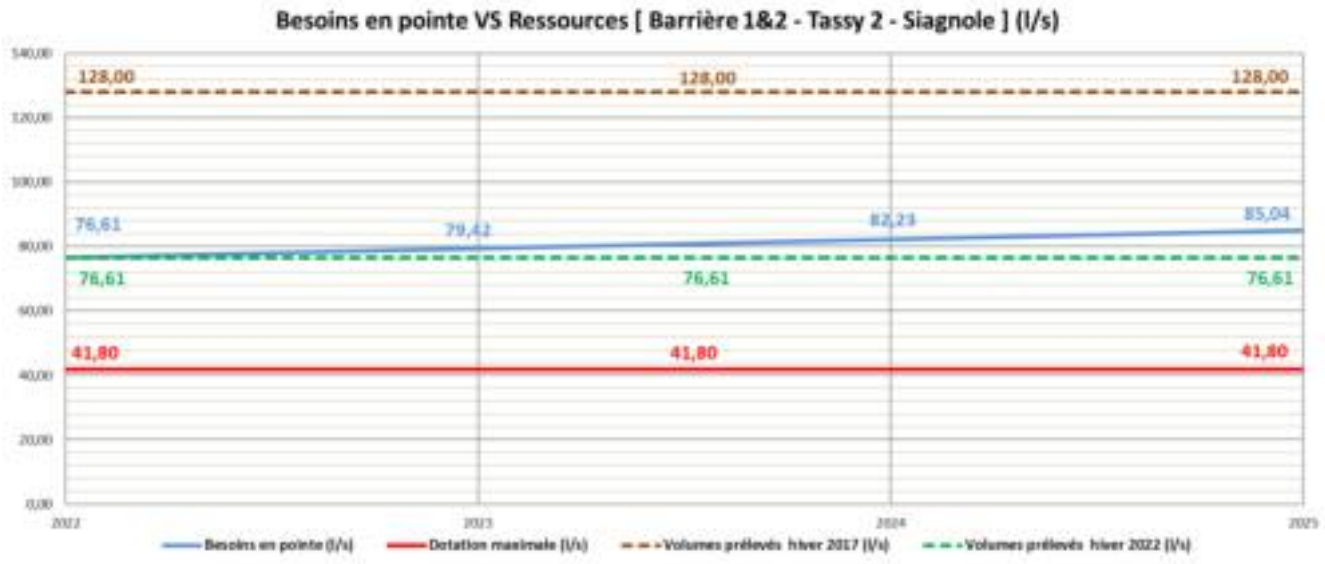
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.2 BESOINS DES BESOINS HIVER 2025 VS RESSOURCES HIVER 2025

5.2.1 BILAN BESOINS / RESSOURCES SIAGNOLE + TASSY+BARRIERE1&2 – HIVER 2025

E2S + TASSY + BARRIERE 1&2	Besoins en pointe (l/s)	Dotation maximale (l/s)	Volumes prélevés été 2017 (l/s)	Volumes prélevés hiver 2017 (l/s)	Volumes prélevés été 2022 (l/s)	Volumes prélevés hiver 2022 (l/s)
2022	76,61	41,80	201,99	128,00	182,53	76,61
2023	79,42	41,80	201,99	128,00	182,53	76,61
2024	82,23	41,80	201,99	128,00	182,53	76,61
2025	85,04	41,80	201,99	128,00	182,53	76,61

Tableau 11: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2 – Situation HIVER



Équation 5:Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – E2S + TASSY2 + BARRIERE 1 &2 – Situation HIVER

Conclusion :

Même si les restrictions d'eau sont visibles sur les volumes prélevés entre l'hiver 2017 et l'hiver 2022, la capacité maximale de la ressource est atteinte depuis décembre 2022, en jour moyen et année sèche. La ressource sera insuffisante dès l'hiver 2023.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.2.2 BILAN BESOINS / RESSOURCES TANNERON – HIVER 2025

TANNERON	Besoins en pointe décembre 2022 (l/s)	Dotation maximale décembre 2022 (l/s)	Volumes prélevés été 2017 (l/s)
2022	4,93	50,00	47,96
2023	5,15	50,00	47,96
2024	5,38	50,00	47,96
2025	5,60	50,00	47,96

Tableau 12: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – PERUS (Tanneron) - Situation HIVER



Équation 6: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – PERUS (Tanneron) - Situation HIVER

Conclusion :

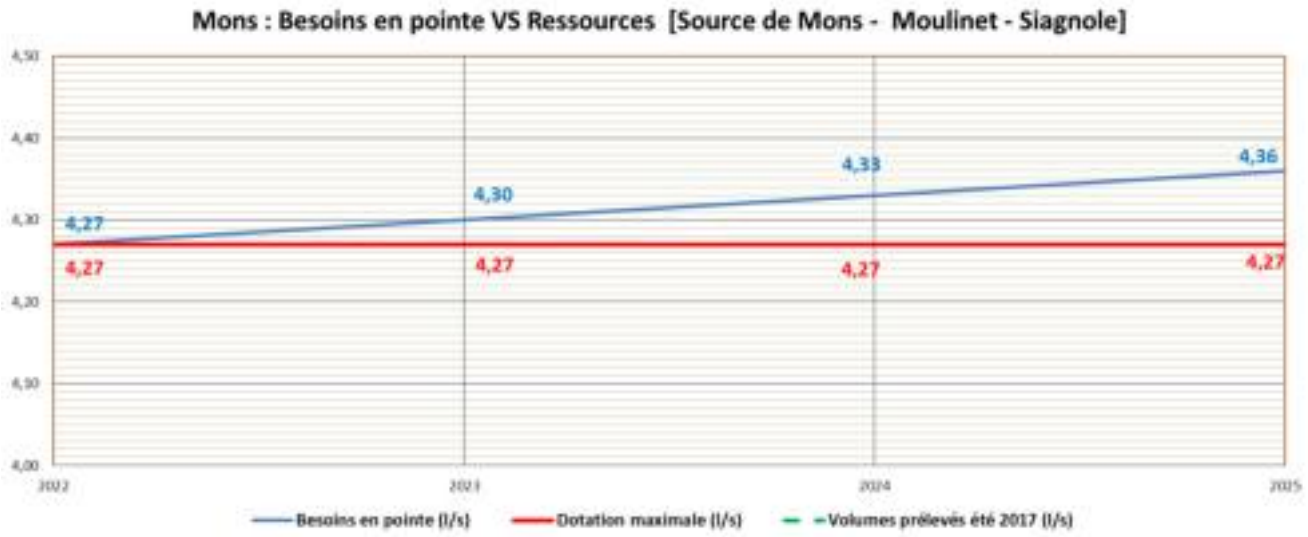
La capacité maximale de la ressource permet de faire face à tous les projets d'urbanisation sur Tanneron (densification). Ces résultats ne prennent pas en compte la hausse des besoins d'irrigation.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.2.3 BILAN BESOINS / RESSOURCES MONS – HIVER 2025

Mons	Besoins en pointe décembre 2022 (l/s)	Dotation maximale décembre 2022 (l/s)	Volumes prélevés été 2017 (l/s)
2022	4,27	4,27	9,67
2023	4,30	4,27	9,67
2024	4,33	4,27	9,67
2025	4,36	4,27	9,67

Tableau 13: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – MONS – Situation HIVER



Équation 7: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – MONS – Situation HIVER

Conclusion :

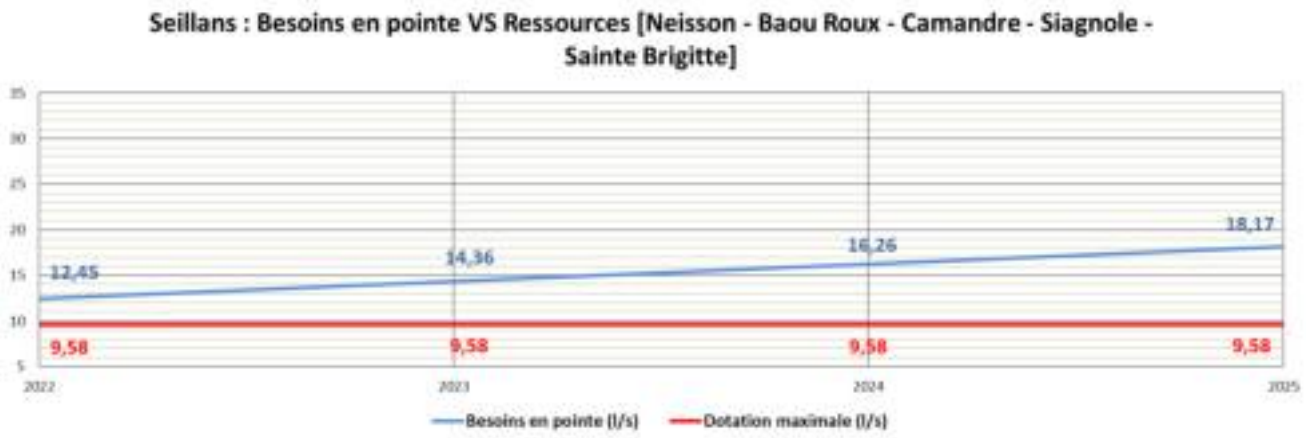
La capacité maximale de la ressource est atteinte depuis décembre 2022, en jour moyen et année sèche. La ressource sera insuffisante dès l'hiver 2023.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

5.2.4 BILAN BESOINS / RESSOURCES SEILLANS – HIVER 2025

SEILLANS	Besoins en pointe décembre 2022 (l/s)	Dotation maximale décembre 2022 (l/s)	Volumes prélevés été 2017 (l/s)
2022	12,45	9,58	29,25
2023	14,36	9,58	29,25
2024	16,26	9,58	29,25
2025	18,17	9,58	29,25

Tableau 14: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – SEILLANS – Situation HIVER



Équation 8: Evolution des besoins en pointe de 2022 à 2025 – SEILLANS – Situation HIVER

Conclusion :

La capacité maximale de la ressource est insuffisante dès à présent, en jour moyen et année sèche.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

6 FONCTIONNEMENT DE LA RECHARGE DU FORAGE DE BARRIERE ET DE TASSY

Des données collectées ont permis d'élaborer un graphe cumulant les variations du niveau de la nappe phréatique pour le forage de Tassy et celui de Barrière parallèlement aux cumuls de pluie enregistrés (cf. figures en page suivante).

Code couleur :

- En bleu ciel les hauteurs de pluie – en mm - par saison (3 mois)
- En violet les hauteurs de pluies cumulées sur l'année, hors saison été – en mm (source l'Internaute)
- En bleu foncé, les variations du niveau de la nappe

Ces données, étendues sur une assez longue période (depuis 2006 pour Barrière et 2013 pour Tassy), permettent de comprendre les mécanismes de recharge des nappes.

Le lien entre les pluies automnales et la remontée de la nappe est évident et flagrant.

Plus les pluies automnales sont importantes, plus la remontée de la nappe est forte et rapide consécutivement aux pluies.

Les très faibles précipitations enregistrées au cours des automne 2020, 2021 et 2022 expliquent la chute vertigineuse du niveau des nappes depuis 3 ans.

Sur le forage de Tassy, le manque de recharge déjà constatée par le passé, laisse à penser que sans pluie significative le forage ne permettra pas de secourir la Siagnole à l'été 2023.

Le manque de données météo ne permet pas une analyse plus fine à ce stade.

Nota :
En 2018 la nappe est remontée alors qu'il n'avait pas eu de pluie. La recharge se fait-elle hors territoire ?
Une étude hydrogéologique devra permettre d'améliorer la connaissance du fonctionnement de cette nappe.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

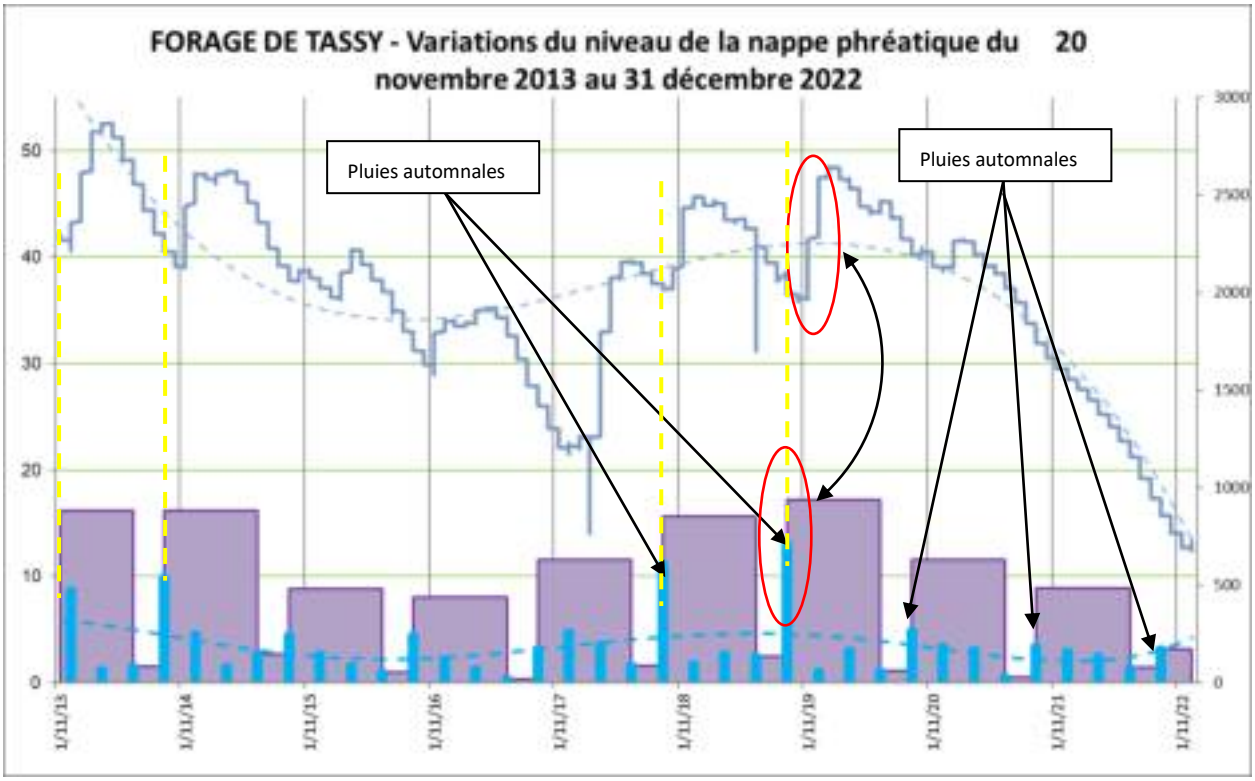


Figure 7: Variation du niveau de la nappe phréatique - Forage de Tassy - 20/11/2013 au 31/12/2022

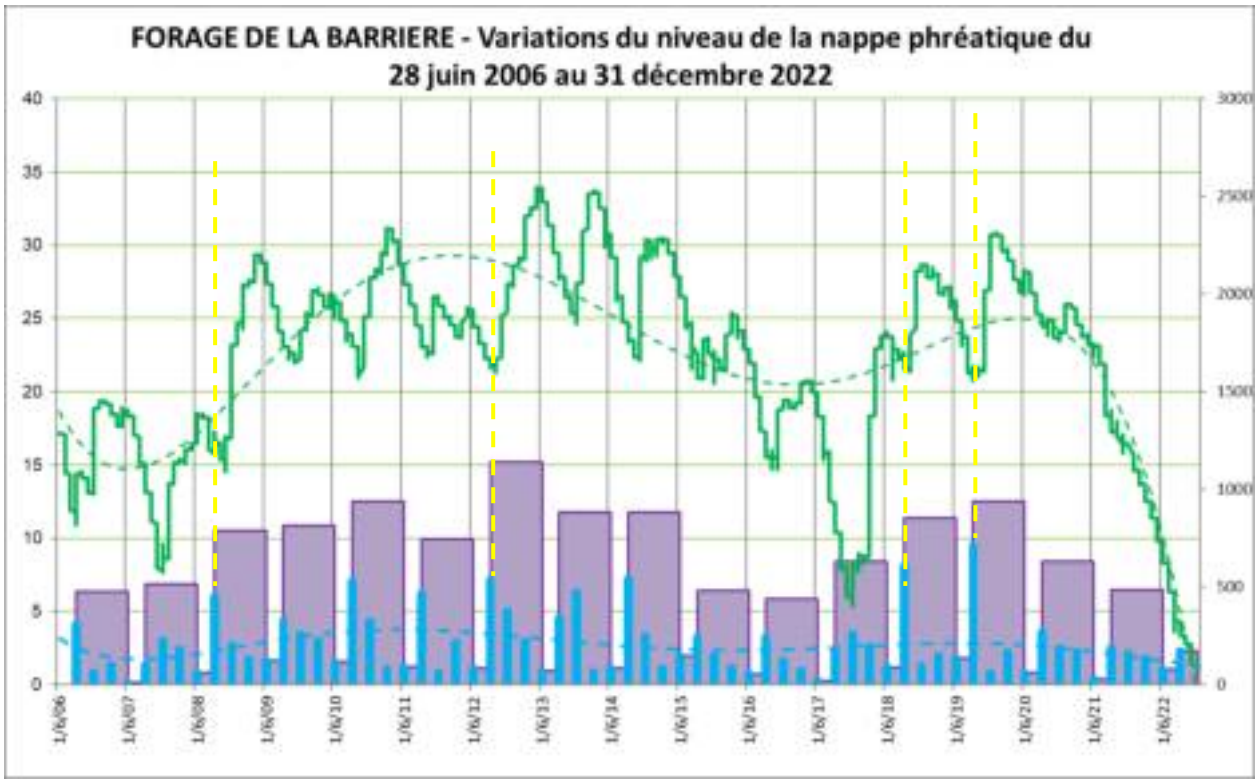


Figure 8:Variation du niveau de la nappe phréatique - Forage de Barrière- 28/06/2006 au 31/12/2022

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

7 CONCLUSION

Les calculs aboutissent à la conclusion que la **ressource en eau est insuffisante dès à présent, en l'absence d'amélioration des rendements et sans changement des habitudes de consommations.**

Compte tenu du déficit de pluie des dernières années et du temps de latence pour la recharge des ressources, le recours à des restrictions d'eau sur une longue période (a minima de début juin à mi-décembre) sera nécessaire tant que les capacités du forage de Barrière ne seront pas récupérées.

Il est donc urgent de lancer un plan d'action d'urgence basé selon 3 axes :

- ✓ Abaissement des pressions (plus rapide que le renouvellement)
- ✓ Economie d'eau (pour limiter la période de restriction à l'été)
- ✓ Recherche de nouvelles ressources (lac de St Cassien engagé)

Cette conclusion est d'autant plus alarmante que **les calculs n'ont pas tenu compte :**

- ✓ **De la raréfaction de la ressource sur le forage de Tassy,** (en complément de celle de Barrière déjà intégré dans nos calculs)

Si cette tendance se confirme, celle-ci obligera à recourir à des restrictions d'eau plus drastique qu'en 2022 et au-delà à des coupures d'eau dès l'été 2023

- ✓ **De la restitution complémentaire attendue dans le cadre du PRGE de la Siagne, à échéance de 2028**, au titre de l'effort collectif pour atteindre le débit réservé été comme hiver :

  D'ici fin 2027 – début 2028, le territoire devra préserver 30l/s pour la Siagnole dans le cadre du contrat de rivière signé.

En l'état il est impossible de déduire de 30 l/s de plus encore moins de maintenir les 100 l/s en hiver

- ✓ **De l'explosion continue de la fréquentation touristique enregistrée ces derniers étés**

- ✓ **Des droits d'eau au SEVE**

  Le SEVE dispose d'un droit d'eau de 48 l/s ou 88 l/s si la Siagnole produit plus de 381 l/s.

Une partie de ce droit d'eau a été consommé par la CCPF en 2022 pour faire face à la situation, sans préjudice pour le SEVE.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- ✓ **Des volumes réservés à l'agriculture**

  Comme exposé dans notre présentation de 2021, la ressource de la Siagnole ne prend pas en compte les **volumes dédiés à l'agriculture (15 l/s: Forage de Tassy 1 et 30 l/s: canaux Siagnole)** qui **ont été préservés dans nos calculs.**

Cette réserve a été consommée en 2022 pour faire face à la situation.

- ✓ **De l'évolution climatique** qui semble tendre vers des étés de plus en plus chauds et une modification de la typologie des pluies ; configuration non favorable à la recharge des nappes

- ✓ **Du temps nécessaire à la recharge des nappes profondes** (estimées en années)

- ✓ **Du potentiel d'urbanisation encore possible d'ici l'approbation du SCOT et des PLU en cours de révision**
- ✓ **Etc…**

Les conclusions du présent rapport devront être prise en compte pour rendre cohérent l'aménagement du territoire avec les enjeux « Eau potable ».

Une actualisation de la situation sera à programmer sous 2 ans, à l'entrée en vigueur du nouveau SCOT.

En conclusion, la Siagnole sera donc la principale ressource en eau du territoire pour les prochaines années.

Au vu des nombreux éléments énoncés ci-dessus, non pris en compte dans le présent scénario, des coupures d'eau deviendront la norme si une stratégie ambitieuse de sécurisation de l'alimentation en eau du Pays de Fayence n'est pas mise en œuvre.

Leurs impacts négatifs au quotidien touchent de nombreux domaines : Tourisme, sécurité incendie, sécurité sanitaire, activités économiques de premières nécessités (métiers de bouche, santé, social, etc.)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

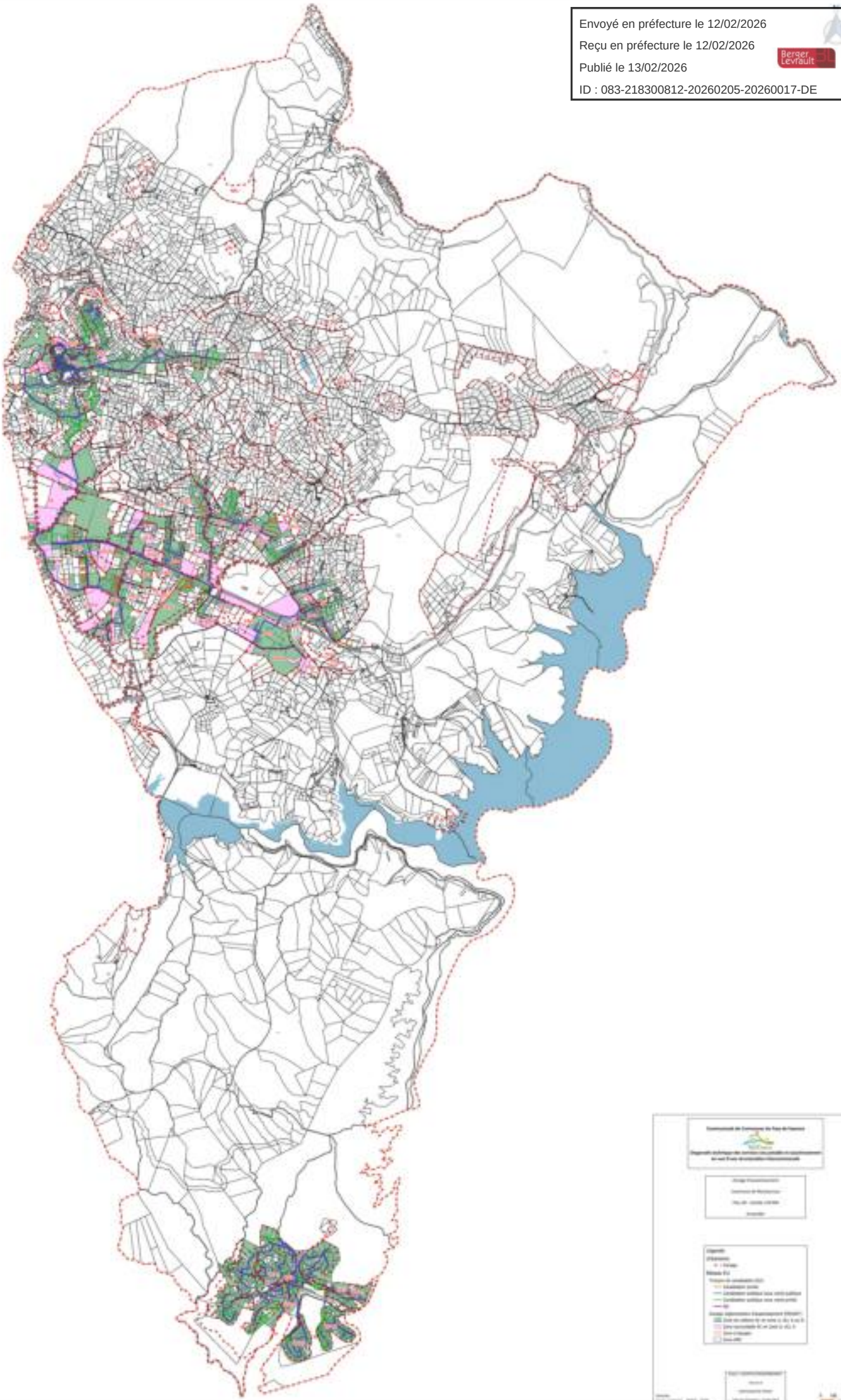
REVISION GENERALE



2B5 PLAN RESEAU EU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

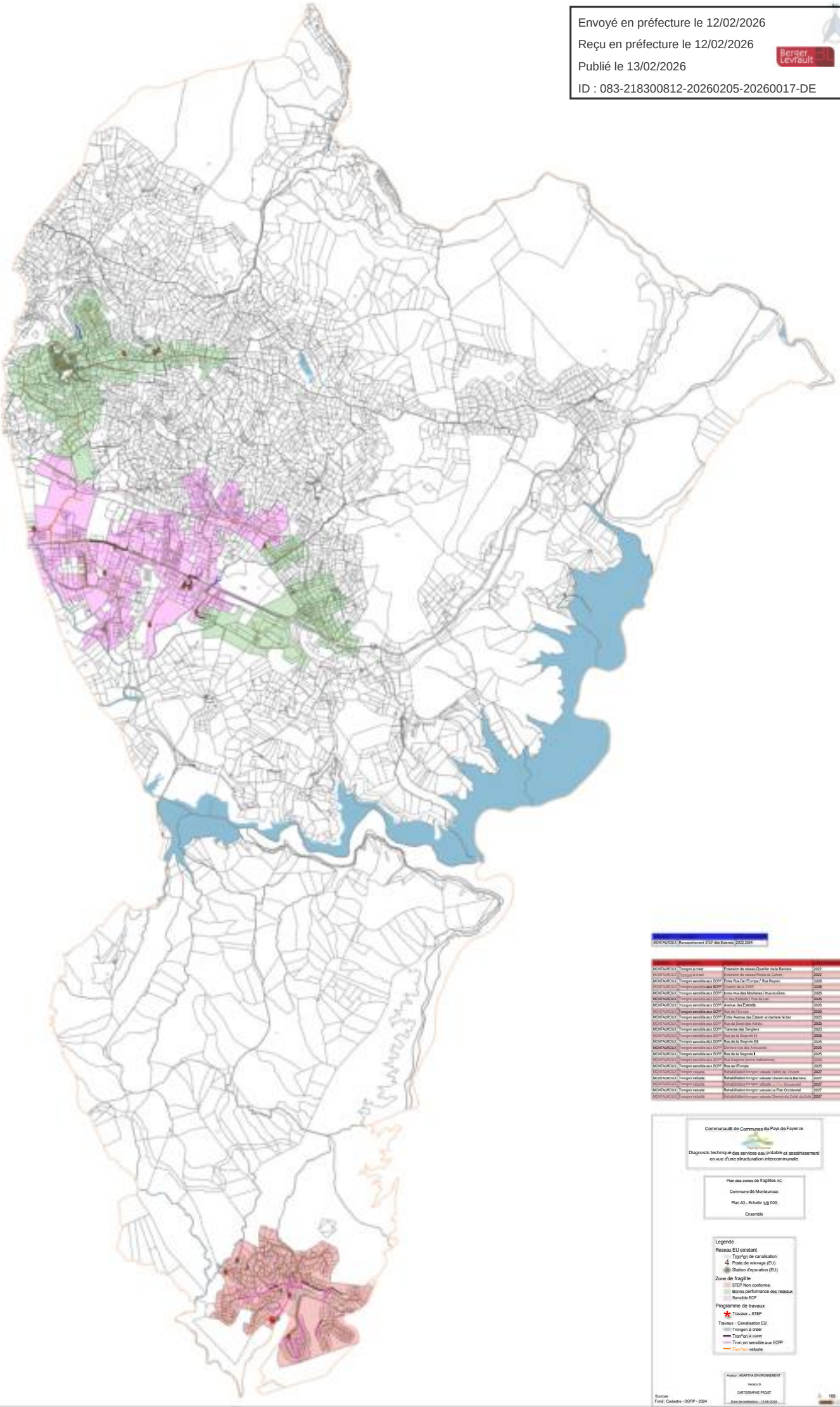
REVISION GENERALE



2B6 ZONES DE FRAGILITE EU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



MONTAUROUX	Renouvellement STEP des Esterets	2022	2024

MONTAUROUX	Trongon a creer	Extension de reseau Quartier de la Barriere	2022
MONTAUROUX	Trongon a creer	Extension de reseau Rue de el Calfas	2022
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Entre Rue De l'Europe / Rue Reynan	2026
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Chemin de la STEP	2026
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Entre Rue des Mosheres / Rue du Gros	2026
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Av des Esterets / Rue de Lac	2026
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Avenue des Esterets	2026
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Rue de l'Europe	2026
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Entre Avenue des Esterel et derriere le bar	2025
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Rue du Soleil des Adrets	2025
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Traverse des Sanglers	2025
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Rue de la Segnete II	2025
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Rue de la Segnete III	2025
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Derriere rue des Arbousiers	2025
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Rue de la Segnete I	2025
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Rue Segnete (entre habitations)	2025
MONTAUROUX	Trongon sensible aux ECPP	Rue de l'Europe	2025
MONTAUROUX	Trongon vetuste	Rehabilitation trongon vetuste Vallon du Vecard	2027
MONTAUROUX	Trongon vetuste	Rehabilitation trongon vetuste Chemin de la Barriere	2027
MONTAUROUX	Trongon vetuste	Rehabilitation trongon vetuste Le Plan Occidental	2027
MONTAUROUX	Trongon vetuste	Rehabilitation trongon vetuste Le Plan Occidental	2027
MONTAUROUX	Trongon vetuste	Rehabilitation trongon vetuste Chemin du Collet du Bois	2027

CommunautE de Communes du Pays de Fayence

Diagnostic technique des services eau potable et assainissement en vue d'une structuration intercommunale

Plan des zones de fragilites AC

Commune de Montauroux

Plan A0 - Echelle 1/8 000

Ensemble

Legende

Reseau EU existant
- Tron'on de canalisation
- 4 Poste de relevage (EU)
- Station d'epuration (EU)

Zone de fragilite
- STEP Non conforme
- Bonne performance des reseaux
- Sensible ECP

Programme de travaux
- Travaux - STEP

Travaux - Canalisation EU
- Trongon a creer
- Tron'on a curer
- Tron;on sensible aux ECPP
- Tron'on vetuste

Auteur : AGARTHA ENVIRONNEMENT

Version 0

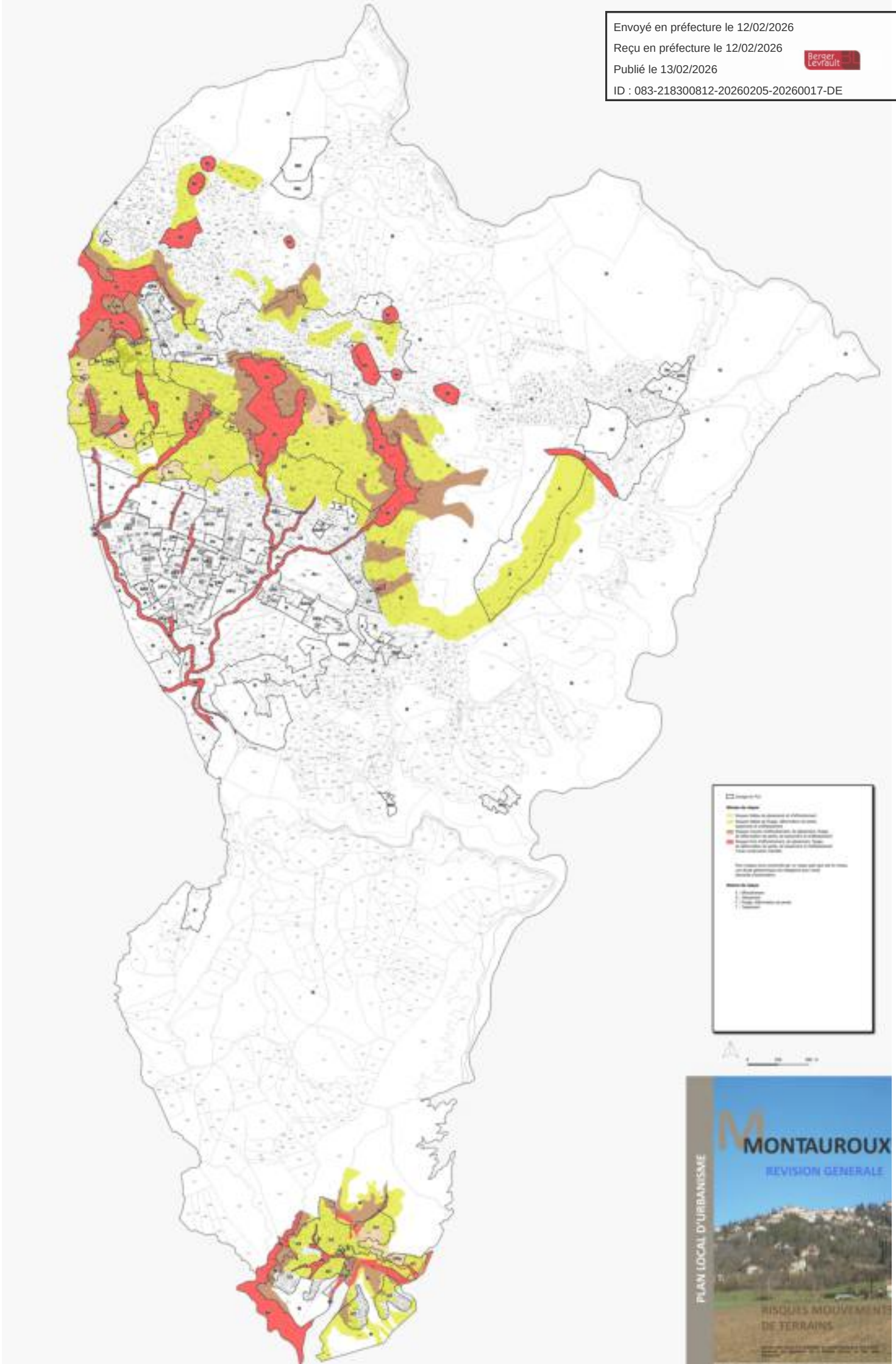
CARTOGRAPHIE PROJET

Date de realisation : 13-06-2024

Sources
Fond : Cadastre - DGFIP - 2024

100 200 m

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2C11 RISQUE CONCENTRATION RADON

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Risque de concentration du Radon

Le radon est un gaz radioactif ayant un effet cancérogène sur les poumons et dont l'impact sanitaire est avéré.

Il est présent sur l'ensemble du territoire français, avec de fortes disparités géographiques. Des évolutions réglementaires récentes et en cours viennent renforcer la politique de prise en compte du « risque radon » sur le territoire français mise en place jusqu'en juin 2018.

La cartographie du « risque radon » en France métropolitaine, qui prenait pour base le département, a été remplacée par une cartographie communale. Pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la nouvelle délimitation des zones à potentiel radon, d'échelle communale, impacte désormais des communes dans les 6 départements de la région, et notamment un grand nombre de communes le long de la Côte d'Azur et dans les Alpes.

La nouvelle réglementation prévoit par ailleurs une prise en compte du risque radon par des publics plus larges que dans le dispositif antérieur : diverses catégories d'établissements recevant du public et tous les lieux de travail souterrains ou situés au niveau du rez-de-chaussée.

Pour ces établissements, la réglementation prévoit des mesurages du radon et, dans le cas du dépassement du niveau de référence en radon dans l'air de 300 Becquerels par mètre cube en moyenne annuelle (Bq/m3), la mise en œuvre d'actions correctives.

Le contexte réglementaire

Le décret n° 2018-434 du 4 juin 2018 portant diverses dispositions en matière nucléaire prend des dispositions concernant l'exposition de populations au radon dans diverses catégories d'établissements recevant du public (ERP) et tous les lieux de travail souterrains ou situés au niveau du rez-de-chaussée, et prévoit notamment :

- L'abaissement du niveau de référence de l'activité volumique en radon dans les bâtiments de 400 Bq/m3 à 300 Bq/m3, niveau au-dessus duquel il est jugé inapproprié de permettre la survenance d'expositions des travailleurs ;
- Le découpage du territoire national en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :
  - Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;
  - Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
  - Zone 3 : zones à potentiel radon significatif

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



/ © https://www.asn.fr/l-asn-informe/dossiers-pedagogiques/le-radon-et-la-population

La commune de Montauroux est classée en zone potentiel de catégorie 3, soit **une zone à potentiel radon significatif.**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2C12 AP CLASSEMENT SONORE ROUTES DEPARTEMENTALES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PRÉFET
DU VAR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer du Var

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-02 du 09 JAN. 2023

portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion du Conseil départemental du Var

Le préfet du Var,

Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 154-4 (ex-article L. 111-11-1) du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu le code de l'environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L. 571-1 et suivants, R. 571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L. 572-1 et suivants, R. 572-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 111-3, R. 151-18, R. 151-51, R. 151-52 et R. 151-53 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 122-10, L. 124-4, L. 154-3, L. 154-4 et R. 154-7 ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes) publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assortis des pièces annexées ;

Considérant l'avis des gestionnaires de réseaux concernés, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Considérant l'avis des communes concernées, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Considérant le rendu d'études et l'analyse effectuée par le bureau d'études CEREG Ingénierie le 14 novembre 2022 ;

Considérant la validation de cette étude technique par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement et son assistance à maîtrise d'ouvrage tout au long de la procédure ;

Considérant l'information fournie sur le portail de l'État et la communication des éléments de procédure lors des réunions plénières du comité de suivi du bruit, dont la dernière en date du 6 octobre 2020 ;

Considérant la conformité de l'établissement de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var par la Direction départementale des territoires et de la mer du Var aux critères et conditions requis par la réglementation en vigueur en matière de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Var ;

ARRÊTE :

Article 1er : objet de la décision d'approbation de la révision du classement sonore

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Var aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres (ITT) mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Le présent arrêté vise à approuver la révision totale du classement sonore de ces infrastructures.

Le classement sonore comporte le présent arrêté assorti d'une annexe intitulée « rapport de classement », composée notamment de tableaux et de représentations cartographiques.

Ce rapport de classement fait partie intégrante de l'arrêté préfectoral. Il constitue l'objet principal de la décision administrative.

Article 2 : détermination des infrastructures et gestionnaires concernés

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relèvent du réseau routier sous gestion du Conseil départemental du Var.

Toutes les voies gérées par le Conseil départemental du Var ne font pas l'objet d'un classement. Seules les voies ou tronçon(s) de voies concernées sont recensées.

Article 3 : caractéristiques du classement

Le classement s'effectue sur la base des caractéristiques sonores de la voie. Ainsi, toutes les voies du département ne font pas l'objet d'un classement. Seules celles qui dépassent les niveaux sonores le sont.

Les infrastructures sont classées sur la base de leurs niveaux sonores diurnes et nocturnes reçus au point de référence. À noter que les indicateurs retenus sont les mêmes que ceux pris en compte pour la construction d'infrastructures nouvelles : il s'agit du LAeq (6h-22h) pour le jour, et du LAeq (22h-6h) pour la nuit, exprimés en décibels (dB).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

La catégorie des infrastructures de transports terrestres est donc définie comme suit :

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)[1]	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure – pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ; – pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Les tableaux contenus dans le rapport de classement annexé donnent, à minima, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain traversé (rue en « U » ou tissu ouvert).

Les cartes contenues dans le rapport de classement annexé représentent, à minima, la catégorie de l'infrastructure, le secteur affecté par le bruit et la largeur de ces secteurs.

En cas de discordance entre « tableau(x) » et « carte(s) », les indications du tableau de données priment.

Article 4 : isolement acoustique des bâtiments à construire

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R. 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolation acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

Article 5 : liste des voiries concernées

Pour le gestionnaire Conseil départemental du Var, les infrastructures concernées par le présent arrêté sont :

Numéro	Commune
D3	Artigues
D557	Aups

1 La pondération (A) est la pondération standard des fréquences audibles ; elle a été conçue pour se rapprocher de la réaction de l'oreille humaine au bruit.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

D559	Bandol
D559B	Bandol
D554	Barjols
D560	Barjols
D554	Belgentier
Projet Deviation Belgentier :1	Belgentier
D13	Besse-sur-issole
D15	Besse-sur-issole
D198	Bormes-les-mimosas
D241	Bormes-les-mimosas
D298	Bormes-les-mimosas
D298C	Bormes-les-mimosas
D559	Bormes-les-mimosas
D98	Bormes-les-mimosas
D1007	Brignoles
D43	Brignoles
D554	Brignoles
DN7	Brignoles
D560	Brue-Auriac
D56	Callian
D562	Callian
D562	Carcès
D13	Carnoules
D97	Carnoules
D442	Carqueiranne
D559	Carqueiranne
D74	Carqueiranne
D559	Cavalaire-sur-mer
D54	Châteaudouble
D560	Châteauvert
D48	Cogolin
D558	Cogolin
D559	Cogolin
D61	Cogolin
D98	Cogolin
D22	Correns

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

D14	Cuers
D43	Cuers
D97	Cuers
D1555	Draguignan
D54	Draguignan
D555	Draguignan
D557	Draguignan
D562	Draguignan
D59	Draguignan
D955	Draguignan
DN555	Draguignan
DN555:2	Draguignan
D562	Entrecasteaux
DN8	Evenos
D19	Fayence
D562	Fayence
D563	Fayence
D54	Figanières
D13	Flassans-sur-Issole
DN7	Flassans-sur-Issole
D557	Flayosc
D15	Forcalqueiret
D43	Forcalqueiret
D554	Forcalqueiret
D100	Fréjus
D100A	Fréjus
D37	Fréjus
D4	Fréjus
D559	Fréjus
D7	Fréjus
D8	Fréjus
D98B	Fréjus
DN7	Fréjus
D554	Garéoult
D81	Garéoult
D559	Gassin

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

D61	Gassin
D93	Gassin
D98	Gassin
D554	Ginasservis
D97	Gonfaron
D14	Grimaud
D48	Grimaud
D558	Grimaud
D559	Grimaud
D61	Grimaud
D61A	Grimaud
D14	Grimaud
D98	Grimaud
Projet déviation Sainte-Maxime : 1	Grimaud
Projet déviation Sainte-Maxime : 2	Grimaud
D12	Hyères-les-Palmiers
D197	Hyères-les-Palmiers
D276	Hyères-les-Palmiers
D29	Hyères-les-Palmiers
D42	Hyères-les-Palmiers
D46	Hyères-les-Palmiers
D554	Hyères-les-Palmiers
D559	Hyères-les-Palmiers
D559A	Hyères-les-Palmiers
D98	Hyères-les-Palmiers
D559	La Cadière-D'Azur
D559B	La Cadière-D'Azur
D66	La Cadière-D'Azur
D82	La Cadière-D'Azur
D5	La Celle
DN7	La Celle
D554B	La Crau
D12	La Crau
D14	La Crau
D276	La Crau
D29	La Crau

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

D554	La Crau
D74	La Crau
D76	La Crau
D98	La Crau
D559	La Croix-Valmer
D554B	La Farlède
D554	La Farlède
D67	La Farlède
D97	La Farlède
D29	La Garde
D42	La Garde
D559	La Garde
D67	La Garde
D74	La Garde
D86	La Garde
D97	La Garde
D98	La Garde
D558	La Garde-Freinet
D42A	La Londe-les-Maures
D559A	La Londe-les-Maures
D98	La Londe-les-Maures
D98	La Mole
D1555	La Motte
D54	La Motte
D5	La Roquebrussanne
D554	La Roquebrussanne
D16	La Seyne-sur-Mer
D18	La Seyne-sur-Mer
D2018	La Seyne-sur-Mer
D26	La Seyne-sur-Mer
D559	La Seyne-sur-Mer
D63	La Seyne-sur-Mer
D246	La Valette-du-Var
D29	La Valette-du-Var
D46	La Valette-du-Var
D86	La Valette-du-Var

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

D97	La Valette-du-Var
D98	La Valette-du-Var
D559B	Le Beausset
DN8	Le Beausset
D17	Le Cannet-des-Maures
D558	Le Cannet-des-Maures
DN7	Le Cannet-des-Maures
D559B	Le Castellet
D66	Le Castellet
D82	Le Castellet
DN8	Le Castellet
D198	Le Lavandou
D298	Le Lavandou
D298C	Le Lavandou
D559	Le Lavandou
D98	Le Lavandou
D97	Le Luc
DN7	Le Luc
D125	Le Muy
D1555	Le Muy
D25	Le Muy
D54	Le Muy
D825	Le Muy
DN7	Le Muy
D74	Le Plan-De-La-Tour
D2086	Le Pradet
D42	Le Pradet
D559	Le Pradet
D74	Le Pradet
D86	Le Pradet
D46	Le Revest-les-Eaux
D17	Le Thoronet
D562	Le Thoronet
D22	Le Val
D554	Le Val
D562	Le Val

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

D37	Les Adrets-de-l'Estérel
D837	Les Adrets-de-l'Estérel
D10	Les Arcs
D1555	Les Arcs
D54	Les Arcs
D91	Les Arcs
DN7	Les Arcs
D10	Lorgues
D562	Lorgues
D5	Méounes-lès-Montrieux
D554	Méounes-lès-Montrieux
D37	Montauroux
D562	Montauroux
D22	Montfort-sur-Argens
D560	Nans-les-Pins
D43	Néoules
D5	Néoules
D554	Néoules
D3	Ollières
DN7	Ollières
D11	Ollioules
D2020	Ollioules
D206	Ollioules
D26	Ollioules
D559	Ollioules
D92	Ollioules
DN8	Ollioules
D12	Pierrefeu-du-Var
D14	Pierrefeu-du-Var
D412	Pierrefeu-du-Var
D97	Pignans
D68	Pourcieux
DN7	Pourcieux
D23	Pourrieres
D68	Pourrieres
DN7	Pourrieres

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

D4	Puget-sur-Argens
DN7	Puget-sur-Argens
D61	Ramatuelle
D93	Ramatuelle
D559	Rayol-Canadel-sur-Mer
D3	Rians
D43	Rocbaron
D554	Rocbaron
D81	Rocbaron
D559	Roquebrune-sur-Argens
D7	Roquebrune-sur-Argens
D8	Roquebrune-sur-Argens
DN7	Roquebrune-sur-Argens
D562	Saint-Antonin-du-Var
D1559	Saint-Cyr-sur-Mer
D559	Saint-Cyr-sur-Mer
D66	Saint-Cyr-sur-Mer
D87	Saint-Cyr-sur-Mer
D15	Sainte-Anastasie-sur-Issole
D25	Sainte-Maxime
D559	Sainte-Maxime
D74	Sainte-Maxime
D8	Sainte-Maxime
Projet déviation Sainte-Maxime : 1	Sainte-Maxime
Projet déviation Sainte-Maxime : 2	Sainte-Maxime
D18	Saint-Mandrier-sur-Mer
D2018	Saint-Mandrier-sur-Mer
D2560	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D28	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D3	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D560	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D560A	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
DN7	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D100	Saint-Raphaël
D37	Saint-Raphaël
D37C	Saint-Raphaël

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

D559	Saint-Raphaël
D93	Saint-Tropez
D98	Saint-Tropez
D560	Saint-Zacharie
Projet déviation Saint -Zacharie : 1	Saint-Zacharie
D231	Salernes
D557	Salernes
D560	Salernes
D11	Sanary-sur-Mer
D211	Sanary-sur-Mer
D559	Sanary-sur-Mer
D559B	Sanary-sur-Mer
D560	Seillons-Source-d'Argens
D2	Signes
D11	Six-Fours-les-Plages
D16	Six-Fours-les-Plages
D211	Six-Fours-les-Plages
D26	Six-Fours-les-Plages
D559	Six-Fours-les-Plages
D616	Six-Fours-les-Plages
D63	Six-Fours-les-Plages
D554	Sollies-Pont
D58	Sollies-Pont
D97	Sollies-Pont
D554	Sollies-Toucas
D554	Sollies-Ville
D58	Sollies-Ville
D97	Sollies-Ville
D37	Tanneron
D10	Taradeau
DN7	Taradeau
D2008	Toulon
D206	Toulon
D246	Toulon
D29	Toulon
D42	Toulon

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

D46	Toulon
D559	Toulon
D559BIS	Toulon
D62	Toulon
D642	Toulon
D92	Toulon
D97	Toulon
DN8	Toulon
D19	Tourrettes
D56	Tourrettes
D562	Tourrettes
DN7	Tourves
D1555	Trans-en-Provence
D54	Trans-en-Provence
D48	Vidauban
DN7	Vidauban
D560	Villecroze
D557	Villecroze
D554	Vinon-sur-Verdon
D952	Vinon-sur-Verdon

Article 6 : publication et mise à disposition

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Il fait l'objet d'une information dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et d'un affichage dans les mairies concernées pendant 1 mois minimum.

Le présent arrêté assorti de son annexe, à savoir le rapport du classement, est tenu à la disposition du public dans les mairies concernées et à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var à Toulon aux heures habituelles d'ouverture.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres est aussi mis en ligne sur le portail de l'État. Il est consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : www.var.gouv.fr à la rubrique : Classement Sonore des Voies Bruyantes (CSVB)

Article 7 : report dans les documents d'urbanisme

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par les maires des communes, ainsi que par les maires des communes limitrophes le cas échéant, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.

Il faut également joindre dans les annexes du document d'urbanisme, les éléments suivants :

- le classement des infrastructures de transports terrestres,

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- les secteurs affectés par le bruit,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- la mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme peuvent être mises à profit pour introduire le classement dans les documents graphiques et les annexes. Il est également nécessaire d'ôter les dispositions qui avaient antérieurement été inscrites relevant uniquement du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion du Conseil départemental du Var.

Article 8 : délai et voie de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var, d'un recours gracieux auprès du préfet du Var et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulon.

Article 9 : abrogation

Les dispositions du présent arrêté se substituent de plein droit, uniquement pour les infrastructures mentionnées à l'article 2 et les tronçons concernés, à celles des arrêtés antérieurs portant classement des ITT en date du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes).

Article 10 : exécution et transmission

Le secrétaire général de la préfecture du Var, les sous-préfets territorialement compétents, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer du Var, le président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera, transmis en copie:

- au ministre de la Transition écologique (DGPR – mission bruit et DGITM) ;
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – service transport, infrastructure et mobilité (STIM) ;
- au directeur de l'Agence Régionale de la Santé – antenne territoriale de Toulon ;
- au directeur de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ;
- aux autres gestionnaires des infrastructures terrestres de transports membres du comité de suivi du bruit ;
- au directeur des Routes du Conseil Départemental du Var ;
- aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- au président de l'association des maires du Var ;
- aux maires des communes concernées : l'arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois dans chacune des mairies des communes concernées ; le certificat d'affichage sera transmis à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var – Service planifications et prospective – Mission transition écologique et mobilité.

Fait à Toulon, le

Evence RICHARD

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Liberté
Égalité
Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service environnement
et risques

Pôle environnement
et cadre de vie

Toulon, le 27 MARS 2026

ARRETE PREFECTORAL
n°

portant approbation
de la révision du classement sonore
des infrastructures de transports terrestres (IT1)
du réseau routier national (RRN) du département du Var
concernant
les autoroutes nationales concédées A8, A50 et A57
les autoroutes nationales non concédées A50, A57 et A570
et la route nationale RN98

LE PREFET DU VAR
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite
Officier des Palmes Académiques

Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L.571-1 et suivants, R.571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L.572-1 et suivants, R.572-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.123-13, R.123-14, R.123-22 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.111-11, L.111-11-1, L.111-11-2, R.111-4-1 ;

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 01 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 92 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Vu les arrêtés préfectoraux en date du 07 juin 2000 et 06 août 2001 publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assorti des pièces annexées ;

Vu la saisine des gestionnaires/exploitants tout au long de la procédure, à savoir la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Provence Alpes Côte d'Azur (PACA), la Direction interdépartementale des routes Méditerranée (DIRMED) pour le réseau autoroutier non concédé et la route nationale, la société concessionnaire d'autoroutes ESCOTA pour le réseau autoroutier concédé, et notamment la dernière consultation de présentation des résultats en date du 10 août 2012 ;

Vu l'avis des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés suite à leur saisine en date du 14 août 2012 conformément aux dispositions de l'article R.571-39 du Code de l'environnement ;

Vu l'avis des communes concernées suite à leur consultation pour une durée de 3 mois en date du 14 août 2012 conformément aux dispositions de l'article R.571-39 du Code de l'environnement ;

Vu le rendu d'études et l'analyse effectuée par le bureau d'études Bureau Veritas en novembre 2012 ;

Vu l'appui technique en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage apporté par le Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) Méditerranée tout au long de la procédure et la validation des résultats obtenus le 1er février 2013 ;

Considérant l'information toutes sur le portail de l'État et la communication des éléments de procédure lors des réunions plénières du comité de suivi du bruit ;

Considérant la conformité de l'établissement de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du réseau routier national du département du Var par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var aux critères et conditions requis par la réglementation en vigueur en matière de classement sonore des ITT ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer du Var ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : objet de la décision d'approbation de la révision du classement sonore

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Var aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres (ITT) mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Le présent arrêté vise à approuver la révision totale du classement sonore de ces infrastructures.

Le classement sonore comporte le présent arrêté assorti d'une annexe intitulée "rapport de classement" composé notamment de tableaux et de représentations cartographiques.
Ce rapport de classement fait partie intégrante de l'arrêté préfectoral. Il constitue l'objet principal de la décision administrative.

ARTICLE 2 : infrastructures concernées

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relève du réseau routier national (RRN). Elles concernent :

- les autoroutes nationales concédées A8, A50 et A57, dont le gestionnaire est la société ESCOTA,
- les autoroutes nationales non concédées A50 , A57 et A570 dont le gestionnaire est la DREAL PACA et l'exploitant la DIRMED,
- la route nationale RN98 dont le gestionnaire est la DREAL PACA et l'exploitant la DIRMED.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE 3 : caractéristique du classement

Le classement s'effectue sur la base des caractéristiques sonores de la voie. Ainsi, toutes les voies du département ne font pas l'objet d'un classement. Seules celles que dépassent les niveaux sonores le sont.
Les infrastructures sont classées sur la base de leurs niveaux sonores diurnes et nocturnes reçus au point de référence. A noter que les indicateurs retenus sont les mêmes que ceux pris en compte pour la construction d'infrastructures nouvelles. Il s'agit du LAeq (6h-22h) pour le jour, et du LAeq (22h-6h) pour la nuit.

La catégorie des infrastructures de transports terrestres est donc définie comme suit :

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure : pour les infrastructures nouvelles : point de tangence de la chaussée la plus proche ; pour les infrastructures existantes : à partir du bord extérieur de la voie la plus proche
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L < 70	60 < L < 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Les tableaux contenus dans le rapport de classement annexé donnent, a minima, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain traversé (rue en "U" ou tissu ouvert).

Les cartes contenues dans le rapport de classement annexé représentent, à minima, la catégorie de l'infrastructure, le secteur affecté par le bruit et la largeur de ces secteurs.
Pour des raisons de lisibilité, il peut être nécessaire de produire plusieurs cartes à des échelles suffisantes, ou de faire des grossissements sur certaines zones où les tronçons sont très courts. Toutefois, il ne s'agit pas de réaliser des cartes à l'échelle des documents d'urbanisme, mais d'illustrer graphiquement le contenu de l'arrêté de classement sonore.

En cas de discordance entre "tableau(x)" et "carte(s)", les indications du tableau prévalent.

ARTICLE 4 : Isolement acoustique des bâtiments à construire

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE 5 : communes concernées

Les communes concernées par le présent arrêté sont : POURRIERES, POURCIEUX, OLLIERES, SAINT MAXIMIN, TOURVES, BRIGNOLES, FLASSANS, CABASSE, LE LUC, LE CANNET-DES-MAURES, VIDAUBAN, LES ARCS, LE MUY, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, PUGET-SUR-ARGENS, FREJUS, LES ADRETS DE L'ESTEREL, TANNERON, SAINT-CYR-SUR MER, LA CADIERE D'AZUR, LE CASTELLET, BANDOL, SANARY-SUR-MER, OLLIOULES, SIX-FOURS LES PLAGES, LA SEYNE-SUR-MER, TOULON, LA VALETTE, LA GARDE, LA FARLEDE, SOLLIES-VILLE, SOLLIES-PONT, CUERS, PIERREFEU, PUGET-VILLE, CARNOULES, PIGNANS, GONFARON, LA CRAU, HYERES.

ARTICLE 6 : publication et mise à disposition

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au Recueil des Actes Administratifs du département de la Préfecture du Var.

Il fait l'objet :

- d'une information dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;
- d'un affichage dans les mairies concernées pendant 1 mois minimum.

Le présent arrêté assorti de son annexe, à savoir le rapport de classement, est tenu à la disposition du public dans les mairies concernées et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var à Toulon aux heures habituelles d'ouverture.

Le classement sonore des ITT est aussi mis en ligne sur le portail de l'Etat par la Préfecture. Il est consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : www.var.gouv.fr

ARTICLE 7 : report dans les documents d'urbanisme

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par les maires des communes, ainsi que par les maires des communes limitrophes le cas échéant, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.

Il faut également joindre dans les annexes du document d'urbanisme les éléments suivants :

- le classement des infrastructures de transports terrestres,
- les secteurs affectés par le bruit,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- la mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme peuvent être mises à profit pour introduire le classement dans les documents graphiques et les annexes ; à noter qu'il est nécessaire d'ôter les dispositions qui avaient antérieurement été inscrites relevant uniquement du classement sonore des ITT du RRN.

ARTICLE 8 : délai et voie de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa publication au RAA, d'un recours gracieux auprès du Préfet et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Toulon.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARTICLE 9 : abrogation

Les dispositions du présent arrêté se substituent de plein droit, uniquement pour les infrastructures mentionnés à l'article 2 et les tronçons concernés, à celles des arrêtés antérieurs portant classement des ITT en date du 07 juin 2000 et 06 août 2001.

ARTICLE 10 : exécution et transmission

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les sous-préfets territorialement compétents, la Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Directeur Interdépartemental des Routes Méditerranée, le Directeur de la société autoroute ESCOTA, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera, en outre, transmis en copie:

- au Ministre d'État, Ministre de l'Écologie, du Développement Durables et de l'Énergie (DGPA – mission bruit et DGITM) ;
- au Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – service biodiversité eau paysages (SBEP) et au service transport et infrastructure (STI) ;
- au Directeur de la société autoroute ESCOTA ;
- au Directeur Régional de Réseau Ferré de France ;
- au Directeur de l'Agence Régionale de la Santé – antenne territoriale de Toulon ;
- au Directeur de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ;
- aux autres gestionnaires des infrastructures terrestres de transports membres du comité de suivi du bruit ;
- au Président du Conseil Général du Var ;
- aux Présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- au Président des Maires du Var ;
- aux Maires des communes concernées ; l'arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois dans chacune des mairies des communes concernées.

Fait à TOULON, le 27 MARS 2013
LE PREFET DU VAR

Laurent CAYREL

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2C13 CARTE ZONE DE BRUITS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les zones de bruits

Selon les dispositions de la loi « bruit » N°92-144 du 31 décembre 1992, codifiée à l'article L.571-10 du code de l'environnement : « Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire ».

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les documents d'urbanisme des communes concernées.

Dans le département du Var, le classement sonore des infrastructures de transport terrestres a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en date :

- du 27 mars 2013 pour les autoroutes ;
- du 1ier août 2014 pour les routes départementales ;
- du 8 décembre 2015 pour les voies communales.

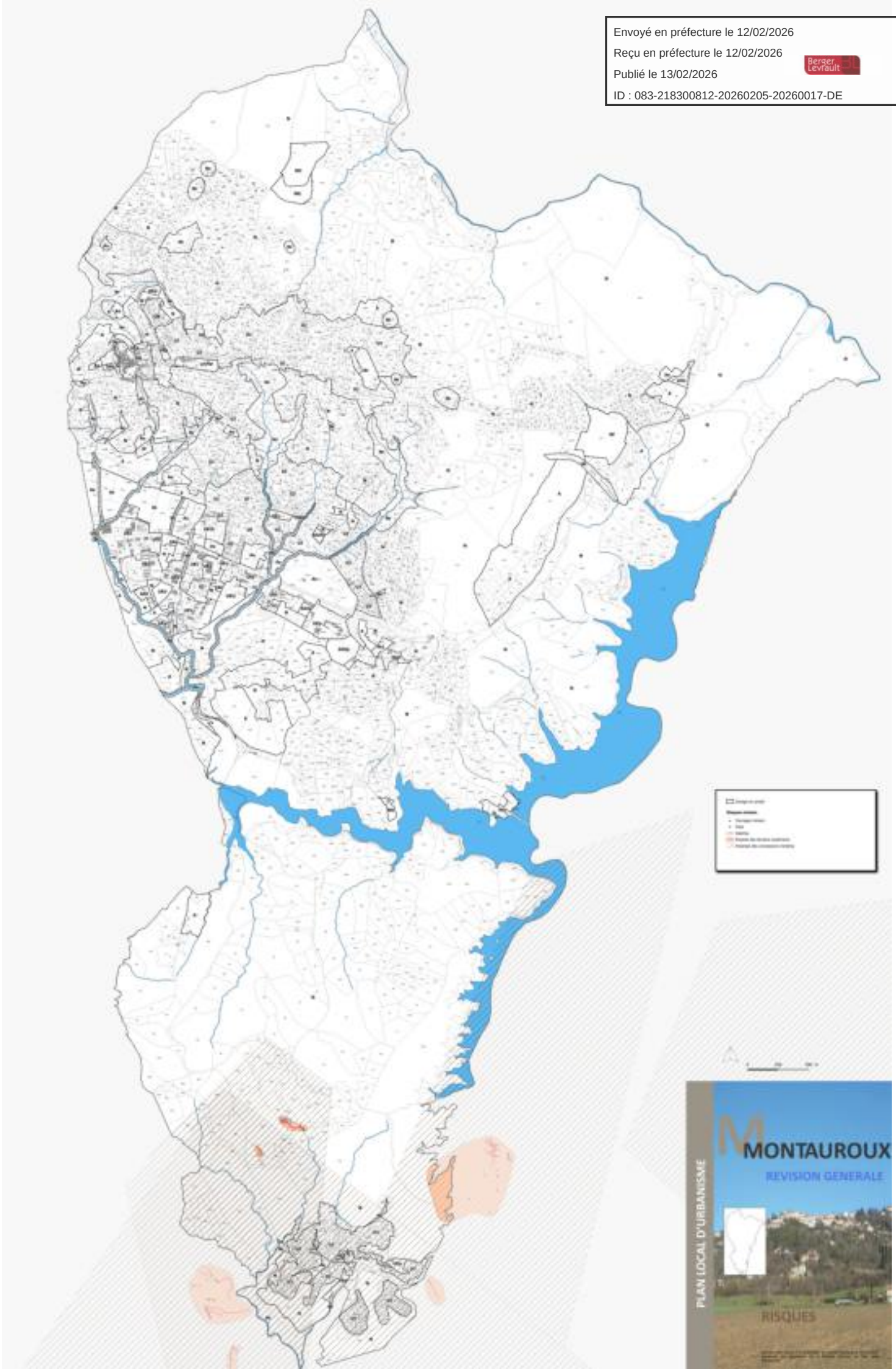
Les administrés devront se référer aux cartes inscrites au lien suivant : https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=6488f215-39cb-4be7-8a07-0a6db9d211e6

Classement des voies bruyantes (Source : DDTM 83)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE

RISQUES

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2C1 DOSSIER COMMUNAL SYNTHETIQUE DES RISQUES MAJEURS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

REPUBLIQUE FRANQAISE
Liberie Ivalue Fratcrnite

PREFECTURE DU VAR

CABINET DU PREFET

TOULON, le 12 JUIN 1998

S.I.D.P.C / N° 98- 43 d

ARRETE RELATIF AU DOSSIER SYNTHETIQUE SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DANS LA COMMUNE DE MONTAUROUX

LE PREFET du VAR,

VU la loi n° 87.565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la securité civile, à la protection de la foret contre l'incendie et à la prevention des risques majeurs, et notamment son article 21,

VU le decret n° 90.918 du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risque majeurs pris en application de l'article 21 de la loi susvisee, et notamment son article 3,

VU la circulaire du 21 avril 1994 du Mimstre de l'Environnement concemant l'information preventive,

VU les avis emis par les membres de la Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Preventive lors de la reunion du 7 mai 1998,

CONSIDERANT que le Dossier Communal Synthetique prévu par les textes susvises, imposant à l'Etat de recenser à l'intention des habitants de la ville de MONTAUROUX les risques majeurs auxquels ils peuvent être soumis, est publie,

SUR proposition de M. le Sous-Prefet, Directeur de Cabinet,

.../...

BD DU 112ème RFAfMFNT D'INFANTFRIF - RP 1 [illegible] nw renev tci [illegible]

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Dossier Communal Synthetique des risques majeurs de la ville de MONTAUROUX joint au present arreté est notifié à M. le Maire.

ARTICLE 2 : M. le Maire de MONTAUROUX est chargé d'elaborer un document d'information communal sur les risques majeurs de la ville de MONTAUROUX comportant notamment les mesures de sauvegarde et de police arretées pour prevenir ceux-d, dans le cadre de ses pouvoirs.

ARTICLE 3 : Un avis, affiché en mairie pendant deux mois, informera le public de la publication du dossier synthetique et du document d'information.

ARTICLE 4 : M. le Maire de MONTAUROUX est chargé de developper une campagne d'information des habitants de la ville de MONTAUROUX sur les risques majeurs par tous moyens qu'il jugera utiles, à partir du document d'information communal visé à l'article 2 et du dossier communal synthetique.

ARTICLE 5 : M le Directeur Departemental de l'Equipement est chargé de soumettre à la Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Preventive les mises à jour eventuelles du Documents Communal Synthetique.

ARTICLE 6 : MM. le Sous-Prefet, Directeur de Cabinet, le Directeur Departemental de l'Equipement et le Maire de la commune de MONTAUROUX, sont charges, chacun en ce qui le conceme, de l'execution du present arrete.

Le Prefet,

Hubert rOUBNI-R

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PREFECTURE DU VAR

Service Interministeriel
de Defense et de Protection Civile

DOSSIER COMMUNAL SYNTHETIQUE DES RISQUES MAJEURS

- INFORMATION DES POPULATIONS

COMMUNE DE : MONTAUROUX.
Arrondissement de : DRAGUIGNAN.
Canton de : FAYENCE.
N° INSEE: 83 081.
Population permanente:.3.004 Hab.
Population saisonniere : 2.849 Hab.
Population totale :. 5.853 Hab.
Scctcur d'Activitc
Economique Dominant : Agriculture - Tourisme.

Ministere de l'Equipement
SUAE/EG2
244, Avenue de l'Infanterie de Marine
83041 TOULON Cedex 09

Ministere de
l'Environnement

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

SOMMAIRE

- Risque majeur et information préventive **page 3.**

- Localisation des zones d'information préventive **page 6.**

- Le risque feux de forêts **page 8**
*** Que sont les feux de forêts?**
*** Comment surviennent-ils?**
*** Quels sont les risques dans la commune?**
*** Quelles sont les mesures prises dans la commune?**
*** Que doit faire l'individu?**
*** Où s'informer?**
*** Les cartes d'aléa risque feux de forêts** **pages 11,12.**

- Le risque inondation **page 13.**
*** Qu'est-ce qu'une inondation?**
*** Comment se manifeste-t-elle?**
*** Quels sont les risques d'inondation dans la commune?**
*** Quelles sont les mesures prises dans la commune?**
*** Que doit faire l'individu?**
*** Où se renseigner?**
*** Cartes d'aléa risque inondation** **pages 15,16.**

- Le risque mouvements de terrains **page 17**
*** Qu' est-ce qu'un mouvement de terrain?**
*** Comment se manifeste-t-il?**
*** Quels sont les risques dans la commune?**
*** Quelles sont les mesures prises dans la commune?**
*** Que doit faire la population?**
*** Où s'informer?**
*** cartes d'aléa risque mouvements de terrain** **pages 19,20.**

- Le risque sismique **page 21.**
***Qu'est-ce que le risque sismique ?**
***Comment se manifeste-t-il ?**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

***Quels sont les risques dans la commune ?**
***Quelles sont les mesures prises par la commune ?**
***Que doit faire l'individu ?**
***Où se renseigner**
***Cartes de l'aléa séisme** **pages 24,25.**

- Le risque industriel **page 27.**
*** Qu'est-ce que le risque industriel ?**
*** Comment se manifeste-t-il ?**
*** Quels sont les risques dans la commune ?**
*** Quelles sont les mesures prises dans la commune ?**
*** Que doit faire l'individu ?**
*** Où se renseigner ?**
*** Cartes d'aléa risque industrie** **pages 30,31.**

- Le risque Transport de matières dangereuses **page 32.**
*** Qu'est-ce que le risque transport de matières dangereuses ?**
*** Quels sont les risques pour la population ?**
*** Quels sont les risques dans la commune ?**
*** Quelles sont les mesures prises dans la commune ?**
*** Que doit faire l'individu ?**
*** Où se renseigner ?**
*** Cartes d'aléa T.M.D.** **pages 35,36.**

- Les cartes récapitulatives des aléas **pages 37,38.**

- Cartes des zones d' information préventive **pages 39,40.**

- Le lexique **page 41.**

Annexes

1 - Lettre circulaire du Préfet aux Maires du 7 février 1995.

2 - Décret n° 90 - 918 du 11 Octobre 1990 relatif au droit à l'information sur les risques majeurs.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PREFECTURE DU VAR

C A B I N E T

LE PREFET DU VAR

à

Monsieur le Maire
de
MONTAUROUX.

OBJET : Information préventive des risques majeurs naturels.

REFER : Loi du 22 Juillet 1987 (article 21)
Décret du 11 Octobre 1990.

Le dossier départemental des risques majeurs que je vous ai transmis le 7 février 1995 présentait l'ensemble des risques recensés dans le département, notamment ceux de votre commune.

Cependant, l'importance et la localisation à l'échelle communale des différents risques majeurs vis-à-vis de l'habitat restent à prendre en compte, et constituent sous votre autorité le deuxième stade d'information auquel a droit la population..

Le dossier communal synthétique, comportant les documents visés à l'article 2 du décret du 11 Octobre 1990 que je vous adresse aujourd'hui doit vous permettre d'établir le document d'information qui recense les mesures de sauvegarde adaptées aux risques de votre commune notamment celles relevant de vos pouvoirs de police .

Conformément à l'article 3 du décret sus visé, vous tiendrez ces documents à la disposition du public après en avoir fait connaître l'existence par avis en Mairie pendant deux mois.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

De plus les consignes de sécurité correspondantes seront portées à la connaissance du public par voie d'affichage suivant les modalités prévues aux articles 4. 5 et 6 du même décret.

LE PREFET du Var .

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RISQUES MAJEURS

ET

INFORMATIONS PREVENTIVES

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

I. QU'EST-CE QUE LE RISQUE MAJEUR ?

Le risque majeur, vous connaissez : vous appelez cela notamment une catastrophe. Il a deux caractéristiques essentielles :

- sa gravité, si lourde à supporter par les populations, voire les Etats ;
- sa fréquence, si faible qu'on pourrait être tenté de l'oublier et de ne pas se préparer à sa survenue.

Et pourtant... Pour le risque naturel notamment, on sait que l'avenir est écrit dans le passé : là où une rivière a débordé, la terre a tremblé, la neige a glissé, les laves ont coulé, on sait que d'autres inondations, séismes, avalanches ou éruptions volcaniques pourront survenir.

Que de souffrances, que de dégâts derrière chacune de ces manifestations du risque majeur.

D'autant plus grave si l'homme ne s'y est pas préparé .

En effet ; il faut beaucoup de moyens financiers pour se protéger. Parfois on l'oubliera : on fera des économies budgétaires au profit d'investissements plus rentables ; on ira même jusqu'à s'installer dans les anciens lits de rivières, des couloirs d'avalanches, trop près d'une usine. Alors, faute de moyens nécessaires pour se protéger, surveiller, annoncer le risque, les populations sont encore plus touchées par les catastrophes.

Mais il y a deux volets que l'on peut développer à moindre coût :

l'information et la formation

En France, **la formation à l'école** est développée par les Ministères de l'Education Nationale et de l'Environnement : il faut en effet que la connaissance du risque majeur et la protection de l'environnement entrent dans la **culture du citoyen.**

Quand **l'information préventive** sera faite dans une commune, la formation des enseignants sera une opération d'accompagnement incontournable.

C'est pourquoi le Ministère de l'Environnement développe sur cinq ans ce vaste programme d'information préventive dans les 5 000 communes à risques, en s'appuyant sur les préfectures et les collectivités territoriales.

Mieux informés et formés, tous (élèves, citoyens, responsables) intégreront mieux le risque majeur dans leurs sujets de préoccupation, pour mieux s'en protéger : c'est ainsi que tous acquièreront une confiance lucide, génératrice de **bons comportements individuels et collectifs.**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

II. - QU'EST-CE QUE L'INFORMATION PREVENTIVE SUR LES RISQUES MAJEURS ?

L'information préventive consiste à renseigner le citoyen sur les risques majeurs susceptibles de se développer sur ses lieux de vie, de travail, de vacances.

Elle a été instaurée en France par l'article 21 de la loi du 22 juillet 1987 : "le citoyen a le droit à l'information sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire et sur les mesures de sauvegarde pour s'en protéger".

Le décret du 11 octobre 1990 a précisé le contenu et la forme des informations :

- le Préfet établit le Dossier Départemental des Risques Majeurs (avec cartes) et le Dossier Communal Synthétique (DCS) ; le Maire réalise le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) ; ces deux pièces sont consultables en mairie par le citoyen ;

- l'affichage dans les locaux regroupant plus de 50 personnes est effectué par le propriétaire, selon un plan d'affichage établi par le Maire, et définissant les immeubles concernés.

Par circulaire du 25 février 1993, le Ministère de l'Environnement a demandé aux préfets d'établir la liste des communes à risques, en leur demandant de définir un ordre d'urgence, pour que tous les citoyens concernés soient informés en cinq ans ; pour ce faire, la circulaire demande aux maires de développer dans leur commune une campagne d'information sur les Risques Majeurs.

L'information préventive est faite dans les communes où il y a des enjeux humains : risque de victimes. L'information portera donc d'abord sur les communes où les enjeux humains sont les plus importants, où les protections sont les plus fragiles (exemple : campings).

Pour réaliser cette information préventive, une **Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive** (CARIP) a été constituée dans chaque département ; elle est placée sous l'autorité du Préfet et regroupe les principaux acteurs départementaux du risque majeur et de la sécurité civile.

C'est cette cellule qui a établi sur les directives de la Préfecture :

- le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) : ce n'est pas un document opposable aux tiers ; c'est un document de sensibilisation destiné aux responsables et acteurs du risque majeur.

- le document Communal Synthétique (DCS) : permettant aux maires de développer l'information préventive dans leur commune ; il a été établi conjointement entre l'Etat et la Commune, à partir du DDRM.

PREFECTURE DU VAR

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Information Preventive sur les Risques Majeurs
Dossier communal synthetique

LOCALISATION DES ZONES D'INFORMATIONS PREVENTIVES .

Document cartographique elabore par les Services de l'Etat en fonction des connaissances scientifiques et des documents juridiques de references (POS, Etude B.R.G.M) à la date 08/12/1997.

Ce document d'information a été etabli pour definir les zones dans lesquelles le Maire doit proceder à l'information des populations sur les risques majeurs.

LEGENDE

limite de la commune

- *Zone habitee*

limite des zones urbanisees (habitat, equipement, economic)

- *Zone d'aleas connus on supposés*

Connue Supposee



Feux de forSts



inondation



mouvement de terrain



s&sme



barrage

Industriel

nucldaire

TMD

- *Zone d'information preventive*

1777771

zones concerndes
Incitation a l'information preventive

Echelle : 1/25 000 ème 1 km

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

L E X I Q U E

INFORMATION PREVENTIVE :

C'est l'ensemble des mesures prises par l'Etat ou à la demande de l'Etat, pour informer les populations des risques encourus, et des mesures de sauvegarde.

ALEA :

Probabilité d'un événement qui peut affecter le système étudié (naturel ou technologique).

D.D.R.M

Dossier Départemental des Risques Majeurs. Ce dossier est un document de sensibilisation regroupant les principales informations sur les risques majeurs naturels et technologiques du département. Il a pour objectif de mobiliser les élus et partenaires sur les enjeux des risques dans leur département et leur commune. Il est consultable en mairie.

A.D.R.M. :

Atlas Départemental des Risques Majeurs Intégré au D.D.R.M., il permet de repérer les communes concernées, risque par risque, puis de localiser au sein des communes, les périmètres où la confrontation des aléas avec les zones habitées nécessite d'organiser l'information des populations.

D.C.S. :

Dossier Communal Synthétique. C'est le document réglementaire qui présente les risques naturels et technologiques encourus par les habitants de la commune. Il a pour objectif d'informer et de sensibiliser les citoyens. Il est consultable en mairie.

D.I.C.R.I.M. :

Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs. Ce document est réalisé à partir du D.C.S, enrichi des mesures de prévention ou de protection qui auraient été prises par la commune. Il est consultable en mairie, mais doit également être adressé aux principaux acteurs du risque majeur de la commune.

AFFICHAGE DU RISQUE :

Consiste à mettre à disposition du citoyen des informations sur les risques qu'il encourt ; le Préfet recense risques et mesures de sauvegarde dans un dossier synthétique qu'il transmet au Maire : celui-ci établit un document d'information consultable en mairie, et en fait la publicité. L'affichage du risque est également réalisé par des affichettes situées dans les halls d'immeubles et les terrains regroupant 50 personnes (travail, logement, loisirs...).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

C.A.R.I.P. :

Cellule d'Analyses des Risques et d'Information Préventive (ancienne C.I.P.) ; commission chargée de mettre en oeuvre dans le département, le dispositif d'information préventive des populations sur les risques majeurs. Cette commission a été installée en Seine et Marne, le
12 octobre 1993. Sa composition figure sur la liste jointe en annexe.

P.O.S. (document d'urbanisme)

Plan d'Occupation des Sols, c'est un document d'urbanisme fixant les règles d'occupation des sols sur la commune. Les P.O.S. sont élaborés à l'initiative et sous la responsabilité des maires.

P.I.G. (document d'urbanisme)

Projet d'Intérêt Général. Il peut être utilisé pour prévenir les risques majeurs, qu'ils soient d'ordre technologique ou naturel. Un P.I.G. mentionne notamment :

- la définition précise de son périmètre,
- l'indication des travaux ou (et) les mesures visant à prévenir le risque (inconstructibilité, prescriptions spéciales...).

Il permet au Préfet de mettre en demeure les collectivités locales d'intégrer des contraintes urbanistiques dans les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

P.P.R. Plan de Prévention des Risques

Elaboré et mis en oeuvre par le Préfet en concertation avec le Maire, il permet de délimiter dans des zones exposées à un risque naturel prévisible :

- des zones inconstructibles (zone rouge),
- des zones soumises à prescriptions (zone bleue).

Il remplace des P.E.R., P.S.S. et R 111.3.

Installation classée :

Ce sont les usines, dépôts... qui présentent au regard de la loi, des risques ou des inconvénients pour l'environnement ou le voisinage.

Directive "SEVESO" :

Directive du Conseil des Ministres de la Communauté Européenne visant à réglementer les installations dangereuses à la suite de l'accident de SEVESO, localité italienne où un accident chimique grave est survenu en 1976. Elle se traduit en France par la réglementation des installations classées et la loi du 22 juillet 1987.

P.O.I. :

Plan d'Opération Interne : plan élaboré et mis en oeuvre par l'industriel. Ce document fixe les règles de sécurité internes à une installation classée.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

P.P.I. :

Plan Particulier d'Intervention : c'est un plan d'urgence définissant l'organisation de l'intervention et des secours, en cas d'accident grave dans une installation classée, dont les conséquences sont susceptibles de déborder l'enceinte de l'usine.

DIREN :

Direction Régionale de l'Environnement : Service chargé de toutes les questions relatives à l'environnement : Eau, Risques Majeurs etc...

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

REPOBLIQUE FRAXCHAISE
Lihenc Exerlir. Iiate> nue

PREFECTURE- DU VAR

CABINET DU PREFET

TOULONJe y FEV. tgg5

LE PREFET du VAR

à

Mesdames et Messieurs les Maires
du Departement du Var

OBJET : Information preventive des risques majeurs naturels.

P. J. : Decret du 1loctobre 1990 relatif à 1'exercice du droit a l'information sur les risques majeurs.
Dossier depanemental des risques majeurs.

Les elus locaux et 1'administration ont un role à jouer dans l'information indispensable du citoyen quant aux risques majeurs susceptibles de se developper sur les lieux de vie, de travail ou de vacances.

La loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la securitè civile, à la protection de la foret centre 1'incendie et à la prevention des risques majeurs precise, en son article 21 : "les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans cenaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concement. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels previsibles".

Le contenu et la forme de ces informations, ainsi que les modalites selon lesquelles elies sont portees à la connaissance du public, sont precises par le decret n° 90-918 du 11 octobre 1990 relatif à 1'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs, pris en application de cette loi, que je vous adresse à toutes fins utiles sous ce pli.

Le Ministre de l'Environnement a done demandè aux prefers d'etablir la liste des communes principalement concemees en vue de l'information de tous les citoyens dans un delai de cinq ans.

.../...

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Le dossier departements] des risques majeurs qui vous est transmit a recueilli 1'agrement de la "Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Preventive", recemment crecc selon les instruction ministerielles, qui regroupe les pnncipaux acteurs departementaux concemis par les questions de risques majeurs (et en particulier le representant du ConseiE General et trois representants de 1'Association des Maires du Var) Ce document vows presentc rensemble des risques recenses dans ie departement, afin de vous permenre de determiner leur nature et s'ils affectent le territoire de votre commune. Meme si line partie scuiement de celui-ci est exposte à un ou plusieurs de ccs risques, e'est sa totalite qui est representee sur les cartes correspondantes. En effet, 1'echeilc de ces demieres ne permet pas de descendre au-dessous du niveau de la commune.

Ce document, dont la raison d'etre est d'informer et qui ne saurait done ctre opposable aux tiers, vous present? egaiement certaines mesures propres a prevenir les catastrophes et ■ en reduire les consequences.

Cependani, l'importance ei la localisation des differents risques majeurs vis-a-vis de 1'habitat restent a prendre en compie, ce qui constitue un deuxieme stade dWormation de la population.

Anssi, le Ministere de 1'Environnement a done donne instructions aux prefets de demander aux maires d'entreprendre la demarche suivante

1) Pour mieux ccmer ie problem? dans votre commune, elaborer un document d'information communale sur les risques majeurs à partir du dossier ci-joint, d'une part, et d'autre part, d'un modele-type de document communal, qui vous sera adressc d'ici quelques semaines par mes services. Vous devrez. bien entendu, adapter ce modele-type aux conditions locales.

2) Pour mieux informer vos administres, proceder à un aflichagg dans les Ipcaux et sur les terrains ddfinis par Panicle 6 du decret du 11 octobre 1990 precitE Les modeles d'afliches destinees 3 porter à la connaissance du public les consignes de Securite vous seront aussi adresses. en temps voulu.

3) Enfin. et puisque seule une reflexion locale pent permettre d'atteindre les objectifs de l'information preventive, la provoquer par. des actions d'information s'appuyant sur une cartographic adapter à 1'echelle de la commune.

Cette demarche sera done progressive, mais j'ai tenu à vous en informer des maintenant. En ce qui vous concern?, sa phase active debutera avec ('elaboration du document d'information communale Pour sa mise cn oeuvre, mes services, ainsi que les membres de la commission d'analyse departementale, rcsieront à votre disposition pour tout renseignement complementsire qui vous serail utile

Le Prefet,

Jaan-Phma RICHER

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LOI DU 22^7787
DECRET DU 11/10/90

Information

Art- 21. - Les dtoyens ont on droit i rinfonn*ticm sur les risque® majeurs auxquels ik sent soumis dans certain®® zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde. qw' les coneement. Ce droit s'applique aux risquas tectmolcliques et aux riaques naturels prdviribles.

Un dicret en Conseil d'Etat ddfimt les conditions d'exerdee de ee droit. H determine notamment les modaJitds selon lesquelles les mesures de sauvegarde sent parties i la connaiasance du public ainsi que les categories de locaux dans lesquels Ies informations sent affichdes.

L'exploitant est tenu de partidper à rinfonnation gindrale du public sur les matures prists aux shards des ouvrages on installations faisant 1'objet d'un plan particulier dlntarvenrion.

DdmtdnlLiaSO

Diertt* n* *9&318 du 11 Mtobrt 1990 nlstifi i'txfrda* du drotr d fta^nndtion sur kt risfiMf m^ttn; *prie a application tie rartieie 21 de* Is *loin* 87-888 du 22jtuHa 1987 rtlotute* d *I'erfanioaiion de in tdeuriH omit, d la protection de la firtt centre Z'ineendie ttdla prdocaion da rw^ua /nature

NOR:PRMEa7«lM2D

L* Premier nunirEra,

Sur le rapport du miniatn do nntftcrieur at du minim dilijui i Teavironnenjant at A la prevention 4m risques techDoiotique* at naturals majeurs,

Vu le code do la cnnsttucticin *t da ITuhiutiou notamment ion artida B.123-2 ;

Vu le code du dosaiuo public fluvial at da la narigaidaQ futtrioun, natamiMat ms articlaa 48 i 54 ;

Vu la cede forutier, notanunent sou article L 321-6 ;

Vu lo code de l'urbasusnt. aotusmut tea article R 111-3 et +43-7 ;

Vu la lot n* 75-753 du 17 jujllat 1970 modifies portant dimu menrta d'amtiiontuo das relations entn yidminiatratioii st le public et diverges diopositioiift d'ardre adnunixtratif, lodal et fiscal, notamment roc irriclt 6 :

Vu la loi n* B2-800 du 13 juillet 1983 modififte relative 1 riudauudsatioii du victimoi de catuoupheo natureUes, nocanuneat mu article fi ;

Vu la lai n5 87-563 du 23 juillat 1967 rdiart i Tcrjaniaatian do la ofcuritd dvfla, i la prutactiau de la forit contra l'mceDdie «t b h pr+vaniioD du riaquw B^oun, DocamBest m artidu 21 et 41 ;

Vu le d+cret du 20 oexobre 1937 portant rh^ament dadmixuaoition pubiique pour TappUutum du dfanUlri du 30 ocwbrt 1935 sur le lihre teaulameBt dee tana, wodifid :

Vu la dicrat n* 84-328 du 3 mai 1984 relatif i rtlabontioa d« plana tfaxpostMn aux rfequu ut&rellM privieibleB ;

Vu le decree n' 88-822 du 6 mai 1968 relatif aux plana d'urrtnca, pria an application de la Id n* 87-365 du 22 juiUet 1987 relative A l'arpusiaatian da la Ucurid ovile, i la protection da la farlt contiw ThiceDdie st A la priventioD des risque* majeura ;

Le CotiMil dXtat (Mctisa des tnvaxa publics) entendu.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Dicrtta :

Art 1*. - Le contenu «t la forme dee informations auxqualles doivent avoir accta, par application de Iarticle 21 de I* lai du 22 juillet 1987 rusviaae, las pertonnet suscaptibias dim txposaas i d« risque* nuunn, iinh qu* les modalitts salon ieaquellea ces infomiatiam sont partees i 1* amnaissanee du public, unt difinji par 1« prUant diort

Art. 2. - Les dispositions du prdient decret tout applicable* dim las rommtiintJ :

1* Ou exine un plan pamculiar d'intarvmtion dtabli «n application du tim H du dicrit du 6 mai 198B susvjsd, ou un plan dexpositaon aux Haques naturals prdviriblM Atabli *n application du deeret du 3 mi 1984 ruiviii, ou un plu du surfaces tubseniblu Atabli en application de* articles 48 i 54 du cod* du domain* public fluvial et de Ie navigation mtkneun, uu ua pinrnam d^limiti an application de I'article IL 111*3 du code de 1'urbaaiimi :

2* Sicutu dans iex wees puticulitrtmeat exposées i un riaquu cxmqut, ddfinies en application de l'article 41 de la la: du 22 juillet 198" cusvfade ;

3* PirticuHbrement expudea i un Haque d'truption volcanique et figurant 1 >> titre jut ud« Hate itablie par ddcrat ;

4° Situeu dans lei repou ou dkpartamantj mentinunds i l'article L 321-6 du coda forutiar et figurant, en raison du risque* d'incendiu de farlt, cur use list® etablie par arritA prifectorai ;

C* Sitaees dane lea dAparcemenu de la Guadeloupe, de la Martinique et de la RAunica an ca qui concerne le Haque cydomqua.

Elles iont 4gnlem«nt applicable! dam lu communes dUtpi*ei par arrite prifactoral en raison de kur exposition i un risque majeur particuliex.

Art. 3. - Linformation denude aux titoyeru sur lea Haques m^jeun auxquejj Us sent soumis comprand la description du Haques at de imn censequsmeai prwriiiblei pour las personnel, Im Mans at renviroiujamant, ainsi que Texport du mMone de sauvagarde prdvuu pour limiter ieun affect.

EUm eat etinaigD4* dans un dossier synthitique 4tabli par le prtfet et repraoaut notasunact las informations utantidlu contanuai dans las documents mantiormds 1 l'article 2. Sent axduas de ct dossier las indications suscaptihlas de porter attemre au sesst de la defense national* ou eut tecrats de fabrication, ainsi qua calles de nacure b fadliter des actes de mijvrillsnce ou 1 faire obstacle i Iapplication des matures prbvuw dam las different documents. La dossier an mniniit au main avae ha documents mentionnU i I'article 2.

La main 4tabli un document d'mformation. qui rectoa* Ies maauns da satxvegarde rtpondant au risque sur le territoire de la commune, [illegible] ceilu de ces masuns qu'il i prises on vertu de see pouvoin da polica. 11 fait ceoMltn au public l'txmanct du dossier fynthitiqua at du document d'informatian par un avis affichi an mairit pendant deux mois.

La dossier synthdtique, le document d'iufarmation at les documentt mentiounes à Particle 2 peuvent Btre librement conaujtes en main*.

La dossier synthatique et le document d'information tout tanus i jour.

Art. 4. - Las enangnas de sicurita figurant dans la document diaformation et callu ivautuaUamamt fixdu par les exploitants ou 1a* propHdtaires des locaux et terrains inentionods 1 ICarticle 6 sont portias i la connaissance du public par voie d'affiches.

Art, 5, - Les i£cnes prdvucs i l'article 4 sent conformed aux modUas arrays par lu ministrss charffs de la seeuHU avile at de la prevention das mques mpjeun.

Art. 6. - Le maire argania* lai modalitei de I'affichage dans la communa

Lorsque la nature du Haque ou la repartition de la population 1'exige, set affirming* peut tar impose dans les locaux et terrains suivants :

I° Etabhuements recevant du public, su sens de i'arzicie R. 123*2 du coda de la construction et da lliabitation, lorxqu* l'affscrif du public at du personnel est supiriaur 1 50 parsomiee ;

2* Lmnauhles destines i faxeract d une activity induetrieUe. oomnierciale, agHcole ou de service, lorsque le nombre d'occupantj est supdHeur k dnquante personnel ;

3a Terrains amtuagts permanents pour I'acrueil du campeurs et le rtitionnemant das caravans* loumis au regime de TautoHsatiau da Iarticle R. 443-" du cod* de l urbsuinne lorsque laur apatité eat supdrieurt salt * dnquante campeurs sous rente, soit à quimze rentes ou caravanas k la foir :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

4* Locam i [illegible] dliabiiatiau ragrcnipul pint da quinzo lofamanta.

Dana ct ai. cm i£ehs, qui sent miaas an place par raxpitritujt ou h prupridtaire de cu loeadx on terrains amt appoaAas, k tansd* da chaque bAtimant, ill ja<k du kma mantionnM am 1*, 2* et 4* de Talinka prMdnt at i raison d'una aSche par 5 000 mMrea carrta, iH s'afit du terrains m«ntionn*i an 3* du m*ma [illegible]

Art 7, - La miAistr* dTtat, ministr* da rAcmamia, daa financai at de budfat, la miniswa da Imtfciaur, la misistra da I'induatrie et de ran>dnnfement du tarritdra, l« ministra da rSquipanient, du iofunaut, du transports at da la mar, la nunisoa ddiafut 1 I'anvinmnamcnt at A prdrantion dec riaquas tsdmnlofiqnu at naturals nwjeurs, at la miaistre diitfui auprta du minutn da I'intdrieor cant charyH chaam an ce ,qui la exmearna, da i'tzacutian du prisant dtoat, qui can puhlid an Journal *officui* da Is Rapublique frucaua-.

Fait I Faxii. lo 11 octobre 1990

MICHEL EOCARD

Far la Pramiar mtniatre ;

Le nuniam *tUUgui* d Z'rnHrwmanwiX *tt* 4 *la priomiuBi* du *riaptti tadutalofujitat* at *naturtli* m^aurr
BRICE LALONDE

La myuitre *tCEiai,* nunutn de *i'^eonamit tin flnanat ti* du buffet;
PIERRE BEREGOVOY

ta minum *da rini^ritur,*
PIERRE JOSE

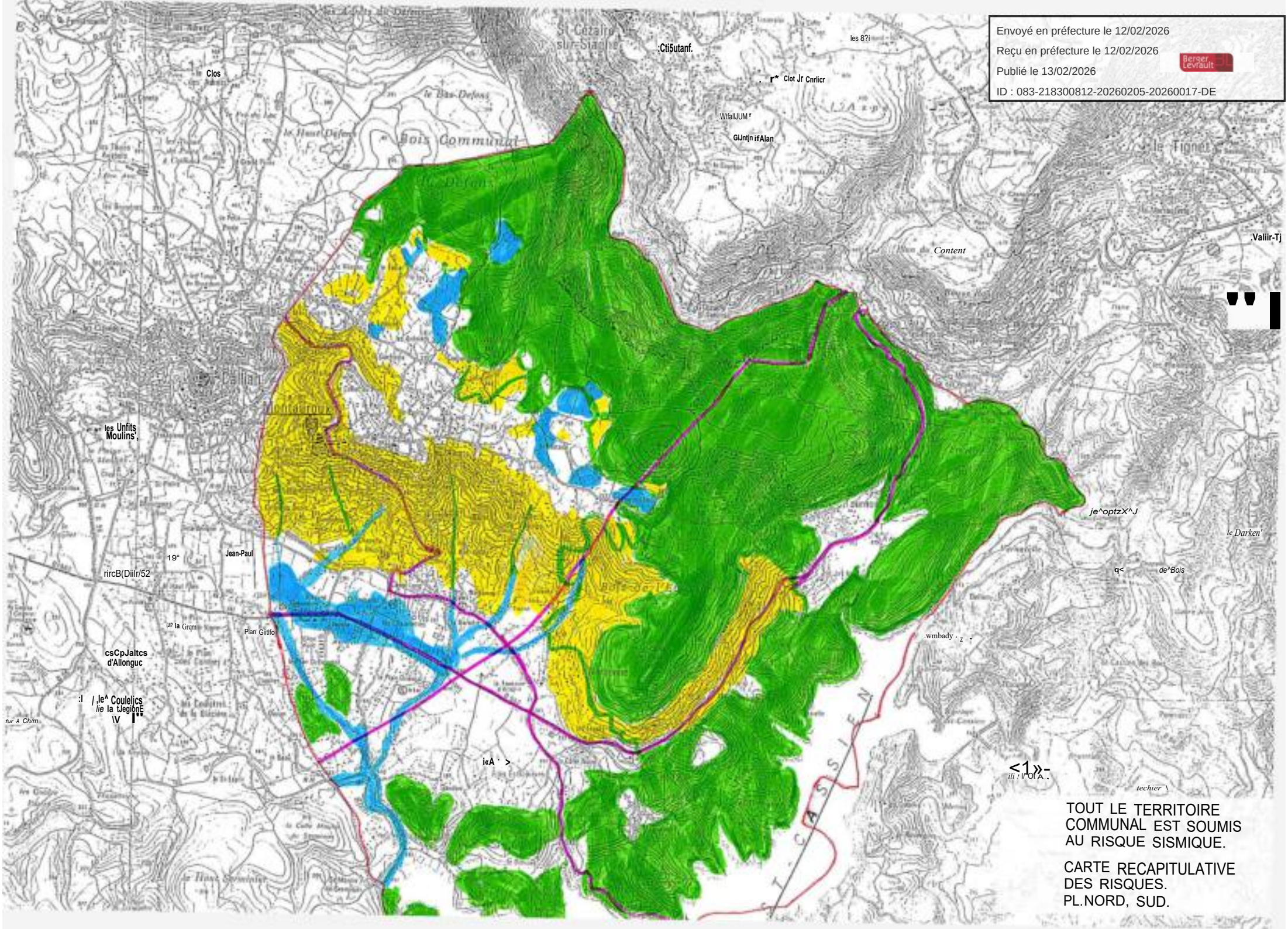
Le mirtistrt da *Vindiutrit at da I'ojndnsgajivnt* du *ttrriiDin,*
ROGER FAUROUI

La *minittre* de *I'Apdptnunt,* du *lofmant,* du rranqports *at da* la mar,
mCESX DELEEAERE

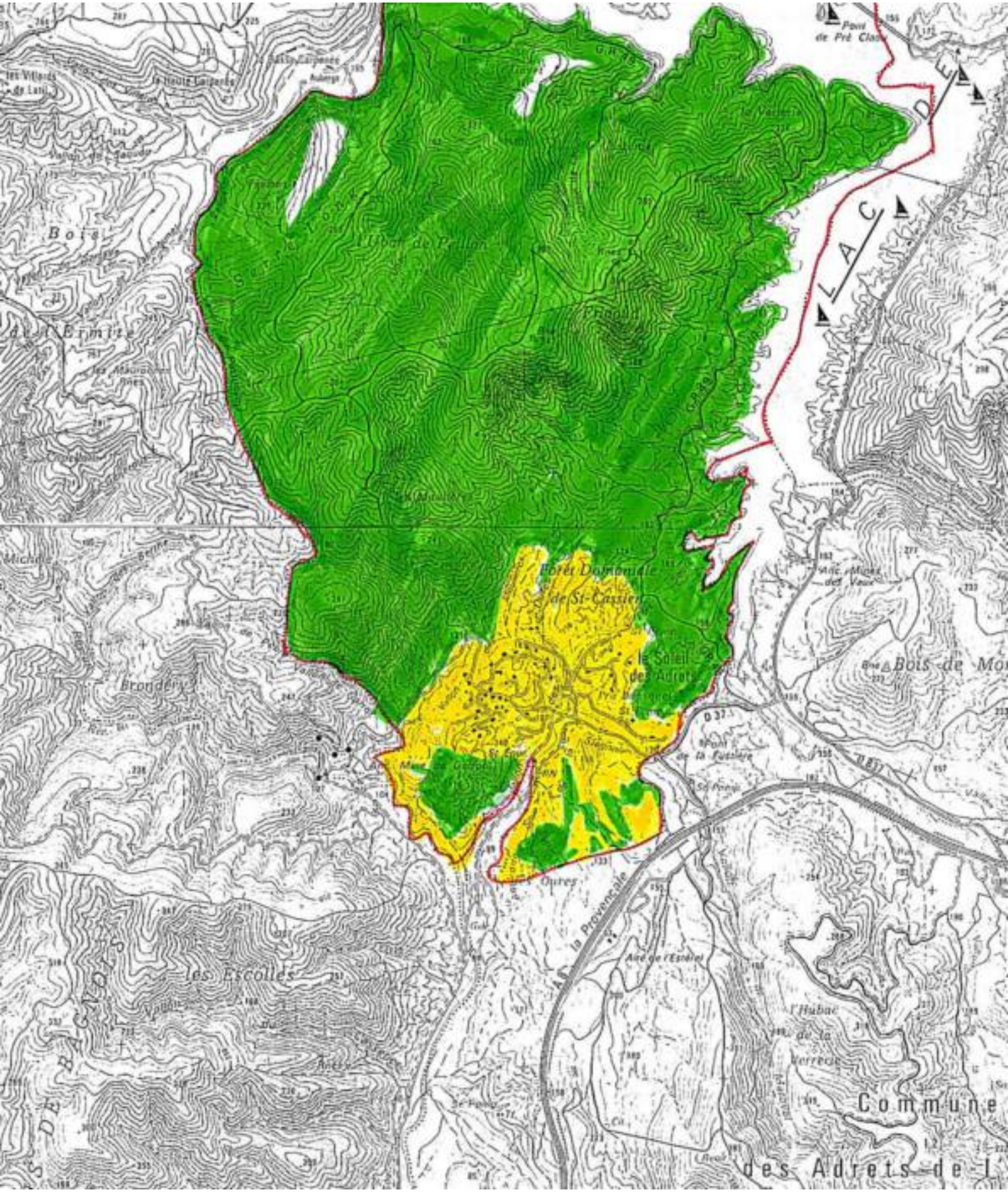
La miniain [illegible] oti *budget,*
1OLCHELCKASASS&

Lt ministrt dfligud au^rb *du* nunürre *da I'imiricur.*
PHILIPPE MARCHAND

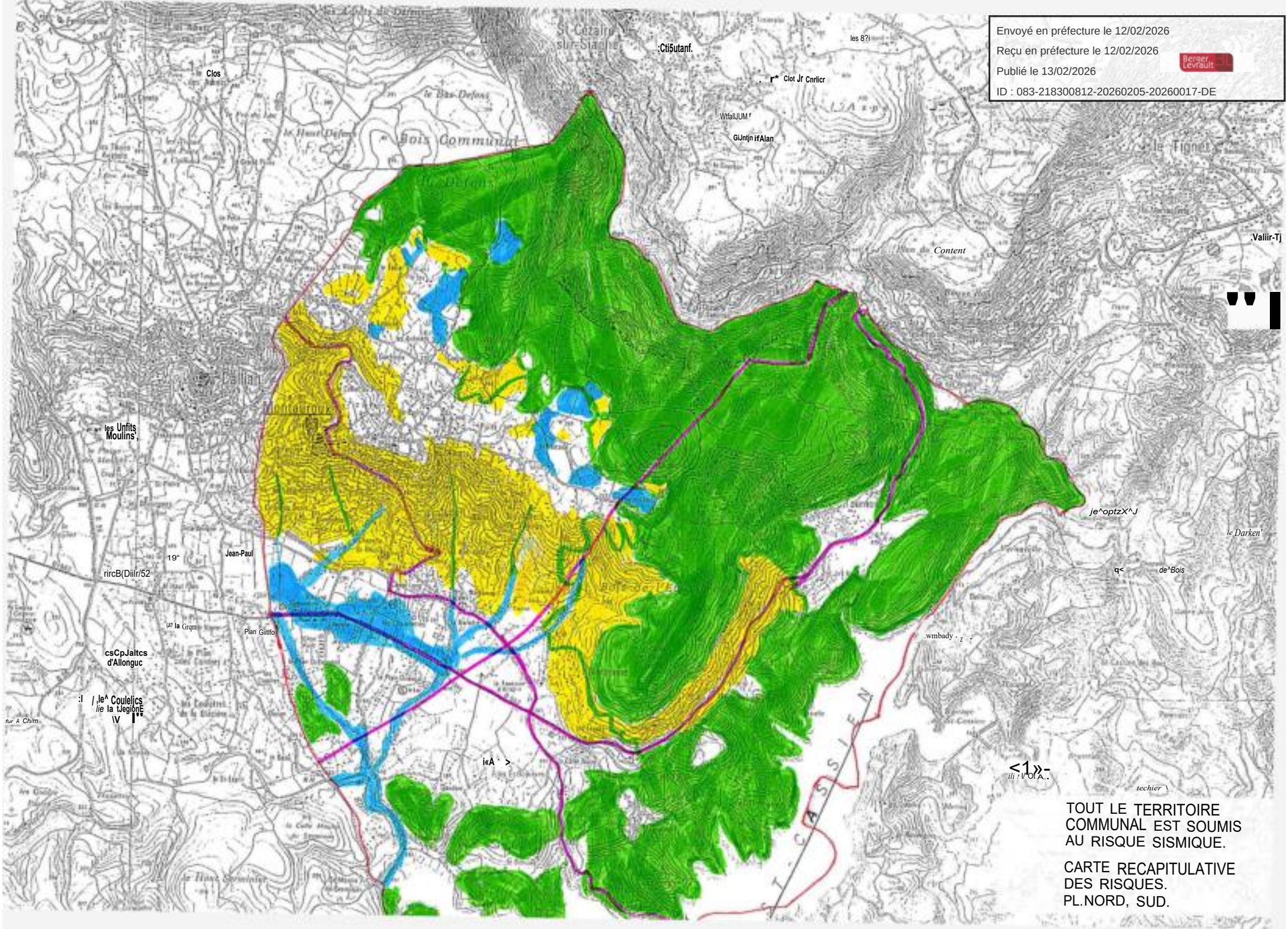
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



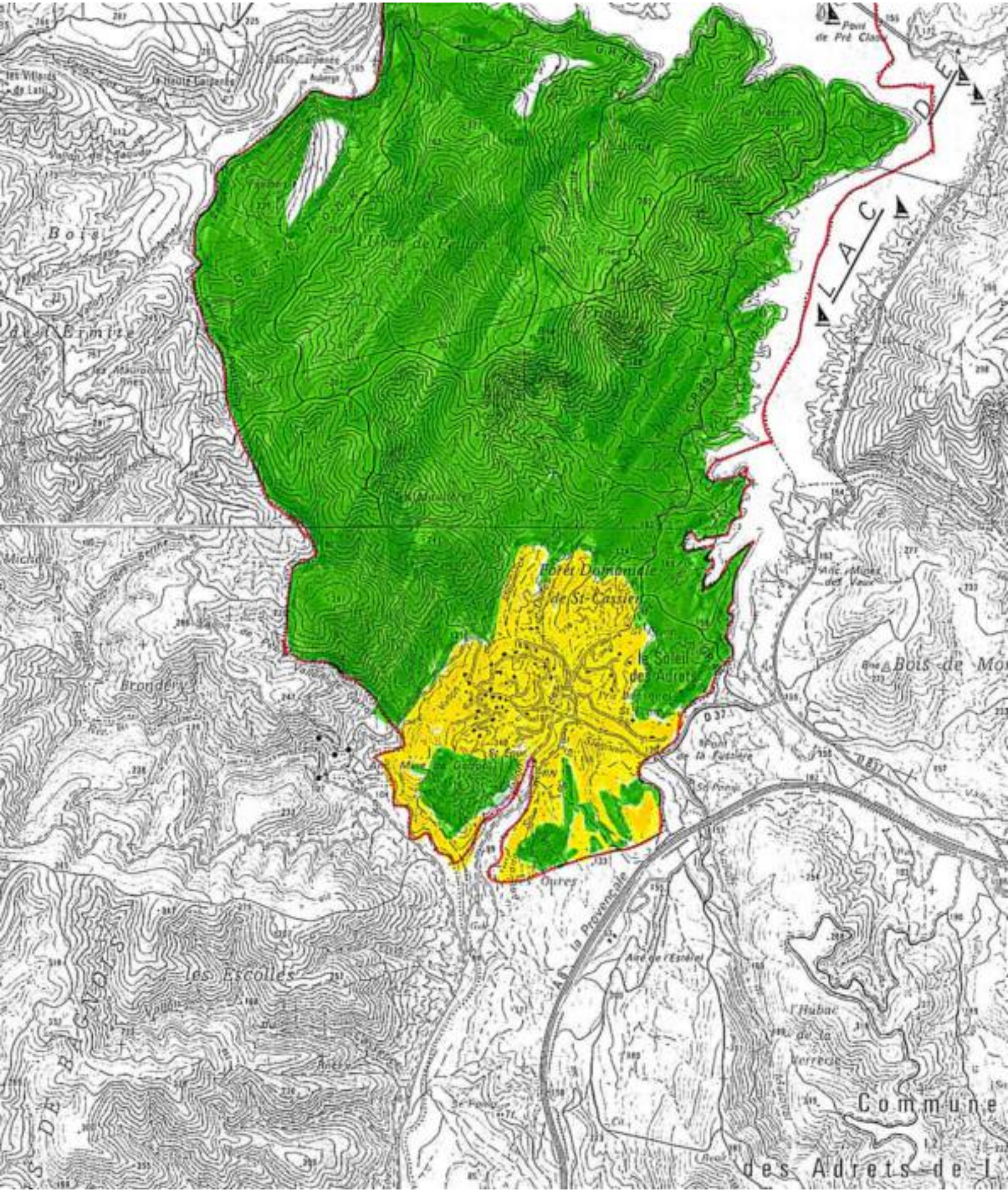
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LE RISQUE FEUX DE FORETS

I. QUE SONT LES FEUX DE FORETS ?

Les feux de forêts sont des incendies qui se déclarent et se propagent sur une surface d'au moins 1 hectare de forêt, de maquis ou de garrigue.

II. COMMENT SURVIENNENT-ILS ?

Pour se déclencher et progresser, le feu a besoin des trois conditions suivantes :

- une source de chaleur (flamme, étincelle) : très souvent l'homme est à l'origine des feux de forêts par imprudence (travaux agricoles et forestiers, cigarettes, barbecues, dépôts d'ordures....), accident ou malveillance ;

- un apport d'oxygène : le vent active la combustion ;

- un combustible (végétation) : le risque de feu est plus lié à l'état de la forêt (sécheresse, disposition des différentes strates, état d'entretien, densité, relief, teneur en eau...) qu'à l'essence forestière elle-même (chênes, conifères...).

III. QUELS SONT LES RISQUES DE FEUX DE FORETS DANS LA COMMUNE ?

A ce jour, aucun incendie grave n'a eu lieu sur la commune.

En fonction des différentes études menées dans la région :
- les cartes de l'aléa risque "feux de forêts" figurent pages.11, 12.
- les cartes des zones où l'information préventive doit être faite sur les risques de feux de forêts se trouvent pages 39,40.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

IV. QUELLES SONT LES MESURES PRISES DANS LA COMMUNE ?

PREVENTION :

- la sensibilisation de la population sur les risques de feux de camp, agricoles et forestiers (écobuage), barbecues, cigarettes, détritus...

- **la résorption des causes** d'incendie : contrôle des feux en forêt, des décharges... avec renforcement des **sanctions pénales ;**

- l'aménagement de la forêt : débroussaillage, pistes d'accès pompiers, pare-feux, puits d'eau...

- la surveillance régulière renforcée en période estivale : patrouilles terrestres, tours de guet, organisation d'un comité communal de feux de forêt.

- **l'élaboration et la mise en place de plans de secours** et de plans d'action rapide avec des groupes d'attaque immédiate limitant l'extension des feux ; dans les grands feux, le recours à des moyens régionaux, voire nationaux est parfois nécessaire (unités de sapeurs-pompiers avec avions et hélicoptères "arroseurs", matériels roulants...).

Les feux de forêts sont essentiellement combattus par les unités de sapeurs-pompiers départementaux et communaux.

PROTECTION :

En cas de danger la population serait alertée par la sirène et les pompiers qui l'informeaient également de toute évolution de la situation ainsi que de toute évacuation.

Des points de regroupements seraient établis dans les hôtels et le poste de gendarmerie saisonnier, qui serviraient également de lieux d'hébergement.

V. QUE DOIT FAIRE L'INDIVIDU ?

AVANT

- repérer les chemins d'évacuation, les abris,
- prévoir les moyens de lutte (points d'eau, matériels...),
- débroussaillage autour de la maison,
- vérifier l'état des fermetures et de la toiture.

PENDANT

- si l'on est témoin d'un départ de feu :
    - informer les pompiers,
    - si possible attaquer le feu,
    - rechercher un abri en fuyant dos au feu,
    - respirer à travers un linge humide,
    - en voiture ne pas sortir.
- dans un bâtiment :
    - ouvrir le portail du terrain,
    - fermer les bouteilles de gaz (éloigner celles qui sont à l'extérieur),
    - fermer et arroser volets, portes et fenêtres,
    - occulter les aérations avec des linges humides,
    - rentrer les tuyaux d'arrosage.

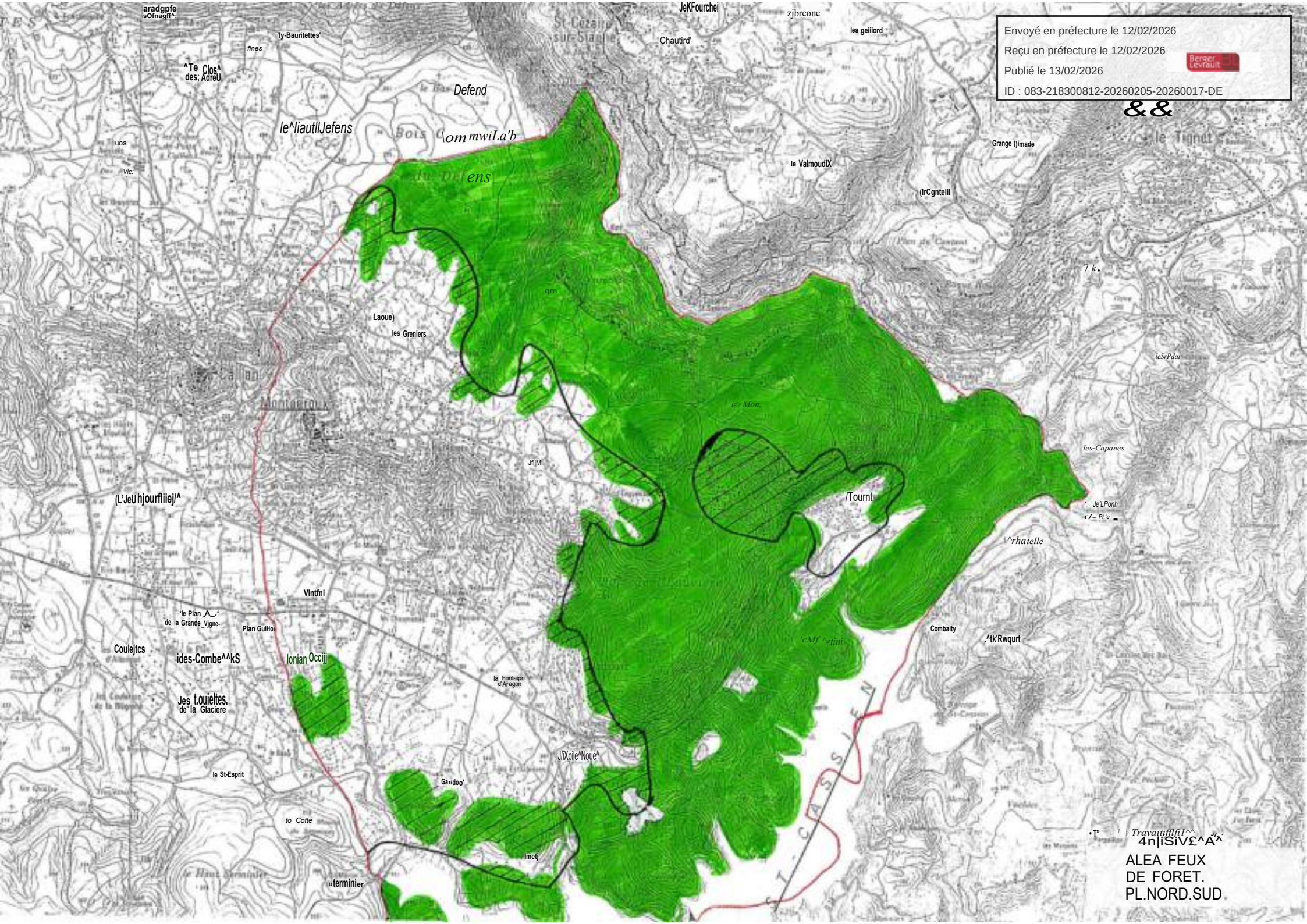
APRES

- éteindre les foyers résiduels.

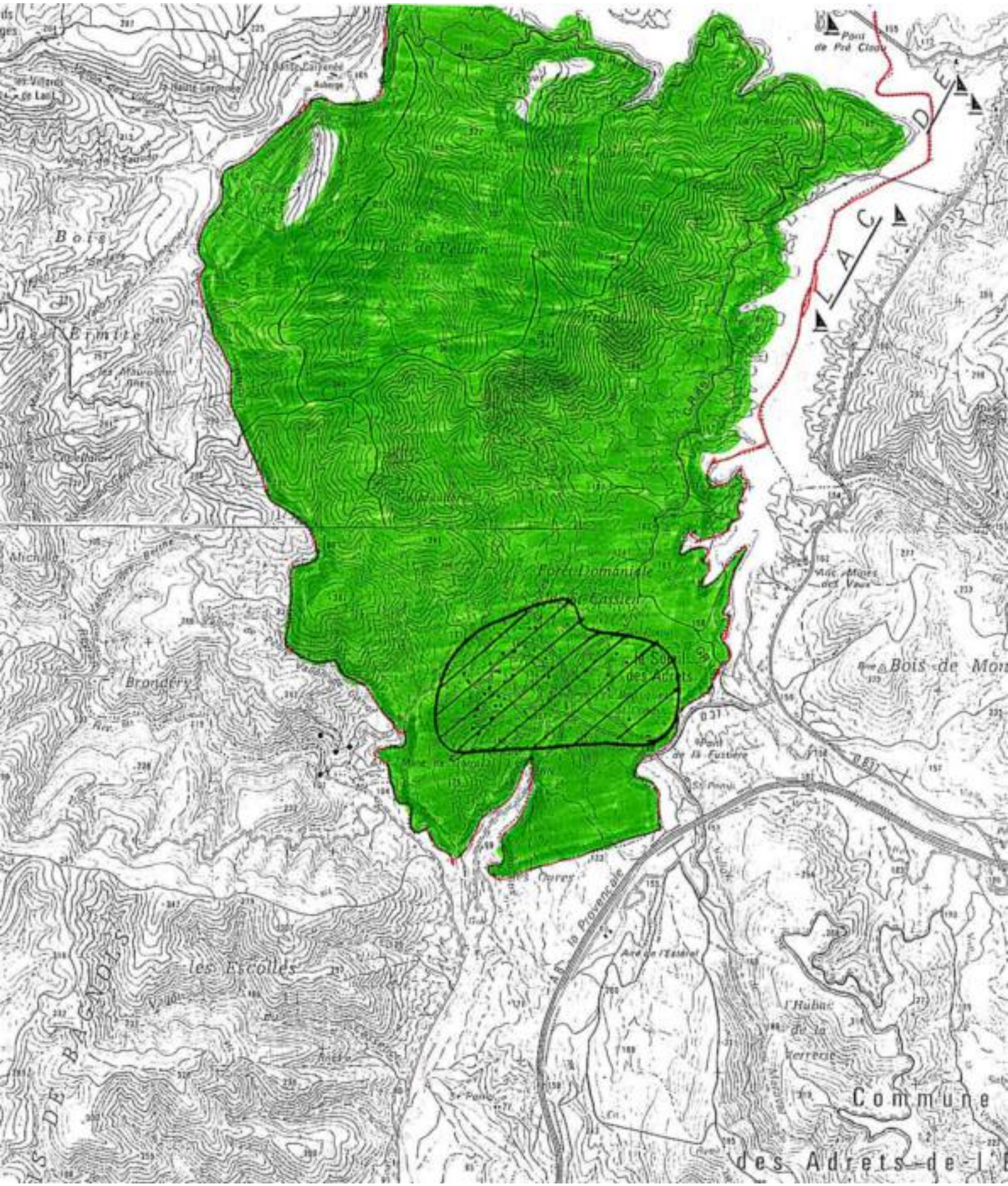
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

VI. OU S'INFORMER ?

- La Mairie: 04.94.76.43.08
- Les Sapeurs-Pompiers: Etat Major Départemental 04.94.68.00.18.
- DDAF : 04.94.36.47.00.


Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE
Berger Levrault
Defend
le^liautlJefens
Laoue)
les Greniers
(L'JeU hjourfliiej/^
Vintfni
Plan GuiHo
Coulejtcs
ides-Combe^^kS
Ionian Occijj
Jes t.ouieltes.
de la Glaciere
le St-Esprit
uterminier
Imetj
/Tournt
Combaity
^tk'Rwqurt
la Valmoudlx
Grange l)imade
(IrCgnteiii
les geiliord
Chautird'
zjbrconc
JeKFourchei
les-Capanes
leSrPdai
4nliSiV£^A^
ALEA FEUX
DE FORET.
PL.NORD.SUD

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LE RISQUE INDUSTRIEL

I. QU'EST-CE QUE LE RISQUE INDUSTRIEL ?

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.
Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers.

II. COMMENT PEUT- IL SE MANIFESTER ?

Les principales manifestations du risque industriel sont :
- **l'incendie** par inflammation d'un produit au contact d'un autre, d'une flamme ou d'un point chaud, avec risque de brûlures et d'asphyxie;
- **l'explosion** par mélange entre certains produits, libération brutale de gaz avec risque de traumatismes directs ou par l'onde de choc ;
- **la dispersion** dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux avec toxicité par inhalation, ingestion ou contact.

Ces manifestations peuvent être associées.

III. QUELS SONT LES RISQUES DANS LA COMMUNE ?

Ce risque est généré par le passage du Gazoduc sur le territoire communal.
(Ce risque technologique peut être également considéré comme un risque de transport de matière dangereuse.)

Il n'y a pas eu jusqu'àlors d'accident industriel ayant touché la commune.

Le tracé du passage du gazoduc figure page 30.
Les cartes des zones où il convient de faire l'information préventive se trouvent pages 39,40.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

IV. QUELLES SONT LES MESURES PRISES DANS LA COMMUNE ?

PREVENTION :

- **une réglementation rigoureuse** imposant aux établissements industriels dangereux :
  * **une étude d'impact** afin de réduire au maximum les nuisances causées par le fonctionnement normal de l'installation ;
  * **une étude de danger** où l'industriel identifie de façon précise les accidents les plus dangereux pouvant survenir dans son établissement et leurs conséquences. Cette étude conduit l'industriel à prendre les mesures de prévention nécessaires et à identifier les risques résiduels.
- **trois autres mesures préventives** sont imposées autour des établissements les plus dangereux **(dits établissements Seveso)**;
  * **la maîtrise de l'aménagement** autour du site avec détermination d'un périmètre de danger,
  * **l'élaboration de plans de secours,**
  * **l'information de la population**.
- **un contrôle régulier** effectué par l'administration (inspecteur des installations classées),
- **des plans de secours** élaborés, rédigés et mis en oeuvre par l'industriel (POI: Plan d'Opération Interne) ou par le Préfet (PPI : Plan Particulier d'Intervention) lorsque l'accident peut avoir des répercussions en dehors du site.

NB : Ces renseignements peuvent être obtenus auprès de l'exploitant.

PROTECTION :

En cas de danger la population serait alertée par la sirène et les pompiers qui l'informeaient également de toute évolution de la situation ainsi que de toute évacuation.
Des points de regroupements seraient établis dans les hôtels et le poste de gendarmerie saisonnier, qui serviraient également de lieux d'hébergement.

V. QUE DOIT FAIRE L'INDIVIDU ?

AVANT

- connaître les risques, le signal d'alerte et les consignes :
  * le signal d'alerte comporte trois sonneries montantes et descendantes de chacune une minute,
  * si vous l'entendez: confinez-vous et écoutez la radio.

DES LE SIGNAL D'ALERTE

- rejoindre le bâtiment le plus proche (si le nuage toxique vient vers soi, fuir selon un axe perpendiculaire au vent);
- s'y confiner : boucher toutes les entrées d'air (portes, fenêtres, aérations, cheminées...), arrêter ventilation et climatisation ;
- s'éloigner des portes et fenêtres ;
- écouter la radio ;
- ne pas fumer ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- ne pas chercher à rejoindre les membres de sa famille (ils sont eux aussi protégés) ;
- ne pas téléphoner ;
- se laver en cas d'irritation et si possible se changer ;
- ne sortir qu'en fin d'alerte ou sur ordre d'évacuation.

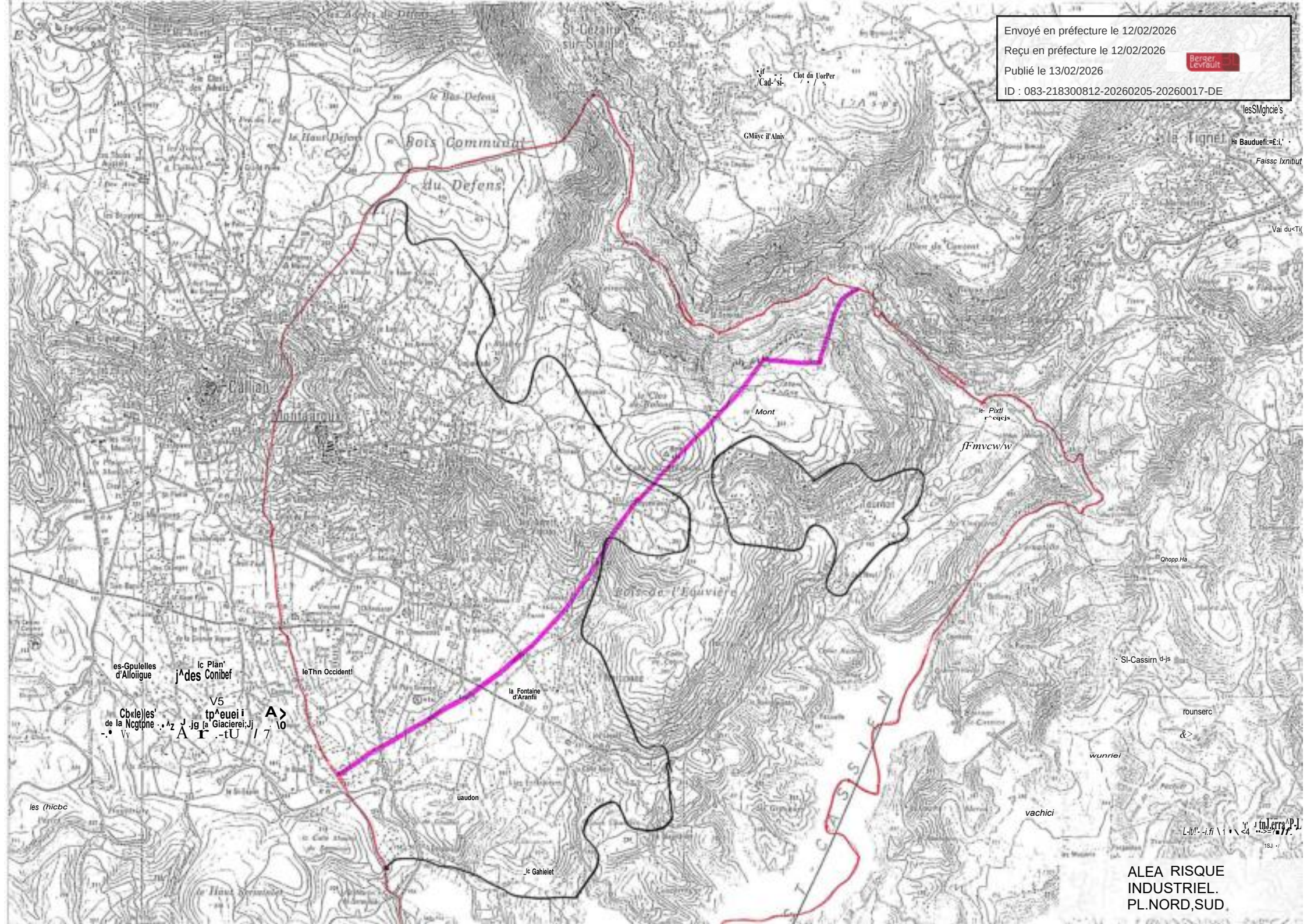
DES LA FIN DE L'ALERTE

- aérer le local de confinement.

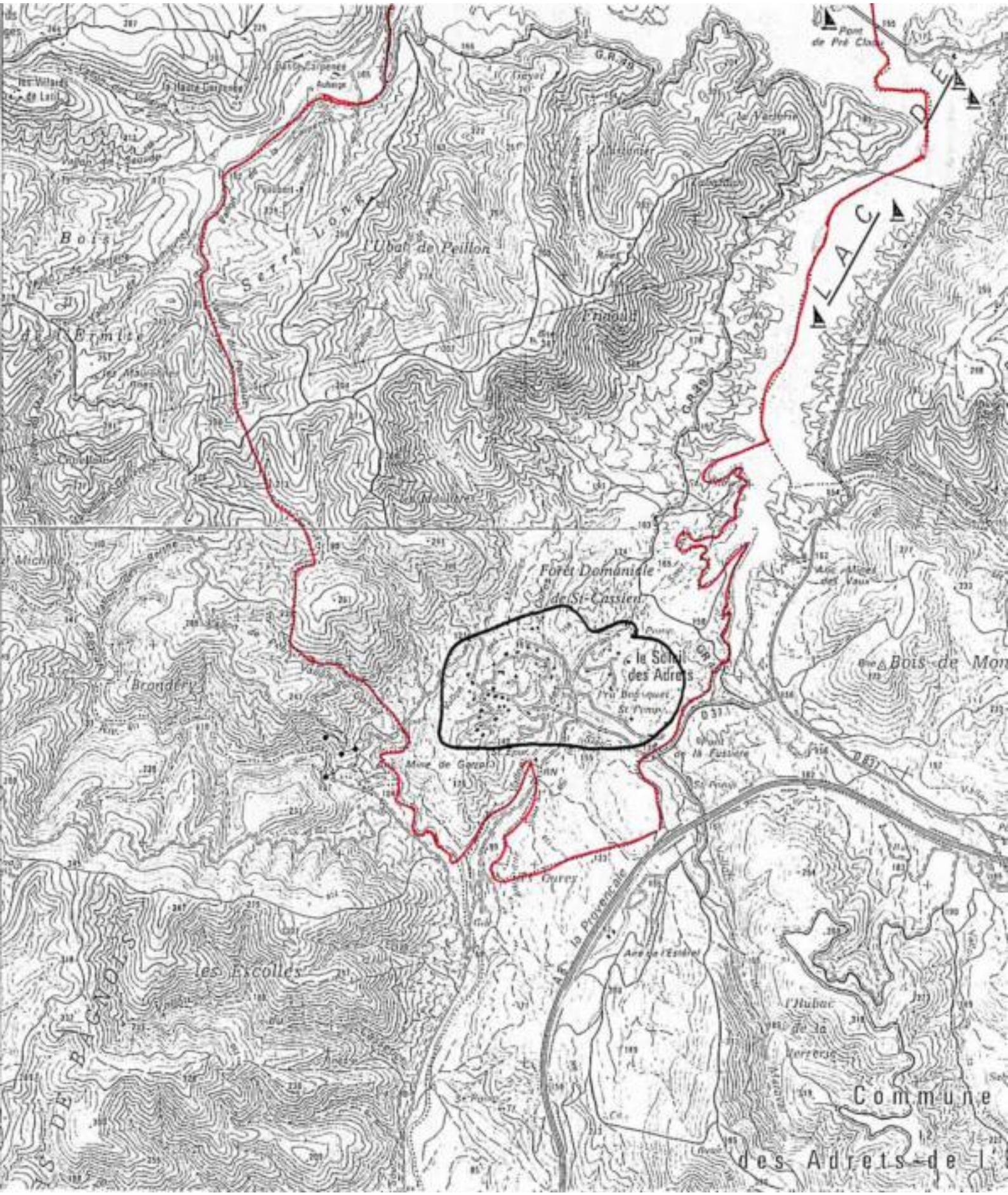
VI. <u>OU SE RENSEIGNER</u> ?

- La Mairie : 04.94.76.43.08.
- La DRIRE - Subdivision du Var 04.94.08.66.00.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LE RISQUE INONDATION

I. QU'EST-CE QU'UNE INONDATION ?

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

II. COMMENT SE MANIFESTE-T-ELLE ?

Elle peut se traduire par :

- des inondations de plaine : un débordement du cours d'eau, une remontée de la nappe phréatique, une stagnation des eaux pluviales, (I.P.)
- des crues torrentielles (Vaison-la-Romaine), (C.T.)
- un ruissellement en secteur urbain (Nîmes), (R.U.)

L'ampleur de l'inondation est fonction de :

- l'intensité et la durée des précipitations,
- la surface et la pente du bassin versant,
- la couverture végétale et la capacité d'absorption du sol,
- la présence d'obstacles à la circulation des eaux...

Elle peut être aggravée, à la sortie de l'hiver, par la fonte des neiges.

III. QUELS SONT LES RISQUES D'INONDATION DANS LA COMMUNE ?

Le risque inondation sur le territoire communal est surtout lié à la nature du sous- sol qui génère des possibilités d'inondation par hydromorphisme, et à la présence de nombreux vallons qui peuvent engendrer des crues de plaine.
Les points sensibles sont : les vallées de la Camiole et du Riou Blanc, les quartiers de la Verrerie, Saint Vincent et Chambarot ainsi que les vallons de la Route, des Adrets, de Font d'Olivier et des Laouves.
Au nord de la commune les quartiers de l'Aubéquier,du Laquet, de la Matade et l'Engueiraou.

En fonction des différentes études menées dans la commune :

- les cartes de l'aléa risque inondation figurent pages 15,16..
- les cartes des zones où il convient de faire l'information préventive se trouvent pages 39,40.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

IV. QUELLES SONT LES MESURES PRISES DANS LA COMMUNE ?

PREVENTION :

- **l'aménagement** des cours d'eau et des bassins versants : curage, couverture végétale, barrage, digue..
- **le repérage des zones exposées,**
- **l'élaboration et la mise en place, si besoin, de plans de secours** au niveau du département : plan de secours spécialisé pour les inondations, plan ORSEC, plan rouge, plan d'urgence communal,
- **l'information de la population.**
- **l'alerte** : en cas de danger, le Préfet prévient le Maire qui transmet à la population et prend les mesures de protection immédiate.

PROTECTION :

En cas de danger la population serait alertée par la sirène et les pompiers qui l'informeaient également de toute évolution de la situation ainsi que de toute évacuation.
Des points de regroupements seraient établis dans les hôtels et le poste de gendarmerie saisonnier, qui serviraient également de lieux d'hébergement.

V. QUE DOIT FAIRE LA POPULATION ?

AVANT :

- prévoir les gestes essentiels :
  * fermer portes et fenêtres,
  * couper le gaz et l'électricité,
  * mettre les produits au sec,
  * amarrer les cuves,
  * faire une réserve d'eau potable,
  * prévoir l'évacuation.

PENDANT :

- s'informer de la montée des eaux (radio, mairie...),
- couper l'électricité,
- n'évacuer qu'après en avoir reçu l'ordre.

APRES :

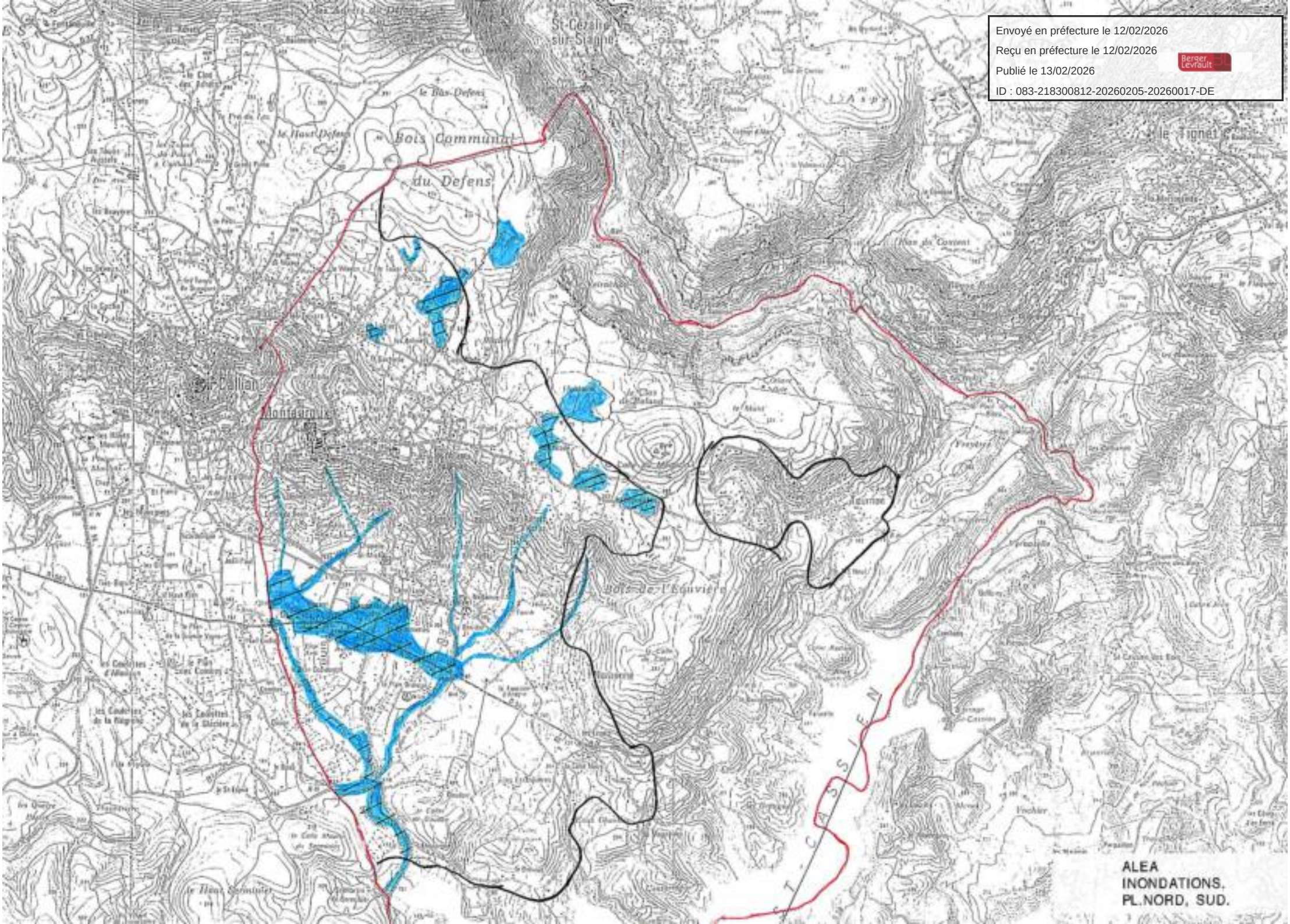
- aérer et désinfecter les pièces,
- chauffer dès que possible,
- ne rétablir l'électricité que sur une installation sèche.

Dans tous les cas, ne pas s'engager (à pied ou en voiture) dans une zone inondée.

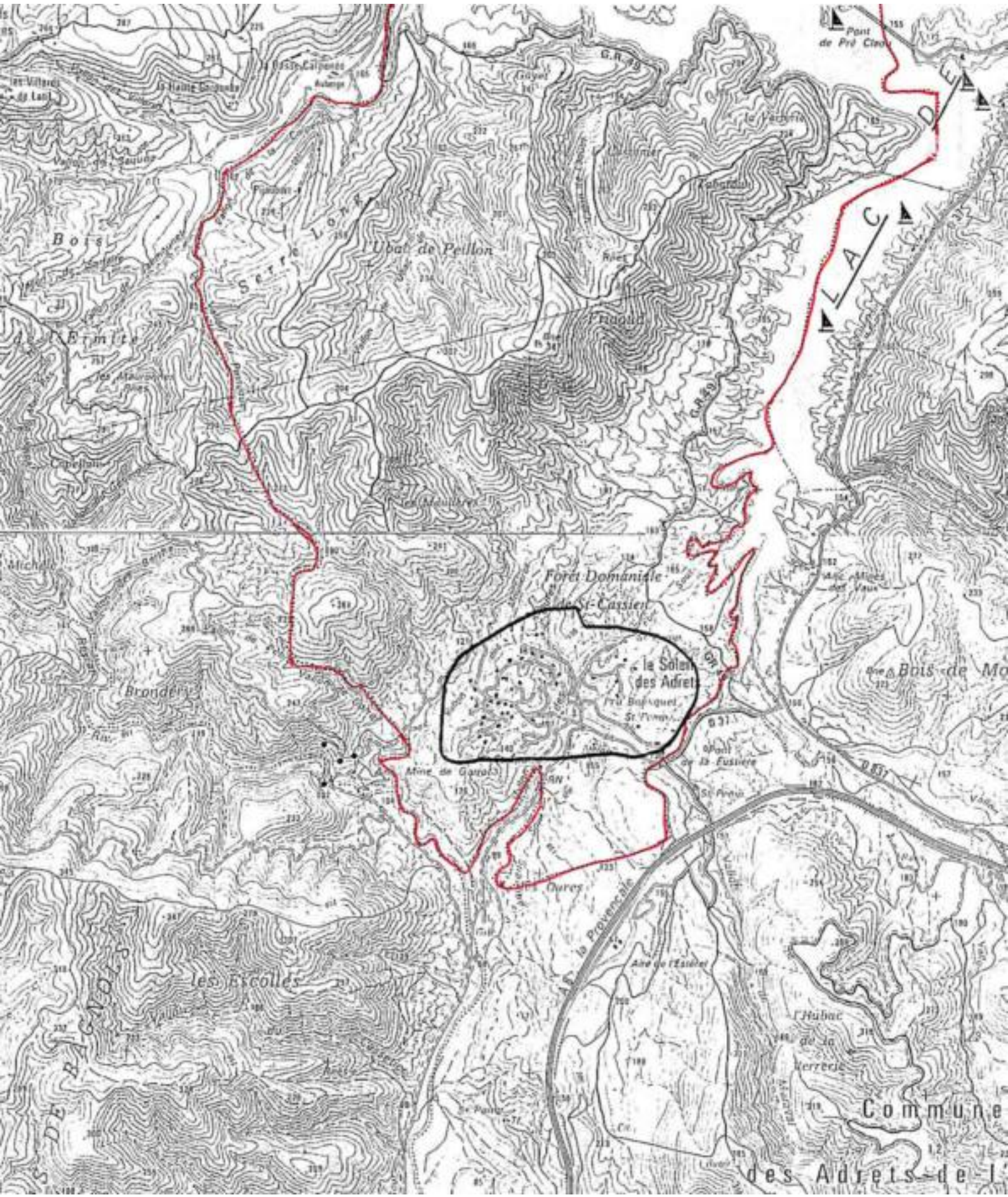
VI. OU S'INFORMER ?

- La Mairie : 04.94.76.43.08.
- La Direction Départementale de l'Equipement :04.94.46.83.83.
- La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt : 04.94.36.47.00.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

I. QU'EST-CE QU'UN MOUVEMENT DE TERRAIN ?

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques.
Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

II. COMMENT SE MANIFESTE-T-IL ?

Il peut se traduire par :
En plaine :

- un affaissement plus ou moins brutal de cavités souterraines naturelles ou artificielles (mines, carrières...), (E.F.)
- un phénomène de gonflement ou de retrait lié aux changements d'humidité de sols argileux (à l'origine de fissurations du bâti),

En montagne :

- des glissements de terrain par rupture d'un versant instable,
- des écroulements et chute de blocs,
- des coulées boueuses et torrentielles.

Sur le littoral :

- des glissements ou écroulements sur les côtes à falaises,
- une érosion sur les côtes basses sablonneuses.
- écoulements et chutes de blocs.

III. QUELS SONT LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN DANS LA COMMUNE

Le territoire communal est sujet à différents types de mouvements de terrains qui sont: des affaissements, des effondrements, des tassements, des fluages et des glissements.
Les points sensibles sont : Montauroux le village, les Adrets du Puits, les Adrets de Valcros, Narbonne , la Font Pascal, la Laquet, le Touar et l'Engueiraou.

En fonction des différentes études menées sur la commune (par le B.R.G.M. et études spécifiques de M. CAMPREDON, professeur en Géologie à l'Université de Nice et de M. CONTI, géotechnicien agrée en matière de mouvements des sols.)
les cartes d'aléa risque de mouvements de terrain figurent pages 19,20.
- les cartes où il convient de faire l'information préventive se trouvent pages 39,40.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

IV. QUELLES SONT LES MESURES A PRENDRE S'IL Y A LIEU ?

PREVENTION :

- **repérage** des zones exposées,
- **suppression, stabilisation de la masse instable,** drainage éventuel...
- **surveillance très régulière** des mouvements déclarés,
- **plans d'alerte**, **d'information des populations, d'évacuation et d'organisation des secours.**

PROTECTION

En cas de danger la population serait alertée par la sirène et les pompiers qui l'informeaient également de toute évolution de la situation ainsi que de toute évacuation.
Des points de regroupements seraient établis dans les hôtels et le poste de gendarmerie saisonnier, qui serviraient également de lieux d'hébergement.

V. QUE DOIT FAIRE LA POPULATION ?

En cas d'éboulement, chutes de pierres :

AVANT

- s'informer des risques encourus et des consignes de sauvegarde.

PENDANT

- fuir latéralement,
- gagner au plus vite les hauteurs les plus proches,
- ne pas revenir sur ses pas,
- ne pas entrer dans un bâtiment endommagé.

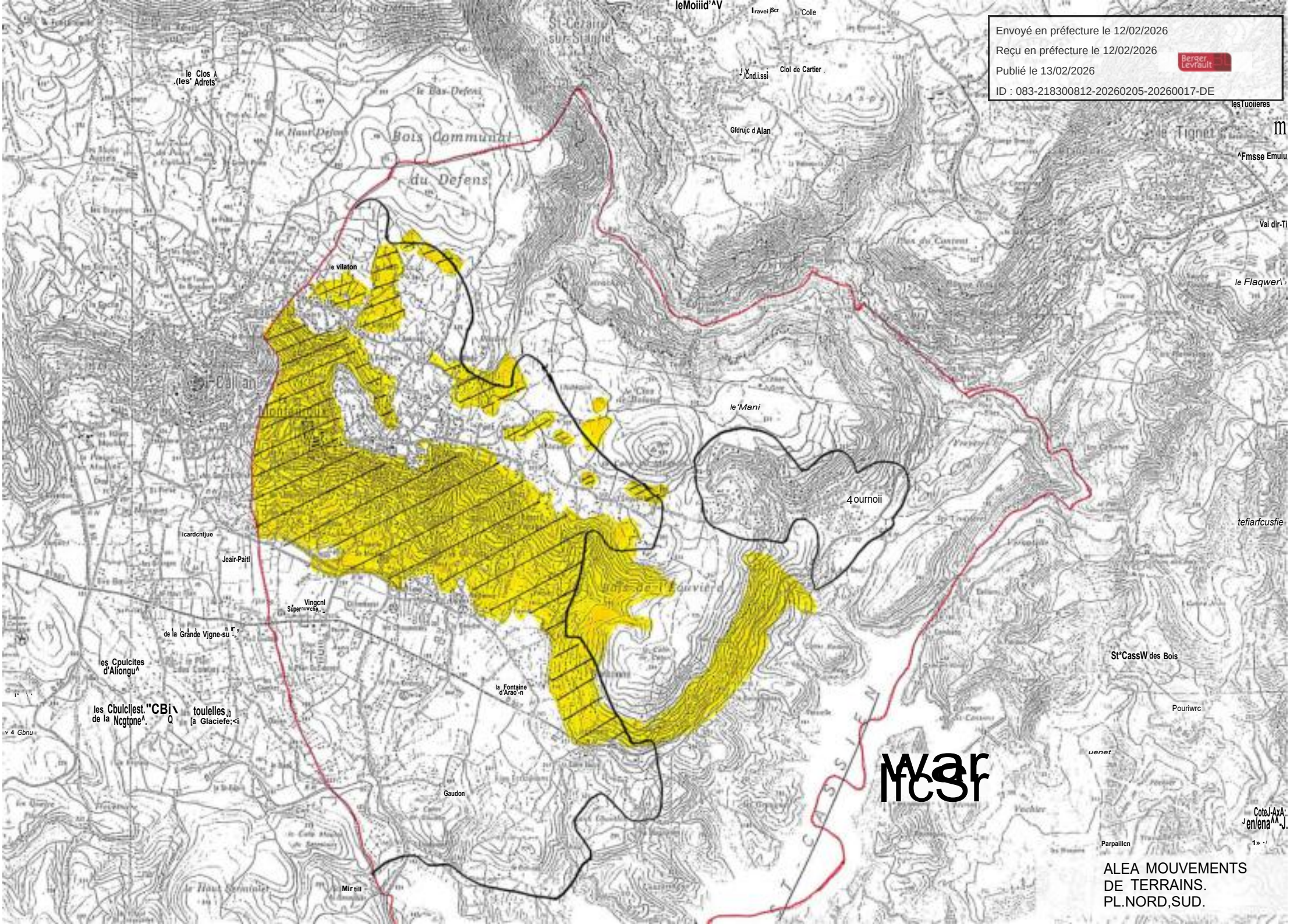
APRES

- évaluer les dégâts et les dangers,
- informer les autorités,
- se mettre à disposition des secours.

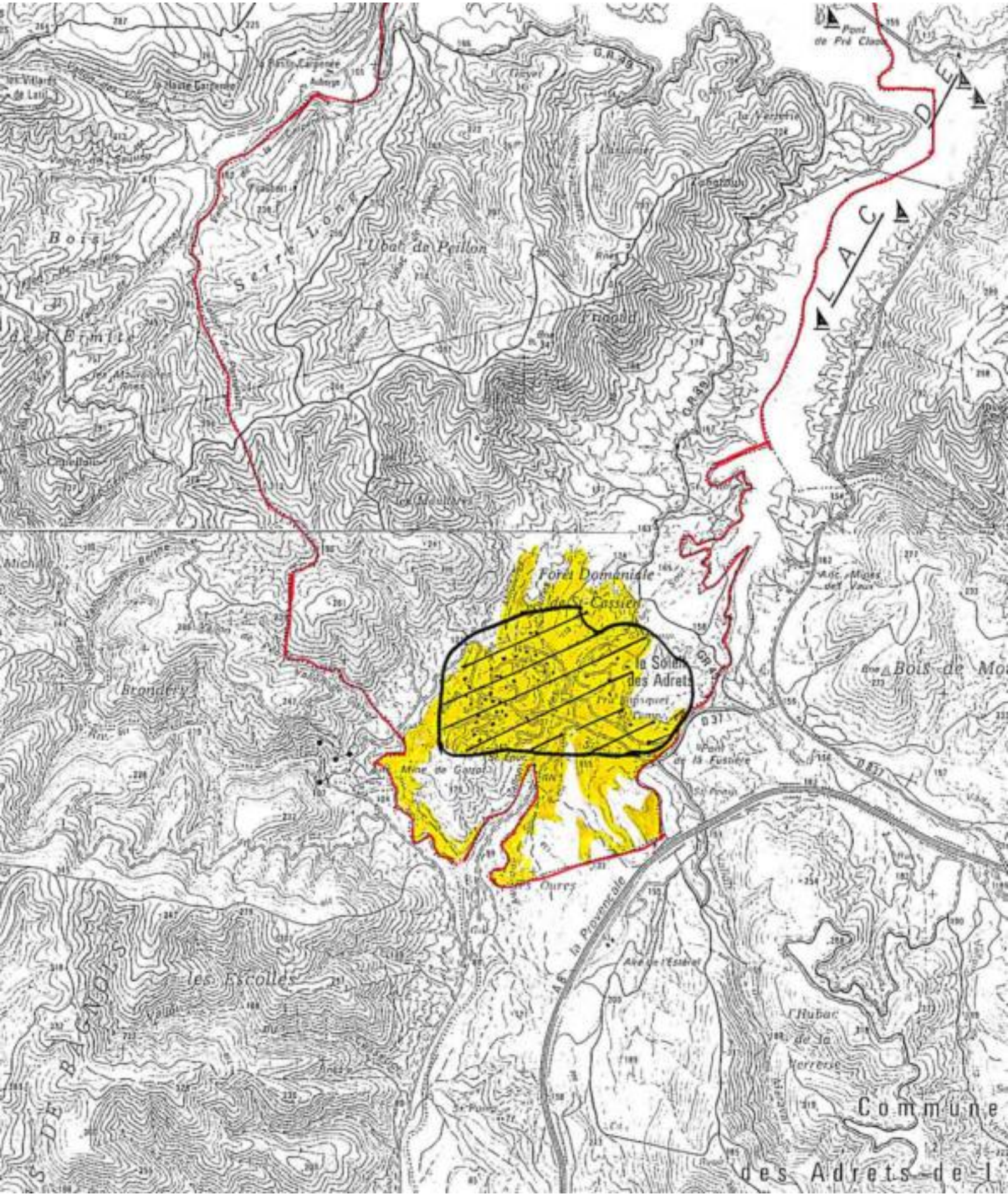
VI. OU S'INFORMER ?

- La Mairie : 04.94.76.43.08.
- La Direction Départementale de l'Agriculture : 04.94.36.47.00.
- la Direction Départementale de l'Equipement : 04.94.46.83.83.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LE RISQUE SISMIQUE
Tremblement de terre.

I. QU'EST- CE QU'UN SEISME ?

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur créant des failles dans le sol et parfois en surface, et se traduisant par des vibrations du sol transmises aux bâtiments.
Les dégâts observés sont fonction de l'amplitude, de la durée et de la fréquence des vibrations.

II. PAR QUOI SE CARACTERISE-T-IL ?

Un séisme est caractérisé par :

- **son foyer :** c' est le point de départ du séisme,
- **sa magnitude** : identique pour un même séisme, elle mesure l'énergie libérée par celui-ci (échelle de Richter),
- **son intensité :** variable en un lieu donné selon sa distance au foyer ; elle mesure les dégâts provoqués en ce lieu (échelle MSK),
- **la fréquence et la durée des vibrations :** ces deux paramètres ont une incidence fondamentale sur les effets en surface,
- **la faille provoquée** (verticale ou inclinée) : elle peut se propager en surface.

III. QUELS SONT LES RISQUES DE SEISME DANS LA COMMUNE ?

La totalité de la commune est inscrite en zone de sismicité 1 a du Canton de Fayence
(Décret N° 91 - 461 du 14/05/1991 et l'Arrêté du 16/07/1992.).
Il y a eu une secousse tellurique le 21 avril 1995 (Var - Est, Alpes- Maritimes) sans dommage constaté sur le territoire.
Ce risque est de nature à aggraver l'aléa mouvements de terrain.

En fonction des différentes études menées au niveau national et local :

- les cartes de l'aléa risque sismique figurent pages 24, 25.
- les cartes des zones où il convient de faire l'information préventive se trouvent pages 39,40.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

IV. QUELLES SONT LES MESURES PRISES DANS LA COMMUNE ?

PREVENTION :

- l'analyse historique, l'observation et la surveillance de la sismicité locale et régionale et des phénomènes précurseurs permettant une **prédiction** à plus ou moins long terme ;
- le zonage sismique de la région imposant l'application de règles de constructions parasismiques pour les zones les plus exposées : ce zonage national a été établi par décret ;
- **la construction parasismique** qui permet de renforcer la résistance des bâtiments et de réduire considérablement le nombre de victimes ;
- **l'information des populations ;**
- l'organisation des secours avec alerte et mise en oeuvre rapide de la chaîne des secours.

PROTECTION :

En cas de danger la population serait alertée par la sirène et les pompiers qui l'informeraient également de toute évolution de la situation ainsi que de toute évacuation.
Des points de regroupements seraient établis dans les hôtels et le poste de gendarmerie saisonnier, qui serviraient également de lieux d'hébergement.

V. QUE DOIT FAIRE L'INDIVIDU ?

AVANT

- s'informer des risques encourus et des consignes de sauvegarde,
- privilégier les constructions parasismiques,
- repérer les points de coupure de gaz, eau, électricité,
- fixer les appareils et meubles lourds,
- repérer un endroit où l'on pourra se mettre à l'abri.

***PENDANT* la première secousse :** RESTER OU L'ON EST

- à l'intérieur : se mettre à l'abri près d'un mur, une colonne porteuse ou sous des meubles solides ; s'éloigner des fenêtres ;
- à l'extérieur : s'éloigner de ce qui peut s'effonder (bâtiments, ponts, fils électriques) ; à défaut, s'abriter sous un porche ;
- en voiture : s'arrêter si possible à distance de constructions et de fils électriques et ne pas descendre avant la fin de la secousse.

***APRES* la première secousse :** EVACUER LE PLUS VITE POSSIBLE

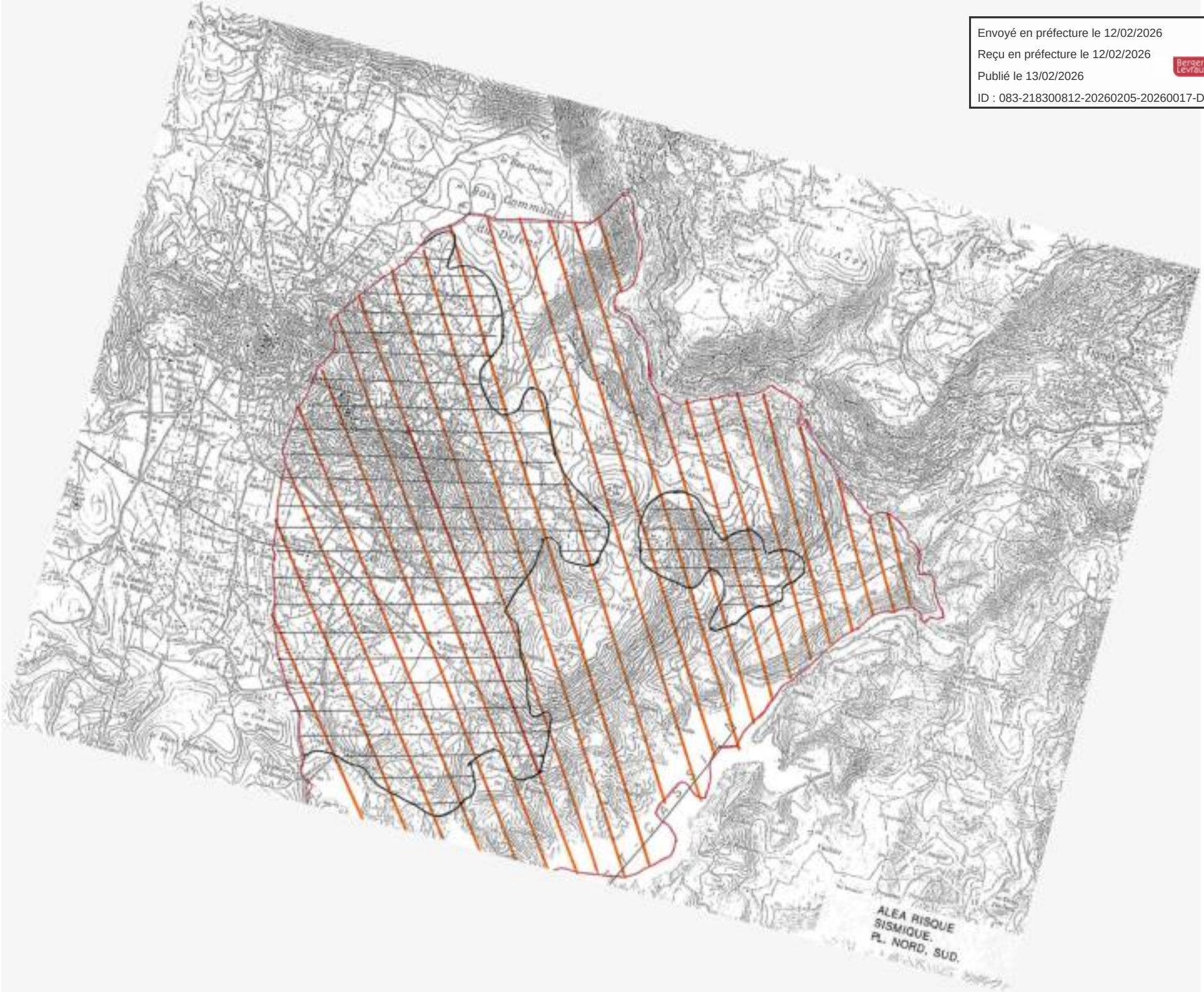
- couper l'eau, le gaz et l'électricité ; ne pas allumer de flamme et ne pas fumer. En cas de fuite, ouvrir les fenêtres et les portes et prévenir les autorités ;
- évacuer le plus rapidement possible les bâtiments ; attention, il peut y avoir d'autres secousses ;
- ne pas prendre l'ascenseur ;
- s'éloigner de tout ce qui peut s'effondrer et écouter la radio ;
- s'éloigner des zones côtières même longtemps après, en raison d'éventuels raz-de-marée ;
- ne pas aller chercher ses enfants à l'école.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

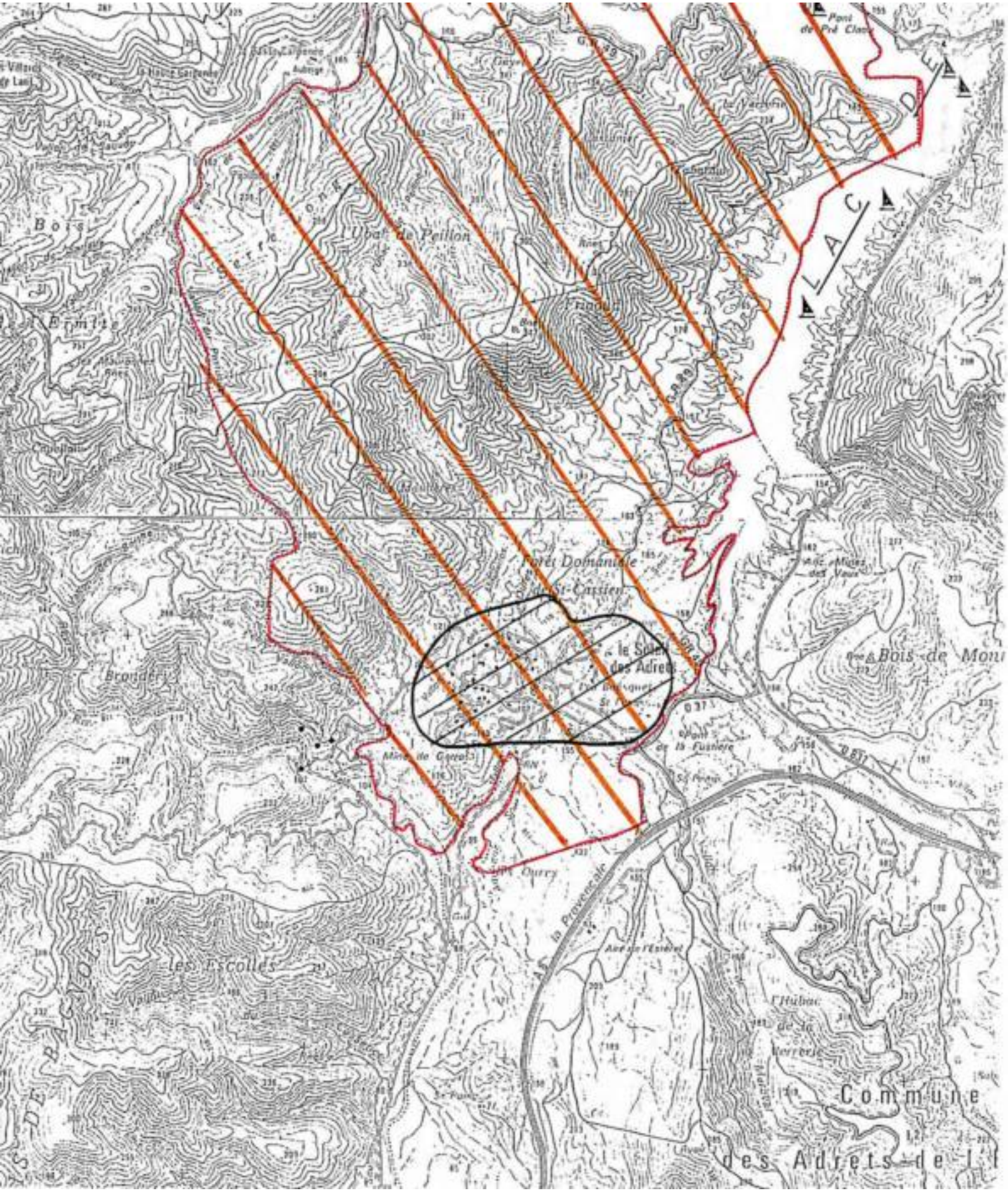
VI. OU S'INFORMER ?

- B.R.G.M -ANTEA- Provence Alpes Côte d'Azur- Marseille Luminy : 04.91 41 24 46.
- D.D.E : 04.94.46.83.83.
- D.D.A.F : 04.94.36.47.00.
- S.D.I.S : Etat Major Départemental 04.94.68.00.18.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES
TMD

I. QU'EST CE QUE LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES ?

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

II. QUELS SONT LES RISQUES POUR LA POPULATION ?

Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.
Les principaux dangers liés aux TMD sont :

- l'explosion occasionnée par un choc avec étincelles, par le mélange de produits...avec des risques de traumatismes directs ou par l'onde de choc,
- l'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite... avec des risques de brûlures et d'asphyxie,
- la dispersion dans l'air (nuage toxique), l'eau et le sol de produits dangereux avec risques d'intoxication par inhalation, par ingestion ou par contact.

Ces manifestations peuvent être associées.

III. QUELS SONT LES RISQUES DANS LA COMMUNE ?

Ce risque est généré par les routes Départementales 562 et 37 qui assurent un flux de transit.
A ce jour aucun incident n'a eu lieu sur le territoire communal.

Les accidents de TMD peuvent se produire pratiquement n'importe où dans la commune ; il semblerait toutefois opportun de limiter dans un premier temps l'information préventive sur les TMD aux axes supportant les plus grands flux de transport de matières dangereuses.
C'est pourquoi :
- les cartes des plus grands flux de TMD figurent aux pages 35,36.
- les cartes des zones où doit être faite l'information préventive se trouvent aux pages 39,40.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

IV. QUELLES SONT LES MESURES PRISES DANS LA COMMUNE ?

PREVENTION :

- une règlementation rigoureuse portant sur :

* la formation des personnels de conduite,
* la construction de citernes, de canalisations selon les normes établies avec des contrôles techniques périodiques,
* les règles strictes de circulation (vitesse, stationnement, itinéraires de déviation...),
* l'identification et la signalisation des produits dangereux transportés ; code de danger, code matière, fiche de sécurité,

- la surveillance et l'alerte de la population, (sirène, haut-parleur, radio),

- les plans de secours TMD et ORSEC ; en mer, le plan POLMAR prévoit en cas de pollution, barrages gonflables, moyens de récupération, produits diluants, nettoyage du littoral...

- une règlementation appropriée de la circulation dans la commune.

PROTECTION :

En cas de danger la population serait alertée par la sirène et les pompiers qui l'informeaient également de toute évolution de la situation ainsi que de toute évacuation.
Des points de regroupements seraient établis dans les hôtels et le poste de gendarmerie saisonnier, qui serviraient également de lieux d'hébergement.

V. QUE DOIT FAIRE L'INDIVIDU ? (voir aussi le risque industriel)

AVANT

- connaître les risques, le signal d'alerte et les consignes de confinement.

Le signal d'alerte comporte trois sonneries montantes et descendantes de chacune une minute.

PENDANT

- si vous êtes témoin de l'accident :
  * donner l'alerte (sapeurs-pompiers :18 ; police ou gendarmerie : 17) en précisant le lieu, la nature du moyen de transport, le nombre approximatif de victimes, le numéro du produit et le code danger, la nature du sinistre ;
  * s'il y a des victimes, ne pas les déplacer, sauf en cas d'incendie ; s'éloigner ;
  * si un nuage toxique vient vers vous : fuir selon un axe perpendiculaire au vent ; se mettre à l'abri dans un bâtiment (confinement) ou quitter rapidement la zone (éloignement) ; se laver en cas d'irritation et si possible se changer ;
- si vous entendez la sirène :
  * se confiner ;
  * boucher toutes les entrées d'air (portes, fenêtres, aérations, cheminées...), arrêter ventilation et climatisation ;
  * s'éloigner des portes et fenêtres ;
  * ne pas fumer ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

* ne pas chercher à rejoindre les membres de sa famille (ils sont eux aussi protégés) ;
* ne pas téléphoner ;
* ne sortir qu'en fin d'alerte ou sur ordre d'évacuation.

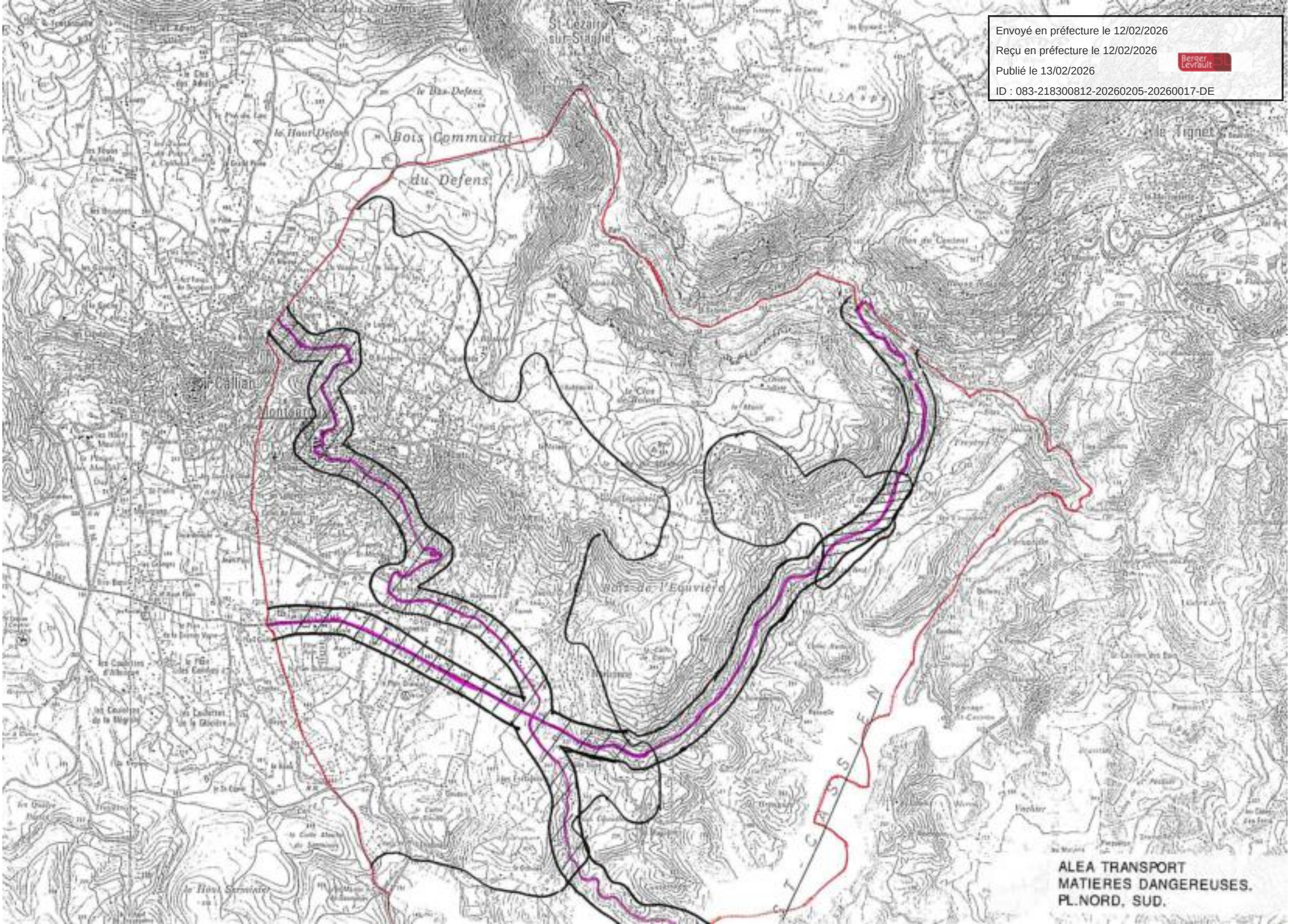
APRES

- si vous êtes confiné, à la fin de l'alerte (radio ou signal sonore de 30 secondes) : aérez le local où vous étiez.

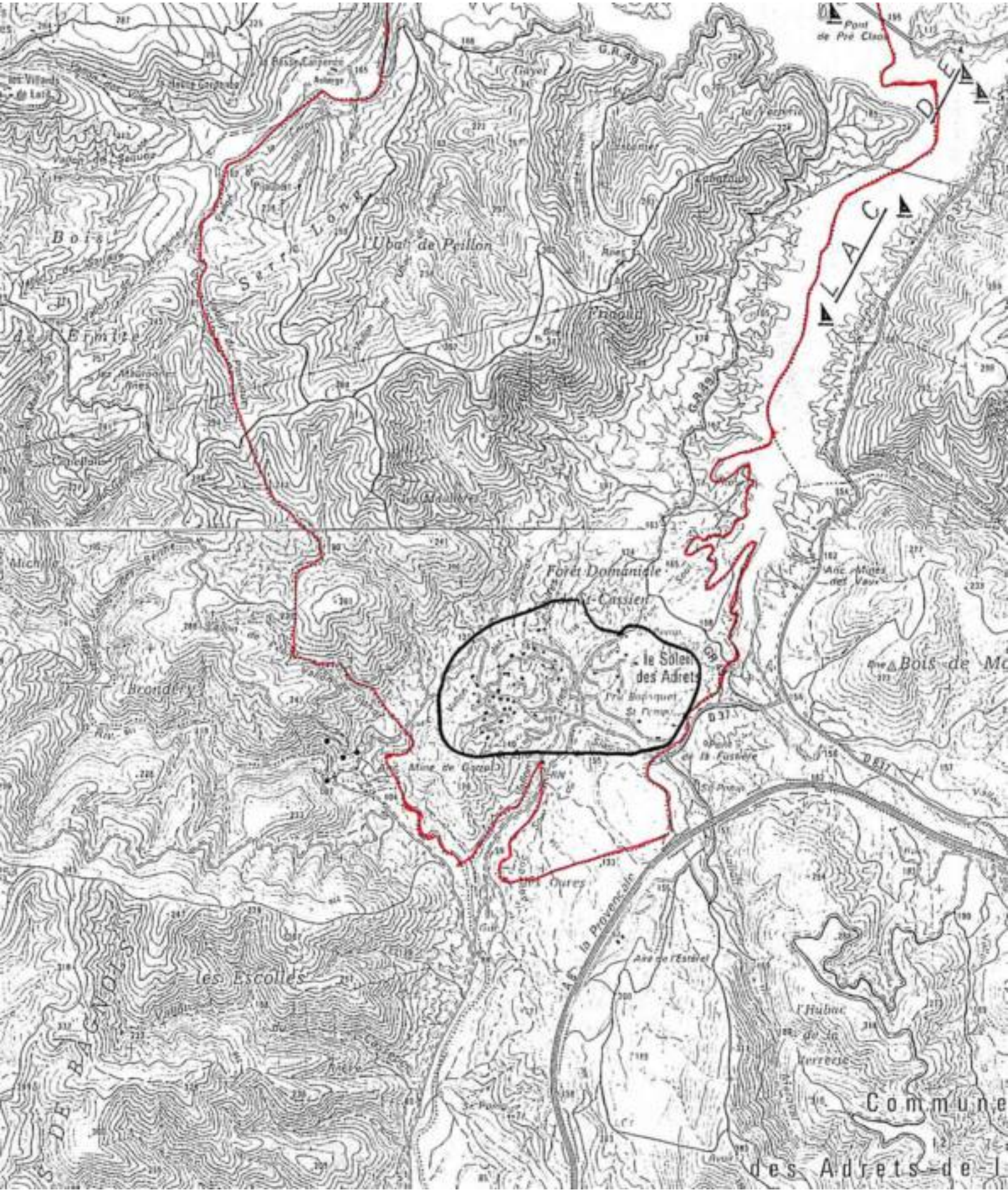
VI. OU SE RENSEIGNER ?

- La Mairie: 04.94.76.43.08.
- La Direction Départementale de l'Equipement :04.94.46.83.83.
- D.R.I.R.E : Subdivision du Var : 04.94.08.66.00.
- Conseil Général - D.I.T. (Direction des Infrastructures et des Transports): 04.94.18.62.33.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

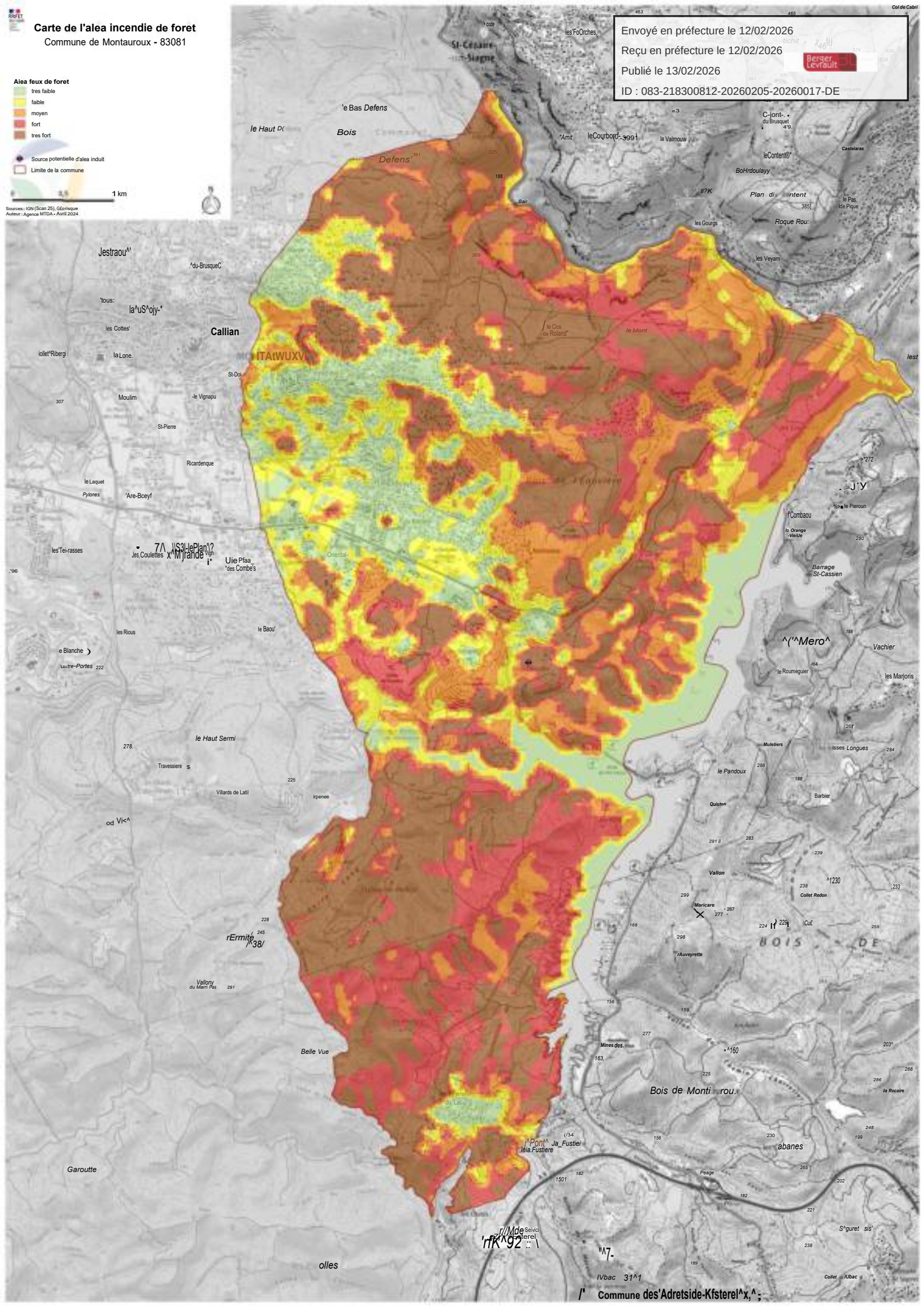
MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2C2 CARTE ALEA INCENDIE DE FORET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme


Carte de l'alea incendie de foret
Commune de Montauroux - 83081
Aiea feux de foret
tres faible
faible
moyen
fort
tres fort
Source potentielle d'alea induit
Limite de la commune
1 km
Sources : IGN (Scan 25), GEorisque
Auteur : Agence MTDA - Avril 2024
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE
Berger Levrault
Col de Cabri
St-Cezaire-Siagne
les'FoOrches
le Bas Defens
le Haut D(
Bois
Defens'
"Amit
leCourbord(-3991
la Valmouw
C-jont-.
du Brusquet
Castelaras
leContent6'
BoHrdoulayy
Plan di ntent
le Pas
Ide Pique
les Gourgs
Roque Rou:
les Veyam
Jestraou^'
^du-BrusqueC
'tous:
la^uS^ojy-*
les Cottes'
Callian
le Clos de Roland"
le Mont
iollet'Ribergi
la Lone.
ITAtWUXV
St-Doi
Moulim
-le Vignapu
St-Pierre
Ricardenque
le Laquet
Pylones
'Are-Bceyf
les'Tei-rasses
Jes Coulettes
Uie Pfaa
"des Combe's
Oriental-
le Pieroun
f'Combaou
le Orange
Vieille
Barrage
St-Cassien
les Rious
le Baou'
e Blanche
Vachier
le Roumeguier
les Marjoris
le Haut Sermi
Muletiers
isses Longues
le Pandoux
Barbier
Quiston
Travessiere
Villards de Latil
irpenee
od Vi<^
Vallon
Collet Redon
Maricare
rAuveyrette
rErmite
Vallony
du Marri Pas
Belle Vue
Mines des.
Bois de Monti rou.
la Rocaire
Pont^ la_Fustiei
Garoutte
Peage
abanes
olles
Commune des'Adretside-Kfsterel^x,^;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2C3 PRECONISATION DU SDIS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

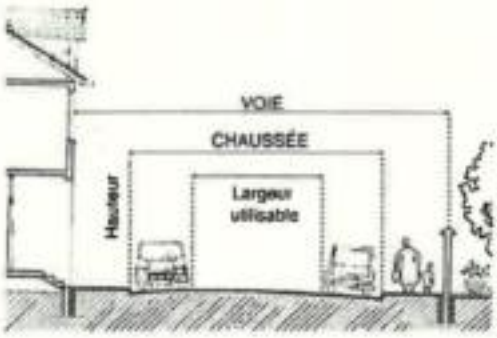
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Avis SDIS – revision du PLU Callian 2024
Annexe 1 - Preconisations du SDIS en matiere de desserte et d'accessibilite

DEFINITIONS

Dans la suite du texte la notion de « voie » comprend les espaces amenages ayant pour limite les constructions ou les saillies de construction les plus proches et /ou les limites de proprietes. Elle comprend notamment :

- les trottoirs
- la chausste, elle-meme composde de la bande roulante (largeur utilisable) et d'un espace reserve au stationnement :



Desserte :

Afin de se rendre à l'adresse postale d'un batiment, les services de secours doivent pouvoir emprunter un ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant le terrain d'assiette du projet.

Les voies de circulation doivent avoir les specifications minimales suivantes :

Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)	3 metres en sens unique et 3,5 metres pour les voies à double sens. En zone soumise à l'alea de feu de foret cette largeur est portee à 4 metres.
Force portante	Calcul6e pour un vehicule de 130 kilonewtons *(dont 40 kilonewtons sur I'essieu avant et 90 kilonewtons sur I'essieu arriere, ceux-ci etant distants de 4,50 metres)*
Rayon interieur minimum	R = 11 metres
Surlargeur	S = 15/R dans les virages de rayon inferieur à 50 metres (S et R etant exprimes en metres) ;
Hauteur libre	3,5 metres
Pente	Inferieure à 24 % *(Pour les zones d'urbanisation dense et groupee, une pente de 30,5 % pourra ponctuellement etre possible apres accord du SDIS)*

Suivant la destination du batiment desservi, la largeur utilisable des voies de desserte peut etre portee jusqu'a 6 metres (etablissements industriels, GAP avec nombreuses unites d'habitations prevues, ERP importants…).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Dans les zones soumises a l'alea feu de foret, des retrecissements de 1 metre peuvent etre autorises sur les voies de desserte dans la mesure ou :

- Pour les voies a sens unique ils sont d'une longueur de moins de 100 metres par portions d'1 kilometre ;
- Pour les voies a double sens ils sont d'une longueur de moins de 20 metres par portion de 100 metres sous reserve de covisibilit6 aux deux extrdmites.

Pour les voies a double sens pour lesquelles il existe un ou plusieurs retrecissements d'une longueur comprise entre 20 et 50 metres par portion de 100 metres sans possibilite d'elargissement, une des solutions suivantes est a envisager :

- la mise en place de feux tricolores ;
- la creation de surlargeurs de 2 metres d'une longueur equivalente aux longueurs de retrecissements. Cette surlargeur aura pour efiet de porter la largeur de la voie a 5.00 metres, bandes de stationnement exclues de chaque cote du rdtrdcissement.

Les pistes DFCI inscrites dans le PIDAF, ou le PDAF, ne peuvent etre considerees comme des voies de desserte sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Accessibility des batiments :

L'accessibilite des batiments est definie par l'ensemble des cheminements permettant aux moyens de secours d'acceder au risque a defendre a partir d'une voie ouverte a la circulation publique.

Les pistes DFCI inscrites dans un PIDAF ou PDAF ne peuvent etre considerees comme des voies d'acces sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Voie enein

Voie circulable et utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie presentant les caracteristiques de portance et de geometrie qui permettent la circulation d'un vehicule de secours. Les caracteristiques minimales d'une voie engin sont les suivantes :

Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)	3 metres minimum En zone soumise a l'alea de feu de foret cette largeur est portae a 4 metres.
Force portante	Calculee pour un vehicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arriere, ceux-ci Stant distants de 4,50 metres)
Rayon interieur minimum	R = 11 metres
Surlargcur	S = 15/R dans les virages de rayon inf6rieur à 50 metres (S et R etant exprimes en metres) ;
Hauteur libre	3,5 metres
Pente	Inferieurea 15%

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Voie enan « ERP »

Pour les ERP, la definition de la voie engin, dite « ERP » est la suivante :

Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)	3 a 6 metres suivant l'etablissement desservis
Force portante	Calculde pour un vehicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci etant distants de 3,60 metres au minimum)
Resistance au poingonnement	80 N/cm2 sur une surface minimale de 0,20 m2
Rayon interieur minimum	R = 11 metres
Surlargeur	S = 15/R dans les virages de rayon inferieur a 50 metres (S et R etant exprimes en metres) ;
Hauteur libre	3,5 metres
Pente	Inferieurea 15%

Voie echelle

Section de voie utilisable pour la mise en station des echelles aeriennes. Les caracteristiques minimales d'une voie echelle sont les suivantes :

Longueur minimale	10 metres
Largeur de chaussle	4 metres minimum portee a 7 metres pour les voies en impasse
Resistance au poinconnement	100 N/cm2 sur une surface minimale de 0,20 m2
Pente	10% maximum

Cheminement devidoir

Cheminement presentant les caracteristiques permettant le passage d'un devidoir incendie ou des moyens de sauvetage et secours. Les caracteristiques minimales d'un cheminement devidoir sont les suivantes :

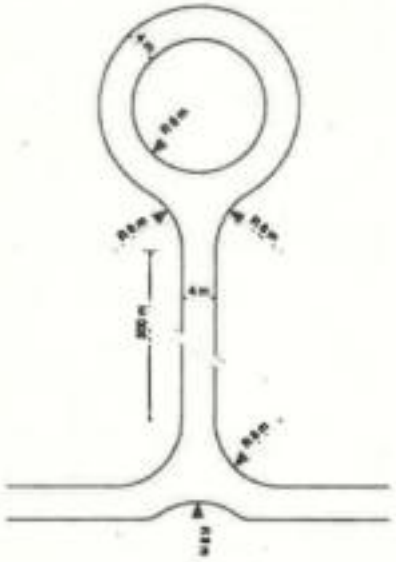
Largeur libre	1,8 metres minimum
Longueur	50 metres maximum
Force portante	Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un devidoir de tuyaux de 200 kilogrammes
Hauteur libre	2,5 metres
Pente	Inferieure a 10%

Aire de retournement :

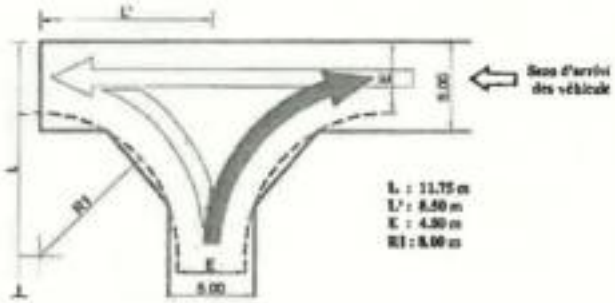
Les aires de retournement sont des emplacements specifiquement dedies afin de permettre aux engins de secours d'effectuer un demi-tour en moins de 3 manoeuvres. Compte tenu des vehicules dont est dote le SDIS, les dimensions des aires de retournement sont differentiees suivant le type de vehicules qui est amene a y circuler.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

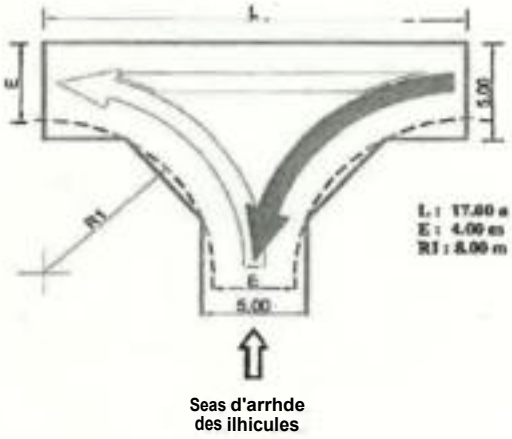
VOIE EN IMPASSE AVEC AIRE DE RETOURNEMENT SANS MANOEUVRE EN BOUT



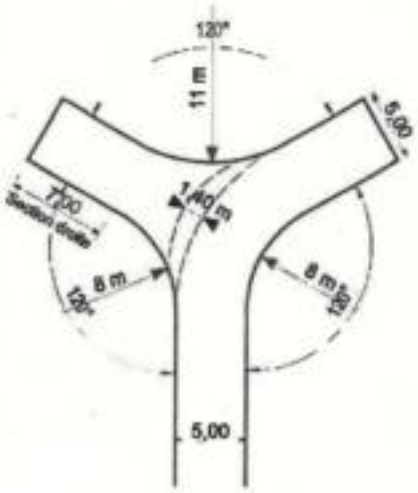
AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ENGINS DE SECOURS



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ENGINS DE SECOURS



AIRE DE RETOURNEMENT EN Y POUR ENGINS DE SECOURS

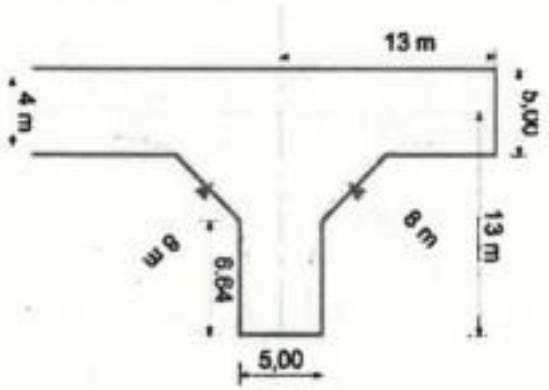


Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

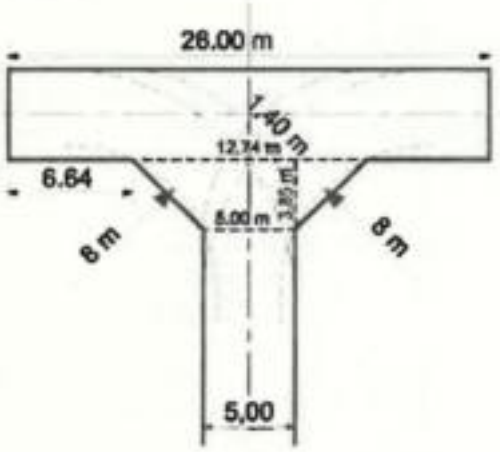
Aire de retoumement pour echelle aerienne :

Pour les manoeuvres des echelles aeriennes les aires de retoumement en L et T sont adaptees comme suit :

AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ECHELLE



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ECHELLE



Aire de mise en oeuvre des engins ;

Surface permettant le stationnement des engins de secours et la mise en oeuvre des equipements incendie (prise de materiels dans les coftres lateraux, passage du devidoir roulant ...). Ces dimensions sont de minimum 4X8 metres.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prise en compte des conditions de desserte

Afin d'etre defendable, les parcelles sieges des bailments existants et fiiturs doivent etre desservis par des voies dont les specifications sont en rapport avec l'importance ou a la destination des constructions ou des amdnagements envisages.

Poursuite de Furbanisation

Dans le cadre de la mise a jour des documents de planification urbaine, la poursuite de l'ufbanisation, par densification ou ouverture de nouvelles zones a la construction, doit s'accompagner :

- De la mise en oeuvre des elargissements de voies de dessertes en tenant compte du nombre d'unitds de logement desservies ;
  - o Voie a double sens :
    - ✔ 3,5 metres de 1 a 10 unites de logement en zone non soumise a l'alda feu de foret ;
    - J 4 metres de 1 a 10 unites de logement en zone soumise A l'alea feu de foret ;
    - J 5 metres de 11 a 50 unites de logement quelle que soit l'exposition a l'alea feu de foret ;
    - J 6 metres au-delA de 50 unites de logement quelle que soit l'exposition A l'alea feu de foret.
  - o Voie A sens unique :
    - ✔ 3,5 metres de 1 a 10 unites de logement en zone non soumise au risque feu de foret ;
    - J 4 metres de 1 a 10 unites de logement en zone soumise A l'alea feu de foret ;
    - J 4 metres de 11 a 50 unites de logement avec surlargeur de 3 metres sur 30 metres de long tous les 200 metres quelle que soit l'exposition A l'alea feu de foret.
    - J 5 metres au-dela de 50 unites de logement avec reduction possible a 4 metres minimum sur une longueur inferieure A 20 metres par portion de 100 metres quelle que soit l'exposition a l'alea feu de foret.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs-de-sac ;
- De la realisation d'aires de retoumement, engin ou dchelle suivant les batiments desservis en amont, en fin de trac£ et tous les 500 metres, pour les voies en impasse mesurant plus de 50 metres ;
- De la prise en compte des ouvrages de Defense des Forets Contre les Incendies (DFCI) existants et pr^vus par le Plan Intercommunal de Debroussaillement et d'Amenagement Forestier (PIDAF) par la creation d'emplacements reserves sur leurs traces. Outre les pistes, les aires de retoumement, de croisement et les points d'eau DFCI devront figurer en tant qu'emplacements reserves.
- Les voies de desserte des nouveaux quaitiers devront etre reliees aux pistes DFCI prevues au PIDAF. Elles devront avoir la meme largeur utilisable que la piste DFCI avec laquelle elle doit faire jonction. Pour les voies existantes des emplacements reserves sont a prevoir, autant que possible, afin de les porter a une largeur utilisable egale a celle de la piste qu'elles desservent.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Desserte des terrains sieges des nouveaux projets

L'article R 111-5 du code de rurbanisme prevoit qu'un projet « peut etre refuse sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privees dans des conditions repondant a son importance ou à la destination des constructions ou des amenagements envisages, et notamment si les caracteristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie [...]».

Les reglements des zones où les constructions sont possibles doivent done prevoir les specifications de dessertes, sur l'ensemble de leurs parcours depuis le réseau de routes departementales jusqu'a l'adresse postale des batiments projetes, en adequation avec le risque à defendre comme decrit en suivant :

Pour les habitations :

Suivant le nombre d'habitations desservis par la voie menant à l'adresse postale du batiment projete, les conditions de desserte doivent repondre aux specifications suivantes :

- o Voie A double sens :
  - J 3,5 metres de 1 à 10 unites de logement en zone non soumise à l'alea feu de foret ;
  - ✔ 4 metres de 1 à 10 unites de logement en zone soumise & l'alea feu de foret ;
  - S 5 metres de 11 d 50 unites de logement quelle que soit l'exposition à l'alda feu de foret ;
  - V 6 metres au-dela de 50 unites de logement quelle que soit l'exposition 4 l'alda feu de foret.
- o Voie à sens unique :
  - ✔ 3,5 metres de 1 à 10 unites de logement en zone non soumise au risque feu de foret ;
  - ✔ 4 metres de 1 à 10 unites de logement en zone soumise à l'alea feu de foret ;
  - »4 4 metres de 11 à 50 unites de logement avec surlargeur de 3 metres sur 30 metres de long tous les 200 metres quelle que soit l'exposition à l'alea feu de foret.
  - J 5 metres au-dela de 50 unites de logement avec reduction possible à 4 metres minimum sur une longueur inferieure à 20 metres par portion de 100 metres quelle que soit l'exposition A l'a!6a feu de foret.

Pour les es ERP :

- les ERP recevant un effectif de public autorisé infdrieur à 20 :
  - o Voie à double sens :
    - V 3,5 metres en zone non soumise à l'alea feu de foret ;
    - S 4 metres en zone soumise à l'alda feu de foret ;
  - o Voie à sens unique :
    - ✔ 3,5 metres en zone non soumise au risque feu de foret ;
    - ✔ 4 metres en zone soumise à l'alda feu de foret ;
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de moins de 200 personnes ;
  - o Voie à double sens :
    - J 5 metres quelle que soit l'exposition à l'alea feu de foret ;
  - o Voie à sens unique :
    - ✔ 4 metres quelle que soit l'exposition à l'alda feu de foret.
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de plus de 200 personnes ;
  - o Voie à double sens :
    - v' 6 metres quelle que soit l'exposition à l'alea feu de foret ;
  - o Voie à sens unique :
    - ✔ 5 metres quelle que soit l'exposition à l'alea feu de foret.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Prise en compte des conditions d'accessibilite dans les REGLEMENTS DE ZONE

Les reglements des zones autorisant les constructions nouvelles doivent prevoir des conditions d'acces aux batiments depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ces demieres sont definies au regard des risques à defendre.

Condition d'accessibilite dans les lotissements

Dans les reglements de zone, les conditions d'accessibilite aux differents lots à partir de la voie de desserte devront determinees au regard du nombre d'unites de logement prévues.

- Voie à double sens :
  - 3,5 mètres de 1 & 10 unites de logement en zone non soumise à l'alea feu de foret ;
  - 4 mètres de 1 A 10 unites de logement en zone soumise A l'alea feu de foret ;
  - 5 mètres de 11 à 50 unites de logement quelle que soit l'exposition à l'alea feu de foret ;
  - 6 mètres au-dela de 50 unites de logement quelle que soit l'exposition à l'alea feu de foret.
- Voie 4 sens unique :
  - 3,5 mètres de 1 à 10 unites de logement en zone non soumise au risque feu de foret ;
  - 4 metres de 1 à 10 unites de logement en zone soumise à l'alea feu de foret ;
  - 4 mètres de 11 à 50 unites de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 metres quelle que soit l'exposition à l'alea feu de foret.
  - 5 mètres au-dela de 50 unites de logement avec reduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inferieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'alea feu de foret.

Lors de la creation des lotissements, les solutions d'acces aux differents lots dvitant les culs-de-sac sont à privilegier. Dans le cas contraire, des aires de retoumement devront être prévues tous les 200 mètres à partir de l'origine de la voie d'acces en zone U, tous les 500 mètres en zones A et N, lorsqu'il n'existe pas d'espace autorisant le demi-tour d'un poids lourd sans manoeuvre.

Pour les nouveaux lotissements autorisds uniquement en zone U, les solutions d'acces aux differents lots evitant les culs de sac sont à privilegier. Dans le cas contraire, ils ne doivent pas depasser plus de 150 mètres et des aires de retoumement devront être prévues à leurs extremites.

Condition d'accessibilite des nouveaux projets

Dans les reglements, pour les zones ou les constructions sont autorisees, les conditions d'accessibilite aux batiments depuis la voie ouverte à la circulation publique doivent être prévues au regard du risque à defendre comme decrit en suivant :

Pour les habitations :

- Batiments d'habitation des 1"®, 24me famille

La regiementation ne prévoyant pas le positionnement de voie echelle aux abords des habitations des 1m et 2emc, les nouveaux projets doivent être accessibles, à l'adresse postale du projet, par une voie engin permettant d'acceder à moins de 50 m de l'entree principale du

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

batiment. Un cheminement ddvidoir reliera la voie engin à l'entrée principale. Pour les immeubles collectifs l'entree prise en compte est celle la plus distante.

Pour les projets situes en zone soumise à l'alea feu de foret, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul de sac devront comporter une aire mise en oeuvre des engins qui sera positionnee sur sa longueur.

Les voie engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retoumement. Si la distance entre l'entree du batiment et la voie ouverte à la circulation publique est superieure à 200 mètres, des aires de retoumement seront positionnees à maxima tous les 200 m. En zone N les aires de retoumement seront positionnees tous leS 500 m.

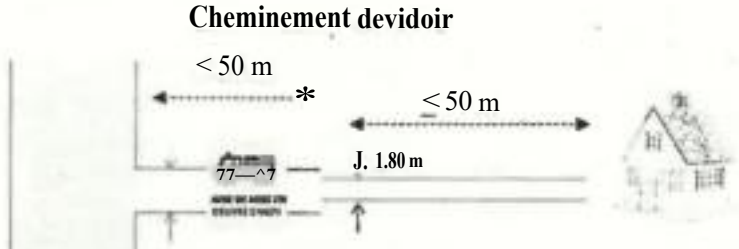
Pour Ies terrains desservis par une voie de desserte de largeur utilisable comprise entre 3 et 4 mètres, le reglement devra prevoir un recul des portails de cloture des nouvelles constructions de 5,00 mètres minimum afin de realiser une aire de retoumement en T.

Le schema suivant illustre les elements vus supra :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Voie ou chemin prives permettant Faeces des secours aux habitations de 1'" et 2""' famille

Cheminement devidoir



- 3 m vote a sens unique ;
- 3^m voie a double sens ;
- 4 m en milieu forestier ct a moins de 200 m des zones boisees.

Voie engin avec aire de retournement



- 3m voie a sens unique ; -
- 3,5 m voie a double sens ;
- " 4 m en milieu forestier et a moins de 200 m des zones boisees.

Voie engin avec aire(s) de croisement et de retournement



- 3m voie a sens unique ;
- 3,5 m voie a double sols ;
- 4 m en milieu forestier ct a moins de 200 m des zones boisees.

Zone U : Aire de retournement tous les 200 m minimum
Zone N : Aire de retournement tous les 500 m minimum

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Batiments d'habitation de la 3dme famille A

Les batiments de la S41116 famille A doivent etre implantes de telle sorte qu'au rez-de-chaussee les acces aux escaliers soient atteints par la voie echelle. Une voie engin reliera la voie de desserte ouverte a la circulation publique a la, ou les, voies echelle.

Pour les projets situes en zone soumises a l'alea feu de foret, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 metres, bande de stationnement exclue.

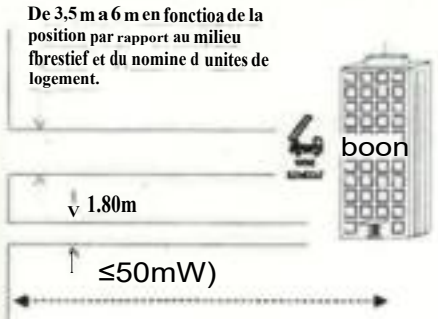
Si la distance entre l'entree dubatiment et la voie ouverte a la circulation publique est superieure a 200 metres, des aires de retoumement echelles seront positionnees a maxima tous les 200 m.

Le schema suivant illustre les elements vus supra :

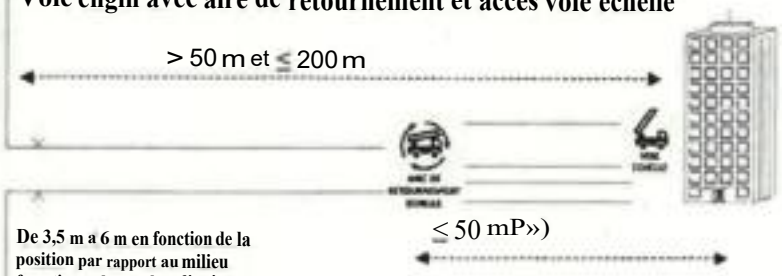
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Voie ou chemin prives permettant l'acces des secours aux habitations de 3'"e famille A

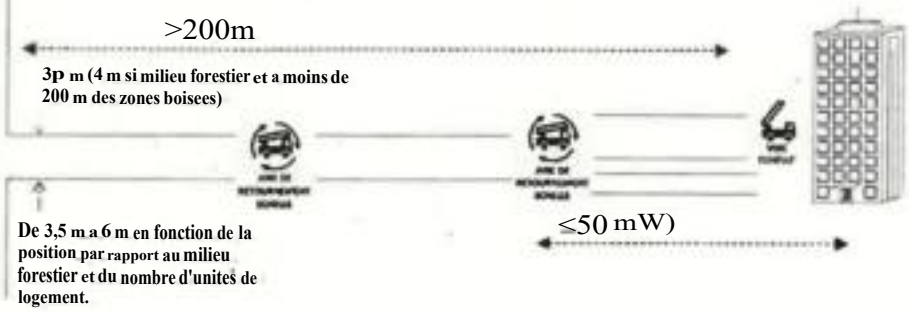
Voie de cheminement des secours et acces voie echelle



Voie engin avec aire de retournement et acces voie echelle



Voie engin avec aire(s) de croisement et de retournement et acces voie echelle



(2) Distance a mesurer depuis l'acces aux escaliers les plus defavorises
(3) La voie de cheminement des moyens de secours peut se confondre avec la voie engin

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Batiments d'habitation 34me famille B et 44mℓ famille

Les batiments d'habitations de 3*"® famille B et 4™e famille doivent etre implantes de telle sorte que les acces aux escaliers soient situes a moins de 50 metres d'une voie engin. Pour les batiments de 4emc famille, les escaliers proteges sont pris en reference.

Pour les projets situes en zone soumises a l'alea feu de foret, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 metres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 metres aboutissant en cul-de-sac disposeront d'une aire de mise en oeuvre des engins positionnee sur sa longueur.

Les voie engins de plus de 50 metres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retoumement. Si la distance entre l'entree du batiment et la voie ouverte a la circulation publique est superieure a 200 metres, des aires de retoumement seront positionnees a maxima tous les 200 m.

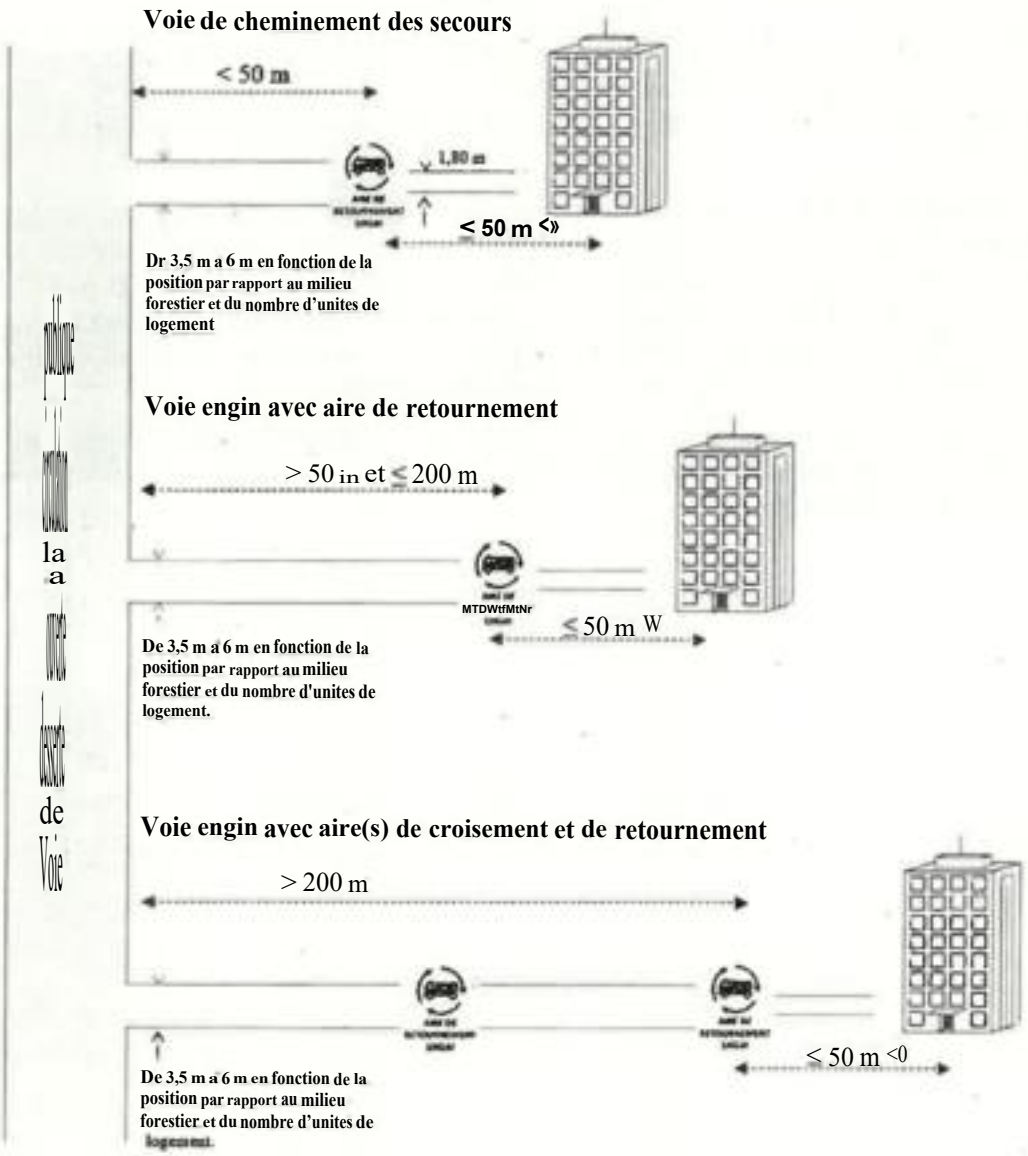
La regiementation prevoit que dans les communes dont le CIS de rattachement est dote d'une echelle aerienne de hauteur suffisante, le maire peut decider que les batiments classes en 3""® famille B soient soumis aux seules prescriptions fixees pour les batiments classes en 3^{4016} famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du batiment projete doit correspondre a la hauteur susceptible d'etre atteinte par les echelles et chaque logement doit pouvoir etre atteint soit directement, soit par un parcours sûr.

Les moyens aeriens dont dispose le SDIS n'etant pas en nombre suffisant pour garantir une permanence operationnelle dans l'ensemble des CIS du departement, le SDIS n'est pas favorable a cette derogation.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Le schema suivant illustre les elements vus supra :

Voie ou chemin prives permettant l'acces des secours aux habitations de 3'me famille B sans voie echeile et 4ème famille



(1) Distance a mesurer depuis l'acces aux escaliers ies plus defavorises

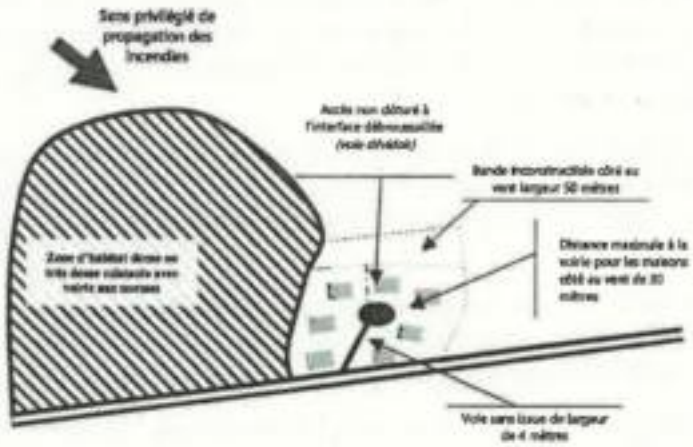
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Orientations d'amenagement et de programmation (OAP)

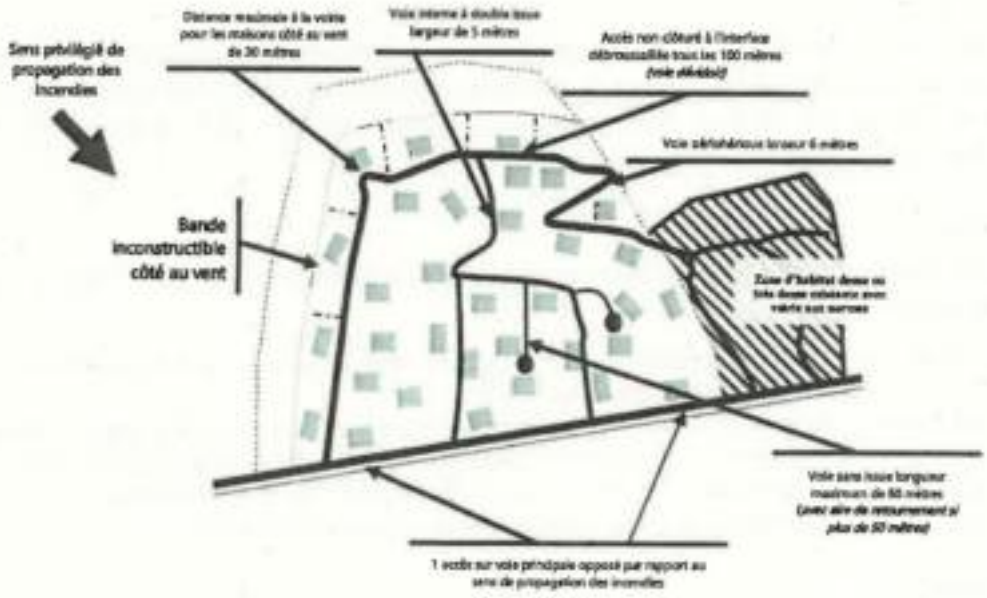
Dans les zones soumises a un alea feu de foret et/ou d'inondation/submersion marine, l'organisation spatiale decrite dans le reglement devra s'assurer des OAP permettant de les rendre resilientes en cas d'evenement majeur.

Un exemple de schemas de principe est donne en suivant :

- Lotissement de moms de 10 unites de logement



- Lotissement de plus de 10 unites de logement



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les dispositions constructives dans LES ZONES SOUM1SES AU RISQUE D'INCENDIE DE FORET

La doctrine nationale de securisation des populations menacees par un feu de foret etant le confinement dans un habitat en dur, les batiments doivent etre concus pour servir de refuge. L'evacuation des populations est une mesure exceptionnelle, anticipee, ordonnee par le directeur des operations de secours.

Pour tout projet de construction en zone a risque, il est de la responsabilite de son proprietaire de prevoir et de s'assurer de sa mise en securite, en prenant toutes les mesures techniques appropriees pour se premunir contre le risque d'incendie de foret ou pour en limiter les consequences.

La nature et les conditions d'execution des techniques de prevention prises pour l'application du present reglement sont definies et mises en oeuvre sous la responsabilite du maitre d'ouvrage et du maitre d'oeuvre concemes par les constructions, travaux et installations vises.

Ces dispositions viennent en complement de celles imposCes par ailleurs par les reglements de securite contre l'incendie relatifs aux etablissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux Installations Classees pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Dispositions constructives concernant les batiments

Facades

Les facades exposees des batiments doivent etre constituees par des murs en dur presentant une resistance de degre coupe-feu 1 heure. Les revetements de facades doivent presenter un critere de reaction au feu M1 ou equivalent europeen, y compris pour la partie de facades exposées incluses dans le volume des verandas.

Ouvertures

Toutes les baies et ouvertures des facades exposées, y compris celles incluses dans le volume des verandas doivent :

- soit etre en materiaux de categorie Ml minimum ou equivalent europeen equipes d'61Aments verriers pare-flamme de degre une demi-heure,
- soit pouvoir etre occultees par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions pennettant a l'ensemble des Clements constituant ainsi la baie ou 1'ouverture de presenter globalement l'equivalence d'une resistance de degre coupe-feu une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'etancheite.

Couvertures

Les revetements de couverture doivent etre classes en categorie MO - ou equivalents europeens- y compris les parties de couverture incluses dans le volume des verandas.

Toutefois, les revetements de couverture classes en categorie M1, M2, M3 - ou equivalents europeens - peuvent etre utilises s'ils sont etablis sur un support continu en materiau

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

incombustible ou tout autre materiau reconnu equivalent par le Comite d'Etude et de Classification des Matedaux.

11 ne devra pas y avoir de partie combustible a la jonction entre la toiture et les murs. Les toitures vEgetalisees sont proscrites.

Les aerations des combles seront munies d'un grillage metallique fin de nature a empecher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'Eclairage nature! en toiture, domes zenithaux, lantemeaux, bandes d'eclairage, ainsi que les dispositifs de desenfumage en toiture pourront etre realises en matEriaux de categoric M3 -ou equivalents europeens- si la surface qu'ils occupent est infErieure a 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement realises en matEriaux de categorie M2 – ou Equivalents europcens.

Les toitures seront regulierement curees des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prevenir les risques de mise a feu.

Cheminees a feu ouvert

Les conduits exterieurs :

- seront realises en materiau MO prEsentant une resistance de degrE coupe-feu 1 /2 heure depuis leur debouche en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-Etinccl1es en partie superieure.
- seront EquipEs d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intErieur de la construction, et de nature A empecher l'introduction de projections incandescentes.

Conduites et canalisations diverses

Les conduites et canalisations exterieures apparentes desservant la construction doivent presenter une reaction au feu M1.

GouttiEres et descentes d'eau

Les gouttieres et descentes d'eau doivent etre realisees en matcriaux M1 minimum.

Elles seront regulierement curEes des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prEvenir les risques de mise a feu des toitures et des combles.

Auvents

Toitures rEalisees en matEriau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues

Les barbecues doivent etre situEs hors de l'aplomb de toute vEgEtation et etre EquipEs :

- de dispositifs pare-Etincelles, de bac de rEcupEration des cendres,
- d'un sol MO ou Equivalent europeen de 2 metres tout autour du foyer,
- d'une rEserve d'eau situEe a proximitE.

Reserves de combustible

Les citemes ou reserves d'hydrocarbures liquides ou liquEfies seront enfouies conformement aux regies rEgissant ces installations.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les conduites d'alimentation depuis ces citemes jusqu'aux constructions seront egalement enfouies à une profondeur rdglementaire - aucun passage à Pair libre ne sera maintenu.

Toutefois, si Fenfouissement des citemes et des canalisations s'avere techniquement difficilement realisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturees par un mur de protection en ma^onnerie pleine de 0,10 mètre d'epaisseur au moins (on tout autre element incombustible présentant une resistance mecanique equivalente), dont la partie superieure depasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de securite. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagee de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol. Le perimetre situe autour des ouvrages devra être exempt de tous materiaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en ma^onnerie pleine de 0,10 mètre d'epaisseur au moins depassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagee de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.

Les réserves et stockages de combustible non enterrés seront eloignes d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

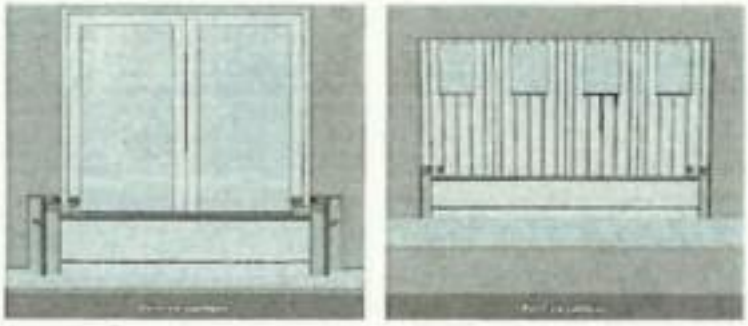
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

MESURES DE MITIGATION POUVANT ETRE MISES EN PLACE POUR REDIJIRE LA VULNERABILITE FACE AUX INONDATIONS

1. Mesures obligatoires issues du PPRI (different en function des zones)

Pour toute nouvelle construction ;

- Respecter une marge de recul de 30 m par rapport au haut de berge du cours d'eau, ou pour les vallats, respecter une marge de recul de 10 m calculee à partir de l'axe d'ecoulement ;
- Les piscines devront etre balis£es jusqu'au minimum £ 0,20 m au-dessus de la cote de reference pour pouvoir etre identifiees en cas de crue ;
- La creation d'espace refuge est recommandee ;
- Les stockages de carburants devront etre lestes et seelies de fa^on adequate. Les emergences devront etre situees au-dessus de la cote de reference + 0,40 m afin d'eviter toute pollution du milieu lors de la crue ;
- Des diagnostics de vulnerability dans les etablissements sensibles devront etre realises ;
- Mesures de mitigation raises en place sur/dans la construction : batardeaux en fonction de la zone du PPRI et de la hauteur d'eau, clapets anti-retour, disposition de l'armoire electrique et des prises electriques à 40 cm au-dessus de la cote de reference, adaptation du materiel utilise dans la construction ou renovation, etc.



Exemple de pose de batardeaux

2. Autres mesures possibles et preconisees par le SDIS pour optimiser 1'intervention des moyens de secours dans des zones soumises au risque inondation :

- Lors de la creation d'ouvrages routiers (type pont), les voies creees devront conserver les caractdristiques des voies existantes auxquelles elles se rattachent ;
- La realisation d'un « barrierage » automatique dans les zones frequemment inondees afin de limiter leur fr£quentation en periode sensible ;
- La mise en place de piges au bord des routes inondables pour mieux visualiser les chemins d'acces inondes ;
- La materialisation des clotures dans les zones frequemment inondees ;
- Verrouiller les regards et installer des bouches d'egout qui soient resistances aux surpressions afin d'eviter que les intervenants se fassent aspirer ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

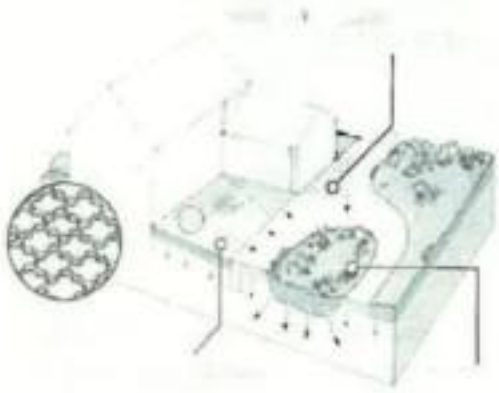
- Installer un anneau d'amarrage pour les embarcations des secours au-dessus du niveau des PHEC pour les batiments susceptibles d'etre £vacues (population vulnerable] ;
- Creer un ouvrant sur la toiture ;
- Placer les equipements sensibles au-dessus des PHEC ; deplacement hors de la zone inondable ou mise hors d'eau des tableaux et transformateurs electriques, equipements de genie climatique, de production de chaleur, d'eau chaude sanitaire et de ventilation (dont events], et cuves d'hydrocarbures ;
- Acquisition et mise hors d'eau d'un dispositif de coupure des reseaux de gaz et de courant electrique faible ;
- Mise hors d'eau des cabines et des m^canismes de fonctionnement des ascenseurs et des monte-escaliers ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ouverture manuels des ouvrants ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ancrage, de limitation des deplacements par flottaison ou destines a empecher la flottaison, pour les habitations l6geres de loisirs ;
- Installation d'une pompe submersible dans les sous-sols pour un retour a la normale plus rapide.

Pour les £tablissements sensibles, un diagnostic de vulnerabilite pourrait etre demand^ afin de s'assurer de la sauvegarde des personnes et des biens qu'ils abritent et de l'absence de consequence pour l'environnement en cas de crue (pollution].

Avant la crue



Amenager les abords des batiments



Pendant la crue



Cas où les travaux d'arrimages et bachages n'ont pas



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

AMENAGEMENT DANS L'ESPACE PUBLIC ET PRIVE (FERME OU NON)

Afin de pouvoir mettre en oeuvre les moyens d'intervention lors d'operation de sauvetage ou d'extinction, les sapeurs-pompiers doivent pouvoir acceder au plus pres des risques a defendre. Les amenagements dans les espaces publics ou prives ne doivent done pas bloquer leurs actions.

Pour les immeubles d'habitation, Particle L 272-1 du code de securite interieur precise que, pour les immeubles d'habitation, les proprietaries, les exploitants ou leurs representants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'acceder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

Bornes escamotables et barri^rages divers

Les projets d'installation de homes retractables, d'un portail automatique, d'une barriere ou tout autre dispositif interdisant temporairement ou non la circulation des services de secours doivent repondre aux prescriptions techniques du SDIS :

Ces divers dispositifs devront pouvoir s'ouvrir directement de l'exterieur au moyen des polycoises dont sont equipes les sapeurs-pompiers (NF S61-580).

Les dispositifs electriques doivent etre deverrouilles automatiquement en cas de coupure d'electricite et permettre ainsi leur ouverture manuellement.

Les installations disposant d'un interphone en service 24h/24h permettant une ouverture a distance sont aussi acceptees.

Les installations permettant l'acces aux moyens de secours devront etre signalees de maniere visible (200 mm x 300 mm minimum) :



Plantations et mobiliers urbains

Les maitres d'ouvrage veilleront a ce qu'aucune entrave ne gene la circulation des vehicules de secours ainsi que l'acces aux points d'eau incendie. L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit preserver :

- L'acces aux aires de mise en oeuvre du materiel des services de secours ;
- L'acces aux facades et la mise en station pour les echelles a^riennes et a main ;
- La circulation des services de secours avec les devidoirs mobiles et les brancards.

Ceci impose le controle de la croissance des arbres et leur elagage periodique, comine prevu par la regiementation en vigueur.
Les essences vegetales devront etre choisies afin d'etre le moins vulnerables possible au risque de feu de foret (cf Guide DFCI - Sensibilite des haies face aux incendies de foret sous climat mediterraneen, telechargeable sur le site internet de l'Office Nationale des Forets).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

De plus, une attention particuliere devra etre portee concemant la plantation et l'entretien des haies qui devront etre taillees et arrosees regulierement en periode seche (sous reserve des restrictions d'eau). Les haies separatives devront, conformement a l'Arrete prefectoral cite ci-dessus, etre distantes d'au moins 3 metres des constructions, des installations et de l'espace natural, et avoir une epaisseur maximale de 2 metres et une hauteur maximale de 2 metres.

Stationnentent des vehicules

Lorsqu'elle est necessaire, l'interdiction de stationneinent doit etre reglementairement signalisee.

Le stationneinent est strictement interdit au droit des PEI, sur les trottoirs, accotements ou sur les parties de chaussee non prevues a cet effet et de nature a retarder voire empecher l'acces des moyens de secours publics aux hydrants ou aux constructions.

Recalibrage des voies et travaux de DECI

Lorsque le recalibrage des voies est rendu necessaire en raison des modifications du site conceme tels que le reamenagement de voie et la modification du reseau de DECI, ces travaux doivent faire l'objet d'un dossier specifique soumis a l'avis technique du SDIS.

Dispositions constructives concernant les equipements publics situes dans les zones soumises A Palea feu de foret

Poteaux electriques et telenhoniques

Les poteaux supportant les lignes electriques et tel^phoniques devront etre conqus dans un materiau non combustible.

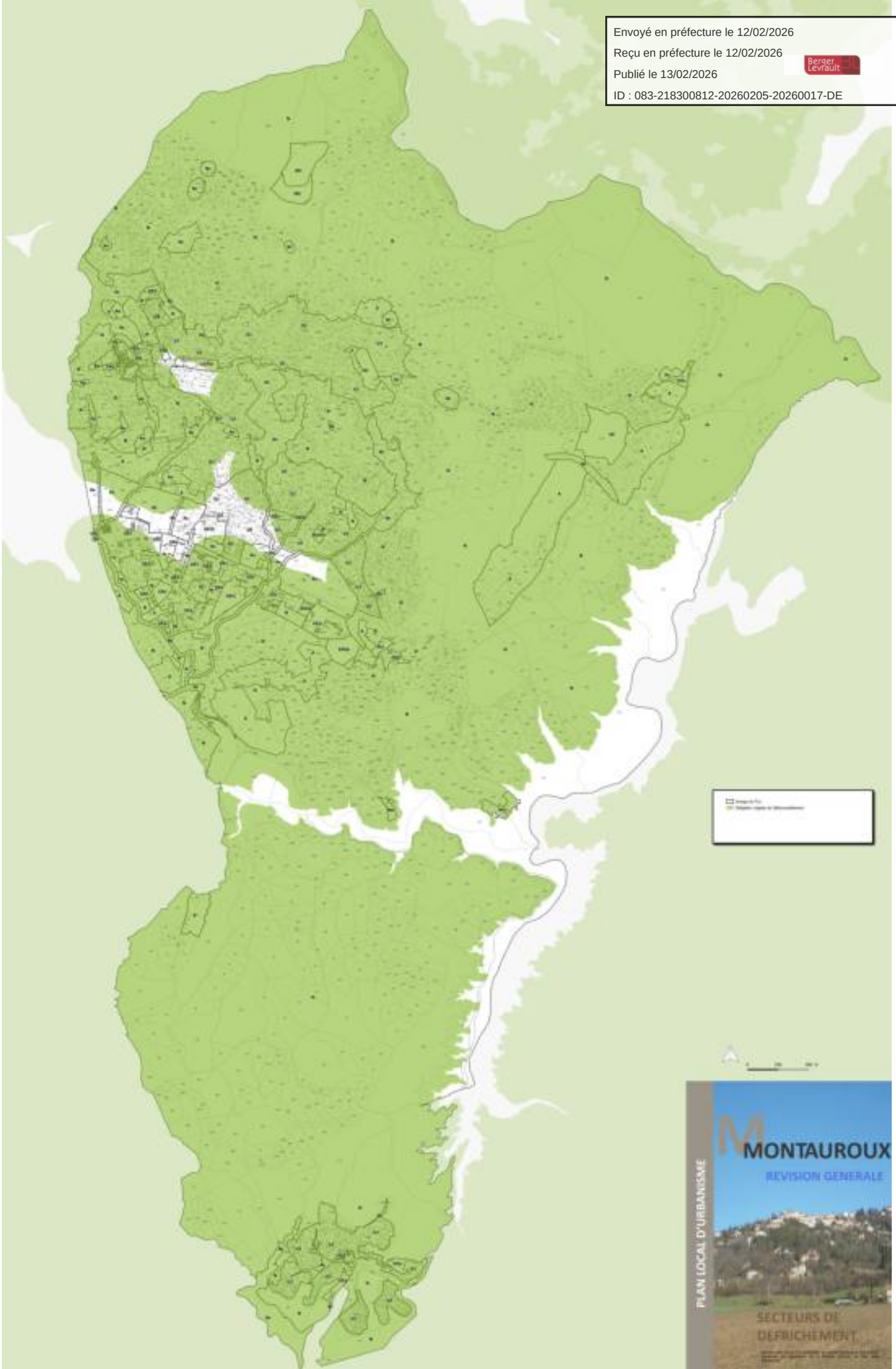
Les oonts et les buses

Les ponts et les buses devront etre bien signales et entretenus afin d'eviter la propagation du feu. Les buses devront etre con^ues dans un materiau non combustible.

Les transformateurs electriques

Les transformateurs devront etre visibles. Leur environnement devra etre debroussaille (cf Arrete prefectoral du 30 mars 2015 portant reglement permanent du debroussaillement obligatoire et du maintien en etat debroussaille dans le departement du Var) et ils devront comporter une signalisation adequate.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE

SECTEURS DE DEFRICHEMENT

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2C5 AP REGLEMENT OLD

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR

Direction
departementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Environnement et Forets

Toulon, le 30 MARS 2015

ARRETE PREFECTORAL

portant reglement permanent du debroussaillement obligatoire et du maintien en etat debroussaille dans le departement du Var

LE PREFETDUVAR
Officier de la Legion d'Honneur,
Officier de I'Ordre National du Merite,

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16, L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de 1'Urbanisme,

VU le Code de 1'Environnement,

VU le Code Penal,

VU le Code General des Collectivites Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,

VU 1'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le decret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

VU les decrets du 9 decembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forets de toutes les communes du departement du Var, comme particulierement exposées aux incendies,

VU le decret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des prefets et à Paction des services, des organismes publics de FEtat dans les departements,

VU le decret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative departementale de securité et d'accessibilite,

VU le Plan Departemental de Protection des Forets Contre les Incendies approuvé par Arrete Prefectoral du 29 decembre 2008,

VU 1'avis favorable de la sous-commission departementale de securité contre les risques d'incendies de foret, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 fevrier 2015,

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

CONSIDERANT que les bois, forets, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du departement du Var sont particulierement exposes au risque d'incendie de foret ; qu'il convient, en consequence, d'edicter toutes mesures de nature a assurer la prevention des incendies de forets, a faciliter les operations de lutte et a limiter les consequences des incendies ; qu'en particulier il convient de definir des obligations legales de debroussaillement pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'eclosion et la propagation des incendies,

CONSIDERANT que le debroussaillement obligatoire contribue a la protection contre le risque d'incendie de foret des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du departement, notamment les habitats d'interet communautaire, les espaces naturels sensibles et les elements de la trame verte et bleue,

SUR proposition de M. le Directeur departemental des territoires et de la mer du Var,

ARRETE :

Article 1 : Champ d'application

Le present arrete s'applique a toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forets, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues1,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situes a moins de 200 metres de ces formations, y compris les voies qui les traversent2.

Au sein de ces zones, les obligations de debroussaillement et de maintien en etat debroussaille sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privees y donnant acces sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, batis ou non batis, situes dans les zones urbaines delimitees par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuve ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette a l'une des operations regies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnes aux articles L.443-1 a L.443-4 et a l'article L.444-1 de ce meme Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncieres urbaines, terrains de camping et de caravanage, pares residentiels de loisir, habitations legeres de loisir et autres realisations de meme nature).

d) Terrains situes dans les zones delimitees et specifiquement definies comme devant etre debroussaillees et maintenues en etat debroussaille en vue de la protection des constructions par un plan de prevention des risques naturels previsibles etabli en application des articles L.562-1 a L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures lineaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformement a l'article 5.

---

1 La definition des bois, forets, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du present arrete est donnee par l'arrete prefectoral du 5 avril 2004 relatif a ('application du titre II du livre III du Code forestier.

2 Une cartographie indicative des zones situees a plus de 200m des bois, forets, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le departement du Var est disponible sur www.siqvar.fr

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Les travaux sent à la charge du proprietaire des constructions, chantier[illegible] de ses ayants droit dans les cas mentionnes en a), et du proprietaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnes en b) et c). Les travaux mentionnes en d) sont à la charge du proprietaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de debroussaillement ont ete prescrits. Les regies applicables en cas de superposition d'obligations de debroussaillement sont definies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

Article 2 : Finalites du debroussaillement obligatoire

Le debroussaillement obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prevention face au risque d'incendie de foret. Il a pour objet de diminuer l'intensite des incendies de foret et d'en limiter la propagation par la reduction de la biomasse combustible et la rupture de continuite horizontale et verticale du couvert vegetal autour des enjeux humains et à proximite des infrastructures lineaires. La realisation des travaux de debroussaillement autour des constructions et habitations en dur permet egalement, en cas d'incendie de foret, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'ameliorer la securite et l'efficacite des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour etre efficaces, les travaux de debroussaillement doivent etre realises conformement aux modalites techniques fixees par le present arrete.

Le debroussaillement ne vise pas à l'eradication definitive de la vegetation. Il doit etre mené dans le respect des modalites definies à l'article 4 et de faqon respectueuse vis-a-vis :

- des espèces protegees dont la destruction est interdite,
- des vegetaux à caractere patrimonial qui seront conservés de faqon prioritaire dans le cadre du debroussaillement,
- des essences feuillues et resineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont necessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densite de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrement regulierement entretenues et au developpement contenu.

Article 3 : Definitions

Pour l'application du present arrete, il convient de definir par :

Arbustes : tous les vegetaux ligneux de moins de 3 metres de haut
Arbres : toutes les espèces de vegetaux ligneux pouvant atteindre une hauteur superieure à 3 metres
Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste
Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs
Glacis : zone exempte de vegetation ligneuse, où la strate herbacee est maintenue rase
Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussee et les accotements

Toutes les distances mentionnees dans le present arrete sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diametre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesuree au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

Article 4 : Modalites techniques du debroussaillement

Dans les zones mentionnees à l'article 1, sont rendus obligatoires le debroussaillement et le maintien en etat debroussaille, entendus comme incluant la realisation et l'entretien des operations suivantes.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'elagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 metres.

2. La coupe et l'elimination des arbres et arbustes, morts, malades ou domines.

3. L'eloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 metres les uns des autres.

4. Par derogation à la disposition precedente, il est possible de maintenir en nombre limite des bouquets d'arbres d'un diametre maximal de 15 metres et des bouquets d'arbustes d'un diametre maximal de 3 metres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 metres les uns des autres et situes à plus de 20 metres de toute construction.

5. L'elagage des arbres afin que l'extremite des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 metres du sol.

6. La suppression des arbustes en sous-etage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou resineuses maintenues en nombre limite lorsqu'elles sont necessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.

7. La coupe de la vegetation herbacee et ligneuse basse.

8. Le ratissage et l'elimination de tous les debris de vegetaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 metres autour des constructions et installations et sur les toitures des batiments.

9. Les haies separatives doivent etre distantes d'au moins 3 metres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une epaisseur maximale de 2 metres et une hauteur maximale de 2 metres.

10. Les voies d'acces aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent etre debroussaillees sur une profondeur minimale de 2 metres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 metres doit etre amenagé en supprimant toute vegetation sur une hauteur de 4 metres et une largeur de 2 metres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

11. L'elimination de tous les vegetaux et debris de vegetaux morts, ainsi que l'ensemble des remanents de coupe et de debroussaillement. Cette elimination peut notamment etre effectue par broyage, compostage, apport en dechetterie ou brulage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en etat debroussaille doit etre assuré de maniere permanente.

Article 5 : Debroussaillement le long des infrastructures lineaires

a) Dispositions applicables aux infrastructures routieres et voies ferrees :

- Autoroutes, routes nationales et routes departementales : le debroussaillement devra etre realise sur une largeur de 20 metres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de vegetation de 2 metres.

- Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisee : le

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

debroussaillement devra être realise sur une largeur de 2 metres de part et d'autre de la piste forme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement etre maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 metres sera realise dans tous les cas en supprimant toute vegetation sur une hauteur de 4 metres et une largeur de 2 metres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, departementales et communales pourront etre modulees dans le cadre d'un schema global de debroussaillement de la voirie. Ce document, qui sera presente par le maTtre d'ouvrage, devra etre agrée par le Prefet, après avis de la sous-commission departementale de securite centre les risques d'incendies de foret, lande, maquis et garrigue.

- Abords des voies ferrees, dans les zones definies à l'article 1 : le debroussaillement sera realise sur une largeur de 7 metres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forets à moins de 20 metres de la limite de l'emprise des voies ferrees, les proprietaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de debroussailler et de maintenir en etat debroussaille à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 metres à partir du bord exterieur de la voie.

Sur des trongons presentant des garanties particulieres ou une configuration susceptible d'empecher un depart de feu, les modalites pourront etre adaptees dans le cadre d'un schema global de debroussaillement de la voie. Ce document, qui sera presente par le maitre de l'ouvrage, devra etre agrée, après avis de la sous-commission departementale de securite centre les risques d'incendies de foret, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions deroqatoires prises en application du schema global de debroussaillement du réseau des voies departementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable emis par la sous-commission departementale de securite contre les risques d'incendies de foret, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 fevrier 2015, le schema global de debroussaillement du réseau des voies departementales actualise presente par le Conseil General du Var, et dont les modalites figurent en annexe du present arrete, est agrée.

Les voies departementales sont classees en plusieurs categories en fonction de l'interet qu'elles presentent pour la lutte contre les feux de foret, et sont debroussaillees conformement aux dispositions du guide departemental des equipements DFCI :

- les routes classees en « zone d'appui elementaire » (ZAE) font l'objet d'un debroussaillement sur une largeur totale de 50 metres ;
- les routes classees en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un debroussaillement sur une largeur totale d'au moins 100 metres ;
- les voies departementales non listees dans l'annexe jointe sont assimilees à des ouvrages de liaison.

c) Dispositions deroqatoires prises en application du plan de debroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concede dans le departement du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable emis par la sous-commission departementale de securite contre les risques d'incendies de foret, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 fevrier 2015, le plan de debroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concede dans le departement du Var, presente par la societe ESCOTA, dont les

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

modalites figurent en annexe du present arrete, est agrée en tant que schema d'amenagement de la voirie et fixe les obligations legales et modalites de debroussaillement s'appliquant le long du reseau autoroutier departemental concede.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'electricite

Pour les lignes et installations electriques, les obligations de debroussaillement suivantes s'appliquent dans la traversee des zones definies à Particle 1.

- Lignes à basse tension (BT) à fils nus : debroussaillement de 10 metres de part et d'autre de l'axe de la ligne, elagage ou suppression de la vegetation situee à moins de 5 metres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus : elagage ou suppression de la vegetation situee à moins de 5 metres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isoles : entretien courant de l'emprise et elagage pour eviter tout contact avec la vegetation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à haute tension (HTB) : debroussaillement de 10 metres de part et d'autre de l'axe de la ligne, elagage ou suppression des arbres situes à moins de 5 metres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Installations electriques fondees au sol : debroussaillement dans un rayon de 5 metres.

Aucune nouvelle creation de ligne electrique basse tension à fil nu n'est autorisee dans le departement dans les zones definie à Particle 1 : les conducteurs devront dans tous les cas etre isoles ou la ligne enterree.

Les bois de plus de 7 cm de diametre issus de ces operations appartiennent aux proprietaires des parcelles traversees. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront debites en trongons d'une longueur maximale de 1 metres et disperses sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres remanents de coupe seront elimines dans le respect de la regiementation en vigueur.

Article 6 : Porter à connaissance

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations legales de debroussaillement énumerées à Particle 1, alineas b, c et d, du present arrete.

En cas de mutation, le cedant informe le futur proprietaire de [obligation de debroussailler et de maintenir en etat debroussaille, ainsi que de l'existence d'eventuelles servitudes de DFCI.

A Poccasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le proprietaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 7 : Controles et sanctions

Sans prejudice des dispositions de Particle L.2212-1 du Code general des collectivites territoriales, le Maire assure le controle de Pexecution des obligations des articles 1 à 4 du present arrete. A cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissionner des agents

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilites à rechercher et constater les infractions forestieres, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'Etat charges des forets et les agents en service à l'Office national des forets, commissionnes à raison de leurs competences en matiere forestiere et assermentes à cet effet, ainsi que les gardes champetres et les agents de police municipale.

Les proprietaires qui ne precedent pas aux travaux de debroussaillement ou de maintien en etat debroussaille aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalite de la surface des terrains situes en zone urbaine, des terrains situes dans les zones delimitees et specifiquement definies comme devant etre debroussaillees et maintenues en etat debroussaille en vue de la protection des constructions, par un plan de prevention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4eme classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFLI et terrains de camping caravaning, l'infraction releve d'une contravention de 5eme classe, d'un montant maximal de 1500 €.

En cas de violation constatee de l'obligation de debroussailler ou de maintien en etat debroussaille, le Maire, ou le cas echeant, le representant de l'Etat dans le departement met en demeure les proprietaires d'executer les travaux dans un delai qu'il fixe. Si les interesses n'executent pas les travaux presents dans les delais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, independamment des poursuites penales qui peuvent etre exercees.

Article 8 : Abrogation

Les arretes prefectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au debroussaillement obligatoire sont abroges.

Article 9 : Voies de recours

Le present arrete peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un delai de deux mois à compter de sa publication.

Article 10 : Execution

Le Secretaire General de la Prefecture du Var, les Sous-prefets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Departemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Departemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Departemental de la Securite Publique, le Directeur de l'Agence Interdepartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forets, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont charges, chacun en ce qui le concerne, de l'execution du present arrete qui sera publie au recueil des actes administratifs et affiche dans toutes les communes du departement par le soin des Maires.

Pierre SOUBELET

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2C6 AP DISPSENSE OLD EBC

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/26 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
SERVICE ENVIRONNEMENT ET FORET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARRETE PREFECTORAL PORTANT DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN ESPACE BOISE CLASSE

Le PREFET du Var,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies des forêts, landes, garrigues et maquis en date du 26 mai 2010,

Vu l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date du 02 août 2012,

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'entretien et d'exploitation normale,

Considérant qu'il convient également d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Considérant que le classement en espace boisé classé de certains terrains ne doit pas constituer un obstacle à la mise en œuvre des dispositions édictées en matière de débroussaillement pour assurer la prévention des incendies de forêt, en faciliter la lutte et en limiter les conséquences,

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

ARRETE

Article 1er : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans l'une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets suffisants pour le renouvellement du peuplement, ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.

- Catégorie 2 : Coupes rases de peuplement résineux ou de peuplerale artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe.

- Catégorie 3 : Coupes progressives de régénération de peuplements feuillus ou résineux arrivés à maturité, sous réserve de la reconstitution par semis naturels ou plantations dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive.

- Catégorie 4 : Coupes d'amélioration ou d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

- Catégorie 5 : Coupes prélevant au maximum 30% du volume initial, et respectant ou visant un équilibre des différentes strates de hauteur du peuplement forestier (coupes de futaie irrégulière ou dites de jardinage).

- Catégorie 6 : Coupes réalisées dans les haies, les boisements linéaires de moins de 30 mètres de large et dans les bandes boisées bordant les cours d'eau sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des deux rives, prélevant moins du tiers du volume ou moins de la moitié des tiges sur pied et préservant la continuité écologique de la ripisylve.

- Catégorie 7 : coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres, notamment après incendie.

Article 2 : Les catégories de coupes 1, 2 et 6 telles que définies à l'article 1er ci-dessus ne sont dispensées de la déclaration préalable que si :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent [illegible] est supérieure à 100%, ou inférieures ou égales à 5 hectares [illegible] ou égales à 10 hectares si la pente est inférieure à 40%,
- les parcelles à exploiter ne sont pas situées dans :

• une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un document d'urbanisme rendu public ou approuvé,

• une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,

• une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),

• les périmètres rapprochés de captage,

• les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,

• les périmètres de protection des sites classés ou inscrits.

Article 3 : Sont autorisées, en application des articles L. 130-1 (alinéa 8) et R. 130-1 (alinéa 6) du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L. 130-1 (alinéa 5) et R. 130-1 (alinéa 1), les coupes entrant dans la catégorie suivante : « *coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre des dispositions relatives aux articles L. 131-7 et 8, L. 131- 10 à 18, L. 133- 3 et 4, L. 134- 2, L. 134-4 à 6, L. 134- 8 à 14, L. 134-17, L. 163-5, R. 131- 5 et 6, R. 131-13 à 17, R. 134-2, R. 134-4 à 6 du code forestier, prescrivant des débroussaillements ou des dispositions relatives au débroussaillement édictés par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles.* »

Article 4 : Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles 1 à 3, ni à celles listées à l'article L 130.I du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L. 130-1 et R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 1979 modifié portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département du Var et du 21 février 2011 portant dispense de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres rendus nécessaires à la mise en œuvre du débroussaillement obligatoire et des équipements DFCI sont abrogés.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet du Var ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur de cabinet du préfet, les sous-préfets d'arrondissement, les maires, le directeur départemental de la sécurité publique, le colonel commandant le groupement de gendarmerie, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts Alpes Maritimes-Var, le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts.

Fait à TOULON, le 30 AOUT 2012

Le PREFET

Paul MOURIER

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2C7 ATLES DES ZONES INONDABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 ,approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

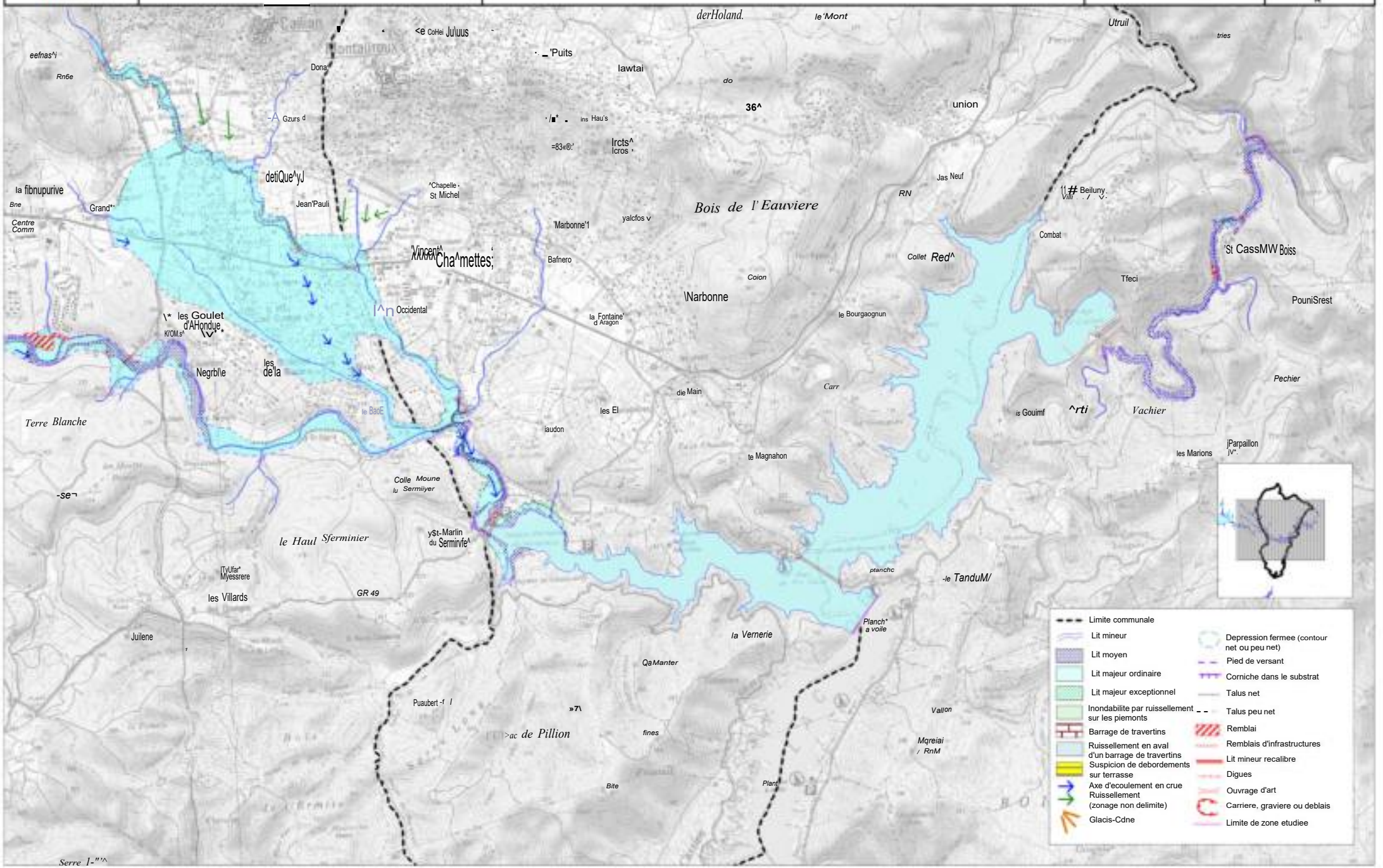
ATLAS DES ZONES INONDABLES

COURS D'EAU : Le Biangon et affluents

Commune : MONTAUROUX

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Echelle : 1/25000



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2C8 CARTE ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

KA

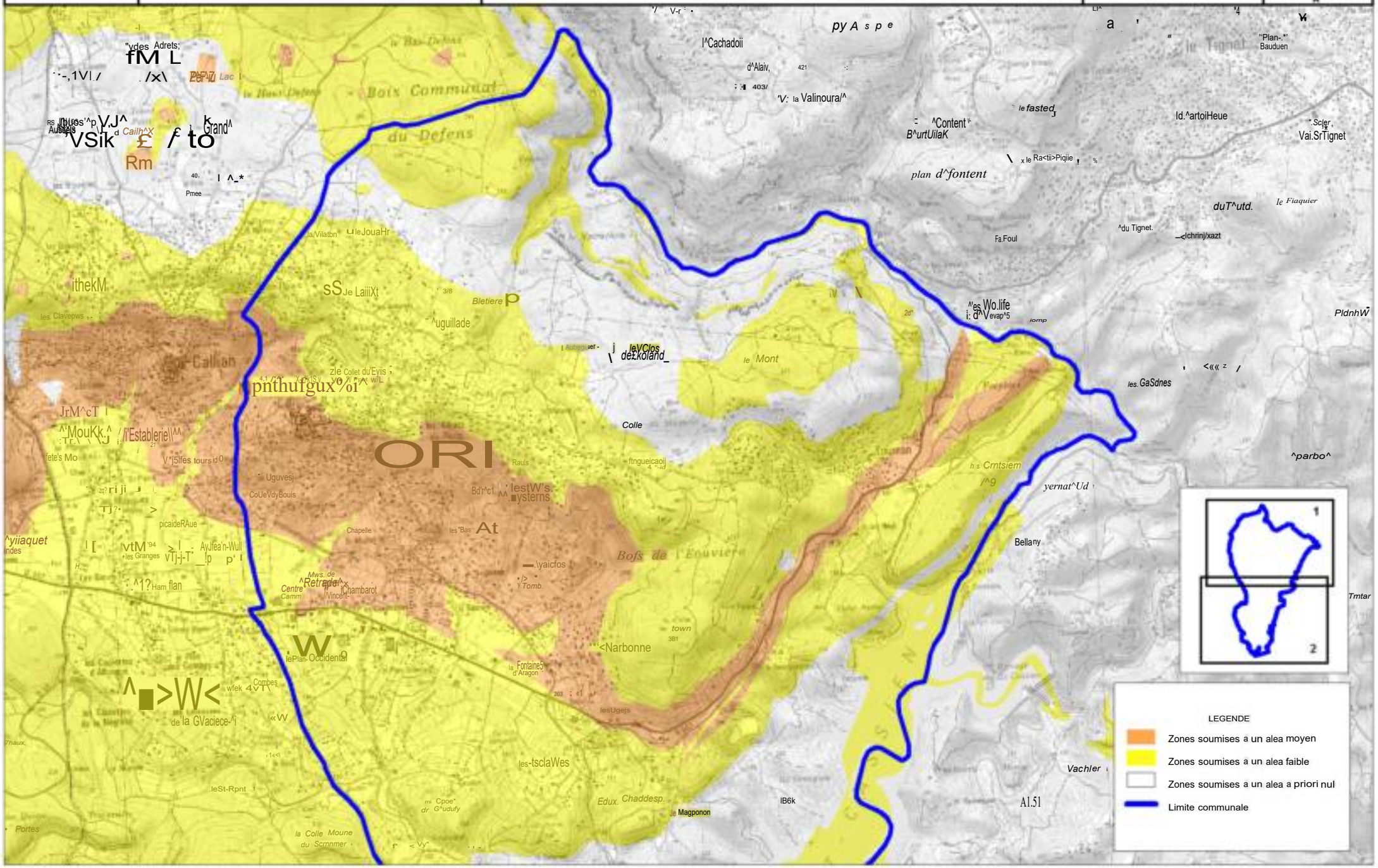
PREFET DU VAR

ALEA RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

Commune : MONTAUROUX
Planche 1

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Echelle : 1/25000



PREFET DU VAR

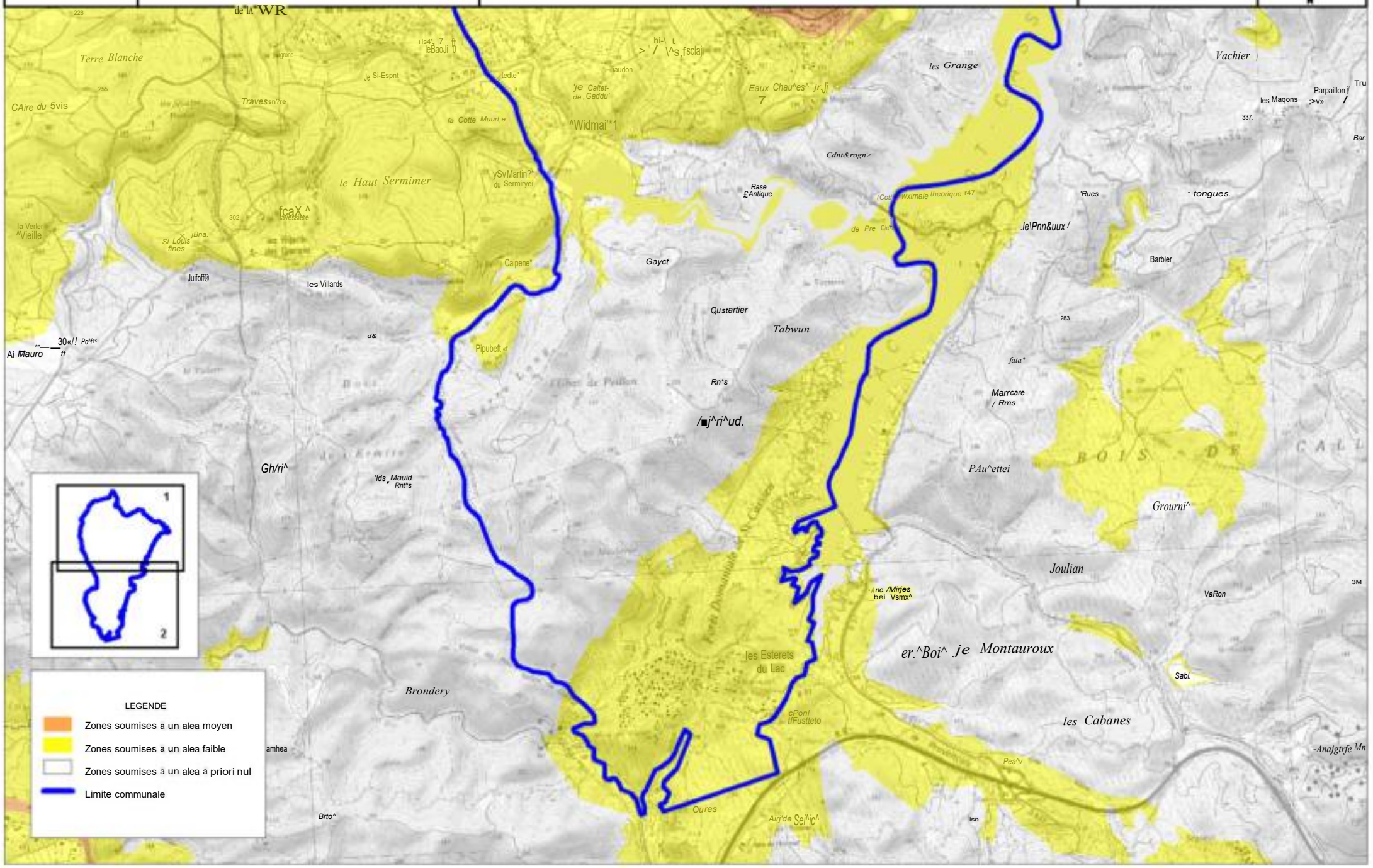
ALEA RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

Commune : MONTAUROUX
Planche 2

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Echelle : 1/25000

Berger Levrault



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



PAC RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

2C9

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR

PORTER A CONNAISSANCE COMMUNAL

Retrait-gonflement des sols argileux



COMMUNE DE MONTAUROUX

EDITION 2008
Mise à jour mars 2011

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sommaire

LE PHÉNOMÈNE 5

L'IMPACT SUR LES CONSTRUCTIONS 7

LA CARTOGRAPHIE DE L'ALEA 9

LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX DANS LA COMMUNE 11

LES MESURES DE PREVENTION POUR CONSTRUIRE 13

POUR EN SAVOIR PLUS 15

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

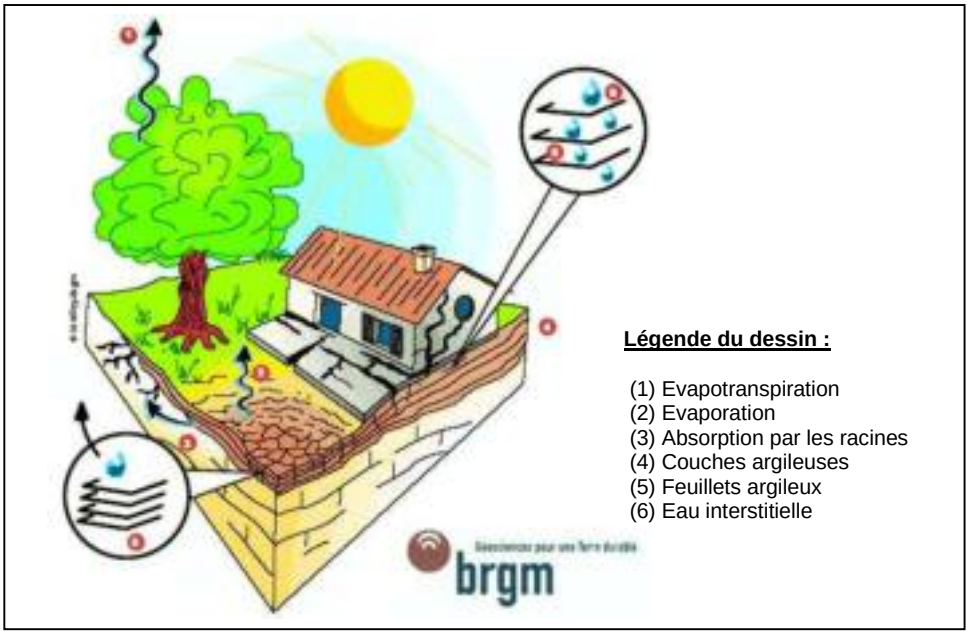
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LE PHÉNOMÈNE

Chacun sait qu'un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que **les mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à **l'évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un **tassement** et horizontalement par l'ouverture de fentes de retrait, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ces mouvements sont liés à la **structure interne** des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en **feuillets**, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un **gonflement**, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les **smectites** et quelques **interstratifiés**, possèdent de surcroît des **liaisons particulièrement lâches entre feuillets** constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des **variations importantes de volume** du matériau.



Légende du dessin :

(1) Evapotranspiration
(2) Evaporation
(3) Absorption par les racines
(4) Couches argileuses
(5) Feuillets argileux
(6) Eau interstitielle

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

L'IMPACT SUR LES CONSTRUCTIONS

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un **équilibre hydrique** qui varie peu au cours de l'année. De fortes **différences de teneur en eau** vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des **mouvements différentiels**, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'**hétérogénéité du sol** ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des **sous-sols partiels** notamment, ou des pavillons construits sur **terrain en pente**).

Ceci se traduit par des **fissurations en façade**, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des **décollements** entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une **distorsion des portes et fenêtres**, une **dislocation des dallages** et des **cloisons** et, parfois, la rupture de **canalisations enterrées** (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Les **maisons individuelles** sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons : la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout **fondés** de manière relativement **superficielle** par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ; par ailleurs, la plupart de ces constructions sont réalisées sans **études géotechniques préalables** qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Depuis la vague de sécheresse des années **1989-91**, le phénomène de retrait-gonflement est intégré au régime des **catastrophes naturelles** instauré par la loi du 13 juillet 1982. Depuis, ce risque naturel est devenu en France la **deuxième cause d'indemnisation**, juste derrière les inondations, et le montant total des remboursements effectués à ce titre a été évalué en septembre 2008 par la Caisse Centrale de Réassurance (CCR) à environ **3,9 milliard d'euros dont 1 milliard pour la seule année 2003**, ce qui correspond à plusieurs **centaines de milliers de maisons** sinistrées sur l'ensemble de la France entre 1989 et 2003. Par ailleurs, un montant supplémentaire de **218,5 millions d'euros** a été accordé dans le cadre d'une **procédure exceptionnelle** pour indemniser les sinistres les plus graves survenus en 2003 dans des communes non reconnues en état de catastrophe naturelle.

Dans le Var, **45 communes** sur les 153 que compte le département ont été reconnues au moins une fois en **état de catastrophe naturelle** entre 1989 et 2007. D'après la CCR, le département est situé en 22ème position en termes de coût total d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles sécheresse, avec un montant de 53,2 millions d'euros pour la période 1989-2003. D'autre part, **82 communes** n'ayant pu être reconnues en état de catastrophe naturelle sécheresse pour l'été 2003 ont été concernées par la **procédure exceptionnelle** mise en place par la loi de finances 2006. Sur les 1 171 dossiers de sinistres introduits dans ce cadre, 532 ont bénéficié d'une indemnisation, pour un montant total hors franchise de 11,8 millions d'euros. Il est à noter enfin que **2 882 sinistres** attribués au retrait-gonflement ont été recensés dans le Var, à l'occasion de la cartographie d'aléa réalisée par le BRGM en 2005-2007.

En ce qui concerne la commune de Montauroux, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle relatifs aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- **arrêté du 05/01/1994** (date de publication au JO le 21/01/1994) : commune **reconnue** en état de catastrophe naturelle pour la période du 01/05/1989 au 05/01/1992 ;
- **arrêté du 07/08/2008** (date de publication au JO le 13/08/2008) : commune **reconnue** en état de catastrophe naturelle pour la période du 01/07/2007 au 30/09/2007 ; commune **non reconnue** en état de catastrophe naturelle pour la période du 01/01/2007 au 31/03/2007.

D'autre part, 4 sinistres liés au phénomène ont été recensés dans le cadre de la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, réalisée en 2007.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LA CARTOGRAPHIE DE L'ALEA

Afin de tenter de diminuer à l'avenir le nombre de sinistres causés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, il importe de cartographier l'aléa associé, ce qui revient à délimiter les secteurs potentiellement exposés au phénomène, pour y diffuser les règles de prévention à respecter.

L'aléa désigne théoriquement la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans un laps de temps donné. Ici, l'aléa est évalué de manière qualitative et la carte produite permet seulement de délimiter les zones exposée *a priori* à un même niveau vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, sans pouvoir réellement quantifier la probabilité d'occurrence.

La carte d'aléa du Var, publiée en avril 2007, a été réalisée par le BRGM à la demande du ministère en charge de l'environnement, dans le cadre d'un programme national de cartographie qui couvrira à terme l'ensemble du territoire métropolitain. La donnée de départ utilisée est celle des cartes géologiques publiées par le BRGM à l'échelle 1/50 000. Leur analyse permet d'identifier les formations à composante argileuse, affleurantes ou sub-affleurantes, et d'en établir une cartographique numérique, homogène à l'échelle départementale. Des regroupements de formations sont opérés et des précisions sont apportées localement pour intégrer des données ponctuelles issues de forages récents ou communiqués par des organismes tiers : bureaux d'études géotechniques, maîtres d'ouvrages publics ou privés, experts d'assurance, etc.

Les formations argileuses ainsi identifiées font ensuite l'objet d'une hiérarchisation en fonction de leur susceptibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement. Celle-ci est évaluée sur la base de trois critères qui se recoupent plus ou moins :

- leur nature lithologique,
- la composition minéralogique de leur phase argileuse,
- leur comportement géotechnique.

La combinaison de ces différentes observations permet d'établir une carte de susceptibilité au retrait-gonflement. La carte d'aléa est ensuite issue de cette carte de susceptibilité en intégrant de surcroît la sinistralité enregistrée depuis 1989. Ceci nécessite de recenser et localiser avec précision les sinistres survenus dans le département, afin d'obtenir une représentation statistique réaliste des probabilités d'occurrence du phénomène. Le nombre de sinistres ainsi pris en compte dans le Var est de 2 882. Ces données permettent de calculer, pour chacune des formations argileuses identifiées, une densité de sinistres qui est rapportée, pour permettre les comparaisons, à 100 km^2 de surface d'affleurement réellement urbanisée (il est en effet nécessaire pour cela de tenir compte du taux d'urbanisation qui peut présenter des disparités importantes d'un point à l'autre du département).

L'échelle de validité de la carte départementale d'aléa ainsi établie est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques (levées à l'échelle 1/25 000 mais éditées au 1/50 000). Le degré de précision et de fiabilité des cartes d'aléa est nécessairement limité par la qualité et la densité des données accessibles, notamment via les cartes géologiques. En particulier, les hétérogénéités lithologiques, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Il n'est donc pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa *a priori* nul, se trouvent localement des zones argileuses d'extension limitée, liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. Non significatives à l'échelle départementale, ces poches argileuses localisées peuvent être de nature à provoquer des sinistres isolés à l'échelle de la parcelle constructible.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur jugé potentiellement exposé à l'aléa retrait-gonflement des argiles soient en réalité constituées de terrains non sujets au phénomène. Ceci ne peut cependant être mis en évidence qu'à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, car les données géologiques accessibles au moment de l'étude ne l'indiquent pas.

La carte d'aléa retrait-gonflement des sols argileux du Var, réalisée par le BRGM (rapport BRGM/RP-55471-FR, avril 2007) est disponible en ligne depuis novembre 2008 sur le site internet www.argiles.fr. Un extrait de la carte sur la commune de Montauroux est présenté à l'échelle 1/25 000 en annexe.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX DANS LA COMMUNE

Les formations argileuses couvrent près de 65 % de la surface communale totale de Montauroux. Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

Les formations argileuses du Trias faiblement sensibles au retrait-gonflement - Calcaires argileux et dolomies du Muschelkalk ; Calcaires argileux du Rhétien - occupent 27 % de la surface communale totale (quartiers le Puits, les Esclapières, la Colle Noire, les Eaux Chaudes). Ces formations sont classées en aléa faible. Un sinistre a été recensé sur la commune sur la formation des Calcaires argileux du Rhétien dans le cadre de la cartographie de 2007.

La formation des Marnes, évaporites, dolomies et gypse du Muschelkalk et du Keuper (Trias), affleure sur près de 13 % de la surface communale totale (centre du village, Gimbrette, Camp Long, la Fréguière, les Adrets de Valcros, Narbonne, Tournon). Sur cette formation, classée en aléa moyen, 1 sinistre a été recensé sur la commune dans le cadre de la cartographie de 2007.

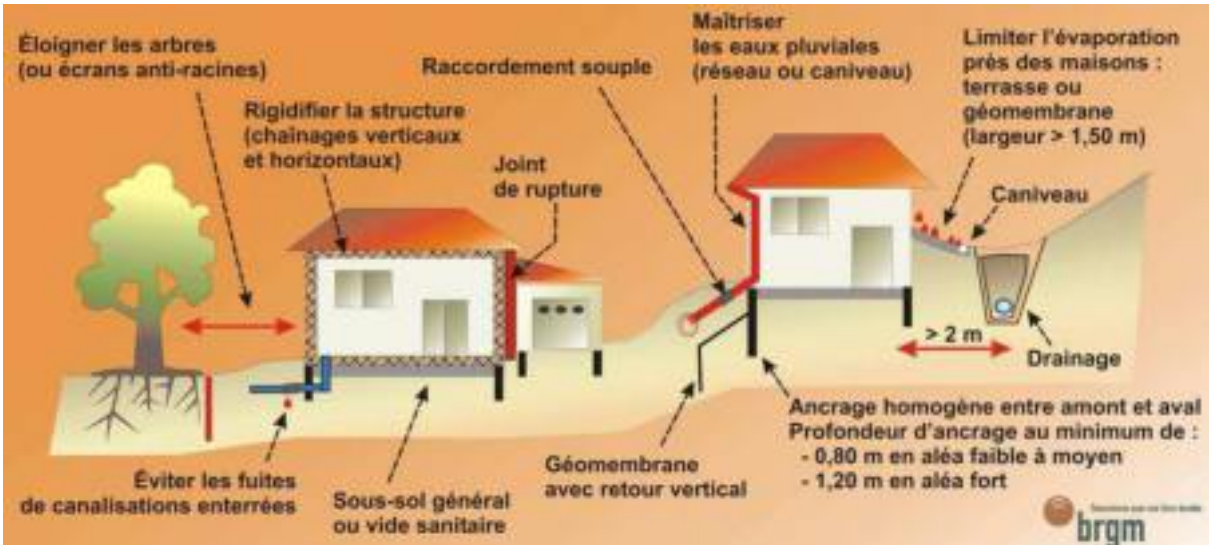
La formation des Calcaires et marno-calcaires du Lias affleure au nord de la commune (les Touars, Cuguillade, l'Engueiraou). Sur cette formation, faiblement sensible au phénomène de retrait-gonflement, 2 sinistres ont été recensés sur la commune dans le cadre de la cartographie de 2007.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

LES MESURES DE PREVENTION POUR CONSTRUIRE

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**.



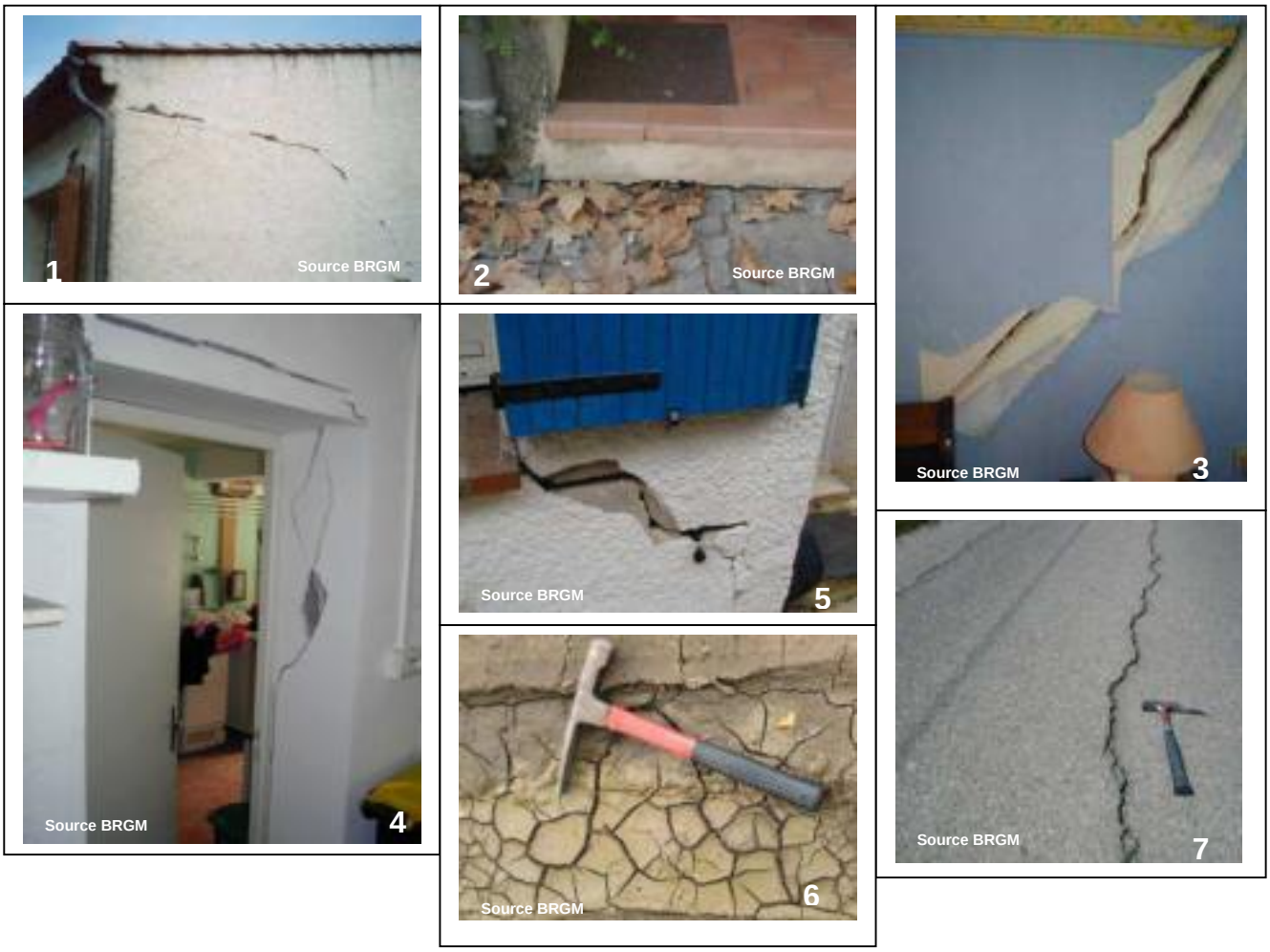
Les **fondations** sur semelle filante doivent être **armées** et **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un **radier généralisé**, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations. Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux et verticaux convenablement armés**. Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur** à maturité. Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation. En cas de **source de chaleur** en sous-

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



Illustrations : 1 – Angle de maison fissuré ; 2 – Décollement du seuil de la maison ; 3 – Fissuration d'une cloison intérieure ; 4 – Fissuration d'un linteau à l'intérieur ; 5 – Fissuration du soubassement extérieur ; 6 – Forme de dessiccation d'un sol argileux ; 7 – Fissuration de la chaussée.

Pour plus d'informations sur les mesures de prévention à adopter pour construire sur sol sujet au retrait-gonflement, un dossier spécifique a été réalisé par le ministère en charge de l'environnement. Ce document est consultable sur le site www.prim.net, il contient notamment des fiches détaillées décrivant les mesures à prendre pour limiter les dommages sur le bâti existant ou les constructions futures de maisons individuelles.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

POUR EN SAVOIR PLUS

Dans le Var, une **carte départementale de l'aléa retrait-gonflement** a été réalisée par le BRGM en 2005-2007 (rapport BRGM/RP-55471-FR, avril 2007) et est accessible sur Internet (www.argiles.fr) depuis novembre 2008. Il est possible de la télécharger en même temps que le rapport d'étude correspondant qui précise les conditions de sa réalisation, la nature des données prises en compte et ses limites de validité.

Pour savoir quels sont les **risques naturels connus** dans la **commune de Montauroux** et quels sont les **arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle** dont la commune a déjà bénéficié, il est conseillé de consulter le site internet développé par le ministère en charge de l'environnement à l'adresse suivante : www.prim.net. Le document spécifique détaillant les mesures constructives préventives recommandées est également consultable sur le site www.prim.net.

Pour obtenir les **coordonnées de bureaux d'études géotechniques spécialisées**, il est possible de contacter l'Union Syndicale de Géotechnique à l'adresse suivante : Maison de l'Ingénierie - 3, rue Léon Bonnat - 75 016 Paris – Tél. : 01 44 30 49 00, ou via le site internet www.u-s-g.com.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2D1 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2017-081
Objet : Droit de préemption urbain sur la Commune de Montauroux.

DÉPARTEMENT DU VAR
ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN
COMMUNE DE MONTAUROUX

Membres en exercice : 29
Membres présents : 18
Suffrages exprimés : 26

VOTE
Pour : 24
Contre : 0
Abstentions : 2

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2017

PRESENTS	POUVOIRS	EXCUSES
IIUET Jean-Yves, CECCHINATO Robert, THEODOSE Christian, DURAND Laurence, DURAND-TERRASSON Philippe, STURM Laurence, BOTTERO Jean-Antoine, MANKAI Marie-José, DUFOUR Michèle, CECCHINATO Michèle, GRAILLE Aurélie, LANGLOIS Serge, ELOY Michaël, COULON Christian, DALMASSO Baptiste, LAUGE Jacques-Yves, GAL Eric, BETHEUIL Eric.	ALFONSI Pierre-Jean Pouvoir à BETHEUIL Eric. COATHALEM Jean-Yves pouvoir à THEODOSE Christian DELCOURTE Sophie pouvoir à DURAND Laurence. BARON Michèle pouvoir à CECCHINATO Michèle. BORMIDA Jean-François pouvoir à COULON Christian. FABRE Joëlle pouvoir MANKAI Marie-José. RIBEIRO GONCALVES Valérie pouvoir à GAL Eric. DE SCHACHT Annick pouvoir à IIUET Jean-Yves.	PENEZ Yvette. MELON Eric. SIMON Marie-Hélène.

Le Conseil Municipal de Montauroux, régulièrement convoqué, en session ordinaire, s'est réuni le 22 Septembre 2017 à 18 h 00 au nombre prescrit par la loi, en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur IIUET Jean-Yves, Maire. Mme DURAND Laurence a été désignée secrétaire de séance.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Vu le Code Général des Collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-29, L 2122-12,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 à L 211-3,
Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2017-017 portant approbation du PLU,
Vu la délibération en date du 30 septembre 2005, portant institution du droit de préemption urbain (DPU),

Considérant que la délibération instituant le DPU est devenue caduque du fait de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 16 mars 2017,
Considérant qu'il convient alors que le Conseil Municipal délibère pour instituer à nouveau le droit de préemption urbain sur les zones UA, UB, UC, UJ, UL, 1AUH, 1AUE, 2AU de la Commune, telles qu'elles figurent sur le document graphique du règlement du PLU susvisé,
Considérant en effet que l'article L 211-1 du code de l'urbanisme permet aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé d'instituer, par délibération de leur Conseil Municipal, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future,
Considérant que ce droit est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves en vue de permettre la réalisation d'actions ou opérations d'aménagement,
Considérant que les opérations listées par l'article susvisé correspondent aux actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,
Considérant que l'institution du droit de préemption urbain sur la commune de Montauroux permettra de poursuivre et de renforcer les actions d'aménagement portées sur le territoire en matière, notamment, de production diversifiée et équilibrée de logements,
Considérant que pour mener à bien ces politiques urbaines, il convient d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines délimitées par le Plan Local d'Urbanisme,
Précisant qu'en application des dispositions de l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera annexée au plan local d'urbanisme susvisé,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à la majorité des voix, moins deux abstentions (Mrs BETHEUIL Eric, ALFONSI Pierre-Jean) :

Constate la caducité de la délibération en date du 30 septembre 2005, portant institution du DPU,
Décide d'instituer le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme de Montauroux, à savoir :

- **Zone UA**
- **Zone UB**
- **Zone UC**
- **Zone UJ**
- **Zone UE**
- **Zone 1AUH**
- **Zone 1AUE**
- **Zone 2AU**

- **Renouvèle et confirme la délégation du Conseil Municipal consentie au profit du Maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain par la délibération n° 2016-0728 du 27 mai 2016,**
- **Précise que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités suivantes, à savoir :**

  - **Sa transmission au Préfet du Var, dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du CGCT,**

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- Son affichage en mairie durant un mois,
- La publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- L'insertion d'une mention en caractères apparents de cet affichage en Mairie et dans deux Journaux diffusés dans le Département.

- Précise que la présente délibération et le plan ci-annexé localisant le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain :

  - Seront annexés au dossier du PLU de Montauroux, conformément aux dispositions de l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme,
  - Seront en outre notifiés aux personnes suivantes :
    - M. le Directeur départemental des services fiscaux
    - Chambre Interdépartementale des notaires
    - Barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance (TGI) de Draguignan.

- Précise que toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, continueront à être consignées dans un registre ouvert à cet effet en mairie, consultable par toute personne.

Le Maire,

HUET Jean-Yves

MAIRIE DE MONTAUROUX (VAR)

Publiée le [illegible]

Transmise au Représentant de l'Etat le [illegible]

le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2D2 DROIT DE PREEMPTION ARTISANAT ET COMMERCE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026, approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N°:{2017-104
Objet; Delimitation d'un perimetre soumis au droit de preemption par la Commune sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux.

DEPARTEMENT DU VAR
ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN
COMMUNE DE MONTAUROUX

Membres en exercice : 29 Membres presents : 23 Suffrages exprimes : 26	VOTE Pour : 26 Contre : 0 Abstentions : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2017

PRESENTS	POUVOIRS	EXCUSES
HUET Jean-Yves, CECCHINATO Robert, THEODOSE Christian, DURAND Laurence, DURAND-TERRASSON Philippe, STURM Laurence, BOTTERO Jean-Antoine, MANKAI Marie-Jose, DUFOUR Michele, CECCHINATO Michele, FABRE Joelle, BARON Michele, SIMON Marie-Helene, GRAILLE Aurelie, DELCOURTE Sophie, ELOY Michael, COULON Christian, ALFONSI Pierre-Jean, DALMASSO Baptiste, MELON Eric, LAUGE Jacques-Yves, GAL Eric, BETHEUIL Eric.	BORMIDA Jean-Franfois pouvoir à THEODOSE Christian. LANGLOIS Serge pouvoir à HUET Jean-Yves. COATHALEM Jean-Yves pouvoir à BOTTERO Jean-Antoine.	PENEZ Yvette. DE SCHACHT Annick. RIBEIRO GONCALVES Valerie.

Le Conseil Municipal de Montauroux, regulierement convoque, en session ordinaire, s'est reuni le 22 Novembre 2017 à 18 h 00 au nombre present par la loi, en salle du Conseil Municipal, sous la presidence de Monsieur HUET Jean-Yves, Maire. Mme DURAND Laurence a ete designee secretaire de seance.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Vu les articles L214-1, L214-2 et L214-3 du code de l'urbanisme definissant les modalites d'application d'un droit de preemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux,
Vu l'arrete ministeriel du 29 fevrier 2008 relatif à la declaration prealable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le code de I'urbanisme,
Vu les demandes d'avis auprès de la chambre des metiers et de l'artisanat ainsi qu'aupres de la chambre du commerce et de l'industrie en date du 8 septembre 2017 (receptionnees les 13 et 14 septembre 2017) ;
Considerant qu'il est indispensable de sauvegarder le commerce de proximite et de preserver la diversite de l'activite commerciale, et les interets de la Commune,

Le decret n°2007-1827 du 26 decembre 2007, codifie aux articles R 214-1 et suivants du code de l'urbanisme, est relatif au droit de preemption des Communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.
En vertu de I'article L 214-1 du code de I'Urbanisme, le conseil municipal peut, par deliberation motivee, delimiter un perimetre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximite, à I'interieur duquel sont soumises au droit de preemption institue par le présent chapitre les alienations à titre onéreux defends artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

A I'interieur de ce perimetre, sont egalement soumises au droit de preemption vise à l'alinea precedent les alienations à titre onéreux de terrains portant ou destines à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 metres carrés.

Chaque alienation à titre onéreux est subordonnee, à peine de nullity, & une declaration prealable faite par le cedant à la commune. Cette declaration precise le prix, l'activite de l'acquereur pressenti, le nombre de salaries du cedant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle comporte egalement le bail commercial.]e cas echeant, et precise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercialx>u un fonds artisanal ou commercial.

Le droit de preemption est exercé selon les modalites prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de preemption pendant le oeiai de deux mois à compter de la reception de cette declaration vaut renonciation à I'exerciw ov. droit.de preemption. Le cedant peut alors realiser la vente aux prix et conditions figurant dans sa declaration.

Concernant la delimitation du perimetre, les dispositions en vigueur (article R 214-1 du Code de l'urbanisme) precisent que, lorsqu'une Commune envisage d'mstituer le droit de preemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, le maire soumet pour avis le projet de deliberation du conseil municipal, à la chambre de commerce et d'industrie territoriale et à la chambre des metiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune.

Le titulaire du droit de preemption doit, dans le delai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'alienation à titre onéreux, retroceder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculee au registre du commerce et des societes ou au repertoire des metiers, en vue d'une exploitation destinee à préserver la diversite et à promouvoir le developpement de l'activite commerciale et artisanale dans le perimetre concerné. Ce delai peut être porté à trois ans en cas de mise

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

en location-gerance du funds de commerce ou du fonds artisanal. L'acte de retrocession prevoit les conditions dans lesquelles il peut être resilie en cas d'inexecution par le cessionnaire du cahier des charges.

Le projet de deliberation est accompagné :
- du projet de plan delimitant le perimetre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximite ;
En l'absence d'observations de la chambre de commerce et d'industrie territoriale et de la chambre des metiers et de 1'artisanat dans les deux mois de leur saisine, l'avis de l'organisme consulaire est reputé favorable.

La deliberation du conseil municipal fait 1'objet de mesures de publicite et d'information.

Concernant 1'exercice du droit de preemption : il est prévu qu'il peut s'exercer sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux lorsqu'ils sont alienes à titre onéreux, à l'exception de ceux qui sont compris dans la cession d'une ou plusieurs activites prévues à l'article L626-1 du code de commerce ou dans le plan de cession arrêté en application de l'article L631-22 ou des articles L642-1 à L642-17 du code de commerce.

Le Conseil Municipal après en avoir delibere et à 1'unanimite des voix :

- **Decide de delimiter un perimetre de sauvegarde du commerce et de 1'artisanat de proximite à l'interieur duquel sont soumises au droit de preemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux tel qu'annexe à la presente ;**
  Le perimetre concerne le lieu-dit suivant : le village

- **Dit que chaque cession sera subordonnee, à peine de nullire, à une declaration prealable faite par le cedant à la commune. Cette declaration precisera le prix et les conditions de cession. Le droit de preemption sera exercé selon les modalites prévues par les articles L213-4 à L213-7,**
  Le silence de la Commune pendant deux mois à compter de la reception de la declaration vaudra renonciation à I'exercice du droit de preemption. .Le cedant pourra alors realiser la vente aux prix et conditions figurant dainssa declaration.

Le Maire,
HUET Jean-Yves

MAIRIE DE MONTAUROUX (VAR)

le Maire certifie, sous sa responsabilite, le caractere executoire de cetacte, et informe qu'il peutfaire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de TOULON dans un delai de deux mois d compter de sa publication etsa transmission aux services de I'Etat.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2D3 ZONE ARCHEOLOGIQUE DE SAISINE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05/02/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE LA REGION
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Ministère Culture Communication

Direction régionale
Des affaires culturelles

Arrêté n° 83081-2005

Objet : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme
Commune de MONTAUROUX (Var)

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

Vu le code du patrimoine, et notamment son livre V, article L.522-5 ;

Vu le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu l'avis de la Commission Interrégionale de la Recherche Archéologique du Sud-Est en date du 14 avril 2005 ;

Considérant les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés sur la commune de Montauroux, mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection-inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite ; que ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre des zones ; que leur protection implique que l'ensemble des dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et les décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté soient transmis au préfet de région ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

ARRÊTE

Article 1er

Sur la commune de Montauroux, est déterminée une zone géographique conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine susvisé ; cf. pièce annexe 83081-I1, échelle 1/30000

La zone n° 1 (Plaine de la Camiole) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté :

Extrait de carte au 1/30000 (83081-I1)
Extrait de carte au 1/10000 (83081-D2)

Article 2

Dans la zone n° 1, délimitée à l'article 1er, alinéa 2, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et les décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 susvisé.

Article 3

Le présent arrêté et ses annexes seront publiés au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Var et transmis par le Préfet du département du Var au maire de Montauroux qui procédera à leur affichage pendant un mois en mairie à compter de leur réception.

Article 4

L'arrêté et ses annexes seront tenus à disposition du public à la mairie de Montauroux et à la Préfecture du Var.

Article 5

Le Directeur régional des affaires culturelles, le Préfet du département du Var ainsi que le maire de la commune de Montauroux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 29 AVR. 2005

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

Pour le Préfet,
et par délégation
Le Directeur Régional
P.O. Le Conservateur Régional
de l'Archéologie

Xavier DELESTRE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

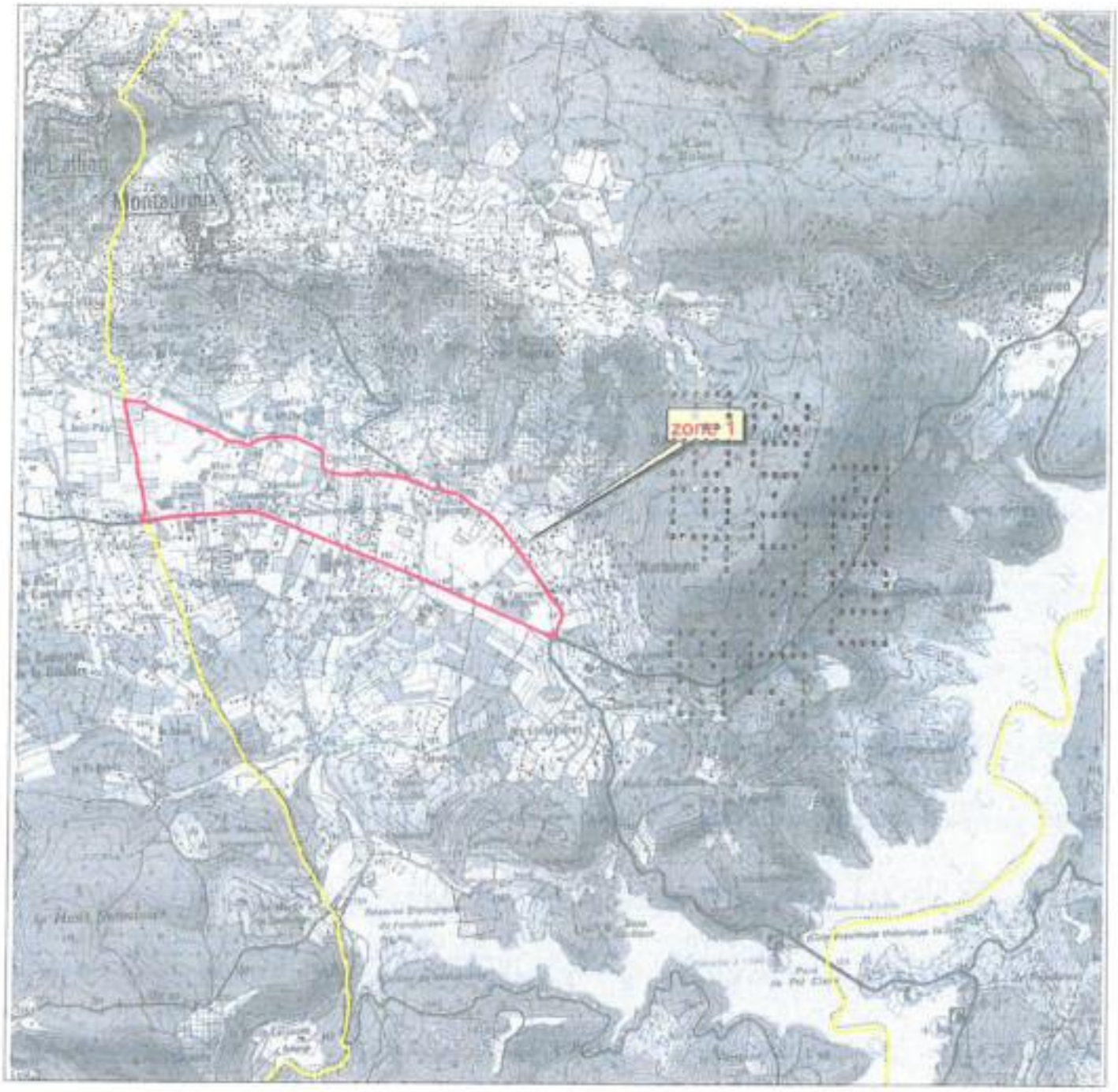
Culture
Communication

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Var, Montauroux : vue générale

Arrêté n°83081-2005 pièce annexe n°83081-I1



emprise de la zone de saisine

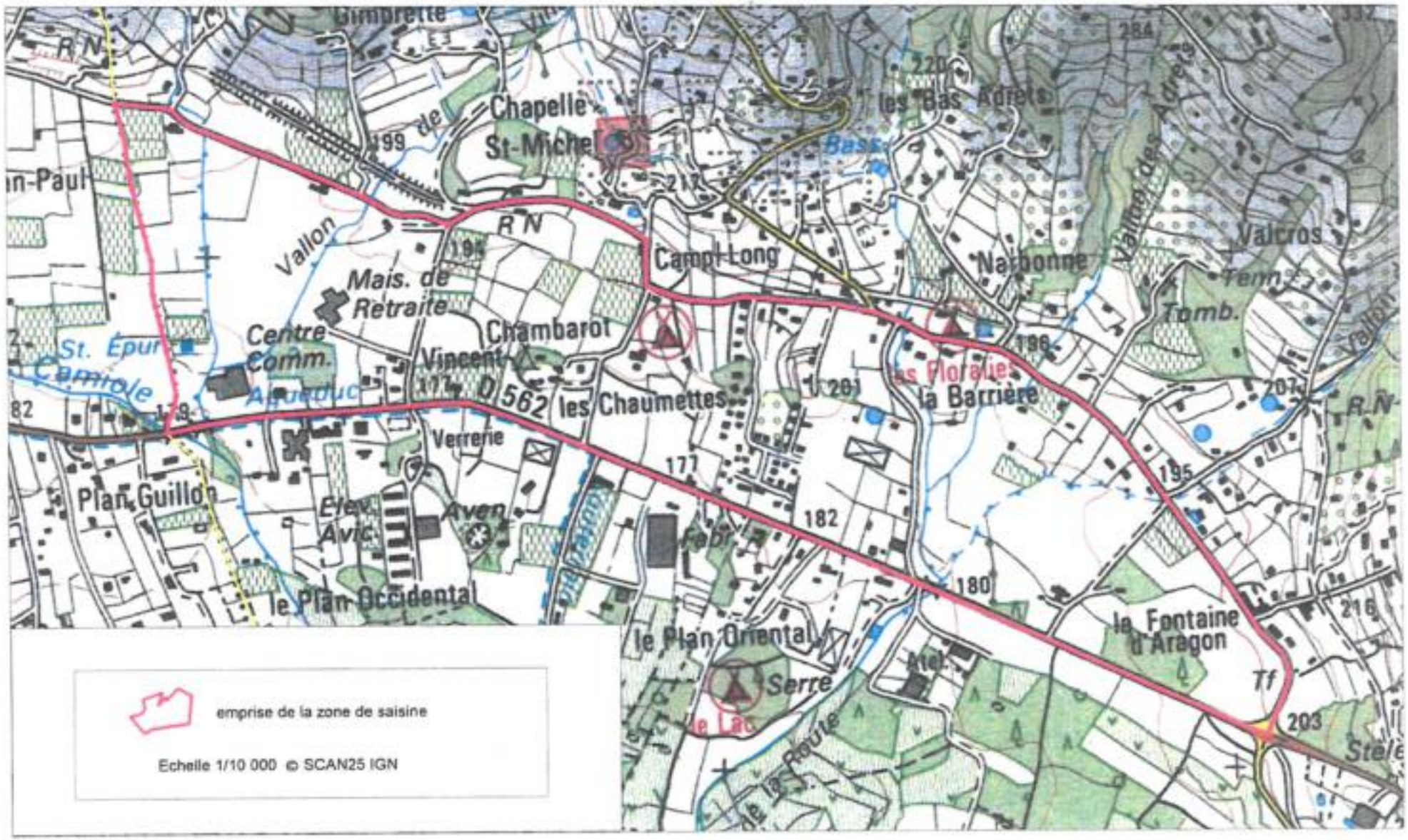
Echelle 1/30 000 © SCAN25 IGN

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Var, Montauroux : vue détaillée, zone 1 (Plaine de La Camiole)

Arrêté n°83081-2005 pièce annexe n°83081-02



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2D4 DOCTRINE MISE EN ŒUVRE DES RESEAUX ET OUVRAGES DE GESTION EP

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du02/05/2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PRÉFET
DU VAR
Liberté
Égalité
Fraternité

Doctrine
« Conception et mise en œuvre des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales »

Application de la législation sur l'eau
(Code de l'Environnement, livre II, titre I,
articles L. 211-1, L. 214-1 et suivants et R.214-1 et suivants)

Projets concernés par la rubrique

2.1.5.0 : rejets d'eaux pluviales

_____

Règles générales

à appliquer dans le département du Var

pour la conception et la mise en œuvre

des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales

Validée par la mission inter-services Eau et Nature du Var le 17/06/2021
Approuvée par le Préfet du Var le 29 AVR. 2022

Evence RICHARD

Adresse postale : Préfecture – DDTM – service eau et biodiversité CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-sebio@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Sommaire

Sommaire 2
Préambule 3
I. Généralités - Application de la réglementation 3
I.1 Application de la rubrique 2.1.5.0 - Projets soumis aux présentes règles 3
I.1.1 Cas de projets non imperméabilisants 4
I.1.2 Cas des rejets en réseaux 4
I.1.3 Notion de bassin versant intercepté 5
I.1.4 Projets ayant des effets cumulés sur un même milieu 6
I.2 Autres réglementations à respecter 6
I.3 Pièces obligatoires à fournir 7
II. Réseau interne de collecte des eaux pluviales 8
III. Compensation quantitative des projets 9
III.1 Méthodes de calcul du volume de compensation 9
III.2 Précisions pour les calculs : fixation des paramètres et méthode 10
III.2.1 Surfaces 10
III.2.2 Pluies 11
III.2.2.1 Données pluviométriques exploitées 11
III.2.2.2 Construction d'une pluie de projet 11
III.2.3 Temps de concentration 11
III.2.4 Coefficients de ruissellement 12
III.2.5 Débits de pointe 13
III.2.6 Débit rejeté 14
III.2.7 Volumes de rétention 14
III.2.8 Débit de surverse 15
III.2.9 Durée de vidange des bassins 15
III.3 Prescriptions pour les ouvrages de rétention 16
III.3.1 Présentation des ouvrages de gestion des eaux pluviales 16
III.3.2 Types de rétentions autorisés 16
III.3.3 Localisation à l'aval hydraulique du projet (principe et dérogations) 17
III.3.3.1 Cas où l'implantation à l'aval est matériellement impossible 17
III.3.3.2 Cas où l'opération est située en zone inondable : 17
III.3.4 Principe de gestion collective des eaux pluviales 18
III.3.5 Dispositifs de fuite 18
III.3.6 Rejet par infiltration 19
III.3.7 Dispositions relatives à la sécurité publique 19
III.3.8 Dispositions pour les projets en bordure de cours d'eau ou fossés 19
IV. Traitement qualitatif 20
IV.1 Objectifs de qualité des rejets 20
IV.2 Traitement de la pollution chronique 20
IV.3 Traitement des pollutions accidentelles 21
IV.4 Traitement de la pollution saisonnière 21
V. Surveillance et entretien des ouvrages 22

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Préambule

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre les projets impliquant un rejet d'eaux pluviales, dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques dans le respect de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter le dimensionnement des réseaux et ouvrages, leurs conditions de réalisation et d'exploitation, les mesures mises en œuvre afin d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts négatifs de l'opération, tels qu'ils ont été définis dans le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration, agrégé de tous compléments et modifications demandés, lors de l'instruction, par le service en charge de la police de l'eau. Le dossier a valeur d'**engagement du pétitionnaire** à respecter l'ensemble des dispositions qui y sont décrites.

L'obtention de l'autorisation ou de l'absence d'opposition à la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

Les présentes règles s'appliquent, strictement, aux aménagements et ouvrages relevant de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement. Pour les projets qui n'en relèvent pas (inférieurs au seuil de déclaration), les collectivités qui ont en responsabilité leur autorisation, au titre du code de l'urbanisme, sont incitées à définir et à imposer des dispositions de gestion de leurs eaux pluviales assurant un niveau de protection équivalent aux présentes règles.

I. Généralités - Application de la réglementation

I.1 Application de la rubrique 2.1.5.0 - Projets soumis aux présentes règles

La rubrique **2.1.5.0** de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement est ainsi libellée :

« Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- ***supérieure ou égale à 20 ha** : procédure **d'autorisation** ;*
- ***supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha** : procédure de **déclaration**. »*

Cette définition est complétée par les explications suivantes, afin de déterminer, dans le département du Var :

- les projets soumis ou non à une procédure loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 ;
- le type de procédure à appliquer (déclaration ou autorisation).

I.1.1

I.1.2 Cas des projets non imperméabilisants

La rubrique 2.1.5.0 s'intitule ***« Rejets d'eaux pluviales »*** : les projets concernés sont donc ceux qui génèrent une augmentation du rejet d'eaux pluviales en leur point aval, ou ceux qui peuvent dégrader la qualité des eaux pluviales rejetées. Sur l'aspect quantitatif, il ne s'agit pas uniquement des projets comportant une imperméabilisation du sol. Peut également être concerné tout projet susceptible d'augmenter le ruissellement entre l'état initial et l'état final, même si l'état final n'est pas l'imperméabilisation, par modification de l'usage du sol, de la nature de la couche superficielle, du couvert végétal, etc.

Les projets suivants entrent, par exemple, dans cette catégorie :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- infrastructures non revêtues constituées d'une simple couche de forme : pistes, parcs de stationnement...
- centrales photovoltaïques au sol,
- centrales éoliennes,
- mises en cultures après défrichement.

Toutefois, l'augmentation du ruissellement par unité de surface, pour les projets de ce type, étant moindre que pour une imperméabilisation, les seuils d'application de la rubrique pourront être adaptés. Une procédure de déclaration pourra, notamment, être admise pour des projets supérieurs à 20 ha : l'évaluation du niveau de procédure sera effectuée, au cas par cas, en fonction de la nature et de l'incidence réelle des projets, en tenant notamment compte de l'hydrographie du secteur et de la présence d'enjeux à l'aval immédiat du projet.

I.1.3 Cas des rejets en réseaux

La rubrique 2.1.5.0 concerne les rejets d'eaux pluviales ***« dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol »*** : elle vise donc, en premier lieu, les rejets directs dans un milieu naturel (cours d'eau, plan d'eau ou autre milieu aquatique superficiel (hors milieu maritime), nappe phréatique) et, en l'absence de milieu récepteur, rejet sur le sol avec évacuation par ruissellement ou par infiltration.

Dans le cas d'un rejet dans un réseau pluvial, l'augmentation du ruissellement due au projet a, au point aval du réseau pluvial, un impact similaire à un projet dont le rejet serait effectué directement dans le milieu naturel, sauf si le réseau pluvial récepteur comporte lui-même des ouvrages régulateurs capables de compenser l'urbanisation nouvelle. Deux cas de figures peuvent alors se présenter :

- soit le réseau pluvial récepteur du projet est régulièrement autorisé au titre de la loi sur l'eau. Dans ce cas le projet lui-même n'est pas soumis à procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0, mais le gestionnaire du réseau doit porter à la connaissance du préfet le nouveau rejet dans son réseau, en exposant les mesures compensatoires, soit déjà intégrées au réseau pluvial, soit nouvellement mises en œuvre à l'occasion de la réalisation du projet, permettant d'annuler toute augmentation de rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel à l'aval de son réseau ;

- soit le réseau pluvial récepteur du projet n'est pas régulièrement autorisé au titre de la loi sur l'eau. Le projet est alors soumis à procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0 et aux présentes règles, de la même manière que s'il s'agissait d'un rejet direct dans un milieu naturel terrestre.

I.1.4

I.1.5 Notion de bassin versant intercepté

La rubrique 2.1.5.0 concerne les rejets d'eaux pluviales pour les surfaces supérieures à 1 ha, la surface à considérer étant « *la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel **dont les écoulements sont interceptés par le projet** ».*

Vis-à-vis des écoulements interceptés par le projet, et contrairement au ruissellement produit sur la surface de projet elle-même, l'objectif recherché n'est pas la compensation mais la transparence hydraulique. Le dossier doit montrer que le projet ne perturbe pas les écoulements venant de l'amont et ne dégrade pas la situation antérieure, ni à l'amont par effet de barrage, ni latéralement en déviant des écoulements sur les parcelles voisines, ni à l'aval par accélération des flux. La transparence hydraulique doit être entendue à toutes occurrences de pluies c'est-à-dire, en cohérence avec la pluie de dimensionnement des ouvrages de compensation, jusqu'à l'occurrence centennale.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Pour l'évaluation du bassin versant intercepté, il faut distinguer le ruissellement en nappe (ou ruissellement diffus sur le sol) et les écoulements concentrés (que ce soit dans un ruisseau ou vallon naturel, un fossé ou autre ouvrage artificiel).

➢ Ruissellement en nappe :

La surface à considérer vis-à-vis des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha est, en plus de la surface de projet elle-même, celle à partir de laquelle un écoulement diffus d'eaux pluviales peut atteindre un point de la surface de projet. Il s'agit du bassin versant amont topographique, duquel on peut retrancher les parties de bassin versant déjà interceptées par des aménagements existants (routes, quartiers urbanisés, etc.), sous réserve que ces aménagements soient, eux-mêmes, dotés de réseaux pluviaux suffisants et/ou constituent une barrière efficace au ruissellement jusqu'à la pluie centennale.

Le ruissellement en nappe de l'amont pourra être collecté et dévié dans des fossés ou autres ouvrages artificiels construits en périphérie du projet, sous réserve de respecter le principe de transparence et de non dégradation. Si la réalisation de tels ouvrages n'est pas possible ou prévue, le ruissellement de l'amont s'ajoutera à celui produit sur la surface de projet pour le calcul des volumes de compensation.

➢ Écoulements concentrés :

Lorsqu'un écoulement concentré traverse ou borde l'emprise d'un projet, son bassin versant n'est pas à considérer vis-à-vis des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha si le projet est transparent pour cet écoulement. Le dossier doit alors démontrer la capacité d'écoulement des crues, jusqu'à l'occurrence centennale, cette capacité pouvant être pré-existante au projet ou aménagée dans le cadre du projet.

Toutefois, dans le cas d'un cours d'eau traversant la zone du projet et d'un aménagement de celui-ci pour améliorer l'écoulement des crues, le projet pourra alors être soumis, en plus de la rubrique 2.1.5.0, à une ou plusieurs rubriques du titre III de la nomenclature loi sur l'eau annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

Si un écoulement concentré traversant ou bordant un projet ne peut évacuer les crues, quelle qu'en soit la raison (l'insuffisance pouvant se situer au droit du projet ou à son aval), les eaux débordant sur la zone de projet s'ajoutent aux eaux pluviales produites par le projet et doivent être gérées sur la parcelle. Le bassin versant amont, drainé par l'écoulement concentré, doit alors être considéré en plus de la surface de projet pour l'appréciation des seuils de procédures de 1 ha ou 20 ha.

I.1.6 Projets ayant des effets cumulés sur un même milieu

Certains projets de rejets d'eaux pluviales sont présentés dans des dossiers indépendants alors qu'ils présentent des liens entre eux. C'est le cas notamment :

- de projets successifs dans le cas des différentes phases d'un aménagement global (immobilier, routier, commercial, etc.) ;
- de zones d'urbanisation nouvelles à l'échelle d'un quartier, prévues dans les orientations d'un plan local d'urbanisme, et faisant l'objet le cas échéant d'une procédure opérationnelle (zone d'aménagement concertée, programme d'aménagement d'ensemble, etc.).

Ces opérations d'ensemble doivent, si possible et, même lorsque leur réalisation est échelonnée dans le temps et/ou partagée entre plusieurs maîtres d'ouvrages, faire l'objet d'une seule procédure au titre de la loi sur l'eau, dès lors qu'elles sont envisagées et que l'autorisation ou l'absence d'opposition à déclaration est requise pour débuter le premier projet ou la première phase de l'aménagement global. Les incertitudes pouvant subsister à ce moment, sur la suite de l'aménagement d'ensemble, sont à lever par des porter-à-connaissance ultérieurs en application des articles R. 181-46 et R. 214-40 du code de l'environnement.

Dans le cas contraire, lorsque plusieurs dossiers séparés sont déposés pour des projets pouvant entrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, ils doivent comporter un bilan des projets déjà réalisés ou connus ayant un lien avec l'objet du dossier, avec une analyse de leurs effets cumulés.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

L'absence de vision globale, conduisant au dépôt de plusieurs dossiers séparés, ne peut, en aucun cas, avoir pour conséquence de soustraire tout ou partie de l'aménagement global au niveau de procédure qui est normalement le sien.

Pour mémoire, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement, dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

I.2 Autres réglementations à respecter

D'une manière générale, l'implantation des réseaux et ouvrages doit prendre en compte les spécificités environnementales locales et, notamment :

- éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique existantes dans les milieux terrestre comme aquatique (objectif de préservation des écosystèmes) ;
- ne pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines (objectif de protection des eaux), et satisfaire aux exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
- ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux et ne pas être susceptible d'aggraver le risque d'inondation, à l'aval comme à l'amont.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Comme pour tout autre dossier loi sur l'eau, quelque soit sa nature et les rubriques concernées par la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement, les autres compatibilités à vérifier concernent, notamment :

- les objectifs environnementaux fixés par la Directive Cadre Européenne (DCE),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), si le territoire d'implantation du projet est concerné ;
- le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée ;
- les Plans de Prévention des Risques (PPR), et en particulier les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ;
- les arrêtés de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine,
- les règlements des parcs nationaux, réserves naturelles, zones de protection de biotopes, ainsi que de tout zonage instituant une protection réglementaire des milieux naturels ;
- les documents d'objectifs des sites Natura 2000 ;
- les Schémas de Cohérence Territoriale (ScoT) ;
- les Plans Locaux d' Urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU ou PLUI) ;
- les zonages relatifs aux eaux pluviales établis conformément à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Les dossiers ne justifiant pas de la compatibilité du projet avec ces documents sont déclarés incomplets.
L'incompatibilité avec l'un de ces documents est un motif de rejet de la demande (refus d'autorisation ou opposition à déclaration).

I.3 Pièces obligatoires à fournir

Les pièces suivantes doivent obligatoirement être fournies dans le dossier de déclaration ou de demande d'autorisation relevant de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement :

- la fiche synthétique dont le modèle est téléchargeable sur le site internet des services de l'État www.var.gouv.fr (rubrique mission inter-services de l'eau et de la nature) ;
- les accords des gestionnaires :
  - du réseau d'adduction en eau potable (si le projet induit une future consommation d'eau potable) ;
  - du réseau de collecte des eaux usées (si le projet induit la production d'eaux usées), ou du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) (en cas de rejet autonome par infiltration) ;
  - du réseau d'eaux pluviales (si le projet rejette ses eaux pluviales via un exutoire artificiel, fossé ou réseau, public ou privé) ;
- l'évaluation des incidences sur sites Natura 2000 : dans tous les cas, le dossier comprendra, au moins, le formulaire simplifié d'évaluation des incidences. Pour les projets étant susceptibles d'avoir des incidences notables sur des espèces ou habitats naturels d'une zone Natura 2000, que le projet soit situé à l'intérieur ou à l'extérieur de cette zone, le dossier comportera une évaluation plus détaillée des incidences, dont le degré de précision sera adapté aux impacts du projet.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Le dossier doit également comporter des plans, fournis à une échelle lisible, permettant une parfaite compréhension des bassins versants (internes à l'opération, amont interceptés ou non, aval / situation du point de rejet), de l'état existant, du projet, des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales. Le contenu attendu du ou des plan(s) de gestion des eaux pluviales est détaillé au III.3.1 du présent document.

II. Réseau interne de collecte des eaux pluviales

Le niveau de performances à atteindre pour le réseau de collecte des eaux pluviales interne au projet correspond, au minimum, à la norme NF EN 752.2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (performance à atteindre en termes de fréquence d'inondation).

Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau gravitaire de canalisations, de fossés et/ou de noues, permettant le transit d'un débit, sans mise en charge ou sans débordement, jusqu'aux fréquences définies dans le tableau suivant :

Lieu	**Fréquence de mise en charge (= mise sous pression sans débordement en surface)**	**Fréquence d'inondation (= débordement en surface, ou impossibilité pour les eaux collectées de pénétrer dans le réseau)**
Zones rurales	1 par an	1 tous les 10 ans
Zones résidentielles d'habitat diffus	1 tous les 2 ans	1 tous les 20 ans
Centres-villes Zones industrielles ou commerciales Zones d'habitat dense Zones avec équipements publics (enseignement, sports, santé, etc.)	1 tous les 5 ans	1 tous les 30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés Autres zones avec enjeux particuliers de sécurité	1 tous les 10 ans	1 tous les 50 ans

Si des spécifications locales plus contraignantes sont à atteindre en termes de performances, identifiées par un plan local d'urbanisme, un plan de prévention des risques ou une étude hydraulique spécifique, les fréquences de mise en charge / débordement prises en compte seront, alors, celles préconisées dans ces documents.

La section retenue pour les réseaux sera cohérente avec les sections amont et aval afin d'assurer une continuité hydraulique. Notamment, le réseau en aval ne devra pas être saturé avant le réseau en amont de l'opération.
Le réseau de collecte doit être conçu, réalisé, entretenu et exploité de manière à éviter les fuites, les entrées d'eaux parasites et les apports d'eaux usées, notamment dans les zones présentant une forte sensibilité vis-à-vis des ressources en eau souterraine et dans les zones à forte pente ou pour lesquelles la stabilité des talus de remblais ou de déblais l'exigerait.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

De manière générale, les réseaux dans le sens de la plus forte pente sont à éviter. En cas de pente trop forte des terrains et, notamment, sur des sols sensibles aux phénomènes d'érosion, des aménagements complémentaires de ralentissement de la vitesse de l'eau devront être mis en œuvre.

Les eaux excédentaires, après saturation des réseaux internes de collecte et jusqu'à l'occurrence centennale, doivent être dirigées vers les ouvrages de rétention situés (sauf exception) à l'aval hydraulique des aménagements. Le respect de ce point qui pourra nécessiter ; le cas échéant, des adaptations spécifiques (orientation des pentes, guidage des eaux, avaloirs...), devra être justifié dans le dossier déposé.

Ces écoulements excédentaires de surface seront également dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes, jusqu'à des événements pluvieux exceptionnels (au moins centennal, ou plus fort événement historique connu si supérieur).

III. Compensation quantitative des projets

Les eaux de ruissellement des projets transitent obligatoirement par des dispositifs de rétention avant rejet. Les ouvrages de rétention seront conçus selon les critères ci-après.

III.1 Méthodes de calcul du volume de compensation

Le volume de compensation à l'imperméabilisation est calculé par les trois méthodes suivantes, le dossier devant présenter les calculs effectués pour chacune d'elles :

1) **ratio d'au moins 100 litres / m² imperméabilisé ;**
2) **préconisations locales** prévues par un plan local d'urbanisme, un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, etc. (si elles existent) ;
3) **calcul hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale, avec un rejet correspondant au débit biennal avant aménagement.**

Le volume retenu est la valeur maximale obtenue par ces 3 méthodes.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet a une **capacité naturelle de rétention** liée à sa topographie (terrain formant une cuvette), cette capacité doit, soit être maintenue en l'état, soit restituée par le projet. Le volume de rétention est alors la somme du volume calculé en compensation de l'imperméabilisation et du volume initialement présent.

➢ Concernant la méthode du ratio :

Les mètres carrés imperméabilisés entrant dans le calcul du volume de rétention sont :

- les mètres carrés totalement imperméabilisés (ayant un coefficient de ruissellement égal à 1) ;
- Les mètres carrés « semi-perméables », c'est-à-dire qui ne sont pas des espaces verts mais qui ont un ruissellement intermédiaire entre celui d'un espace vert et d'une imperméabilisation totale (par exemple : chaussées drainantes, pavés, matériaux stabilisés, toitures végétalisée, etc.).

Ces derniers sont intégrés à la surface à compenser au moins pour leur part de ruissellement (exemple : un parking de 1000 m² ayant un coefficient de ruissellement centennal Cr_{100} = 0,75, sera comptabilisé comme une surface imperméabilisée de 750 m²). Toutefois, cette disposition n'est valable que si ce type d'espace est pérenne et ne risque pas à terme de recevoir un revêtement totalement imperméable, auquel cas les mètres carrés correspondants doivent être compensés comme tels.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Dans le cas des projets qui sont une extension d'imperméabilisation (la surface de projet comporte déjà une imperméabilisation à l'état existant et celle-ci n'est pas compensée), la surface devant entrer dans le calcul de compensation par la méthode du ratio est, en principe et sauf dérogation, la surface totale imperméabilisée existante + la nouvelle. Toute proposition de dérogation au principe général qui viserait à ne compenser que l'imperméabilisation nouvelle ou ne prendrait pas en compte toute l'imperméabilisation existante, devra être justifiée .

Dans le cas des projets augmentant le rejet pluvial, mais non imperméabilisants évoqués en partie I.1, le volume de compensation est à déterminer uniquement par calcul hydraulique.

➢ Concernant les préconisations locales :

Le dossier doit les présenter clairement, en joignant l'extrait du règlement d'urbanisme et/ou de tout autre document les prescrivant ainsi que, le cas échéant, l'avis du service de la collectivité chargé de les mettre en œuvre ou le compte-rendu des échanges ayant eu lieu.

➢ Concernant le calcul hydraulique :

Les précisions nécessaires sur la méthode de calcul à employer, la fixation des hypothèses et les paramètres de calcul, sont apportées ci-après.

III.2 Précisions pour les calculs : fixation des paramètres et méthode

III.2.1 Surfaces

(Nota : Les prescriptions concernant la fixation de surfaces imperméabilisées sont applicables à la fois pour la méthode du ratio et pour la méthode du calcul hydraulique)

La surface entrant dans le calcul de compensation est la surface de projet à laquelle s'additionne, le cas échéant, la surface du bassin versant intercepté n'ayant pas été drainé en amont, dont le ruissellement se mêle aux eaux pluviales produites sur la surface de projet (voir explications sur le bassin versant intercepté en partie I).

Le dossier doit présenter clairement la décomposition de cette surface selon son usage (toitures, voiries, parkings, espaces piétonniers, terrasses, espaces verts ou naturels, tous autres types d'aménagements, y compris le bassin de rétention lui-même) et, pour un même usage, selon les types de revêtements ou de traitements des sols conduisant à fixer des coefficients de ruissellement différents. Les différents types de surfaces seront représentés sur un plan spécifique.

Dans le cas de projets immobiliers qui ne seraient pas encore entièrement finalisés à la date de dépôt du dossier loi sur l'eau (opérations d'ensemble à l'échelle d'un quartier qui seront ultérieurement déclinées en plusieurs projets, zones d'habitat ou d'activités non encore commercialisées et dont les projets de construction sur chaque parcelle ne sont pas arrêtés, etc.), la surface imperméabilisée prise en compte pour la compensation sera l'imperméabilisation maximale permise par le document d'urbanisme applicable (plan local d'urbanisme, règlement de la zone d'aménagement concerté etc.).
Dans le cas de lotissements de maisons individuelles, la surface imperméabilisée, par lot, sera la valeur la plus élevée entre une surface forfaitaire de **200 m²** et :

- si l'implantation des villas n'est pas encore connue, l'imperméabilisation maximale permise par le document d'urbanisme ;
- si la géométrie du projet est définie, une estimation réelle en fonction de la configuration du terrain et de la taille des parcelles (l'imperméabilisation constatée étant en général supérieure à 200 m² par lot sur les grandes parcelles).

Dans le cas de programmes d'habitat groupé (logements jumelés sur des parcelles de moins de 200 m²), les parcelles individuelles seront considérées comme imperméabilisées à hauteur d'une surface forfaitaire de **120 m²** (ou de la valeur réelle si celle-ci est supérieure).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

III.2.2 Pluies

III.2.2.1 Données pluviométriques exploitées

Le dossier précisera la station Météo France prise en référence, la période d'observations statistiques, les coefficients de Montana utilisés et les durées de pluies pour lesquelles ils sont valides.

Il présentera les intensités et/ou hauteurs de pluies correspondantes pour les couples [durée de la pluie ; durée de retour] caractéristiques pour le calcul du projet.

Il convient de se référer à une station Météo France proche du projet, permettant des relevés au pas de temps de 6 minutes sur au moins 30 ans. Si un projet est situé entre plusieurs stations ou dans des conditions topographiques différentes de la station la plus proche, les valeurs issues de plusieurs stations pourront utilement être comparées.

Lorsque des référentiels hydrauliques locaux ont été établis (par exemple par des collectivités ou des organismes gestionnaires de milieux, dans le cadre des plans d'actions et de prévention des inondations, des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales, etc.) et qu'ils conduisent à majorer des valeurs issues des stations Météo France, les hypothèses les plus contraignantes seront utilisées.

III.2.2.2 Construction d'une « pluie de projet »

La « pluie de projet » utilisée pour le calcul de rétention sera une pluie d'occurrence centennale et d'une durée totale d'au moins 4h00, dont le hyétogramme sera de type, soit :

- pluie de Keifer (pluie dont les hauteurs à tous les pas de temps intermédiaires sont celles de l'occurrence de dimensionnement – à utiliser dans l'idéal pour tout projet, et obligatoirement pour les projets mettant en jeu un volume de compensation de plus de 2000 m³) ;
- pluie double triangle, avec une période intense à choisir d'une durée supérieure au temps de concentration, mais restant en cohérence avec celui-ci.

III.2.3 Temps de concentration

Les incertitudes des différentes formules de calcul du temps de concentration doivent inciter le pétitionnaire et/ou son bureau d'études à en utiliser plusieurs, en étant attentif à leur domaine de validité et à les coupler à des observations de terrain. Les paramètres choisis (pentes, longueurs des tronçons hydrauliques, surfaces) seront indiqués.

Les différents calculs effectués, parmi lesquels doit figurer la formule des vitesses, seront présentés dans le dossier. Si une moyenne est effectuée, les valeurs aberrantes seront écartées. Le temps de concentration finalement retenu sera justifié.

En cas d'obtention, par le calcul, d'un temps de concentration inférieur à 6 minutes (c'est-à-dire inférieur au pas de temps des relevés pluviométriques de Météo France), les débits de pointe seront calculés pour un temps de 6 minutes.

III.2.4 Coefficients de ruissellement

Tous les Coefficients de ruissellement (Cr) utilisés dans les calculs de débits doivent être clairement présentés dans un tableau faisant apparaître :

- les coefficients unitaires retenus par types de surfaces / pentes et par occurrence de pluie, de la pluie biennale à la pluie centennale ou exceptionnelle ;
- les coefficients moyens pondérés, pour l'occupation actuelle du sol et pour l'état final après aménagement.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Il est rappelé que les coefficients de ruissellement dépendent de plusieurs paramètres, parmi lesquels la nature du sol plus ou moins perméable, la nature du couvert végétal, la pente, l'intensité de pluie et la saturation initiale. Il est à noter que les coefficients de ruissellement des surfaces non imperméabilisées progressent en général fortement avec l'intensité de pluie, traduisant la saturation rapide et l'incapacité à infiltrer en cas de phénomène extrême. Les coefficients choisis seront donc, en toute hypothèse, différents en fonction de l'occurrence de pluie.

Le tableau de la page suivante peut aider à définir des coefficients de ruissellement.

Il est toutefois précisé que ce tableau ne donne que des valeurs indicatives et non des valeurs à respecter impérativement. Exemples : un « sol végétalisé à tendance perméable », peut recouvrir différents types de végétation, naturelle (prairie, garrigue…) ou anthropique (différents types de cultures) et différents degrés de perméabilité. De même une « pente supérieure à 7 % » n'aura pas le même ruissellement si elle reste proche de cette valeur ou si elle est de 30 %.

De fait, il appartient au pétitionnaire et/ou à son bureau d'études de déterminer des paramètres de ruissellement adaptés au site, en fonction de ses relevés de terrain, et de les justifier dans le dossier loi sur l'eau.

Tableau de valeurs-guides pour le choix des coefficients de ruissellement

Occupation du sol	**Pente**	**Coefficient de ruissellement Cr pour une pluie :**		
		fréquente (1 - 2 ans)	moyenne (10 ans)	rare (100 ans ou sup.)
Coefficients unitaires :				
Toitures		0,95	1,00	1,00
Sol revêtu en béton ou enrobé bitumineux		0,90	0,95	1,00
Sol stabilisé (grave compactée) ou avec revêtement drainant		0,50	0,65	0,80
Sol végétalisé à tendance imperméable	< 2 %	0,15	0,25	0,35
	2 à 7 %	0,20	0,30	0,45
	> 7 %	0,30	0,45	0,60
Sol végétalisé à tendance perméable	< 2 %	0,08	0,15	0,25
	2 à 7 %	0,12	0,20	0,30
	> 7 %	0,20	0,30	0,40
Forêt	< 2 %	0,05	0,10	0,20
	2 à 7 %	0,08	0,15	0,25
	> 7 %	0,15	0,25	0,35
Coefficients intégrés :				
Habitat diffus		0,20 - 0,35	0,30 - 0,45	0,40 - 0,55
Habitat moyennement dense		0,35 - 0,50	0,45 - 0,60	0,55 - 0,75
Habitat dense, collectifs		0,50 - 0,75	0,60 - 0,80	0,75 - 0,90
Centre-ville		0,70 - 0,85	0,75 - 0,90	0,85 - 0,95
Zones commerciales ou industrielles		0,60 - 0,80	0,70 - 0,85	0,80 - 0,95

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

III.2.5 Débits de pointe

Les débits de pointe seront calculés, avant et après aménagement, au niveau du ou des points de rejet(s) prévu(s) pour l'évacuation des eaux pluviales, pour différentes occurrences de pluies allant jusqu'à la centennale.

Sauf en cas de très grand bassin versant intercepté, dépassant les limites de validité de cette méthode, le calcul des débits de pointes sera effectué par la **formule rationnelle**.

En complément, un débit de pointe $Q_{except.}$ de période de retour supérieure à 100 ans, devra être déterminé par une méthode spécifique lorsqu'on est en présence d'une situation à risque particulier : grand bassin versant intercepté (supérieur à 1 km²) et surverse des ouvrages de rétention s'effectuant en amont d'habitations proches ou d'une zone à enjeux.

Un tableau récapitulatif des débits de pointe sera présenté, faisant apparaître les débits prévus avant et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

III.2.6 Débit rejeté

Le débit que le pétitionnaire est autorisé à rejeter à l'aval de son opération sera égal à l'une des valeurs suivantes :

- **le débit biennal avant aménagement,** en cas d'exutoire identifié (cours d'eau, fossé, thalweg...) et sans contrainte particulière (exutoire non saturé avant la prise en compte du rejet de l'opération, cote de rejet au-dessus du niveau d'eau dans l'exutoire) ;
- **un débit réduit adapté aux contraintes particulières,** et limité au débit capable résiduel de l'exutoire, en cas d'exutoire déjà saturé avant la réalisation de l'opération. En situation très contrainte, comme par exemple un rejet immergé dans un exutoire en charge, le débit de fuite pourra être nul pendant la durée de la pluie de projet (stockage intégral du volume ruisselé) ;
- **15 l/s/hectare de surface aménagée,** en cas d'absence d'exutoire clairement identifié ;
- le rejet autorisé prescrit par le gestionnaire du réseau, s'il est plus contraignant.

La détermination du débit de fuite obéit aux prescriptions suivantes :

- Le débit biennal, avant aménagement, peut être le débit de pointe calculé par la méthode rationnelle et selon les indications qui précèdent concernant la fixation des paramètres. Toutefois, pour les bassins versants ayant un temps de concentration très court (inférieur à 15 minutes), le débit de fuite sera limité au débit avant aménagement généré par une pluie biennale d'au moins 15 minutes.

- Il est nécessaire de clarifier la notion de **« avant aménagement »** dans le cas des projets pour lesquels l'état actuel n'est pas l'état naturel (extension d'imperméabilisation, démolition-reconstruction…) :
  - le principe général doit être de considérer l'état naturel initial avant tout aménagement, et non l'état actuel déjà partiellement aménagé. Le débit à rejeter est alors déterminé avec les coefficients de ruissellement de l'état naturel et la réalisation du projet permet donc d'intégrer également la compensation des aménagements déjà existants ;
  - en dérogation à ce principe général, la compensation pourra être limitée, aux seuls aménagements nouveaux ou à un calcul intermédiaire (prise en compte d'une partie de l'existant seulement), dans les cas suivants :
    - impossibilité technique ou foncière de compenser la totalité des aménagements existants et nouveaux ;
    - coût de la compensation totale manifestement disproportionné par rapport au projet (notamment pour le cas d'une extension limitée représentant une faible part de l'imperméabilisation initiale).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Toute demande de dérogation devra être motivée dans le dossier.

- La suffisance de l'exutoire et le positionnement du rejet par rapport à celui-ci seront analysés par le pétitionnaire et/ou son bureau d'études. L'absence de contrainte particulière limitante pour le débit de fuite sera justifiée. Il en va de même pour la détermination du débit acceptable par l'aval, si la situation est contrainte, l'aménagement ne devant entraîner aucune aggravation des débordements à l'aval.

- Si plusieurs bassins de rétention sont prévus pour un même bassin versant, le débit de fuite sera réparti entre eux au prorata de leur volume.

III.2.7 Volumes de rétention

Les volumes de rétention seront calculés par transformation pluie/débit selon la méthode dite du « réservoir linéaire ».
Deux hydrogrammes seront générés pour chaque bassin versant du projet aboutissant à un point de rejet d'eaux pluviales :

1) l'hydrogramme en entrée de rétention / sortie de bassin versant :

Il correspond au hyétogramme de la pluie de projet centennale définie plus haut.

L'équation utilisée pour générer l'hydrogramme en sortie de bassin versant est la suivante :



avec : dt = le pas de temps de calcul
Qs(t) = le débit en sortie de bassin versant à l'instant t
Qe(t) = le débit généré par la pluie de projet sur la surface du bassin versant
K = le coefficient « lag time » correspondant à l'écart entre les centres de gravité du hyétogramme et de l'hydrogramme, calculé par la méthode de Desbordes.

2) l'hydrogramme en sortie de rétention :

L'hydrogramme de fuite du bassin de rétention sera calculé sur le principe du réservoir linéaire avec une loi de vidange correspondant à un orifice dimensionné à partir du débit de fuite autorisé.

Il est rappelé que la fuite ne peut être choisie comme étant constante au débit nominal, sauf dans le cas d'un dispositif spécifique permettant un débit constant, dispositif qui devra être décrit dans le dossier. Si l'ouvrage de fuite de la rétention est un orifice simple, l'emploi de la loi de vidange est obligatoire.

Le volume de rétention sera obtenu par soustraction du second hydrogramme au premier.

III.2.8 Débit de surverse

Les bassins de rétentions seront dotés de dispositifs de surverse préservant la sécurité des personnes à l'aval en cas d'évènement exceptionnel dépassant la pluie centennale de dimensionnement des rétentions.

Le dispositif de surverse du bassin de rétention sera dimensionné pour permettre le transit d'un débit de pointe **cinq-centennal**, sans surverse en crête du bassin.

En l'absence de données spécifiques permettant de fixer un tel débit de pointe, le débit cinq-centennal pourra être estimé par la formule : $Q_{500} = 1,8 \times Q_{100}$

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

III.2.9 Durée de vidange des bassins

La durée de vidange des bassins, dépendant de leur débit de fuite et de leur volume calculés comme il est prévu ci-dessus, sera vérifiée et indiquée dans le dossier.

Afin que le système de rétention reste opérationnel lors d'événements pluvieux successifs, mais également pour des raisons de salubrité en ce qui concerne les bassins aériens, la durée de vidange des bassins ne doit en principe pas excéder 24 heures à compter de la fin de la pluie de projet.

III.3 Prescriptions pour les ouvrages de rétention

III.3.1 Présentation des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les caractéristiques géométriques et techniques des ouvrages seront décrites dans le dossier loi sur l'eau de manière à ne laisser subsister aucune ambiguïté sur la bonne mise en œuvre et le bon fonctionnement du système de rétention qui a été dimensionné.

Le dossier comportera également un ou plusieurs plan(s) concernant la gestion des eaux pluviales (plan de masse des réseaux et ouvrages de rétention, profil hydraulique si plusieurs ouvrages en série, coupes, plans de détails…), à une échelle lisible, assurant une parfaite compréhension du fonctionnement des réseaux et ouvrages proposés.

Le ou les plan(s) doivent notamment faire apparaître :

- l'altimétrie du terrain naturel et du projet ;
- l'implantation et la géométrie des bassins de rétention : indication des longueurs, largeur, profondeur, surfaces, volumes, formes et pentes de fond, etc. ;
- des coupes visualisant les techniques constructives des bassins, qu'ils soient à l'air libre ou enterrés ;
- les cotes de fils d'eau à tous les points caractéristiques des réseaux, regards, entrée et sortie des bassins, point de rejet, milieu récepteur, etc. ;
- les dimensions et les pentes des réseaux de collecte et d'évacuation ;
- le sens d'écoulement des ruissellements de surface (jusqu'au réseau de collecte, ou en cas de dépassement des capacités) ;
- les dispositifs de fuite des bassins (indication des débits et des caractéristiques techniques) ;
- les surverses des bassins (dimensions, débits, dispositions constructives, protections prévues contre l'érosion, etc.) ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- les équipements de traitement qualitatif (dimensions ou caractéristiques des décantes, dégrillages, séparateurs d'hydrocarbures, volumes morts ou bassins de gestion des pollutions accidentelles, etc.) ;
- les équipements prévus pour la visite et l'entretien des ouvrages : pistes d'accès, trappes de visite, regards, etc.

III.3.2 Types de rétentions autorisés

Tout type de rétention répondant aux exigences de dimensionnement fixées ci-dessus est autorisé, sous réserve que l'ouvrage puisse être visité et entretenu afin de garantir un maintien de sa capacité de stockage et un bon fonctionnement pérennes.

Il pourra s'agir :

- d'ouvrages à l'air libre (bassins, noues) ;
- d'ouvrages enterrés, sous voirie ou sous bâtiments (bassins en béton coulés en place, réservoirs préfabriqués, bassins en éléments alvéolaires, etc.), sous réserve qu'ils soient parfaitement visitables et curables, ce que le dossier loi sur l'eau doit justifier.

Les bassins de rétention aériens devront être adaptés au mieux à la topographie du projet, et leur intégration paysagère sera recherchée. Des bassins non étanchés, végétalisés, avec des pentes douces, pouvant avoir un usage mixte, seront privilégiés dans la mesure du possible.

Des possibilités de rétentions alternatives telles que, par exemple, des toitures végétalisées, des stockages à base de matériaux poreux (chaussées-réservoir, bétons drainants, etc.), peuvent être autorisées sous réserve que leurs caractéristiques et leurs conditions d'entretien soient définies dès le stade du dossier loi sur l'eau, démontrant la capacité de stockage effective et le maintien de cette capacité à long terme.
Si les ouvrages projetés sont susceptibles d'être impactés par la nappe phréatique, qu'il s'agisse d'ouvrages enterrés ou d'ouvrages aériens réalisés en déblais, le niveau de la nappe devra être clairement identifié, par un suivi piézométrique, sur une période et des profondeurs significatives. Les dispositions techniques particulières assurant la faisabilité et le bon fonctionnement de l'ouvrage de rétention devront alors être décrites dans le dossier.

III.3.3 Localisation à l'aval hydraulique du projet (principe et dérogations)

En règle générale, **les ouvrages de compensation seront prévus à l'aval hydraulique de l'opération.**

III.3.3.1 Cas où l'implantation à l'aval est matériellement impossible

Lorsqu'une implantation à l'aval hydraulique de l'opération ne peut être respectée (configuration du terrain ne permettant pas physiquement l'implantation d'un bassin à l'aval hydraulique) et que la surface de projet peut intercepter les eaux d'un bassin versant amont, l'ouvrage de rétention pourra être positionné en un autre point de la zone du projet. La compensation, s'effectuant en tout ou partie sur les eaux du bassin versant amont au lieu de s'effectuer sur les eaux ruisselées de la surface aménagée, devra avoir une efficacité au moins égale à celle d'un ouvrage classiquement implanté à l'aval hydraulique de l'opération : collecte d'un volume équivalent au volume calculé pour la pluie de projet centennale sur la surface de projet, et même débit de rejet à l'aval. L'équivalence de fonctionnement entre les deux dispositifs sera justifiée dans le dossier.

III.3.3.2 Cas où l'opération est située en zone inondable :

Les bassins de rétentions en zone inondable ne peuvent jouer leur rôle régulateur des rejets pluviaux s'ils sont submergés par des crues du cours d'eau récepteur. L'implantation de bassins de rétentions en zone inondable est donc en principe interdite.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Lorsqu'un projet est situé en zone inondable, la partie aval du projet est forcément la plus touchée par les crues ; et il n'est pas possible d'y implanter le bassin de rétention qu'elle devrait normalement recevoir. Une localisation du bassin en partie amont du projet, voire hors projet si celui-ci est situé en totalité en zone inondable, doit alors être recherchée. De manière tout à fait analogue au cas précédent, ce bassin de rétention régulera des eaux provenant du bassin versant amont intercepté et non les eaux produites sur la surface de projet, l'équivalence d'efficacité devant être démontrée.

Si une telle solution est impossible à mettre en œuvre hors zone inondable, la réalisation d'un bassin de rétention peut être tolérée sous certaines conditions :

- s'il est prouvé que la zone de localisation du bassin n'est inondée que par des crues rares, supérieures à la trentennale ;
- si le bassin est conçu pour ne pas être lui-même inondé par les crues (enterré, cote de remplissage réglée hors crue, etc.) ;
- le point de rejet étant forcément immergé sous la cote de crue, si son dimensionnement est majoré par la prise en compte d'une fuite nulle pendant la durée de la pluie.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'une opération, située en lit majeur de cours d'eau, est également concernée par la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement ; les éventuels constructions ou remblais en zone inondable devant aussi être compensés à ce titre.

III.3.4

III.3.5 Principe de gestion collective des eaux pluviales

Pour les opérations qui seront ultérieurement subdivisées en plusieurs lots (lotissements d'habitat ou de zones d'activités, opérations d'ensemble sur un quartier…), **la gestion des eaux pluviales devra, en règle générale, être prévue collectivement, à l'échelle de l'ensemble de l'opération.**

Dans le cas des opérations ou parties d'opérations destinées à des logements individuels, la compensation à la parcelle est interdite.

La compensation à la parcelle ne sera acceptable que pour des lots supérieurs à **3000 m²**, confiés à des entreprises dans le cadre d'un usage industriel ou commercial ou à des opérateurs d'habitat collectif. Dans ce cas, le pétitionnaire détaillera, dans le dossier loi sur l'eau :

- les contraintes qui seront imposées aux futurs acquéreurs ou gestionnaires de lots pour leurs réseaux et ouvrages de rétention internes aux lots, en termes de dimensionnement (paramètres ou ratios fixés), de conditions de rejets dans les réseaux et ouvrages communs, de dispositions constructives et d'entretien ;
- les conditions dans lesquelles le respect de ces contraintes sera rendu contractuel auprès des futurs acquéreurs ou gestionnaires, en joignant les projets de documents correspondants (extraits des modèles d'actes de vente, de règlement de zones ou de copropriété,etc.).

III.3.6 Dispositifs de fuite

Les dispositifs de fuite auront un débit nominal au maximum égal au débit de rejet dimensionné, conformément au paragraphe III.2.6 ci-dessus, et seront obturables afin de permettre un stockage des eaux en cas de pollution accidentelle (cf paragraphe IV.3)

Les caractéristiques des dispositifs de fuite, quels qu'ils soient, seront clairement indiquées dans le dossier loi sur l'eau. Si la fuite s'effectue par un dispositif spécifique permettant un débit constant ou quasi-constant, le dispositif retenu et ses performances seront présentés dans le dossier.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Si la fuite s'effectue par un orifice simple et, afin de minimiser le risque de colmatage par les Matières En Suspension (MES) ou d'obstruction par les feuilles mortes et autres débris, le diamètre de l'orifice sera de **80 mm minimum.**
Si le débit de fuite autorisé est faible et correspond à un diamètre d'orifice inférieur à 80 mm, une autre solution que l'orifice simple devra alors nécessairement être mise en œuvre.

Pour les eaux pluviales, **les rejets gravitaires sont toujours à privilégier aux rejets non gravitaires**. Les rejets non gravitaires ne sont autorisés qu'en dernier recours, si aucun exutoire ne peut être atteint gravitairement en aucun point de l'opération, quels que soient les calages des cotes des réseaux et bassins de rétentions. Les dispositifs de fuite non gravitaires comporteront obligatoirement plusieurs pompes dont une pompe de secours, afin de minimiser le risque de défaillance. Ils devront faire l'objet d'une maintenance suivie et de tests réguliers. Les caractéristiques techniques de tels dispositifs et leurs conditions d'entretien seront clairement précisées dans le dossier.

Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire saillie dans le lit du cours d'eau ou du fossé récepteur.
En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que, si l'opération nécessite un enrochement ou un reprofilage du lit du cours d'eau au droit du rejet, celle-ci est également concernée par les rubriques 3.1.4.0 et 3.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

En cas de rejet sur le sol, en l'absence d'exutoire clairement identifié, le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds riverain inférieur.

III.3.7 Rejet par infiltration

L'infiltration des eaux pluviales, favorable au rechargement des nappes, est encouragée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée (orientation fondamentale n°8 - disposition 8.05 : limiter le ruissellement à la source).

Le pétitionnaire est incité à analyser cette solution de rejet, et à la privilégier lorsqu'elle est techniquement possible et adaptée au projet.
La faisabilité technique d'une solution d'infiltration dépend, notamment, de la perméabilité des sols et du niveau des nappes superficielles. Elle s'appuiera nécessairement sur la réalisation d'essais adaptés, devant être réalisés par un prestataire spécialisé, et dont les résultats seront présentés dans le dossier loi sur l'eau :

- essais évaluant la perméabilité des sols en condition saturée (type Porchet), réalisés de manière à être significatifs par rapport aux conditions réelles d'infiltration (nombre et position des essais adaptés à la taille du projet et à l'hétérogénéité des sols, profondeur correspondant aux cotes d'infiltration des bassins ou puits, etc.) ;
- si une nappe est proche, suivi piézométrique sur une période suffisante et représentative de conditions humides.

En cas d'enjeu lié à la qualité des eaux souterraines (localisation de l'opération en périmètre de protection d'un captage destiné à l'adduction en eau potable, ressource vulnérable ou stratégique), le projet sera soumis à l'avis de l'agence régionale de santé. Si l'agence régionale de santé demande l'avis d'un hydrogéologue agréé, celui-ci sera réalisé aux frais du pétitionnaire.

III.3.8 Dispositions relatives à la sécurité publique

Si des ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur.

Afin de prévenir tout risque d'accident, si la pente d'un bassin de rétention est forte (supérieur à 3H/2V) et/ou si l'ouvrage a une profondeur importante (supérieure à 2 mètres), des clôtures de protection et des panneaux d'information ou d'interdiction d'accès seront mis en place. En cas de pose d'une clôture autour d'un bassin, celle-ci doit s'accompagner de la mise en place d'un portail permettant l'accès aux véhicules et engins d'entretien. En zones inondables, ces clôtures et portail doivent être réalisés de manière à ne pas perturber le libre

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

écoulement des eaux. Les ouvrages de rétention non clôturés et accessibles au public doivent être évacuables très rapidement.

Les aménagements seront pensés en prévoyant des trajets des eaux de ruissellement qui préservent la sécurité des personnes et des biens (parcours de moindre dommage) en cas d'événements pluvieux dépassant les occurrences de dimensionnement des réseaux de collecte ou d'évacuation en aval des surverses. La réflexion pourra porter sur l'orientation des eaux sur voiries (surélévation ou abaissement de certaines cotes), la transparence de clôtures, de vides sanitaires, etc.

III.3.9 Dispositions pour les projets en bordure de cours d'eau ou fossés

En bordure des axes d'écoulements (cours d'eau, fossés, thalwegs), les règles de construction imposées par les documents d'urbanisme seront respectées (transparence hydraulique des clôtures, recul des constructions, surélévation des cotes, etc.).

En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par un document d'urbanisme, un franc bord de **10 mètres,** non constructible, sera instauré a minima par rapport aux berges d'un cours d'eau ou fossé ou à l'axe d'un thalweg, sur lequel il ne sera réalisé ni construction, ni remblai, ni clôture. Les ripisylves devront être conservées.

IV. Traitement qualitatif

IV.1 Objectifs de qualité des rejets

La qualité du rejet des eaux pluviales à l'aval de l'opération devra être compatible avec :

- la préservation de la qualité des cours d'eau et milieux aquatiques pour la vie des espèces ;
- la préservation des ressources en eau susceptibles d'être utilisées pour l'alimentation en eau potable.

Les objectifs de bon état des masses d'eau, fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée, et les valeurs définies dans les grilles du Système d'Evaluation de la Qualité de l'Eau (SEQ-Eau) pour les différentes classes d'aptitudes aux usages, serviront de références pour évaluer la qualité du rejet pluvial.

IV.2 Traitement de la pollution chronique

La performance attendue du système de traitement de la pollution chronique sera fonction :

- de la sensibilité des milieux récepteurs (eaux superficielles et souterraines) ;
- du risque induit par le projet.

Une attention particulière sera portée au traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet lorsque le projet est dans l'un des cas suivants :

- création ou développement d'une zone d'activités industrielles et/ou commerciales ;
- réalisation d'infrastructures routières ;
- projet comportant un nombre de places de stationnement supérieur à 30 ;
- projet situé dans le périmètre de protection d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable.

Le dossier loi sur l'eau doit présenter, obligatoirement, dans l'un des cas ci-dessus, une étude de la qualité des rejets, comportant :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- une estimation de la charge polluante portée par les eaux pluviales du projet, en moyenne et dans les conditions de pluies les plus pénalisantes ;
- une estimation de l'abattement par les ouvrages de rétention quantitative du projet ;
- la proposition d'ouvrages complémentaires de décantation ou de filtration des particules, si nécessaire, pour atteindre les seuils de référence.

Dans le cas d'un rejet pluvial situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, cette exigence est renforcée par l'atteinte du seuil de bon état pour la production d'eau potable, et par le strict respect du règlement d'usages de l'arrêté de déclaration d'utilité publique, ou de l'avis de hydrogéologue agréé. L'arrêté de déclaration d'utilité publique ou le rapport de l'hydrogéologue devra être annexé au dossier

Pour tous projets induisant la circulation ou le stationnement de véhicules, et donc un risque de pollution par hydrocarbures, un regard siphoïde sera systématiquement mis en place en sortie de la rétention.

Sauf prescription particulière, les dispositifs décanteurs et séparateurs d'hydrocarbures seront dimensionnés pour traiter les eaux de ruissellement jusqu'à des événements pluvieux d'occurrence **2 ans**. Les performances et débits de traitement capables des dispositifs de traitement qualitatif proposés seront justifiées dans le dossier loi sur l'eau.
Enfin, pour tous les projets, une grille permettant de retenir les flottants et macro-déchets équipera les ouvrages.

IV.3 Traitement des pollutions accidentelles

Une rétention fixe, étanche et obturable, d'un volume de **30 m³** minimum, destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec, sera mise en place lorsque :

- l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale ;
- l'infrastructure est susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes.

Ce dispositif doit également permettre de confiner les éventuelles eaux d'extinction d'incendie susceptibles, elles aussi, d'être polluées. En fonction de l'exposition du projet aux risques d'incendie, un volume supérieur à 30m³ pourra être nécessaire.

En cas de risque particulièrement élevé (voies à fort trafic ou transit fréquent de substances polluantes), une rétention de pollution accidentelle plus fortement dimensionnée, tenant compte de la survenue d'une pollution par temps de pluie, pourra être demandée par le service en charge de la police de l'eau. L'occurrence de pluie à prendre en compte sera estimée au cas par cas en fonction du risque.

La rétention de pollution accidentelle pourra être mise en œuvre, soit par un ouvrage autonome, soit intégrée au bassin de rétention quantitatif (volume mort). Dans ce second cas, l'efficacité de fonctionnement du système devra être justifiée dans le dossier.

Des plans et coupes des dispositifs permettant le recueil de la pollution accidentelle et son confinement, seront présentés dans le dossier loi sur l'eau.

IV.4 Traitement de la pollution saisonnière

La pollution saisonnière est liée à l'entretien hivernal des chaussées par les produits de déverglaçage et de sablage (essentiellement des fondants chimiques tels que chlorures de sodium et de calcium et saumures).

Pour les projets particulièrement concernés, tels que les infrastructures routières en zone de montagne, le dossier loi sur l'eau présentera des mesures destinées à réduire l'impact des opérations de viabilité sur l'environnement, comme :

- l'utilisation des revêtements moins sensibles aux phénomènes hivernaux ou plus faciles à traiter ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

- la priorité aux traitements mécaniques (raclage de la neige, etc.) ;
- la formation du personnel :
  - aux bonnes pratiques de salage et de raclage ;
  - à la connaissance des impacts des fondants.

V. Surveillance et entretien des ouvrages

Les ouvrages de rétention quantitative et de traitement qualitatif des eaux pluviales doivent assurer leur rôle pendant toute la durée de vie de l'aménagement, c'est-à-dire, dans le cas général, sans limite de temps. **Le bon entretien des ouvrages, permettant de garantir leurs performances au moment où elles sont nécessaires et de les maintenir à long terme, revêt donc un caractère fondamental.**

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les dispositions prévues pour la surveillance et l'entretien des ouvrages (acteurs concernés, organisation, actions à réaliser et fréquence, mesures correctives, etc.) doivent être particulièrement réfléchies, adaptées au contexte de l'opération et développées dans le dossier loi sur l'eau.

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable.

L'ensemble du système de collecte et de traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales devra faire l'objet d'une surveillance et d'un entretien réguliers, à fréquences fixes et après chaque évènement pluvieux important. Les tâches correspondantes à réaliser et leur fréquence seront détaillées dans le dossier.

Parmi les ouvrages du système, certains sont plus particulièrement à surveiller et/ou à risque de dysfonctionnement, notamment (liste non exhaustive) :

- les pompes des rejets non gravitaires ;
- les orifices de fuite de faible diamètre ;
- les vannes et autres organes mécaniques mobiles ;
- les bassins de rétention enterrés devant être hydrocurés, en particulier ceux en structures alvéolaires ;
- les revêtements drainants ;
- les points de rejets, surverses, ou autres aménagements à risque marqué d'érosion.

Ces ouvrages sensibles doivent faire l'objet de mesures renforcées qui seront décrites dans le dossier.

Les filières d'élimination des déchets issus de l'entretien (curage des bassins, dispositifs débourbeurs-déshuileurs, fosses de décantation, etc.) seront également précisées.

Pour les projets concernés par la gestion de pollutions accidentelles, le pétitionnaire décrira l'organisation mise en place pour isoler la pollution et l'évacuer, en garantissant un temps de réaction évitant toute propagation au milieu naturel. Cette organisation comprendra l'alerte, sans délai, de la préfecture du Var (service interministériel de défense et de protection civile), du service chargé de la police de l'eau (direction départementale des territoires et de la mer) et du service départemental de l'office français de la biodiversité.

Pour les projets dont le pétitionnaire est un aménageur ayant vocation à ne pas rester gestionnaire du site à long terme (projets immobiliers réalisés par des promoteurs, lotissements, aménagement de zones d'activités,etc.), le dossier loi sur l'eau comprendra une estimation du coût annuel de l'entretien et précisera comment la responsabilité d'entretien sera transférée aux futurs copropriétaires, acquéreurs ou gestionnaires de lots. Le cas échéant, l'extrait du projet de règlement de copropriété ou tout autre document contractuel, exposant les obligations et modalités de gestion des ouvrages pluviaux, sera annexé au dossier loi sur l'eau.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

En cas de transfert de la gestion des ouvrages, un porter à connaissance du préfet sera déposé dans les conditions prévues aux articles R. 181-46 et R. 214-40 du code de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2D6 FORÊT PUBLIQUE

Limites des forêts relevant du régime forestier

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 05 février 2026 approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

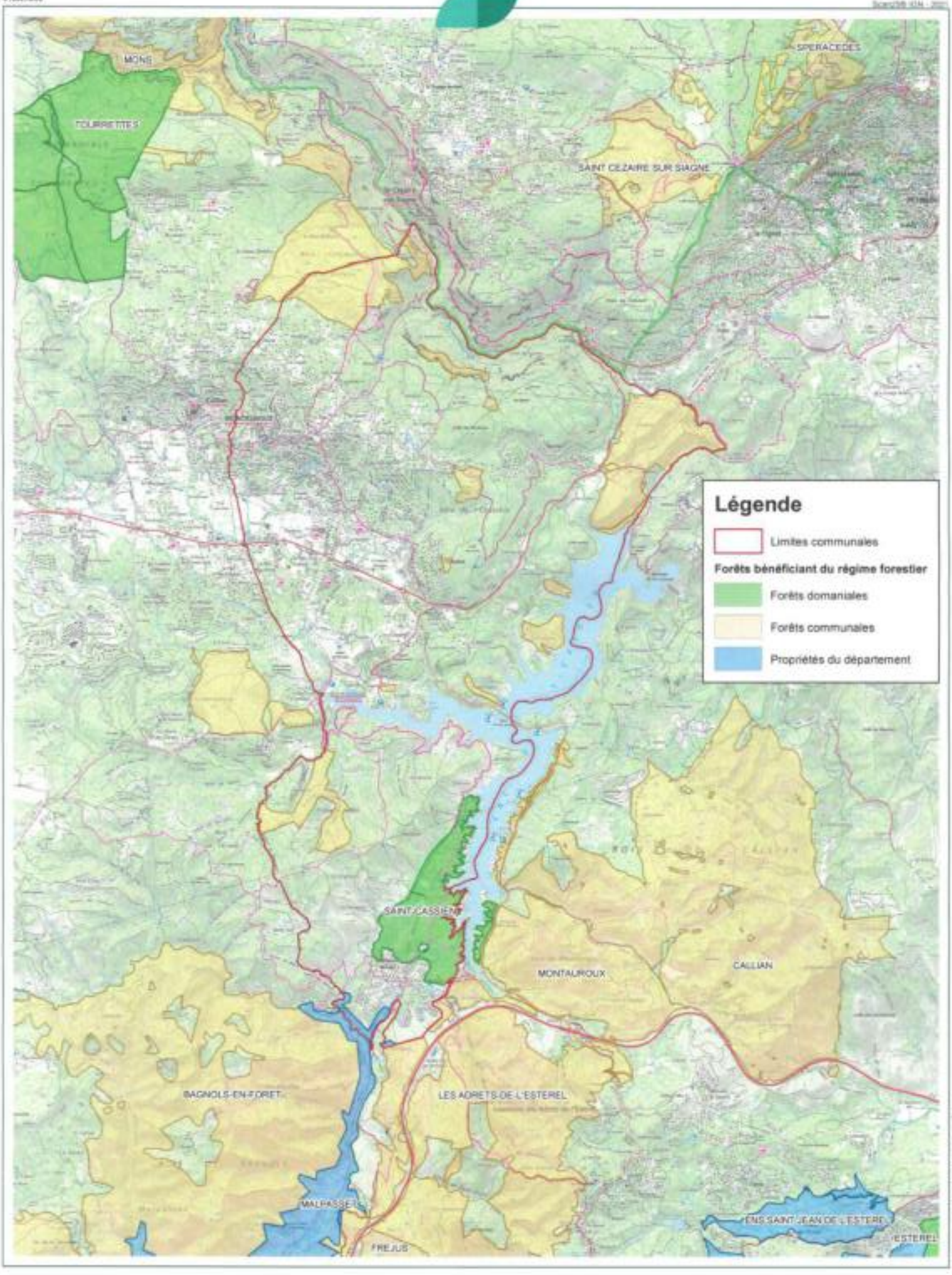
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Office National des Forêts
Agence Alpes-Maritimes / Var

Commune de Montauroux

Carte de situation

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Office National des Forêts
Agence Alpes-Maritimes / Var

Commune de Montauroux

Carte de situation

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le 13/02/2026
ID : 083-218300812-20260205-20260017-DE

Berger Levrault

