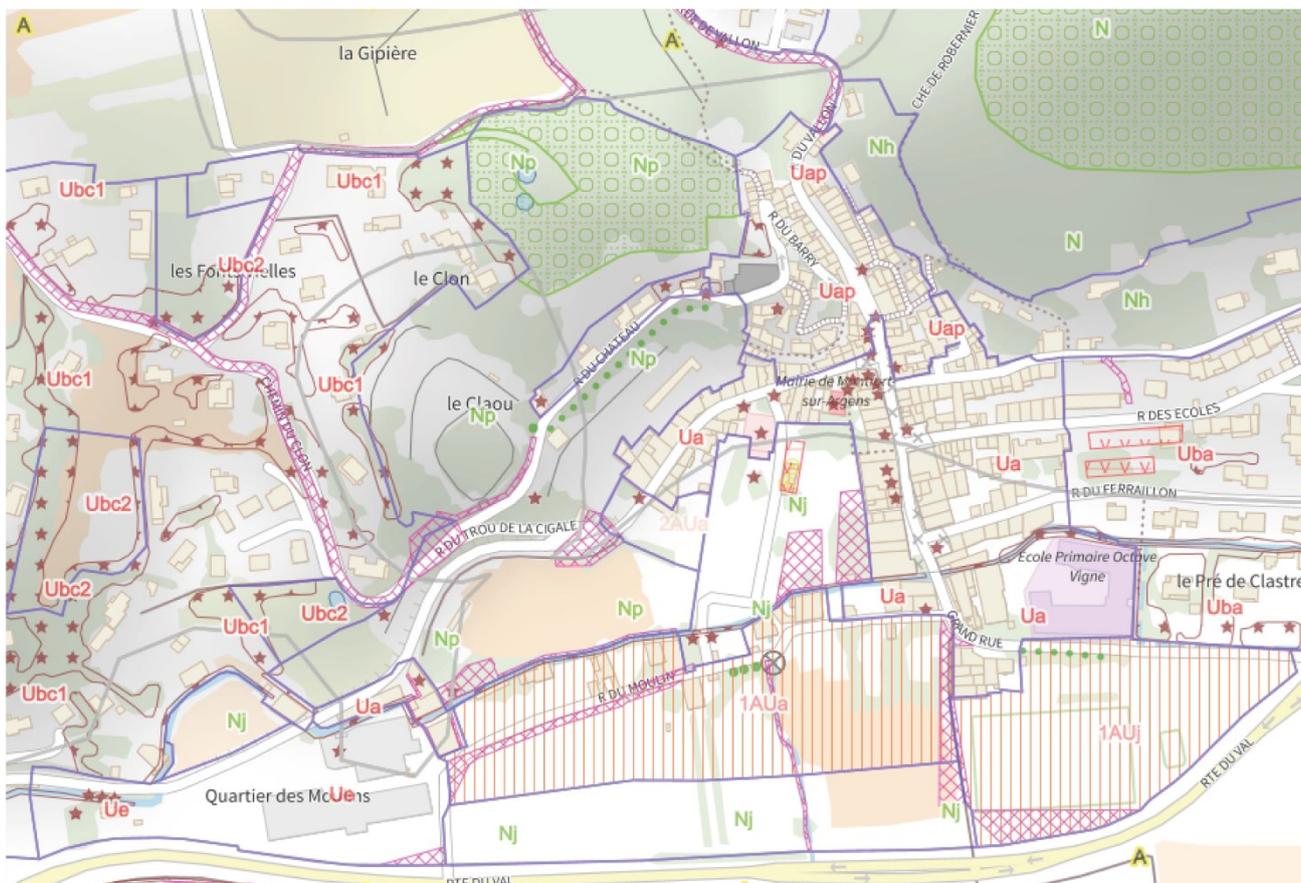


Montfort-sur-Argens



Bilan du PLU

établi à partir du PLU en vigueur approuvé le 13/02/2020



Version 9

17 septembre 2024



les solutions d'aménagement...

AMENAGEMENT www.begeat.fr
URBANISME 131 Place de la Liberté
ENVIRONNEMENT 83000 Toulon
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT Tél : 04 94 93 58 17
Mail: contact@begeat.fr

Sommaire

1	Historique des procédures liées au PLU	3
2	Bilan du PLU	3
2.1	Introduction	3
2.2	Evolution de la population depuis l’approbation du PLU en 2016	3
2.3	Analyse de la Variation Annuelle Moyenne	4
2.4	La moitié de la population a plus de 45 ans	4
2.5	Une commune aux petits ménages	5
2.6	Une augmentation du nombre de logements	6
2.7	Des logements de grande taille	7
2.8	Les zones du PLU ayant été urbanisées	8
2.9	Adéquation avec les équipements publics	13
2.10	Mobilité	14
2.11	Accessibilité	15
2.12	Economie locale.....	16
2.13	Paysage et environnement	18
2.14	Risques naturels.....	20
2.15	Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.....	23
3	Consommation de l’espace	24
3.1	Le diagnostic artificialisation de l’Etat	24
3.2	Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d’espace NAF.....	25
3.3	Prévisions de développement	26
4	Conclusion.....	27

1 Historique des procédures liées au PLU

- La commune de Montfort-sur-Argens a approuvé son premier PLU le **19 décembre 2007**.
- Le PLU a été révisé par délibération du conseil municipal le **12 juillet 2011**.
- La dernière révision a été adoptée le **13 février 2020**.

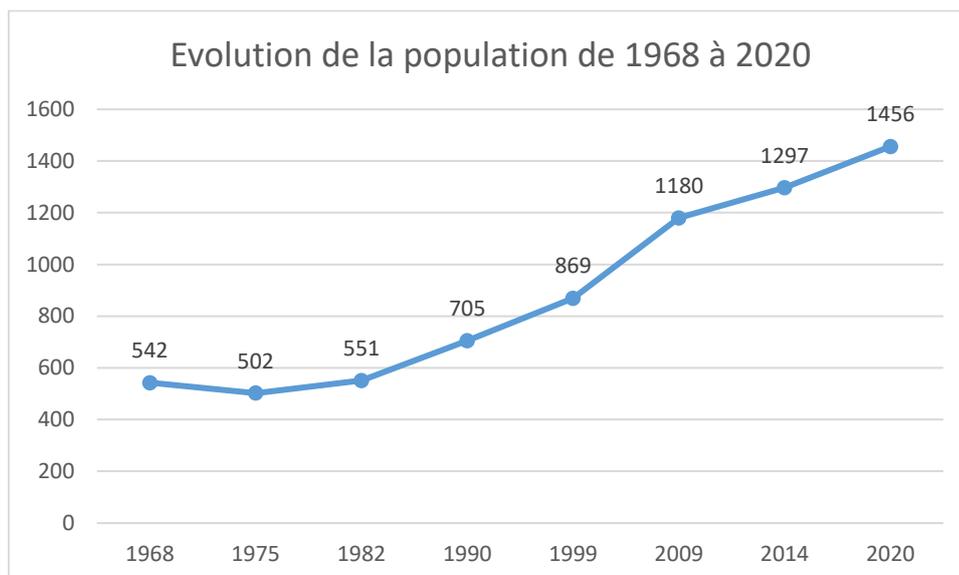
2 Bilan du PLU

2.1 Introduction

En application de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, 6 ans au plus tard après l'approbation du PLU, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du PLU, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2. Cette analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ou non le PLU, ou d'y apporter des modifications dans le respect des articles L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2 Evolution de la population depuis l'approbation du PLU en 2016

Le PLU De Montfort-sur-Argens a été élaboré entre 2017 et 2020. L'INSEE dénombrait (en 2014) 1297 habitants occupant les résidences principales sur la commune. Entre 2014 et 2020, Montfort s'est légèrement développée et accueille **1456 habitants** (INSEE, chiffrage paru le 27 février 2024).

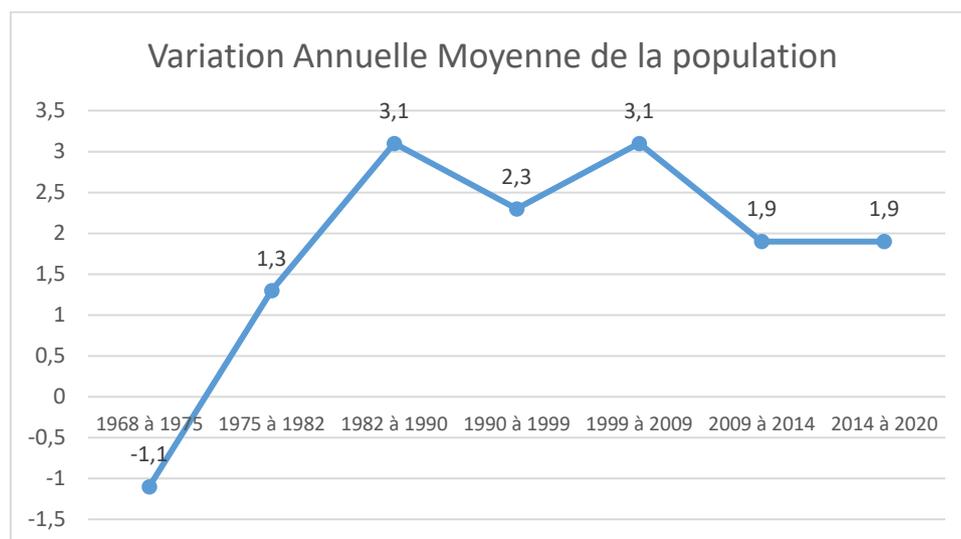


A retenir :
Une augmentation de 159 habitants entre les deux derniers recensements.

2.3 Analyse de la Variation Annuelle Moyenne

La variation annuelle moyenne (VAM) de la population est un indicateur démographique qui permet de comparer l'attractivité et la croissance du territoire entre chaque période intercensitaire.

La VAM de Montfort-sur-Argens a connu un pic durant la période 1975-1990 puis entre 1999-2009 : la VAM atteignait alors 3,1% de croissance démographique. C'est la période où la population s'est le plus développée (+678 habitants, essentiellement des nouveaux arrivants entre 1975 et 2009). Depuis, la VAM de Montfort est toujours positive (la population croît) mais elle ralentit. Depuis 2014, la VAM atteint **1,9%**.



À retenir :
Une croissance positive jusqu'à 2020, supérieure aux objectifs de modération prévus par le SRADDET.

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), adopté le 26 juin 2019 par les services de l'État à l'échelle régionale, préconise pour « l'espace provençal » une croissance future raisonnée et stabilisée à **0,5%** par an. La Provence Verte, dont fait partie Montfort, est intégrée à cet « espace provençal » défini par le SRADDET. En 2020, la VAM de Montfort est supérieure à celle prévue par le SRADDET.

2.4 La moitié de la population a plus de 45 ans

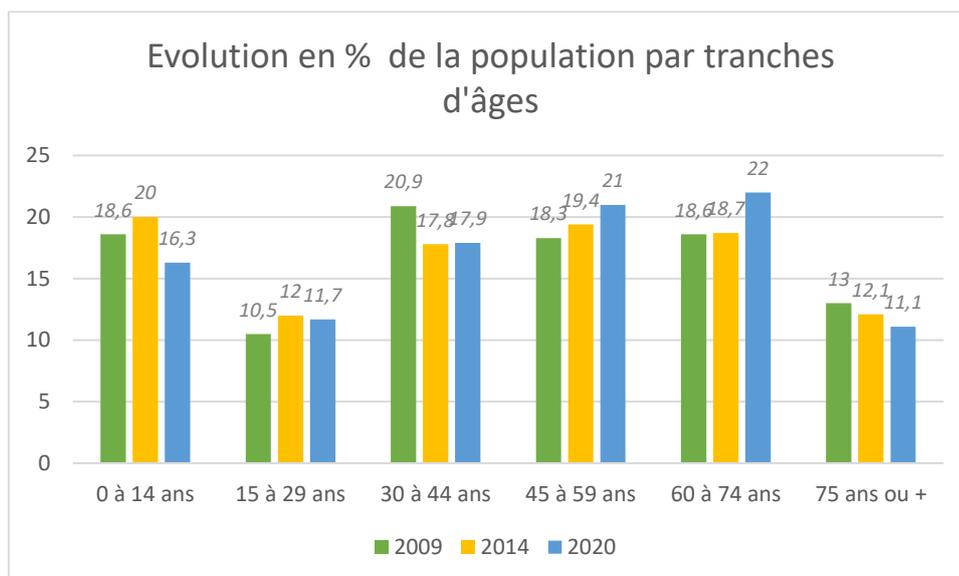
Depuis 2009, la composition de la population de Montfort a fortement évoluée. Le vieillissement de la population s'est accéléré puisque 54% de la population a plus de 45 ans, répartie ainsi : 21% est âgée de 45 à 59 ans, 22% de 60 à 74 ans et 11,1% a plus de 75 ans.

En outre, la part des plus jeunes (0-14 ans) a diminuée (de 18,6% à 16,3%).

Toutefois, on note une stabilisation de la tranche des 15-29 ans (11,7 %) et des 30-44 ans (17,9%).

En 2020, les plus de 65 ans étaient plus nombreux (377 habitants) que les moins de 20 ans (325 habitants). Le rapport entre ces deux classes d'âges indique l'indice de jeunesse du territoire.

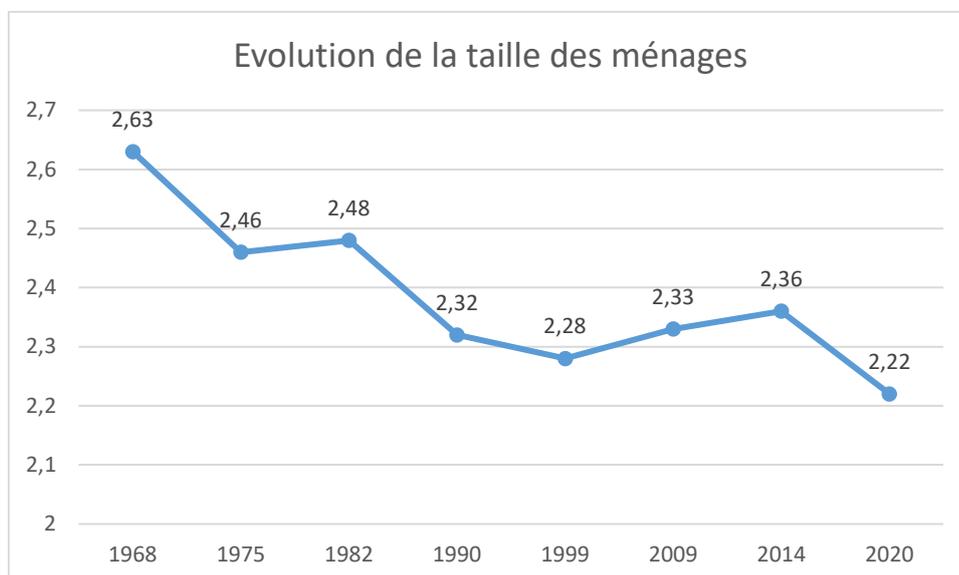
À Montfort, l'indice de jeunesse est de 0,9 : il est inférieur à 1 traduisant un processus entamé de vieillissement de la population. À titre de comparaison, en 2020, l'indice de jeunesse atteint 1,2 en France et 1,1 en Provence Verte : il est supérieur à 1, indiquant que le processus de vieillissement n'a pas « encore » franchi le seuil.



À retenir :
Un vieillissement entamé de la population.

2.5 Une commune aux petits ménages

Le nombre moyen d'occupants par logement est en constante diminution : en 2020 le ménage moyen de Montfort est composé de 2,22 personnes. Cette taille de ménage représente le coefficient de cohabitation de Montfort. À titre de comparaison, en 2020, la taille des ménages atteint 2,17 en France et 2,31 en Provence Verte.



À retenir :
Une taille des ménages en constante diminution.

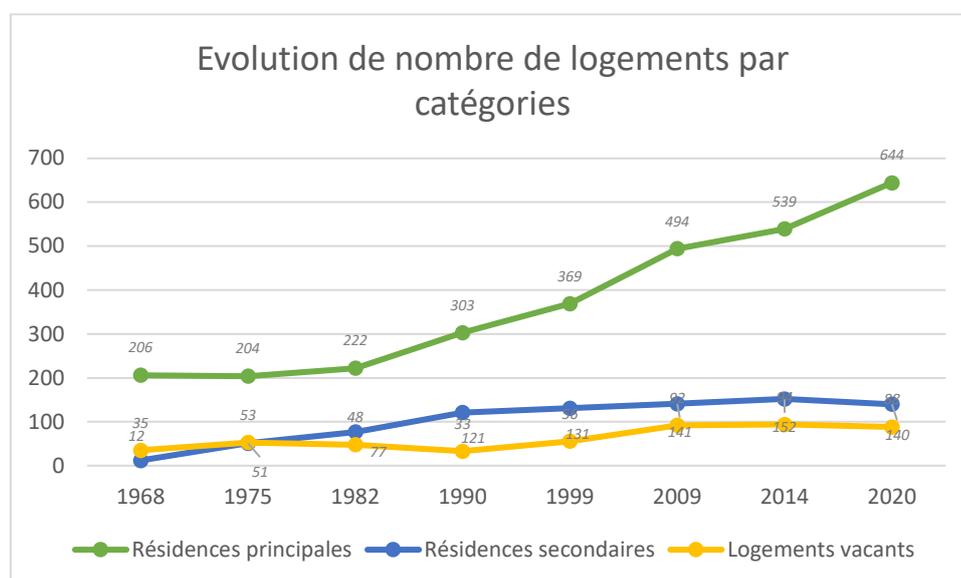
2.6 Une augmentation du nombre de logements

Parallèlement à la croissance de population, la commune connaît une croissance du nombre de logements. En 2020, Montfort totalise 872 logements, soit une augmentation de 87 logements depuis 2014.

Le nombre de résidences principales (RP) représente 73,9% du nombre total de logements. Cette catégorie de logements est en constante augmentation.

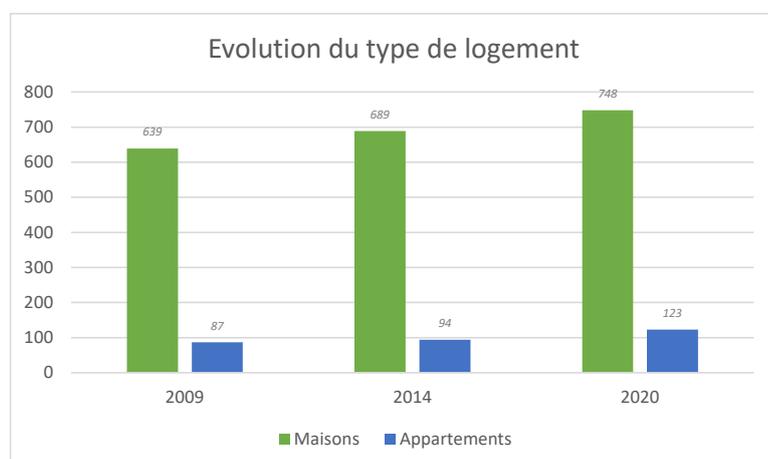
Le nombre de résidences secondaires (RS) représente 16,1% du nombre total de logements. Cette catégorie de logements diminue depuis 2009.

Le nombre de logements vacants (LV) représente 10,1% du nombre total de logements : d'après l'INSEE 88 logements sont vacants. Il conviendrait d'identifier les logements vacants (*sont-ils dans le centre du village ? dans les fermes et écarts ? s'agit-il de résidences secondaires non occupées ?*).



À retenir :
 Les résidences principales sont majoritaires sur la commune.
 Le nombre de résidences secondaires se stabilise.
 Les 88 logements vacants doivent être expliqués.

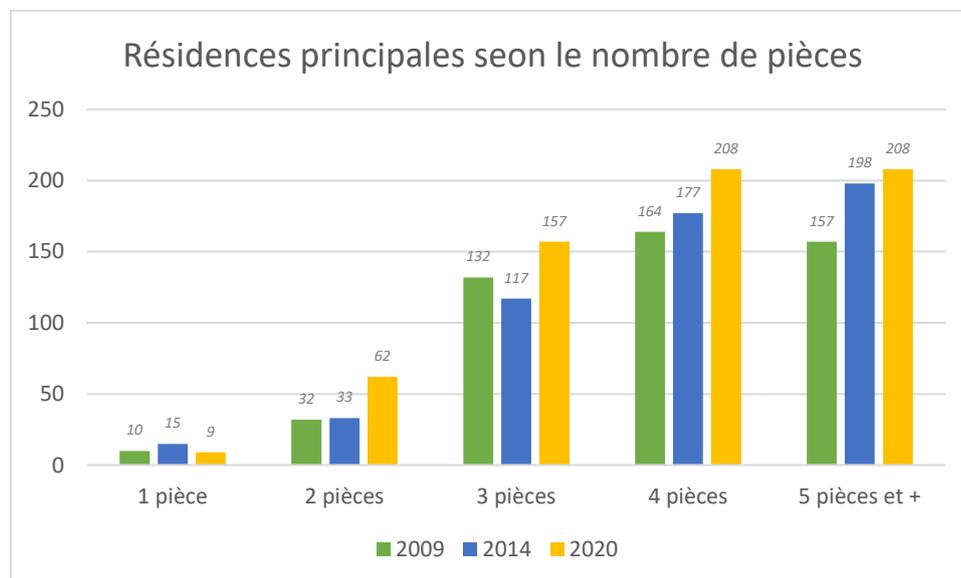
En 2020, comme sur les périodes précédentes, le parc de logements est principalement composé de maisons individuelles. Celles-ci représentent 85,8% des logements, alors que les appartements ne représentent que 14,1% des logements. À titre de comparaison : en France, les maisons représentent 55,2% des logements et 75,4% en Provence Verte.



À retenir :
 Le logement individuel est prédominant sur l'ensemble du territoire communal.

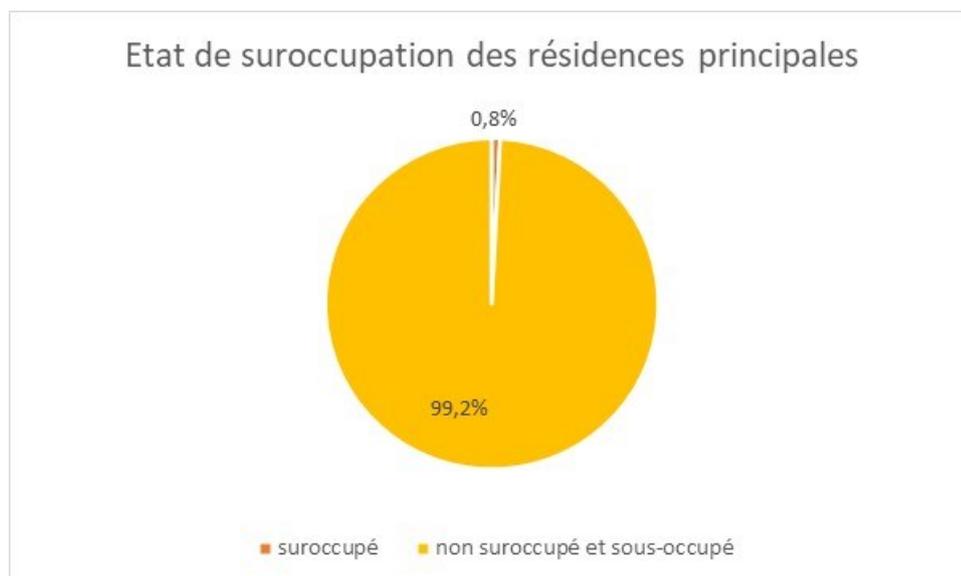
2.7 Des logements de grande taille

Les résidences principales (RP) de grande taille (disposant de 4 pièces ou de 5 pièces et plus) sont les plus représentées sur le territoire communal. Elles représentent 64,6% de l'ensemble des résidences principales en 2020. A titre de comparaison, les grands logements (T4, T5 et +) représentent 60% en France et 66,5% en Provence Verte.



À retenir :
Une majorité de très grands logements.

La taille des ménages est de 2,22 en 2020 (voir chapitre 2.5). Le nombre moyen de pièces par logement est de 4. Le taux de suroccupation des résidences principales à Montfort est en conséquence très bas : l'INSEE le quantifie à 0,8%. A titre de comparaison, le taux de suroccupation atteint 4,8% en France et 4,2% en Provence Verte.



À retenir :
Une écrasante majorité de logements non suroccupés et sous-occupés.

2.8 Les zones du PLU ayant été urbanisées

Le PLU approuvé en 2020 a été élaboré sur le cadastre de 2017. Depuis, des constructions supplémentaires ont vu le jour :

Années	PC logements neufs	PC extensions et changement de destination	Piscines
2016	2	0	5
2017	13	4	7
2018	10	3	1
2019	7	4	1
2020	4	4	7
2021	4	6	6
2022	8	4	6
2023	4	1	4
2024	1	3	4
TOTAL 2016-2024	53	29	41

Les zones urbaines U : La mise à jour du fond de plan cadastral du PLU et l'analyse des PC accordés démontrent que les récentes constructions se sont essentiellement implantées en zones résidentielles Uba, Ubb et Ubc.

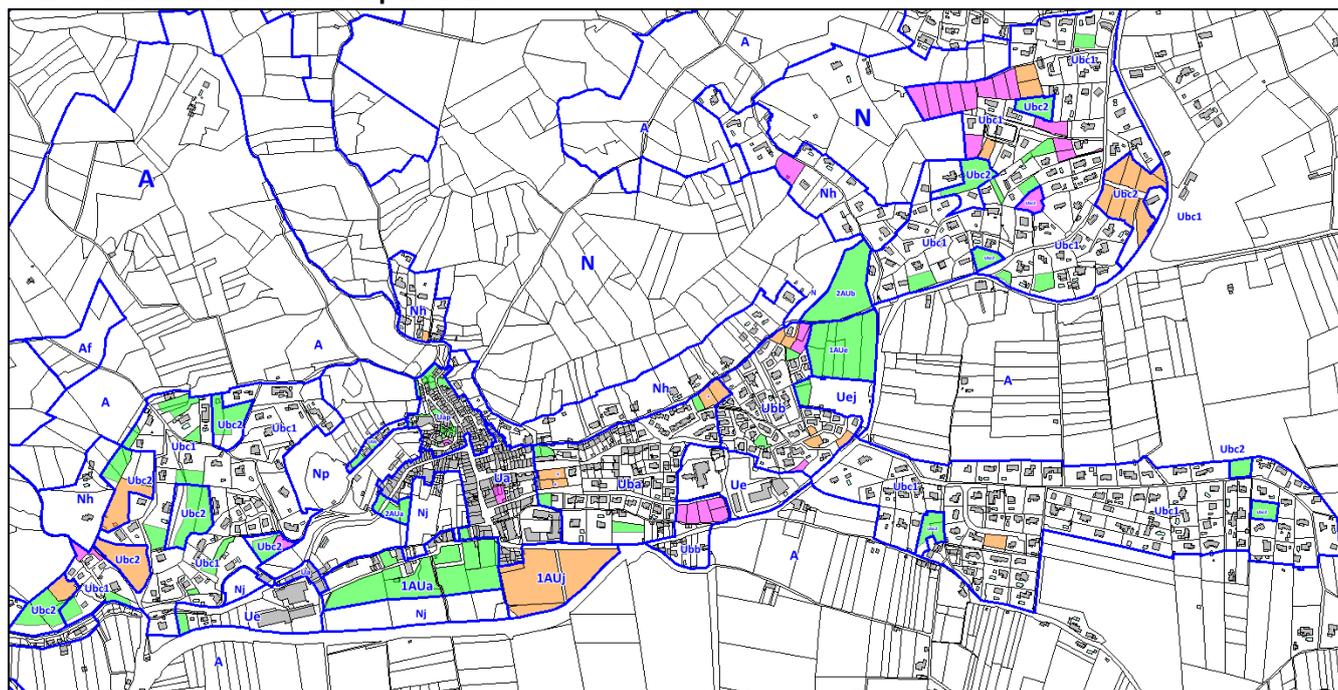
Les zones à urbaniser 1AU (zones ouvertes à l'urbanisation à court terme) :

- 1AUj : Un city stade est désormais implanté en zone 1AUj située à La Palud, zone dédiée aux équipements publics et sportifs. La zone de 1,7 ha n'est pas entièrement urbanisée : Le city stade occupe une emprise d'environ 500m², l'aménagement complet est prévu sur 5 000 m² (stationnement, halte routière et zone de loisirs).
- 1AUe : Aucune construction ne s'est implantée dans la zone 1AUe située aux Lombardes. La zone 1AUe, d'une superficie de 1,2 ha était initialement dédiée à la réalisation d'un nouveau quartier d'activités économiques.
- 1AUa : Aucune construction ne s'est implantée dans la zone 1AUa, située aux Moulins. La zone 1AUa, d'une superficie de 2,6 ha était initialement dédiée à la réalisation de logements (des OAP venaient préciser les conditions à respecter). Sur les 2,6 ha, environ 1 ha était prévu pour être urbanisé (les secteurs d'implantation des futures constructions, dessinés aux OAP, atteignent 1 ha).

Les zones à urbaniser 2AU (zones non ouvertes à l'urbanisation, prévision sur le long terme) :

- Les deux zones 2AUa et 2AUb n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation depuis 2020. Strictes et non règlementées, elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification du PLU engagée dans les 6 ans suivant l'approbation du PLU (soit : avant le 13 février 2026). Toutefois, si la commune effectue des acquisitions foncières significatives au sein de ces deux zones, le délai des 6 ans est annulé.

Carte - bilan l'urbanisation depuis 2020 :



 Parcelles consommées en 2020 (bâties non cadastrées au cadastre 2024)

 Parcelles consommées entre 2020 et 2024

 Espaces constructibles* en 2024
(en zone 1AUa les « secteurs d'implantations » définis aux OAP ont été pris en compte)

Tableau – bilan de l'urbanisation en 2024 :

Zones	Urbanisation achevée	Zones ouvertes à l'urbanisation	projets non réalisés	
			<i>Reste à urbaniser :</i>	<i>Reste à urbaniser :</i>
Uap		x	0,2 ha	
Ua		x	0,03 ha	
Uba		x	0,25 ha	
Ubb		x	0,15 ha	
Ubc1		x	1,37 ha	
Ubc2		x	2,6 ha	
Ue		x	0,06 ha	
Uej		x	0,1 ha	
1AUa				x 0,8 ha
1AUe				x 1,23 ha
1AUj	x			
2AUa				x 0,20 ha
2AUb				x 0,88 ha
Nst				x 0,24 ha
Ast		x	0,41 ha	
		Total en ha :	5,17 ha	Total en ha : 3,35 ha

→ Soit un total de 8,52 ha restant à urbaniser.

Espaces non bâti et constructibles en 2024		
Zones	Parcelles	Superficie (m ²)
Uap	000 D 875	300
	000 D 876	114
	000 D 877	55
	000 D 878	60,50
	000 D 6	140
	000 D 528	10
	000 D 368	288
	000 A 928	155
	000 D 127	71
	000 D 736	8
	000 D 737	9
	000 D 112	14
	000 D 113	117
	000 D 91	243
	000 D 1015	11
	000 D 1014	29
	000 D 82	133
	000 D 83	41
	000 D 84	21
	000 D 96	17
	000 D 97	9
	000 D 98	11
	000 D 99	30
000 D 100	29	
000 D 101	42	
000 D 77	30	
Ua	000 D 215	384
Uba	000 D 543	272
	000 D 545	340
	000 D 1021	28
	000 D 1020	506
	000 D 453	408
	000 D 428	906
Ubb	000 D 871	1464
Ubc1	000 A 2273	975
	000 A 2274	39
	000 A 835	662
	000 A 1863	173
	000 A 2114	1130
	000 A 1738	1239
	000 A 1737	351
	000 A 1599	54
	000 A 1598	814
	000 A 1831	491
	000 A 1832	122
	000 A 934	478
	000 A 960	679
	000 A 938	293
	000 A 937	611
	000 A 2180	1189
	000 B 315	389
000 B 429	978	

	000 A 2141	441
	000 A 2036	709
	000 A 2098	168
	000 A 2095	30
	000 A 2279	831
	000 A 2132	875
Ubc2	000 A 1656	1298
	000 A 2274	1426
	000 A 2273	937
	000 A 1919	621
	000 A 1918	889
	000 A 1829	302
	000 A 1738	1239
	000 A 896	2537
	000 A 1531	1624
	000 A 917	1452
	000 A 932	47
	000 A 1558	1342
	000 A 931	1788
	000 C 1214	1340
	000 C 883	701
	000 C 1317	1206
	000 C 273	1437
	000 A 1381	1386
	000 A 1689	2995
	000 A 1366	2120
Ue	000 C 1152	639
Uej	000 D 937	242
	000 D 912	827
1AUa	000 C 1179	4116
	000 C 59	633
	000 C 1366	2894
	000 C 1297	15
	000 C 1364	1374
	000 C 1122	1224
	000 C 1245	2491
	000 C 62	1259
	000 C 64	1304
	000 C 1249	277
000 C 1248	2210	
1AUe	000 D 472	1365
	000 D 473	514
	000 D 896	1200
	000 D 474	1082
	000 D 475	1145
	000 D 476	3708
	000 D 898	3315
2AUa	000 D 800	451
	000 D 757	738
	000 D 177	769
2AUb	000 A 2139	8784
Nst	000 A 654	2440
Ast	000 A 2160	4150
	000 A 2159	

	000 A 2161	
	000 A 2158	
	000 A 2163	
	000 A 2165	
	000 A 2166	
	000 A 2164	
Parcelles consommées entre 2020 et 2024		
Zones	Parcelles	Superficie (m ²)
Uba	000 D 992	796
	000 D 991	371
	000 D 990	377
	000 D 454	753
	000 D 455	955
Ubb	000 D 983	492
	000 D 984	484
	000 D 493	185
	000 D 1029	465
	000 D 946	481
Ubc1	000 C 970	856
	000 A 2285	998
	000 A 2286	1141
	000 A 2206	667
Ubc2	000 A 2275	1438
	000 A 2118	4793
	000 A 2119	3691
	000 B 632	1177
	000 B 631	1292
	000 B 630	1333
	000 B 544	483
	000 B 626	995
	000 B 627	1256
	000 B 628	1249
000 B 629	1577	
1AUj	000 C 1232	185
	000 C 1231	456
	000 C 1005	8148
	000 C 1007	34
	000 C 1191	1319
	000 C 1127	5178
Nh	000 A 2244	200

À retenir :

Entre 2020 et 2024, 4,38 ha ont été consommés sur les zones Uba, Ubb, Ubc, 1AUj et Nh. C'est notamment dans la troisième couronne résidentielle où le développement urbain a le plus progressé (1,93 ha de parcelles consommées en Ubc2).

Parmi les zones en cours d'urbanisation (Uap, Ua, Uba, Ubb, Ubc et Ue), **4,76 ha** sont encore disponibles. Rappelons que la constructibilité de la zone Uap y est limitée pour préserver le site et que seules les extensions sont admises en zones Ubc1.

Concernant le STECAL Ast, **0,41 ha** n'est pas encore bâti. Quant au STECAL Nst : **0,24 ha** restent non bâtis. Les zones 1AUa, 1AUe, et les deux zones 2AU présentent un potentiel de **3,11 ha** à urbaniser.

→ **Le PLU offre donc encore 8,52 ha à urbaniser.**

2.9 Adéquation avec les équipements publics

Type d'équipement public :	Adéquation
Ecole	<p>Nombre d'élèves inscrits : 105</p> <p>L'école a-t-elle suffisamment de classes : oui</p> <p>Les équipements liés (cour, cantine, centre aéré) sont-ils suffisants : oui</p>
Station d'épuration :	<p>Capacité d'accueil en « équivalent habitant » : 1900 habitants</p> <p>Une extension doit-elle être envisagée ? non</p>
Ressource en eau :	<p>L'arrêté du 25 mai 1989, relatif à la ressource en eau du forage des Pierres sèches situé sur la commune du Val et alimentant la commune de Montfort stipule dans son article 2, que la commune est autorisée à dériver, par pompage, 60 m³/h sans que le volume journalier ne puisse excéder 1200 m³.</p> <p>Le rendement actuel du réseau est d'environ 75% ce qui porte le volume disponible en distribution à 900 m³/j.</p> <p>La production maximale relevée en période estivale est actuellement de 500 m³/j pour 11.4h de pompage. Le débit des pompes est donc de 44 m³/h en période de nappe basse (-50m par rapport en TN _ été 2023).</p> <p>Compte tenu du matériel actuellement en place, il serait possible de porter la production à 1050 m³/j soit le double de la production actuelle. Compte tenu du rendement de réseau, le volume disponible résiduel en distribution est actuellement de 290 m³/j.</p>

À retenir :

A l'heure actuelle, les équipements publics sont suffisants pour répondre aux besoins des habitants de la commune.

2.10 Mobilité

Le nombre de places de stationnement existantes en centre-ville s'élève à **302**.

Plus précisément, le parc de stationnement se répartit de la manière suivante :

- **30 places** de stationnement en épi le long de la Rue du Château,
- **10 places** libres (non marquées) Rue de la Rougrière à proximité immédiate du village,
- **4 places** en amorce de la Rue de la Glacière,
- **30 places** en bataille et longitudinales aménagées sur la première partie de la Rue des Écoles,
- **30 places** sur le parking Isnard,
- **15 places** libres Rue du Féraillon,
- **49 places** sont programmées pour l'automne 2024 à La Palud,
- **50 places** libres à proximité de la Mairie et de l'Église,
- **20 places** de type longitudinales (en créneau), enfin, le long de la Grande Rue. Parmi elles, 10 font l'objet de stationnements en zone bleue réservés aux possesseurs de disque de stationnement (leur permettant de stationner à titre gratuit pour une durée déterminée) ; 3 sont des places d'arrêt minute assurant une rotation rapide des véhicules.
- **10 places** en batailles devant l'entrée du club de tennis.
- **48 places** en bataille situées sur parking de l'Intermarché mais qui restent réservées en priorité à sa clientèle.
- **6 places** en épi, le long du bâtiment des Services Techniques.

Autres types de stationnement :

- **Bornes de rechargement électrique** : A ce jour, Montfort comptabilise 1 borne de rechargement dans le centre-ville. Quatre bornes sont en projet à La Palud.
- **Les vélos** : un local à vélo d'une superficie 8 m² est programmé à La Palud. 4 arceaux sont existants dans le jardin de la mairie.
- **Les véhicules motorisés 2 roues** : on ne recense aucune place de stationnement dédiée aux véhicules de 2 roues motorisées.
- **Le stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR)** : 6 places sont à recenser sur l'ensemble du territoire communal (1 place devant l'école, 2 sur le parking de la Mairie et 3 sont programmées à La Palud).

À retenir :

Le projet d'aménagement de la Palud (OAP de la zone 1AUj) prévoit un espace dédié au stationnement des 4 roues et au stationnement des vélos. L'aménagement sera engagé fin 2024 pour se terminer en 2025. Ce futur espace de stationnement est situé stratégiquement en entrée de village et proche des équipements publics (stade, école, médiathèque...).

2.11 Accessibilité

Type d'équipements publics :	Accessibilité aux personnes en situation de handicap :	
	☺ Oui	☹ Non
Mairie	x	
Ecole	x	
Bibliothèque médiathèque	x	
Salle polyvalente	x	
Tennis		x
Salle de motricité	x	
Terrain de sport - stade	x	
City stade de La Palud	x	
Maison de retraite EHPAD	x	

À retenir :

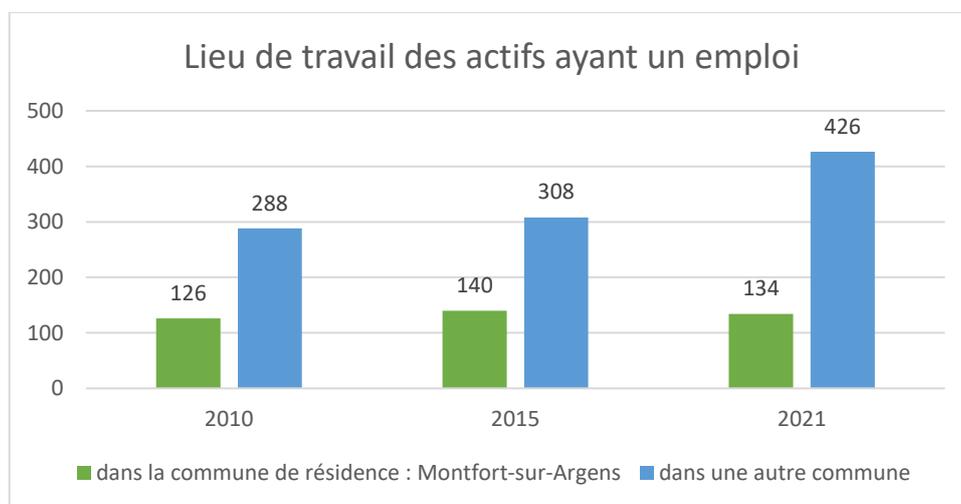
Accessibilité aux équipements recevant du public, satisfaisante.

2.12 Economie locale

Le nombre d'actifs ayant un emploi, et habitant à Montfort-sur-Argens, a nettement évolué positivement depuis 2010 :

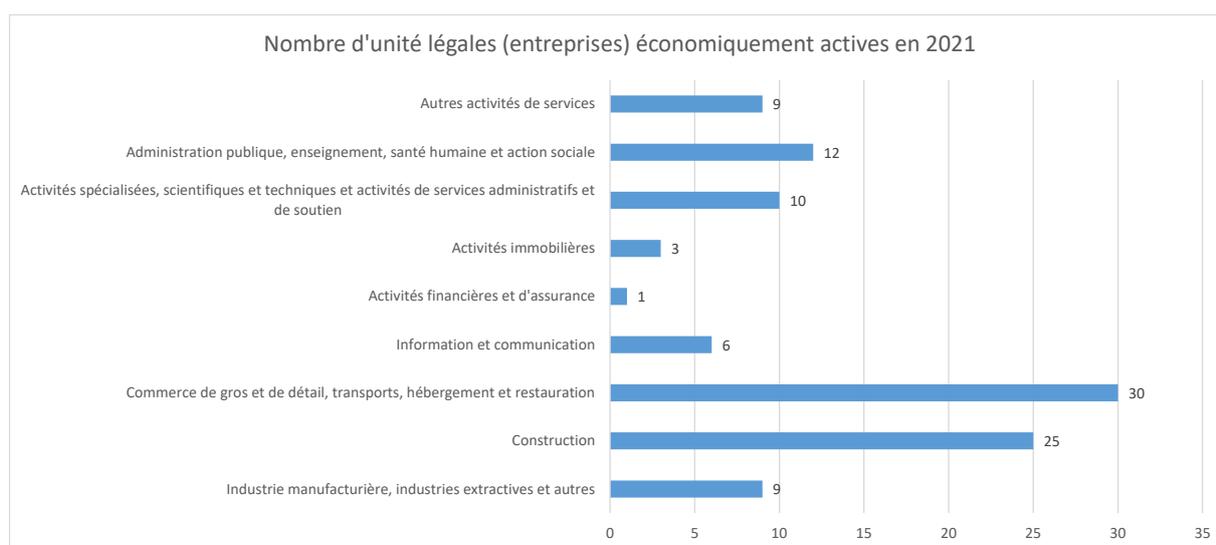
Année de recensement	2010	2015	2021
Nombre d'actifs de 15 ans ou + ayant un emploi	414	448	560

Le lieu de travail des actifs est essentiellement tourné vers la zone d'emploi de Brignoles et St Maximin, mais également sur les Métropoles de Toulon ou d'Aix-Marseille. Les actifs travaillant et résidant à Montfort sont en diminution (23,9% en 2021), alors que les actifs travaillant dans une autre commune sont en augmentation (76,1%). La voiture reste toujours le moyen de transport privilégié.



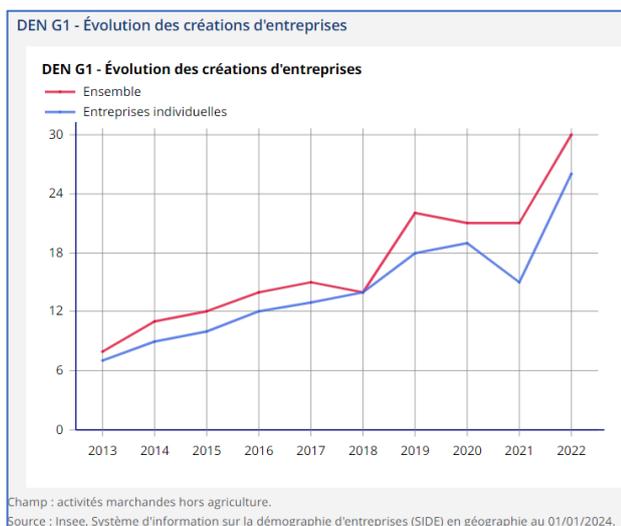
À retenir :
De plus en plus d'actifs qui se déplacent hors de Montfort pour aller travailler.

A Montfort, le nombre d'entreprises économiquement actives est estimé à 105 en 2021. La destination première concerne le commerce (de gros et de détail), le transport ainsi que la restauration et l'hébergement (30 unités soit 28,6 % des entreprises). Suivent les activités liées à la construction (25 unités soit 23,8%).



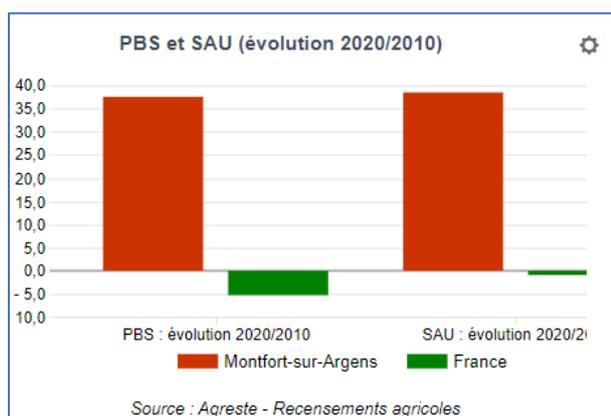
Le nombre d'entreprises situées à Montfort est en constante augmentation depuis 2013 : ce sont les entreprises dites « individuelles » qui représentent la majorité des créations d'entreprises. Ces entreprises unipersonnelles ont moins de besoins en matière de locaux professionnels, ou de lieux de stockage : elles sont

généralement situées au sein des quartiers résidentiels, et souvent dans l'habitation du dirigeant ou de l'entrepreneur.



À retenir :
La création d'entreprise est croissante à Montfort.
Les entreprises individuelles sont nettement majoritaires.

Le recensement agricole publié par l'Agreste démontre que l'agriculture se maintient et se développe à Montfort :



Le coefficient de Production Brute Standard (PBS), qui représente la valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d'animal, sans les aides, exprimée en euros, est en augmentation de +37,6% par rapport à 2010. L'évolution est en revanche décroissante à l'échelle de la France (-5,4%).

La Surface Agricole Utile (SAU) est également en augmentation de 38,4% (-0,8% en France).

Le recensement Agreste dénombre aujourd'hui 36 exploitations à Montfort, pour une Surface Agricole Utile de 496 Hectares. Il est utile de rappeler que le PLU de Montfort classe 686,2 hectares de zones A, destinées à être exploitées, et plus de 20 hectares en zone Af, « agricole future » :



Où cultiver ? où développer la zone agricole ?

Le secteur classé Af, au nord-ouest du territoire communal est encore boisé : le PLU approuvé en 2020 lui autorise pourtant la mise en culture.

La zone Af représente le potentiel « agricole » de Montfort.

2.13 Paysage et environnement

Le SCOT Provence Verte Verdon, dont la révision a été approuvée en 2020, identifie Montfort-sur-Argens comme étant concernée par un « cœur de nature » étalé sur l'ensemble des communes traversées par l'Argens (fleuve côtier majeur du département du Var). Ce cœur de nature est indispensable pour le bon fonctionnement écologique du territoire.

Les enjeux écologiques identifiés lors de l'élaboration du PLU ont été traduits dans le PLU.

1°) identification de zonages portés au plan, accompagnés d'un règlement spécifique : l'indice « co » identifie les secteurs présentant un intérêt écologique.

- En zones naturelles : les zones Nco d'une superficie de 78.1 ha.

Le PLU n'a pas d'incidence négative directe ou indirecte sur les habitats et les espèces du réseau Natura 2000. Au contraire, le règlement et le zonage permettent de préserver les continuités écologiques indispensables au maintien des espèces.

2°) identification de secteurs bénéficiant de prescriptions graphiques règlementaires, présentes sur les plans de zonage du PLU :

- Les structures paysagères à protéger et les jardins non bâtis à protéger dans le village. Identifiés sur le zonage du PLU, cette protection limite en outre l'artificialisation des sols.
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) qui bordent l'Argens sur 10 mètres de part et d'autre des berges (les EBC sont positionnés au titre de la protection écologique) et qui bordent le vallon de Robernier. Les collines du Casteou Rignadou et du Château sont positionnés au titre de la protection paysagère.
- Des arbres emblématiques sont identifiés en vue d'assurer leur protection : alignements de platanes de la rue du château, alignement de platanes de la Palud, le Chêne du Robernier, les 7 oliviers de l'entrée Ouest du village...

Le PLU de 2020 est compatible avec le Scot Provence verte approuvé en 2014. La Trame verte et bleue du SCOT n'a pas évolué sur le territoire communal dans la révision du SCOT en 2020. Le PLU est donc toujours compatible.

- Points d'attention identifiés :
 - **Espèces végétales exotiques envahissantes** : pas d'étude spécifique sur le territoire, mais les friches agricoles et le long des cours d'eau et des canaux peuvent constituer des voies de dissémination. Le PLU 2020 : règlement (disposition commune à toutes les zones) interdisant les espèces envahissantes.
 - **Les espèces allergisantes** : le règlement et/ou les OAP peuvent prendre en compte cette problématique en alertant et proposer une limitation de la plantation de ces espèces.
 - **Importance des zones d'eau libre** (des cours d'eau, canaux) comme biotope de chasse des Murins de Capaccini en plus des ripisylves, habitats des odonates, qui représente une faible surface à l'échelle du site Natura 2000. Le PLU de 2020 identifie et protège (Nco/ EBC) ces espaces.
 - L'absence de prairie permanente le long de l'Argens sur le territoire, et la faible largeur de la ripisylve sur certains tronçons témoignent de la pression de la viticulture sur le cours d'eau. Au PLU 2020 : positionnement d'Espaces Boisés Classés pour permettre un élargissement de la ripisylve.

Exemple d'évolution positive de la ripisylve de l'Argens



↑ Photographie aérienne 2010



↑ Photographie aérienne 2023

Le trait jaune est un point de repère (bord du champ). L'élargissement de la ripisylve n'est pas dû qu'au positionnement des EBC par le PLU de 2020 (trop récent pour ce résultat), mais le PLU et la sensibilisation sur les fonctions des ripisylves contribuent à cette évolution. Les outils du PLU doivent être maintenus.

- **Zones humides** : Absence de zones humides dans l'inventaire du Département lors de l'élaboration du PLU et pas de nouvelle zone humide identifiée par la CEN PACA (inventaire récent). Le règlement du PLU rappelle l'obligation de préservation des zones humides qu'elles soient ou non identifiées dans le document de PLU. Cette disposition est indispensable à la préservation d'éventuelles zones humides non identifiées à ce jour.
- **Vallon de Robernier** : enjeux de restauration de la ripisylve soumis à la pression de l'agriculture et incendiée en partie Nord. Le PLU de 2020 a positionné des EBC et classé en zone Nco. La végétation riveraine du vallon est visible sur la photographie de 2023. Les outils du PLU doivent être maintenus pour favoriser sa restauration.



À retenir :

La TVB du PLU est compatible avec celle du SCoT 2020. Les outils mis en œuvre par le PLU jouent le rôle attendu mais il est trop tôt pour analyser les résultats sur le moyen / long terme.

À noter que le PLU doit comporter des OAP thématiques « actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques », nouvelles OAP imposées en 2021 au titre du L151-6-2 du CU.

2.14 Risques naturels

Bilan des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle depuis l'approbation du PLU :

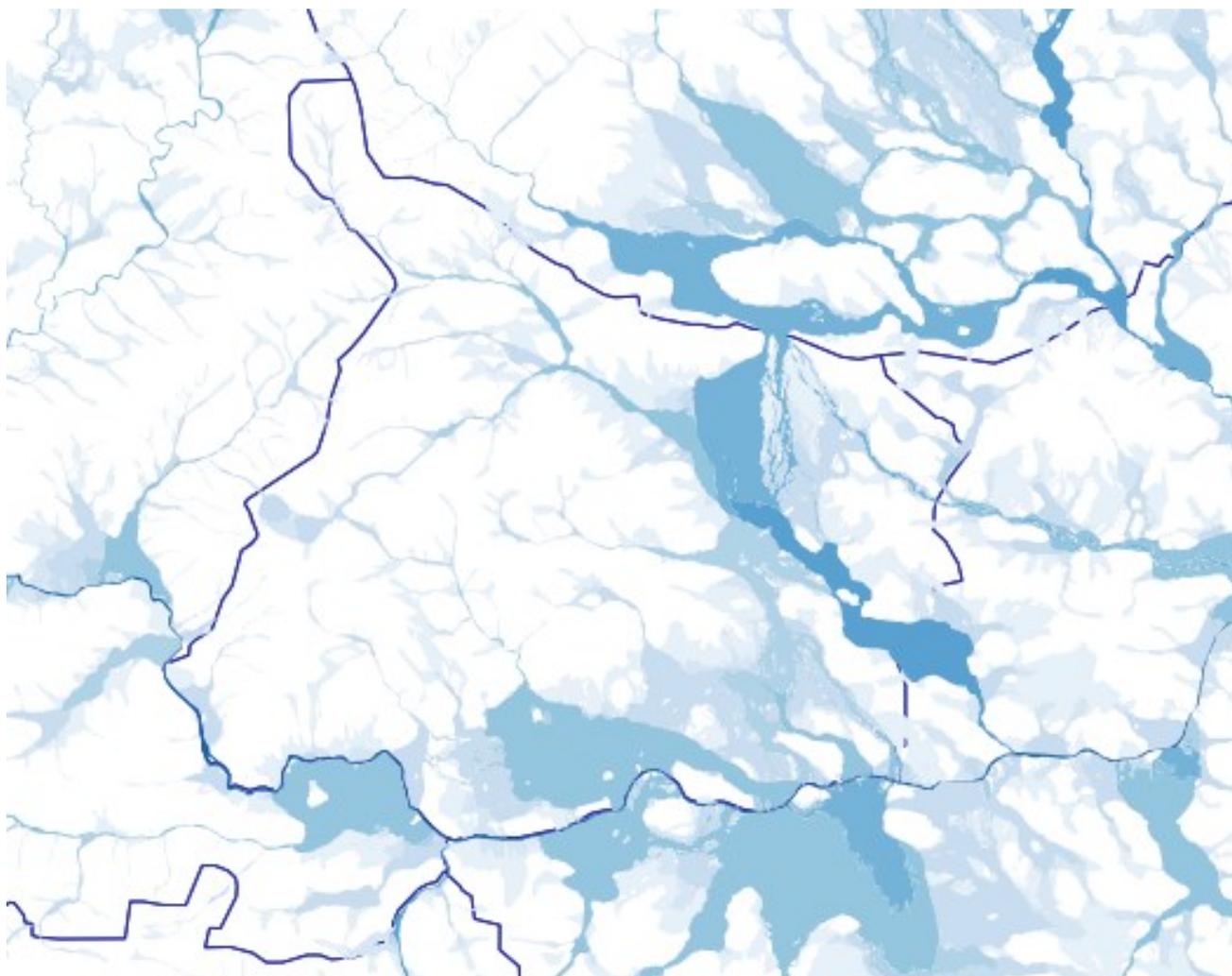
- Inondations et/ou coulées de boue : aucun
- Sécheresse : 1 arrêté publié au journal officiel le 2 mai 2023.

Le PLU de 2020 identifie comme risque majeur : **le risque inondation**. La prise en compte de cet enjeu par le PLU était une priorité. Les secteurs identifiés par l'Atlas des Zones Inondables ont été identifiés graphiquement et un règlement adapté leur est attribué. Le document graphique identifie la délimitation des zones et secteurs soumis au risque inondation par un aplats de couleur situé sous le zonage du PLU et le cadastre. Cet aplats de couleur est la délimitation des lits mineurs et moyens des cours d'eau qui sont identifiés par l'Atlas des Zones Inondable comme « des zones susceptibles de présenter de fortes dynamiques et/ou d'importantes hauteurs d'eau en cas d'évènement conséquent (sans prise en compte de l'impact des digues éventuelles) » (source : Note technique de l'atlas des zones inondable).

- Sur l'aplat de couleur, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est identifié.
- L'intégralité des ripisylves est classée en Espaces Boisés (EBC) : le maintien de la végétation permet de limiter le risque d'érosion des berges en cas de crue.

Depuis l'approbation du PLU, une donnée sur les ruissellements potentiels sur le territoire est disponible. Sans valeur réglementaire, elle a pour fonction d'identifier les secteurs potentiellement soumis au ruissellement et sur lesquels une attention particulière doit être portée. Il s'agit de la donnée EXZECO du CEREMA. Son utilisation est complémentaire de la donnée de l'Atlas des Zones Inondables.

Carte des zones susceptibles au ruissellement sur l'Arc Méditerranéen : Résultats Exzeco en Région Provence Alpes Côte d'Azur

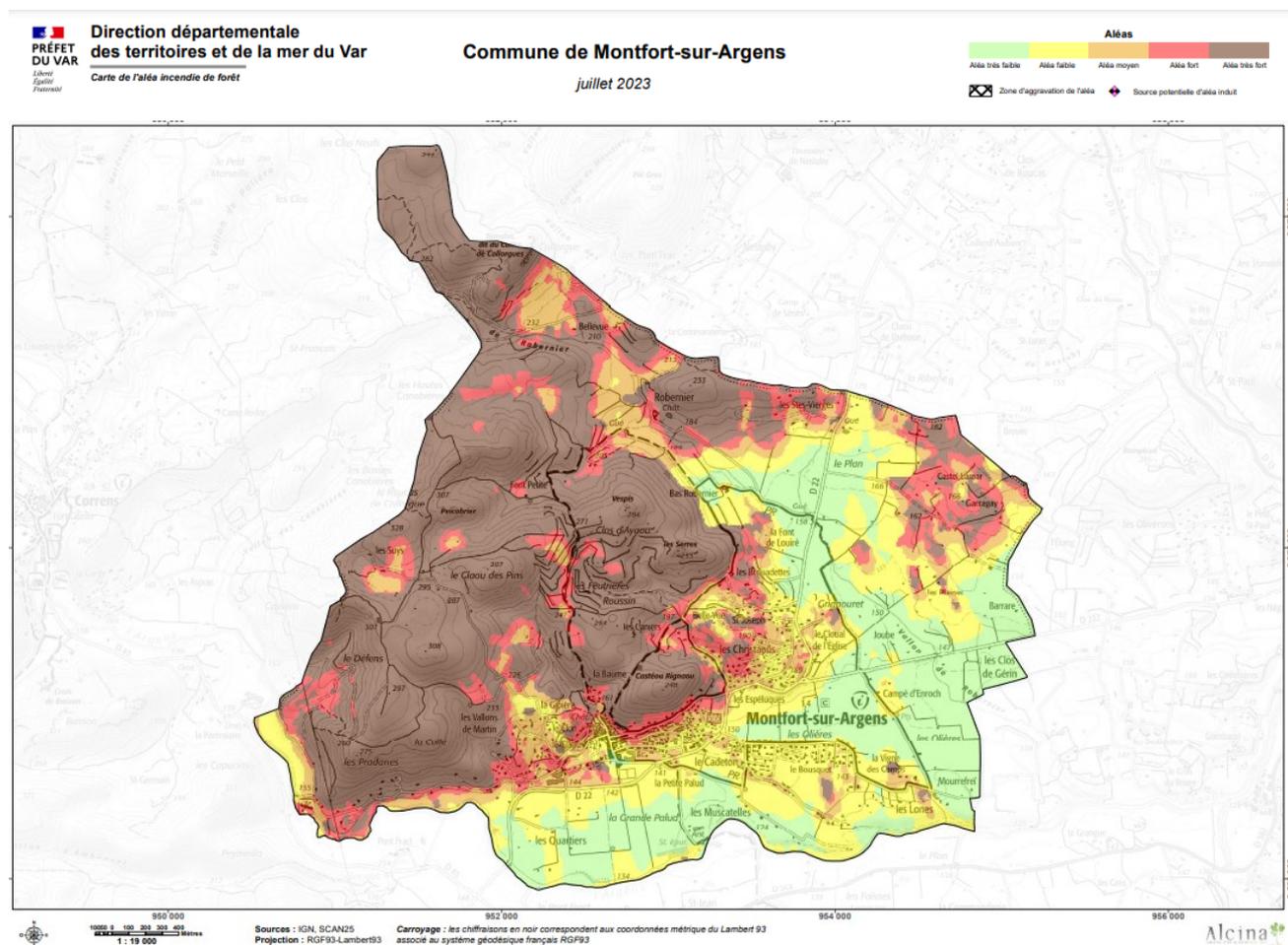


Le PLU de 2020 identifie comme risque majeur : **le risque affaissement et effondrement**. La prise en compte de cet enjeu par le PLU était une priorité. Les secteurs identifiés par ce risque ont été identifiés graphiquement et un règlement adapté leur est attribué. Le document graphique identifie la délimitation des zones et secteurs soumis au risque affaissement et effondrement par un aplat de couleur situé sous le zonage du PLU et le cadastre.

Retrait-gonflement des argiles : La loi ELAN a fait évoluer la prise en compte de l'aléa retrait gonflement des argiles (études de sol obligatoires en zone de sensibilité modérée et forte). Le PLU doit prendre en compte cette évolution.

Le PLU de 2020 identifie comme risque majeur : **risque lié aux feux de forêts**. Le règlement fait référence au règlement départemental de défense extérieure contre le risque incendie (RDDECI). La carte d'aléa incendie, portée à la connaissance de la commune par la DDTM en janvier 2024, devra être traduite dans le PLU par la réalisation d'une carte de risque et d'un règlement associé.

Le risque est le croisement de l'aléa (communiqué par la DDTM) et des enjeux. Les enjeux croisent la défendabilité et la vulnérabilité.



À retenir :

Des évolutions à prévoir pour la prise en compte des risques :

- Traduction de la carte d'aléa dans le PLU par réalisation de la carte de risque et de son règlement associé. Certains quartiers, situés en aléas forts et très forts peuvent être, en fonction de leur vulnérabilité et des enjeux qu'ils présentent, être inconstructibles ou constructibles sous conditions.
- Obligation dans le PLU d'annexer la cartographie des OLD. Le Géoportail de l'urbanisme doit également intégrer la donnée.
- A venir intégration des servitudes liées à la DFCI (attente arrêté du Préfet)
- Traduction dans le règlement de la disposition de l'article 68 de la Loi ELAN concernant le retrait gonflement des argiles.
- Prise en compte de la donnée EXZECO sur les ruissellements potentiels (base de réflexion).

2.15 Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

➔ Production d'énergie

Le PLU approuvé en 2020 n'identifie pas de site dédié à la production d'énergie renouvelable tels que parc éolien ou centrale photovoltaïque au sol.

Le PLU approuvé en 2020 autorise l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture dans l'ensemble des zones du PLU, y compris sur les grandes toitures tels que les bâtiments agricoles ou les équipements publics.

En 2018, avant l'approbation du PLU, la production énergétique du territoire correspondait à 3,62GWh.

En 2021, après plus de 2ans d'application du PLU, la production d'énergie sur le territoire a augmenté de 30% passant à 5GWh.

L'année 2021 est la donnée la plus récente disponible (cigale.atmosud), il peut être imaginé que cette production suit encore une tendance de progression.

➔ Consommation d'énergie

La consommation énergétique du territoire est stable entre 2018 et 2021 avec une consommation de 15Gwh par an. La répartition des consommations reste également stable : résidentiel 8Gwh et le transport routier environ 5GWh. L'électricité reste l'énergie la plus consommée et une légère diminution (non significative) des produits pétroliers est constatée. La consommation du bois-énergie est en légère progression (7%) entre 2018 et 2021.

À retenir :

Le PLU prévoit dans son PADD la valorisation du potentiel énergétique du territoire et la mise en œuvre de mesures permettant de faciliter les déplacements doux et la limitation du recours au « tout voiture ».

L'échelle de temps de la comparaison est ici trop réduite pour pouvoir identifier une tendance d'évolution dans les usages et les consommations/production, mais il convient de rappeler que hors cadre du PLU la réglementation environnementale (RE2020) en vigueur participera à moyen terme à la réduction des consommations et des émissions liées à la consommation d'énergie fossile.

Le Plan Climat Energie territorial de Provence Verte Verdon a été approuvé. Le PLU doit être compatible avec ce document et avec ses objectifs de réduction des consommations d'énergie et d'augmentation de la part des énergies renouvelables consommés.

Le PCAET comporte également un Plan d'Actions Qualité de l'Air.

3 Consommation de l'espace

3.1 Le diagnostic artificialisation de l'Etat

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 prévoit un article de programmation destiné à atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 (objectif ZAN).

Cet article prévoit que le rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la promulgation de la loi Climat & résilience « *doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi* ».

Pour ce faire, la loi prévoit en particulier des dispositions permettant d'intégrer des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols dans :

- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).
- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT).
- Le plan local d'urbanisme (PLU).

A l'échelle territoriale : Les travaux relatifs à la révision du SRADDET sont en cours (prévus pour **2024**). Le SCoT devra être mis en révision **avant 2027** afin de prendre en compte la Loi Climat et Résilience.

A l'échelle nationale : en application du décret **R101-2** du code de l'urbanisme créé le **29 novembre 2023** : « *L'observatoire de l'artificialisation est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'Etat, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme* ».

Cet observatoire en ligne a produit un « diagnostic artificialisation » appliqué à la commune de Montfort :

Source : Mon Diagnostic Artificialisation : <https://mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr/project/24708>

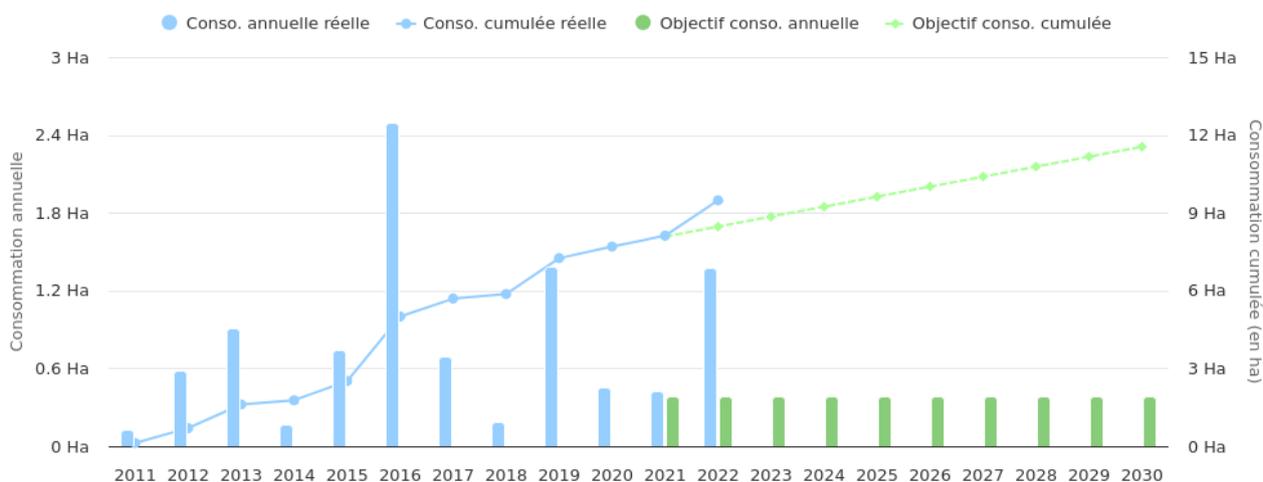
« L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Même si cet article peut sembler rester dans le flou, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Ce n'est plus un espace d'usage NAF. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas. »

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution de **54,5%** de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses), qui représente pour Montfort-sur-Argens une surface de **9,5 hectares**.

Pour respecter la tendance générale fixée par la loi –*en cours de déclinaison dans le SRADDET qui sera modifié en 2024 et le SCoT en 2027*– la consommation d'espace pour Montfort-sur-Argens d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de **4,32 hectares** environ.

 Cette consommation d'espace est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le CEREMA à partir des fichiers de mise à jour des informations cadastrales de la Direction Générale des Finances Publiques.

3.2 Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d'espace NAF



En bleu : période de référence

1er jan. 2011 - 31 déc. 2020

En vert : réduction de 50 %

1er jan. 2021 - 31 déc. 2030

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans) : 9.5 ha

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 54,5% : 4,32 ha

➔ **Le taux a été fixé à 54,5% par arrêté ministériel du 31 mai 2024**

À retenir :

La consommation d'espace d'ici 2031 est estimée au maximum à **4,32 ha**.

(Sous réserve des objectifs que le SCOT révisé en 2027 retiendra pour Montfort, et sous réserve des prochains décrets d'application).

3.3 Prévisions de développement

Afin d'assurer un développement futur cohérent, il convient de favoriser l'accueil de nouvelles familles avec enfants afin d'inverser la tendance démographique actuelle analysée dans les chapitres précédents (vieillesse de la population, indice de jeunesse qui s'amenuise).

Le PLU approuvé en 2020 était calibré pour accueillir environ **94 logements** supplémentaires, soit environ 225 nouveaux habitants. Cette projection respectait la variation annuelle moyenne de 1,6% préconisée par le SCOT Provence Verte.

Le SCOT révisé en 2020 a revu ses ambitions et s'est aligné au SRADDET : la variation annuelle moyenne est désormais inférieure à 1%. Elle s'oriente à 0,5% dans « l'espace provençal » dans lequel fait partie le SCOT de la Provence Verte et Montfort-sur-Argens.

Ce coefficient permet d'envisager plusieurs hypothèses de prévisions démographiques :

Hypothèses de variations annuelles moyennes :	Projection démographique + 10 ans :	Nombre de logements (application du coefficient de cohabitation de 2,2)
VAM 0,5	+ 74 habitants supplémentaires	+ 33 logements RP*
VAM 0,6	+ 90 habitants supplémentaires	+ 40 logements RP*
VAM 0,7	+ 105 habitants supplémentaires	+ 47 logements RP*
VAM 0,8	+ 121 habitants supplémentaires	+ 53 logements RP*

*RP : Résidences Principales (ne sont pas comptabilisées les résidences secondaires)

Le PLU définit 4 zones dédiées à la production de ces logements :

- **La zone Uap** : le noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable. Les 26 petites parcelles non bâties sont utilisées comme jardins et espaces verts. Les « nouveaux logements » pourraient être envisagés en lieu et places des logements vacants et/ou insalubres.
- **La zone Ua** : le centre village, où une seule parcelle à bâtir et des réhabilitations ou extensions peuvent être envisagées. Les « nouveaux logements » pourraient être envisagés en lieu et places des logements vacants et/ou insalubres : un diagnostic est en cours pour obtenir un recensement exhaustif.
- **La zone Uba** : 6 parcelles restent à bâtir.
- **La zone Ubb** : 1 parcelle reste à bâtir.
- **La zone Ubc1** : seules les extensions sont autorisées : par définition, il n'y a plus de parcelles à bâtir.
- **La zone Ubc2** : 20 parcelles restent à bâtir.
- **La zone 1AUa** des Moulins : le projet prévu aux OAP n'a pas encore abouti.

4 Conclusion

Depuis l'approbation du PLU en 2020 :

- L'évolution démographique s'est poursuivie engendrant une densification des zones du PLU dédiées à l'accueil de nouveaux logements : il s'agit essentiellement des zones Uba, Ubb et Ubc2. Il reste à ce jour, quelques disponibilités foncières dans ces zones pour accueillir de nouvelles familles : En zones résidentielles, environ **4,37** ha sont encore disponibles, en plus du potentiel de rénovation des logements vacants ou insalubres estimés à **0,23** ha, en zones Ua et Uap.
- Le vieillissement de la population s'accélère : l'accueil de familles avec jeunes enfants est une priorité. Le PLU de 2020 avait prévu une zone 1AUa aux Moulins, qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation : **0,8** ha sont encore disponibles. Le PLU avait également prévu deux zones 2AU pour le développement futur du village : **1,08** ha encore disponible.
- Les zones dédiées à l'activité économique (zones Ue et 1AUe) doivent être évaluées à nouveaux selon les réels besoins : le foncier disponible pour l'activité économique est évalué à **1,39** ha. Quant aux deux STECAL dédiés à l'accueil touristique et aux loisirs, ils présentent encore **0,65** ha d'espaces libres.
- La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » publiée au JO le 24 août 2021, dite Loi Climat & Résilience, impose un rythme d'artificialisation réduit d'ici 2030 (soit 54,5% de moins que les 10 dernières années, depuis l'arrêté ministériel du 31 mai 2024), puis le « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050. Pour Montfort, le PLU doit consommer environ **4,32** ha maximum, or le PLU dispose de **8,52** ha d'espaces encore disponibles. Une réduction de la consommation de l'espace est à étudier en fonction des réels besoins : Doivent être pris en compte les espaces non bâtis prévus pour être consommés (les zones AU, les STECAL, les vastes parcelles non bâties constructibles, mais aussi les ER de grandes surfaces situés en zones A ou N).
- La mise à jour de la prise en compte du risque incendie mériterait d'être traduite dans le règlement du PLU (réflexion sur la base de la carte d'aléa incendie).
- Les données récentes doivent être prises en compte en matière d'aléa retrait gonflement des argiles (Loi ELAN).
- Le PLU approuvé traduit les enjeux environnementaux du territoire en compatibilité avec le SCoT approuvé en 2014 et 2020. Le code de l'urbanisme impose la réalisation d'orientation d'aménagement et de programmation thématiques portant sur les continuités écologiques.

En conséquence, il convient d'engager les réflexions menant à **une modification du PLU**, impliquant :

- De chiffrer les objectifs de consommation d'espace, qui devront s'approcher des 4,32 hectares préconisés par l'Etat : une redéfinition des zones 1AU, 2AU et des STECAL est à étudier.
- D'apporter des compléments au règlement du PLU afin d'insister sur la prise en compte du risque incendie.
- D'apporter des compléments réglementaires précisant les règles établies, sans en changer le sens, pour clarifier leur application au regard du contexte local et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- D'apporter des compléments réglementaires visant à inciter la rénovation des logements insalubres ou vacants.
- De redéfinir les orientations pour l'adaptation du territoire aux changements climatiques.

Cette analyse devra donner lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de modifier le PLU, dans le respect des articles L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme.