



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Service planifications et prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification

15 AVR. 2025

Le Préfet

à

Monsieur le Président de la Métropole
Aix-Marseille

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Référence : Arrêté n° 23/489/CM prescrivant la modification n° 1 du PLUi

La modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a été prescrite le 12 octobre 2023. Le projet, concernant notamment la commune de Saint Zacharie, a été reçu en préfecture pour avis le 20 janvier 2025, qui, en application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, est soumis à l'avis des personnes publiques associées.

L'examen de ce projet de modification n° 1 du PLUi amène à formuler des observations ou des demandes de modifications du document présentées ci-après.

Prise en compte des risques

Le risque incendie de forêt

La commune de Sainte-Zacharie n'est pas couverte par un plan de prévention des risques incendie de forêt, mais elle dispose d'un Porter-à-Connaissance (PAC) relatif au risque feu de forêt notifié le 3 avril 2024.

Méthode de prise en compte du risque incendie de forêt

Pour la commune de Saint-Zacharie, la métropole a élaboré un zonage incendie basé sur le croisement de la carte communale de l'aléa feu de forêt diffusée dans le cadre du PAC 2024 avec la présence ou non d'une tâche urbaine, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : croisement pour l'élaboration du zonage incendie. Zone rouge : inconstructible permettant l'extension limitée des constructions existantes / zone bleue : constructible avec prescriptions.

	A l'intérieur de la tâche urbaine	A l'extérieur de la tâche urbaine
Aléas très faibles et faibles		
Aléas moyens et forts		
Aléas très forts		

D'après les recommandations de la note méthodologique du PAC incendie de forêt notifié par la DDTM, les principes d'urbanisation diffèrent dans les secteurs d'aléa fort à très fort, et dans les secteurs d'aléa modéré. Néanmoins, les principes d'urbanisme de chacune des zones de risque du PLUi sont globalement cohérents, voire plus restrictifs que le PAC incendie de forêt.

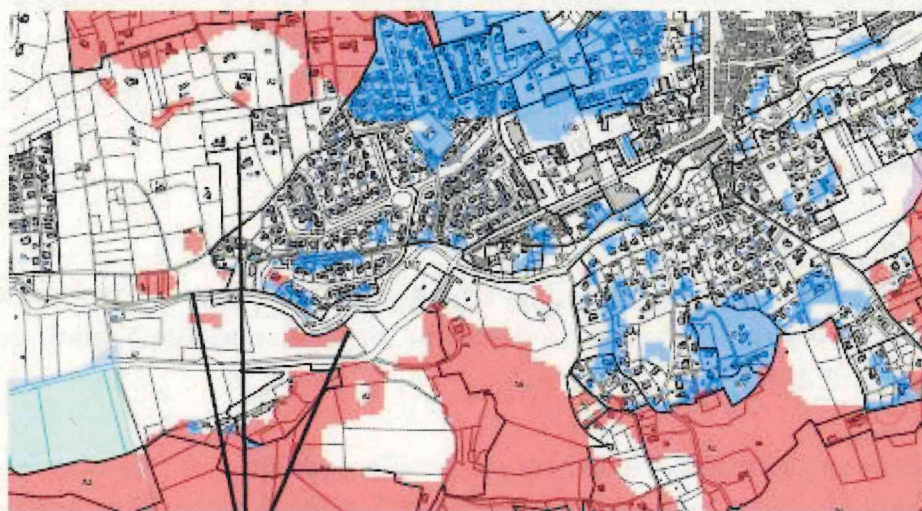
Par ailleurs, l'analyse ne fait pas apparaître l'étude de la défendabilité. En zone d'aléa fort, comme en zone d'aléa modéré, la constructibilité est conditionnée à la présence de bonnes conditions de défendabilité (notamment en termes de desserte et d'un réseau de PEI opérationnels).

Aussi, il serait souhaitable de distinguer dans le tableau les tâches urbaines défendables (constructibles) de celles qui ne le sont pas (principe d'inconstructibilité).

Zonage de risque

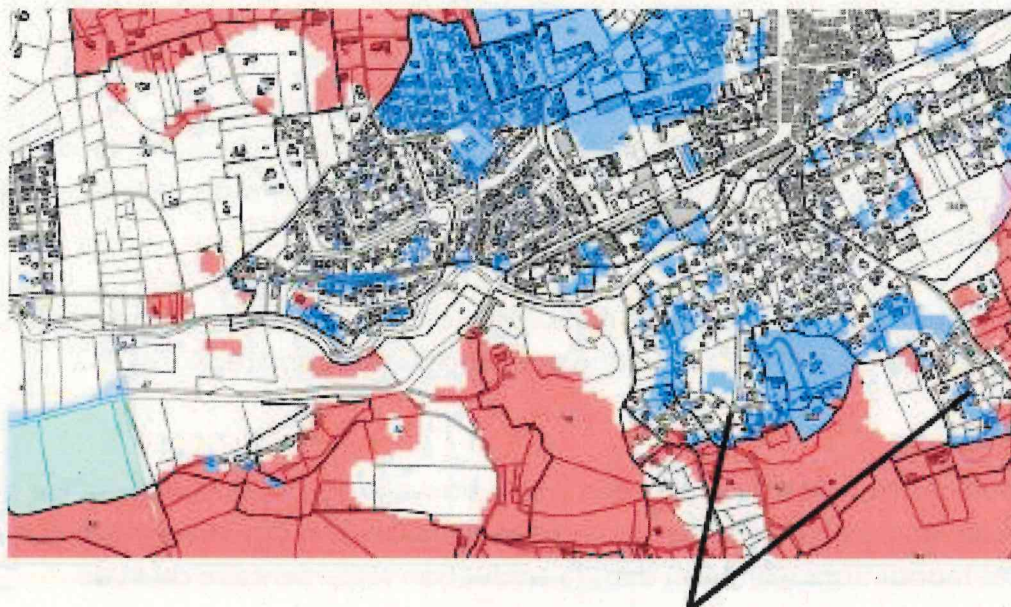
Concernant le zonage du risque, il est préférable d'analyser le niveau d'aléa à l'échelle d'un quartier/d'une zone homogène, et non d'un pixel :

- en évitant les délimitations de petites zones isolées (voir exemples ci-dessous) ;

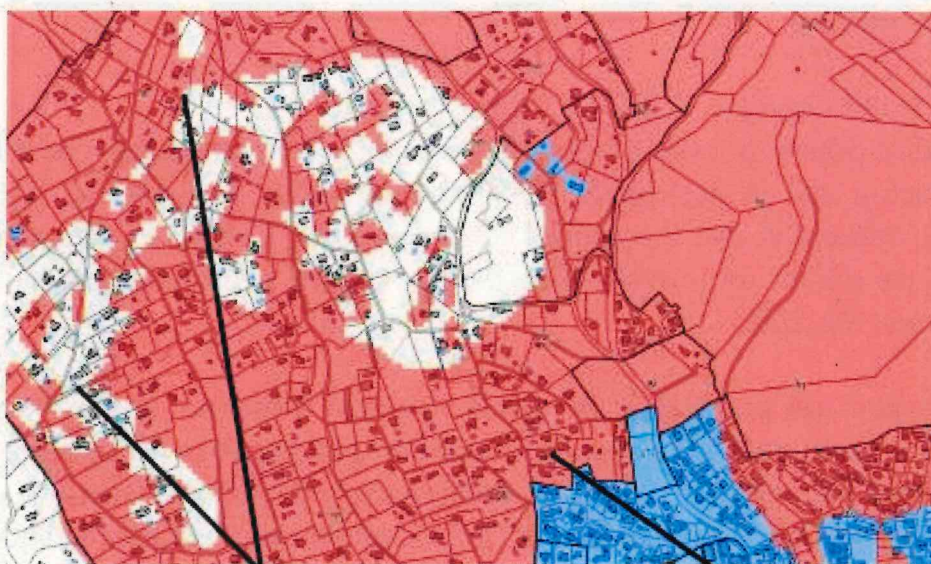


Retirer ou ne pas tenir compte des petites tâches de zone rouge ou bleu

- en délimitant des zones rouge et bleue, basées sur une analyse à l'échelle d'un quartier homogène en termes de risque, de préférence en se référant au cadastre (voir exemples ci-dessous) ;



Ne pas faire de tâches. Classer l'ensemble du quartier en interface en zone bleue



Homogénéiser le zonage de risque, éviter les petites tâches de zone blanche alors que les parcelles sont soumises au même niveau de risque que classées en rouge

Même niveau d'aléa et densité de bâtis que le quartier situé en zone bleue

Par ailleurs, le zonage réglementaire du PLUi ne reprend pas l'analyse de risque et le zonage proposé (bleu/rouge), créant ainsi une confusion pour analyser la constructibilité d'un terrain. Par exemple, la zone d'interface du quartier de Peygros est classée en rouge dans le zonage du risque incendie, mais l'ensemble du quartier est classé en zone UD1 du zonage réglementaire (donc constructible). Seule l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Peygros a été requalifiée en zone agricole A2.

Règlement

Il est recommandé de limiter les extensions à 20 m² de surface de plancher dans les zones inconstructibles (rouge), pour se conformer aux recommandations du PAC incendie de forêt sur la commune de Saint-Zacharie.

Concernant les prescriptions en termes de voies, il convient d'imposer une largeur minimale de 4 mètres (aussi bien pour la desserte que pour l'accès aux constructions).

Le risque inondation

Cette procédure permet de prendre en compte la nouvelle étude de connaissance du risque inondation (ruissellement), portée par les services de la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) dans la traduction réglementaire du PLUi.

Zonage

La donnée inondation issue de la caractérisation du phénomène ruissellement aurait pu être améliorée (ne pas identifier de zones inondables en tête de petits bassins versants qui sont plutôt des zones de production mais se focaliser que sur des zones d'axes d'écoulement véritablement constitués).

Rapport de présentation

La méthode établie pour la prise en compte de l'aléa, et la traduction réglementaire¹ résultent d'un choix effectué par la métropole pour caractériser le phénomène inondation par ruissellement sur l'ensemble des communes concernées par le PLUi. On peut s'interroger sur le choix retenu de définir un niveau d'aléa moyen lorsque les vitesses d'écoulement sont supérieures à 1 m/s (102, 203)².

En l'absence de plan de prévention de risque incendie (PPRI) sur la commune de Saint-Zacharie, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les principes du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), et notamment la disposition D1-3 « ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque ».

Il conviendrait donc d'interdire toute construction notamment en zone d'aléa fort et très fort à l'exception des opérations de renouvellement urbain, réduisant la vulnérabilité, dans les centres urbains et les zones urbanisées très denses.

¹ page 16 du rapport de présentation

² page 17 du rapport de présentation

Règlement

S'agissant des établissements recevant du public (ERP), habituellement, les établissements recevant du public de catégories 1, 2 et 3 sont interdits en zones inondables, et notamment ceux recevant un public vulnérable (ERP de types U, J et R). Concernant le phénomène de ruissellement dans les zones les moins à risques (faible hauteur et/ou faible vitesse), il pourrait être envisagé :

- de démontrer, par une étude hydraulique, l'absence de risque inondation pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure, la mise hors d'eau des terrains projetés y compris après travaux prévus dans le cadre de l'article L.2224-10 du Code des collectivités territoriales et sans aggravation des hauteurs d'eau et de l'aléa sur les parcelles environnantes,
- pour les secteurs soumis au phénomène de ruissellement d'écoulement diffus de réaliser les aménagements hydrauliques nécessaires pour mettre la parcelle hors d'eau, y compris les travaux prévus dans le cadre de l'article L.2224-10 du Code des collectivités territoriales, dans le respect du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau) et sans aggravation des hauteurs d'eau et de l'aléa sur les parcelles environnantes.

De plus, il convient de rappeler que les remblais – l'apport extérieur de terre - (sauf protection) sont à proscrire dans les zones soumis au minimum à un aléa faible et que les changements de destination doivent entrer dans une catégorie autorisée.

S'agissant des secteurs à vocations spécifiques, il serait pertinent de préciser que les constructions de plus d'un logement ne sont pas autorisés (hébergements saisonniers pour les exploitations). Il sera nécessaire de compléter ou préciser les dispositions relatives aux conditions de constructibilité en zones inondables telles que le type de construction, l'obligation de construire sur vide sanitaire ajouré assurant une libre circulation des eaux, les matériaux insensibles à l'eau.

Emplacement réservé

L'emplacement réservé (ER) modifié n° P170 intitulé « parking ou jardins partagés pour les Naves » est situé dans une zone d'aléa très fort. Il est d'usage d'interdire systématiquement les parkings dans les secteurs soumis à ce niveau d'aléa.

Je souligne l'importance du travail réalisé dans le cadre de la révision du PLU de votre commune et le caractère vertueux de ce projet notamment concernant la production de logements sociaux et la consommation foncière. Je vous invite à poursuivre et à améliorer ce projet en apportant les modifications et compléments nécessaires sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis et dans ses annexes.

Bien à vous,

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Lucien GIUDICELLI

