

# **M** **MONTAUROUX**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**



**Axe 1 ..... 3**

**PROTÉGER LES MILIEUX EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

- Orientation 1 – Modérer la croissance démographique .....5
- Orientation 2 – Prévenir les risques et les nuisances .....10
- Orientation 3 – Protéger les paysages et la biodiversité .....12

**Axe 2 ..... 16**

**RECONCENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

- Orientation 1 – L’identité patrimoniale : le village perché .....17
- Orientation 2 – L’identité contemporaine : la plaine.....19
- Orientation 3 – L’identité partagée : la cohérence sociale et fonctionnelle23

**Axe 3 ..... 27**

**RENOUER AVEC UNE ÉCONOMIE QUALITATIVE ET DURABLE**

- Orientation 1 – L’économie verte, le nouveau Montauroux .....27
- Orientation 2 – L’artisanat d’art, une filière à capitaliser .....29
- Orientation 3 – Un projet agricole et alimentaire pour le territoire.....30
- Orientation 4 – Une accessibilité à assurer .....32



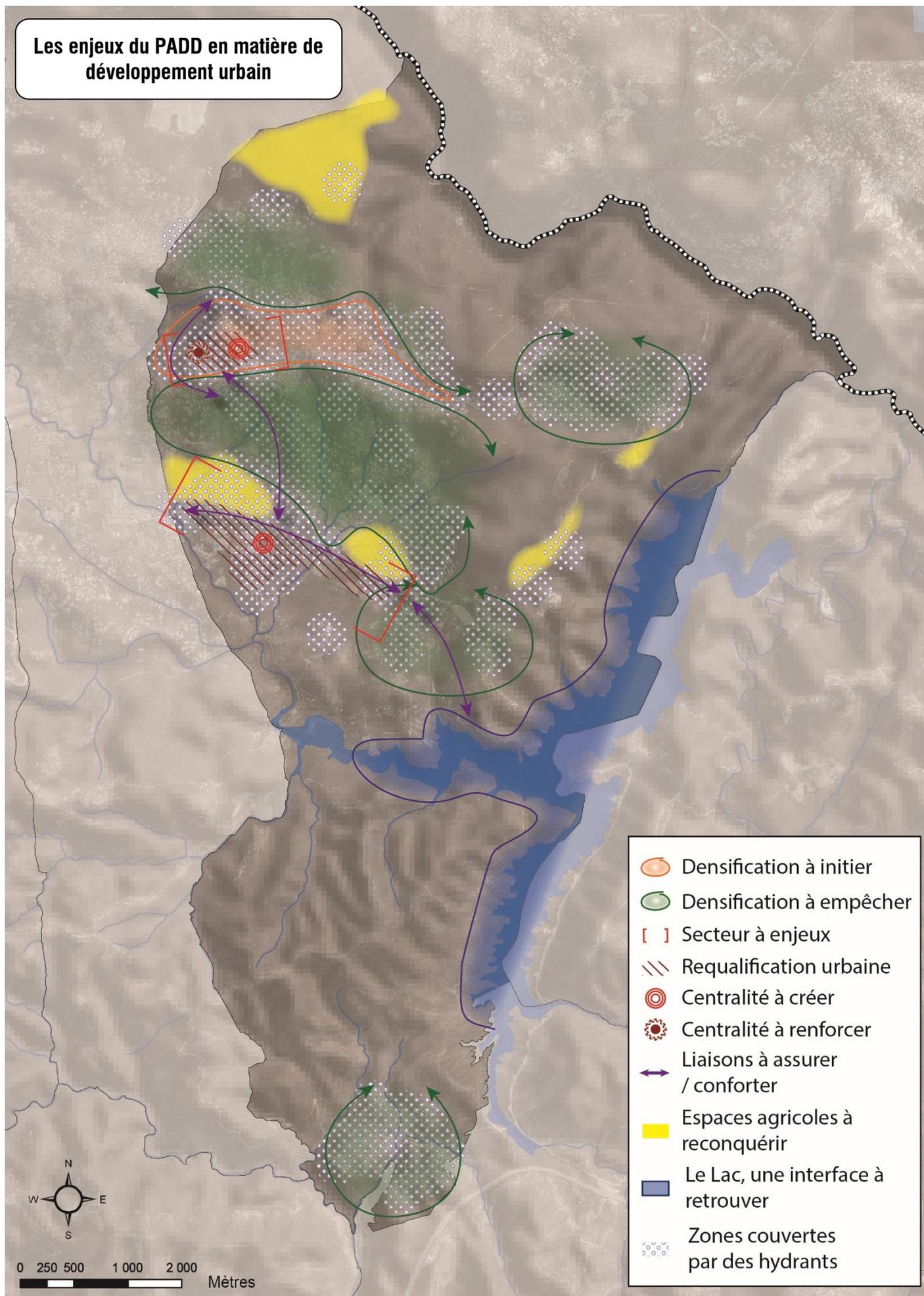


Axe n°1

---

**PROTÉGER LES MILIEUX EN MAÎTRISANT  
LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

## Les enjeux du PADD en matière de développement urbain



## Protéger les milieux en maîtrisant le développement urbain

Montauroux a connu une croissance démographique soutenue durant les dernières décennies, sans qu'aucun schéma de développement structuré ne soit suivi. Issu d'un Plan d'Occupation des Sols relativement permissif, recourant aux zones NB et UC peu équipées et peu accessibles, ce développement urbain présente de nombreux enjeux et limites auxquels le PADD se doit de répondre. L'objectif de la commune est d'atteindre un territoire durable, responsable et cohérent pour les années à venir.

### Orientation 1 – Modérer la croissance démographique

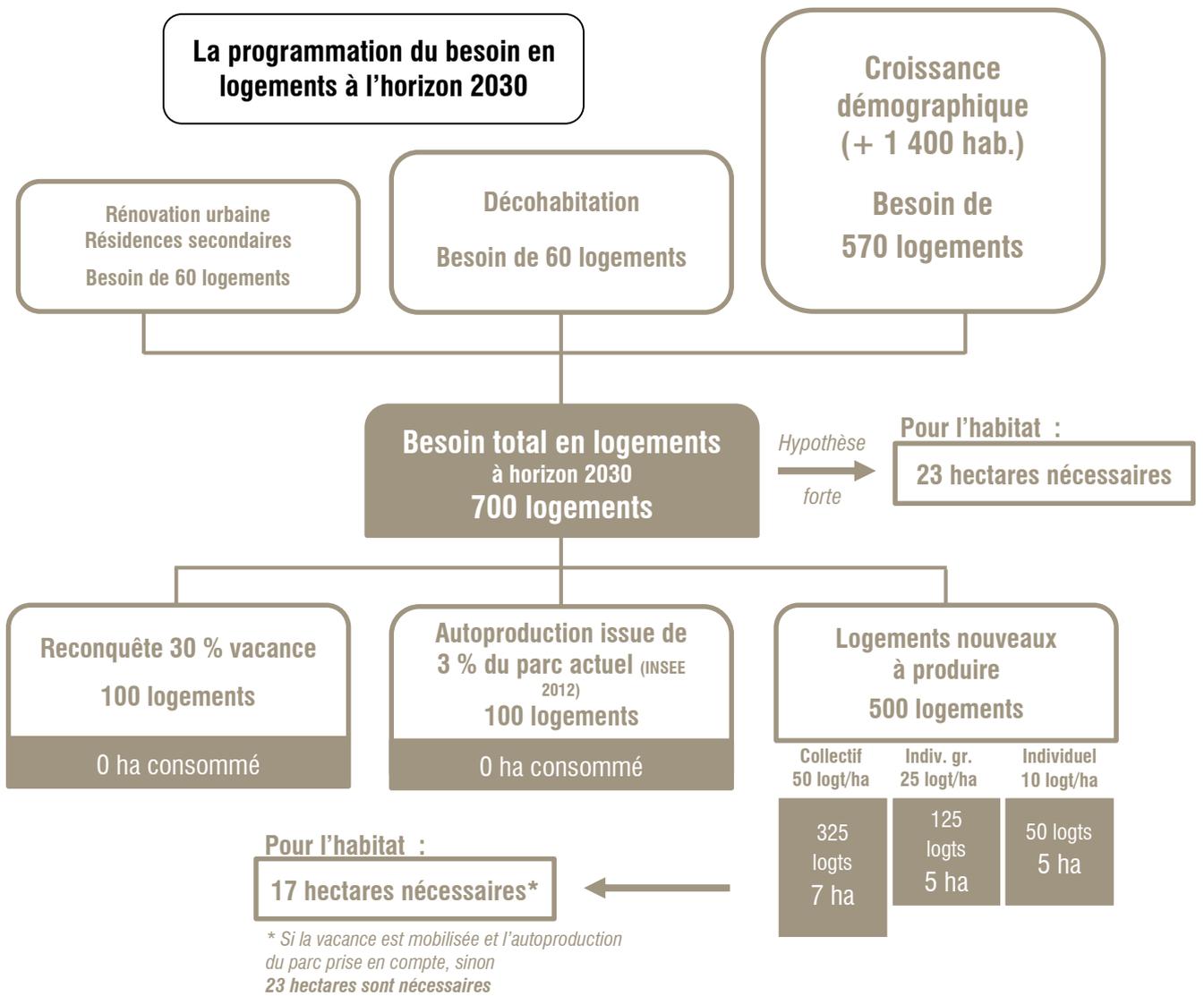
Une croissance démographique soutenue, couplée à un développement urbain immodéré, implique un temps de réflexion bien trop court pour le projet territorial. Les programmes au coup par coup deviennent alors la règle et l'urbanisme sans vision prend le pas sur l'intérêt général.

#### A. Orienter intelligemment la croissance démographique

Une tempérance dans la croissance permet de se donner le temps d'une certaine vision du territoire et d'anticiper les conséquences de l'urbanisation d'un secteur. Il convient donc, en accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale d'adapter la croissance démographique de Montauroux à la réceptivité du territoire, tout en se laissant ouvert le champ des possibles sur le développement de la commune.

C'est pourquoi un **taux de croissance annuelle moyen de + 1,3 %** a été adopté. Ce scénario suppose une population de **8 000 habitants en 2030** contre 11 000 si le tendancier 2007-2012 avait été poursuivi. L'accueil de ces **1 400 habitants supplémentaires** sur 15 ans implique ainsi **la création de 690 logements**, soit, en moyenne, **46 logements par an**.

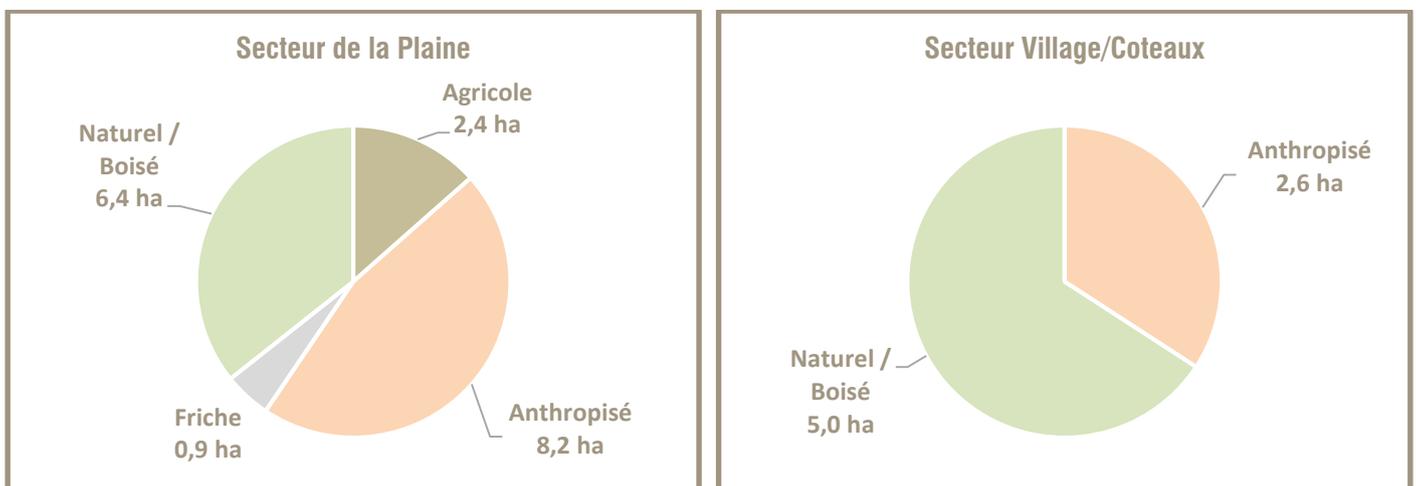
	Population estimée en 2015	Croissance démographique annuelle	Population projetée en 2030	Besoin en logements pour...			Total besoin en logements	soit, par an
				le desserrement des ménages	la fluidité et le renouvellement du parc	la croissance démographique		
<b>Tendancier communal</b>		+ 3,5 %	10 985		184	1 785	<b>2 028</b>	<b>135</b>
<b>Rythme rural PACA</b>	6 575	+ 1,6 %	8 306	58	76	701	<b>842</b>	<b>56</b>
<b>Rythme SCoT</b>		+ 1,3 %	7 981		63	569	<b>690</b>	<b>46</b>



**Consommation nette projetée sur les secteurs à enjeux (issus des OAP) :**

- Sur le secteur de la plaine : **9,6 hectares**, dont 4,5 hectares pour de l'activité économique, 0,9 hectare pour de l'habitat mêlé à de l'activité économique et 3,9 hectares pour de l'habitat strict
- Sur le secteur du village et plateau : **4,9 hectares**, dont 2,2 hectares pour de l'activité économique et 2,6 hectares pour de l'habitat strict

**Foncier mobilisé (consommation brute) :**



## B. Limiter l'étalement urbain et optimiser « l'urbain » existant

En vue d'une gestion durable du territoire, la Loi ALUR préconise de fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain afin que tout développement urbain à venir soit anticipé, raisonné et concerté.

À ce titre, dans le double objectif de modérer la consommation foncière et de diversifier le parc de logements, le PADD fixe comme objectif d'**atteindre au moins 25 % d'habitat collectif** en 2030. Pour y parvenir, **l'habitat collectif doit représenter a minima 65 % de la production de logements**, soit 455 des 690 logements prévus.

	Forme urbaine existante		Forme urbaine déployée		
	Appartements	Maisons	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur
<b>Aujourd'hui</b>	16,7 % <i>(INSEE RP2012)</i>	82,7 %	17,9 %	21,4 % <i>(Sitd@del2)</i>	60,7 %
<b>Horizon PLU 2030</b>	<b>25,3 %</b>	<b>74,2 %</b>	<b>65 %</b>	<b>25 %</b>	<b>10 %</b>

Concernant l'**incidence foncière** prévue **pour l'habitat**, celle-ci est estimée à **23 hectares** si la **vacance immobilière** et/ou la **capacité auto-productive du parc** n'est **pas prise en compte**.

Consommation foncière observée entre 1999 et 2011 sur des sols de type				Consommation foncière brute projetée en 2030				
Naturel et forestier	Agricole	Urbain	Totale	collectif	groupé	individuel	Totale	
				50 logt / ha	25 logt / ha	10 logt / ha		
104,5 ha	48,6 ha	3 ha	156,1 ha	Tendancielle 2 ha	6 ha	42 ha	50 ha	
				<b>Raisonnée</b> <b>9 ha</b>	<b>7 ha</b>	<b>7 ha</b>	<b>23 ha</b>	

Si la commune s'engage à une reconquête de la vacance immobilière, à savoir atteindre **30 % de logements vacants remis sur le marché** d'ici 15 ans, soit un volume de **90 logements vacants**, la production de nouveaux logements ne s'élève plus qu'à 600 unités.

En outre, on observe en France une tendance à la division des grands logements (villas, maisons de ville). Cependant, ce phénomène est à relativiser à Montauroux du fait de la présence de familles s'intéressant aux produits supérieur à 3 pièces. On peut donc estimer la **capacité auto productive** du parc à **3 % du parc de logements actuel**, soit **100 logements créés à enveloppe constante**. Le **besoin total en logements nouveaux** ne s'élève donc plus qu'à **500 unités**, et la **consommation foncière** induite à **17 hectares**.

### Actions :

- Reconquérir la vacance immobilière (habitat) à hauteur de 30 % du parc vacant en 2012 par le renouvellement urbain et la requalification du bâti
- Orienter la production du parc d'habitat vers de l'habitat collectif à hauteur de 65 % de la production et pour une densité d'au moins 50 logements à l'hectare
- En collectif, faire appel à des formes bâties compactes mais à l'emprise aérée, de l'ordre du R+2 à R+3 partiel, avec une emprise au sol ne dépassant pas les 40 %

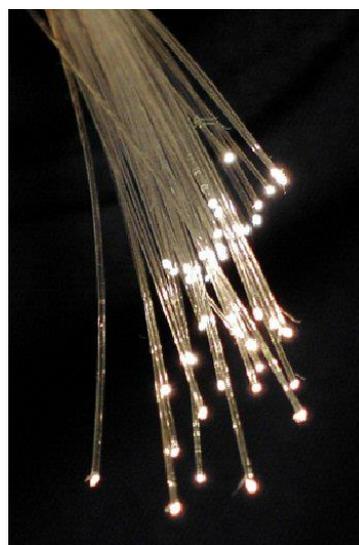
### C. Un développement urbain cohérent vis-à-vis des réseaux

Aujourd'hui, nombre d'habitations ne sont pas desservies par des réseaux d'adduction d'eau potable ou d'assainissement. Ceci représente un double tort. En effet, à la fois le confort des personnes et le respect de l'environnement est mis à mal. De plus, le manque de réseau d'adduction d'eau expose, de fait, les habitants en zone d'aléa feux de forêts, ne disposant pas de couverture d'hydrant.

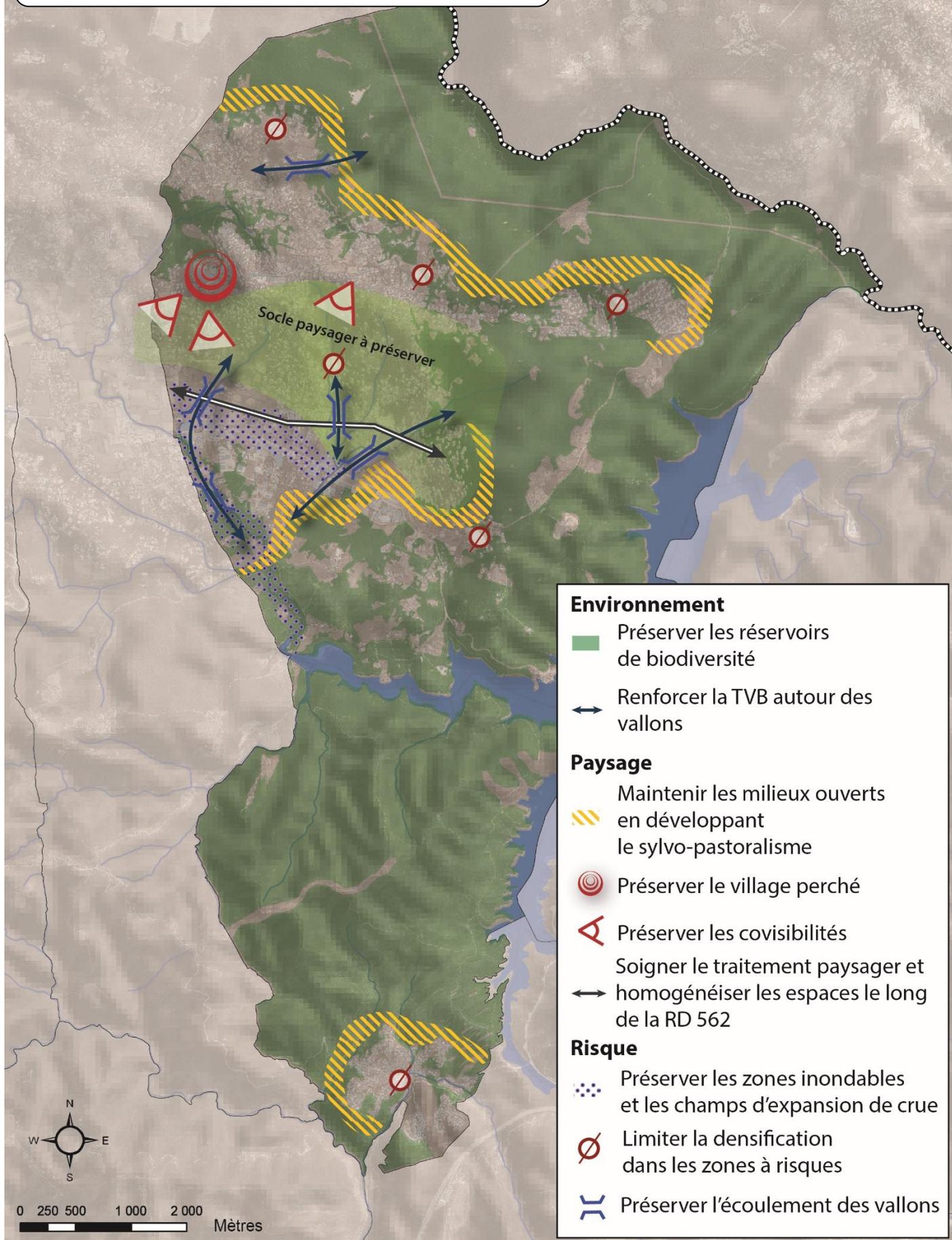
Pour préserver les sols et assurer la sécurité ainsi qu'un confort de vie suffisant et digne à ses habitants, la commune s'engage à :

#### Actions :

- N'urbaniser que si est présent un réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement collectif ou semi-collectif
- Développer le réseau d'hydrants ou n'urbaniser qu'en présence de celui-ci
- Éviter le gaspillage des ressources de la commune en une gestion réfléchie des réseaux
- Promouvoir des formes d'habitat permettant la mutualisation et l'optimisation des réseaux



## Les enjeux du PADD en matière de protection du paysage et de la biodiversité



## Orientation 2 – Prévenir les risques et les nuisances

Le territoire de Montauroux laisse une grande place aux espaces naturels. Ceux-ci, à la fois sensibles et source de risque, particulièrement quand ils sont en contact avec des enjeux humains (habitat, activité économique), nécessitent une réflexion à part entière pour aboutir à une gestion durable des milieux et prévenir l'humain des risques naturels.

### A. L'agriculture/sylviculture comme interface contre le risque incendie et inondation

À l'heure actuelle, la commune de Montauroux n'est sujette à aucun PPRI ou PPRIF. Le territoire communal connaît cependant des incendies ou inondations/coulées de boues à intervalles réguliers. La plaine de Montauroux avec ses espaces agricoles constitue un espace de transition préservant les populations du risque inondation. De plus, une gestion raisonnée du milieu forestier par le sylvopastoralisme permet de limiter le risque incendie en entretenant la forêt et valorisant ses ressources, notamment la biomasse.

En prévention de ces risques la commune s'engage sur des aménagements durables :

#### Actions :

- Actualiser l'emprise des zones inondables pour une meilleure connaissance du risque
- Préserver les champs d'expansion de crues actuelles en s'appuyant sur une activité agricole pérenne
- Inciter et soutenir le sylvopastoralisme pour l'entretien des zones tampon pour les boisements à l'interface bâti / massif
- Promouvoir une sylviculture viable, durable et préventive dans une logique de prévention des incendies et de valorisation de la biomasse
- Stopper toute urbanisation dans le massif

### B. La réappropriation des ruisseaux et vallons comme temporisateur du risque ruissellement

Le territoire communal est parcouru de ruisseaux, temporaires ou non, et de vallons. Ceux-ci ont, avec le temps, pu être bouchés volontairement ou par délaissement. Leur entretien et bonne gestion permettrait une meilleure gestion du risque ruissellement, canalisant et drainant ainsi les écoulements pluviaux. Aussi, ce sont souvent les habitations exposées au risque ruissellement qui en sont directement ou indirectement responsables du fait de murs de clôtures, de comblements des vallons ou de sur-artificialisation des co-teaux.

À ce titre, il convient de laisser libre l'écoulement des vallons et ravines. Pour y parvenir, le PADD incite à :

#### Actions :

- Recenser les vallons et ruisseaux temporaires
- Restaurer les ripisylves, frein à l'érosion des sols, dans les zones de ruissellement
- Établir une zone d'inconstructibilité autour des vallons et ruisseaux
- Restaurer les vallons et les inclure dans la trame verte et bleue
- Mettre en place les actions fixés par l'étude sur le risque ruissellement du quartier des Estérets du Lac

### C. Limiter l'exposition aux risques par un arrêt du mitage et une information accrue de la population

Un des facteurs aggravant le risque incendie et mouvement de terrain est l'installation éparse d'habitations dans des espaces boisés ou dans des espaces à forte déclivité. Cette configuration empêche une gestion efficace du risque et, si l'entretien des boisements proches n'est pas réalisé et les installations de lutte contre l'incendie et d'accès aux habitations sont peu satisfaisantes, l'exposition des populations est trop importante.

De plus, une population peu informée et peu sensibilisée aux risques sera d'autant plus vulnérable si un événement se produit, et continuera des usages peu responsables vis-à-vis de sa sécurité et celle d'autrui.

Pour ce faire, quatre axes de travail doivent être suivis :

#### *Actions :*

- Densifier les poches d'urbanisation, en privilégiant les formes d'habitat semi-collectif. En effet, l'habitat groupé favorise la mutualisation des moyens de lutte contre l'incendie et diminue l'exposition au risque
- Stopper l'urbanisation des coteaux et de certaines anciennes zones NB, tout en garantissant une couverture suffisante en hydrants et un entretien de qualité des li-sières (cf. Orientation 2.A)
- Informer sur et composer avec le risque mouvement de terrain impactant de nombreux secteurs sur la commune tout en veillant au respect des documents prescriptifs afin de limiter, voire réduire, l'exposition des Montaurousiens
- Retrouver une mémoire du risque via des outils d'information accessibles à tous et dès le plus jeune âge

## Orientation 3 – Protéger les paysages et la biodiversité

Support d'un potentiel touristique, écologique et d'amélioration du cadre de vie, le paysage couvrant le territoire de Montauroux présente de nombreuses richesses, mais fait preuve d'une grande fragilité. L'avenir sociétal, économique et environnemental passera par une gestion raisonnée et intelligente des milieux naturel et urbain, tout en prenant en compte la biodiversité, qu'elle concerne la flore ou la faune.

À l'inverse, le mitage qui s'est développé sur les coteaux et l'urbanisation de la plaine a gravement atteint à l'identité paysagère du territoire et aux continuités écologiques. À cela s'ajoute le dépérissement agricole et sylvicole qui a fait se fermer de nombreux espaces.

### A. L'agriculture, garant du paysage

L'agriculture, outre son apport économique à un territoire, est le seul outil viable et durable de maintien d'espaces ouverts et d'une diversité paysagère garantie. Ainsi, pour que la commune conserve, voire retrouve, un paysage de qualité, le soutien à la filière agricole est incontournable.

#### *Actions :*

- Maintenir une diversité paysagère grâce à une diversité de pratiques agricoles
- Développer / Maintenir l'activité agricole, notamment sur la fleur à parfum
- Préserver les milieux ouverts via la mise en place de sylvopastoralisme
- Restaurer / Entretenir les anciennes restanques et garantir leur protection
- Préserver les oliveraies existantes et encourager la reconquête de celles reprises par la forêt

### B. Valoriser touristiquement et sensibiliser sur l'environnement naturel, patrimonial et agricole

La protection des milieux naturels et de la biodiversité ne se fera que difficilement sans une prise en compte des enjeux par la population et sans une valorisation économique par les acteurs locaux, notamment par le tourisme vert.

C'est pourquoi, dans le but de concilier protection et valorisation des milieux, la commune s'engage à :

#### *Actions :*

- Développer des chemins de valorisation touristique des éléments patrimoniaux, agricoles et environnementaux
- Sensibiliser aux problématiques agricoles, environnementales et patrimoniales
- Préserver les covisibilités et points de vue touristiques
- Engager une mise en valeur du petit patrimoine en permettant sa reconstruction

### C. Assurer l'intégration paysagère du mitage actuel et prévenir de son intensification

Le socle paysager du village perché de Montauroux s'est fortement détérioré du fait d'une urbanisation lâche et peu intégrée dans le paysage. Cela a conduit à une difficile lecture des entités paysagères et une banalisation du paysage. Le plateau est également concerné, même si l'enjeu paysager y est moindre.

De plus, depuis que la Loi ALUR a supprimé les superficies minimales, il existe un véritable enjeu d'évitement de la densification de ces secteurs sensibles qui risquerait de fragmenter et fragiliser de manière croissante les milieux.

#### *Actions :*

- Disposer des boisements interstitiels dans les zones sensibles
- Limiter la densification dans les secteurs de nature et au paysage sensibles par des règles d'emprise au sol inchangée, de coefficient d'espace vert ou tout autre outil opportun
- Préserver l'identité et l'existence du hameau de Gaudon

### D. Préserver les massifs boisés et réservoirs de biodiversité

Richesse souvent oubliée des territoires, la biodiversité et sa préservation représentent un véritable enjeu d'aménagement du territoire. Pour y parvenir les continuités écologiques doivent être préservées dans les milieux naturels anthropisés et les noyaux de biodiversité, sanctuarisés. À ce titre il convient de :

#### *Actions :*

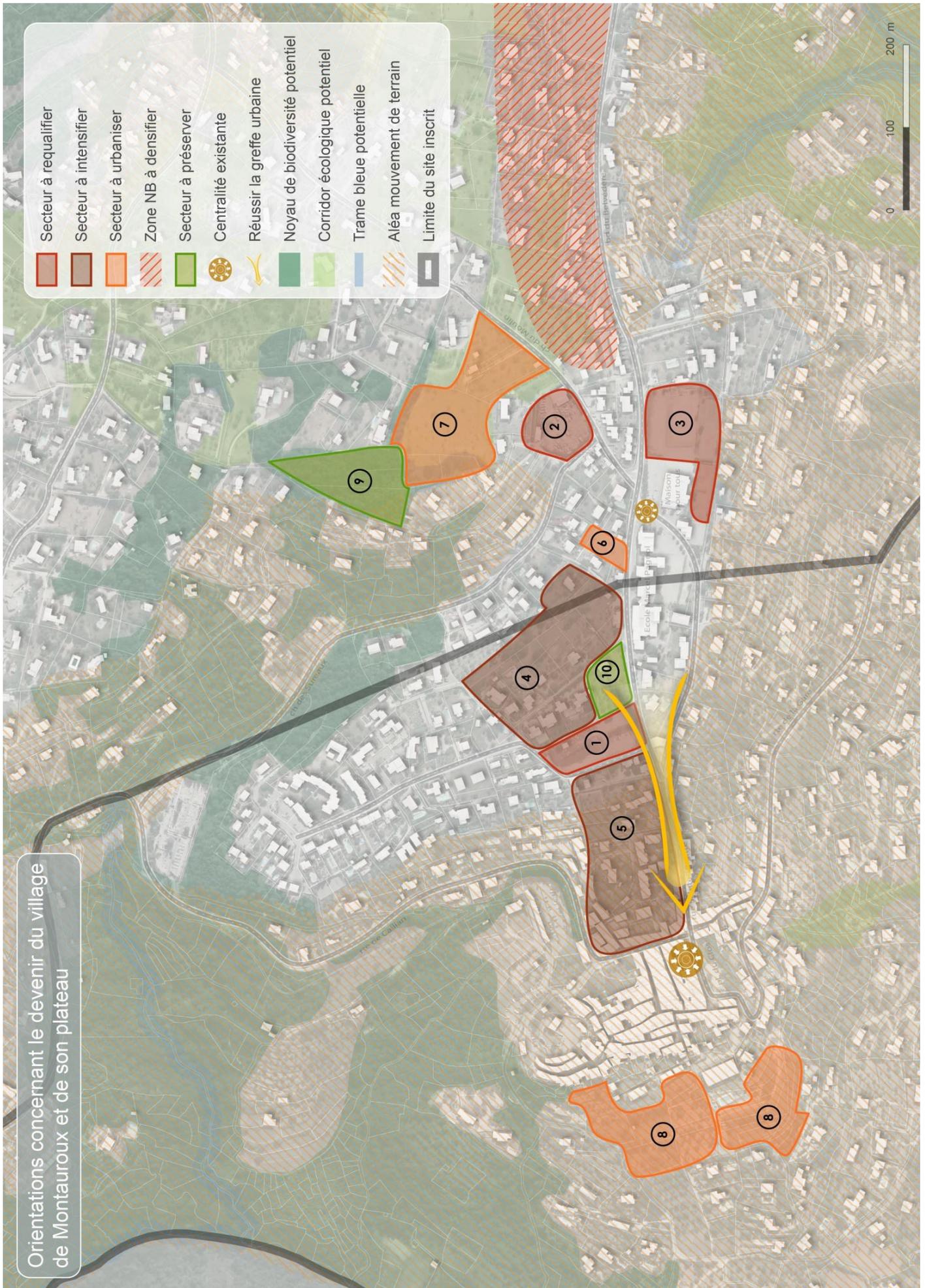
- Arrêter le mitage, en orientant le développement urbain vers les secteurs équipés et peu sensibles
- Interdire les clôtures autres que végétales dans les noyaux de biodiversité ou dans les espaces au cœur de continuités écologiques à préserver ou à reconstituer
- Imposer une part de végétalisation des espaces non bâtis



Axe n°2

---

## **RECONCENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**



## Reconcentrer le développement urbain

L'urbanisation diffuse et la séparation nette qui s'est réalisée, depuis les années 1970, entre habitat et activité économique a amené les Montaurousiens à être tributaire de l'automobile pour le moindre de leur déplacement. Cette dépendance du territoire vis-à-vis de l'automobile laisse également sur le côté les personnes ne pouvant pas se mouvoir par eux-mêmes, faute d'alternative. Par conséquent, une logique de compacité urbaine et de reconcentration des pôles de vie est à amener sur le territoire.

En revendiquant une volonté de préserver et améliorer le cadre de vie de ses habitants tout en innovant sur le plan architectural et en préservant son patrimoine, la commune pourrait candidater au label « Ville ou Territoire d'Art et d'Histoire », véritable reconnaissance sur l'ensemble du territoire national.

Le PADD présente trois orientations pour parvenir à cet objectif volontariste ; deux centrées sur des secteurs, à savoir le village perché et la plaine, et une déclinable sur l'ensemble de la commune.

### Orientation 1 – L'identité patrimoniale : le village perché

Centre administratif et touristique de la commune, le village perché a perdu sa fonction première et névralgique d'animation de la commune. Aujourd'hui, tout se passe dans la plaine, les commerces sont de moins en moins viables et seul l'attrait touristique des lieux continue d'animer le village.

Pourtant, seul repère d'identité de la commune, le vieux centre est délaissé voire évité, mais demain ce sera, de nouveau, un des pôles incontournables du territoire. Pour y aboutir le PADD s'oriente vers une stratégie d'appui du centre ancien par une préservation de l'existant, un soutien par un développement de l'habitat proche et d'équipements structurants et une accessibilité repensée.

#### A. Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces publics

Le principal atout du village de Montauroux est son cadre de vie, qui s'étaye d'une qualité architecturale et patrimoniale reconnue. Le PADD entend capitaliser sur ces éléments pour, sinon accroître, mais a minima conserver l'attrait du lieu, afin d'y développer un habitat de qualité, en accession ou en locatif.

#### Actions

- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine
- Veiller à l'intégration architecturale des projets et à l'harmonie dans les linéaires de bâti ancien
- Mettre en place une politique culturelle avec le Pays de Fayence, s'appuyant notamment sur des monuments emblématiques du vieux Montauroux
- Aménager des espaces publics en pied d'îlot
- Créer des espaces verts publics plus conséquents en périphérie directe du centre

## **B. Intensifier « l'urbain de plateau » pour réussir la greffe urbaine et soutenir le centre ancien**

Deuxième axe de soutien du centre-village, la greffe urbaine à réaliser entre ce-dernier et les zones de périphérie attenante, à l'est, qui vont tendre à se densifier. L'objectif à atteindre est donc une intensification urbaine au regard des réseaux existants, tout en privilégiant une forme d'habitat dense, adaptée à la proximité urbaine d'équipements comme l'école, la Maison pour Tous, ou encore le village.

Une augmentation en densité sera doublement bénéfique pour le village, avec un apport de population pour les commerces d'une part, mais également avec une logique de proximité qui incitera l'accès aux commerces du centre-ville par les modes doux (piétons et cyclistes).

### *Actions :*

- Maintenir et créer des percées visuelles et modales entre le centre-ancien et les quartiers appelés à se densifier
- Établir un gradient décroissant de densité le long des voiries principales et des réseaux, au départ du centre
- Limiter l'installation de commerces dans les programmes nouveaux d'habitat à des secteurs précis, pour ne pas concurrencer ceux existants
- Accompagner la trame bâtie par des espaces publics de qualité ; densité et compacité ne signifiant pas massivité

## **C. Conserver et développer les équipements publics structurants et les services**

Pour assurer une revitalisation du centre village et ainsi le rendre indispensable, celui-ci doit également être le lieu de nombreuses aménités. C'est pourquoi les projets structurants de la commune, notamment sur le plan culturel, doivent trouver leur place dans ou à proximité du centre ancien.

En outre, l'appareil commercial, fragilisé, doit être préservé et complété en attribuant les entresols de certaines opérations à l'activité commerciale et en préservant des linéaires commerciaux.

### *Actions :*

- Conserver et orienter les grands équipements culturels sur le centre village
- Préserver des linéaires commerciaux emblématiques et les prolonger, ou raccorder, entre centre village et périphérie proche
- Délimiter des secteurs précis où l'activité commerciale nouvelle pourra trouver sa place en concordance avec celle existante
- Faire du centre-village le lieu d'une économie de services à la personne et de commerces de détail, en y assurant une diversité commerciale

#### D. Réussir la nouvelle accessibilité du centre et du plateau

Cependant, tout développement du plateau restera conditionné à la qualification de l'accessibilité. En effet, actuellement, la RD37, traversant le village, sature déjà rapidement. Une solution de contournement du centre ancien doit être apportée pour assurer une irrigation sereine et durable du plateau.

La problématique du stationnement est également un enjeu de taille du centre ancien pour assurer une clientèle suffisante aux commerces, mais également un confort de vie satisfaisant aux Montaurousiens. Pour cela, un parking structurant en périphérie proche du centre est à initier.

Enfin, en matière de déplacements doux, une grande partie du village et du plateau devra être apaisé et l'espace public sera rendu au piéton et au cycliste, à travers notamment des aménagements d'espaces publics ; action conditionnée à la réalisation du contournement routier.

Pour parvenir à une accessibilité cohérente et répondant aux attentes des Montaurousiens, le PADD propose :

##### Actions :

- Identifier des lieux pour la création d'un parc de stationnement structurant, sur le plateau, desservant celui-ci et le village
- Couvrir le parking de la fontaine pour développer le potentiel d'accès et de stationnement du village
- Rendre piétonnes les rues du centre village et celles y aboutissant
- Pour les axes desservant de nombreuses habitations, créer des zones de rencontre où la voiture est autorisée mais le piéton reste prioritaire
- Inciter au stationnement inclus dans les programmes immobiliers pour libérer l'emprise publique du stationnement de surface



*La problématique rue Antoine Bonnet dans le centre-village*



*Un projet de parking en ouvrage intégré à du logement, à Bordeaux*

## Orientation 2 – L’identité contemporaine : la plaine

Cœur économique de Montauroux, la plaine a vu se développer ces dernières décennies un urbanisme commercial relativement turpide, dénaturant la vocation agricole originelle et mettant grandement à mal l’identité paysagère des lieux. C’est donc le second secteur à enjeux du développement montaurousien.

### A. Revendiquer la plaine comme lieu d’habitat moderne, d’une architecture novatrice et éco-performante

D’un bâti très peu qualitatif et manquant d’identité architecturale, la plaine présente un intérêt certain pour le renouvellement urbain et la montée en gamme dans les projets urbains, paysagers et architecturaux. De plus, le secteur mobilisé étant déjà urbanisé, cela évitera d’impacter à nouveau des espaces agricoles et naturels.

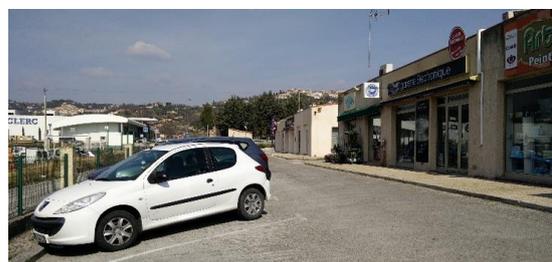
Le secteur nécessite une réelle restructuration et un projet urbain ambitieux le long de la RD562, pour requalifier un bâti délabré par endroit, et sous optimisé.

C’est pourquoi le PADD soumet les actions suivantes :

#### Actions :

- Initier un renouvellement urbain, tant dans la forme que dans la destination des programmes pour y faire éclore des réelles centralités et une mixité fonctionnelle opérationnelle
- Mettre en place des prescriptions garantissant un urbanisme à très haute performance énergétique et écologique, faisant place à une architecture novatrice dans les formes et les matériaux
- Imposer l’installation de panneaux solaires sur les toitures plates quand celles-ci ne sont pas utilisées
- Cantonner le développement d’habitat de la plaine aux espaces déjà anthropisés
- Assurer une mixité fonctionnelle respectueuse des habitants et des acteurs économiques en évitant les conflits d’usage ; délimiter des secteurs précis d’économie productive

*La plaine de Montauroux aujourd’hui*



## B. Assurer une accessibilité partagée et d'agrément des habitations, commerces et emplois

Actuellement la plaine est le lieu d'un usage quasi exclusif de la voiture, malgré un stationnement relativement mutualisé, la voiture en surface frise l'hégémonie. Cette dynamique est donc à briser, en instaurant des cheminements doux sécurisés, des perméabilités piétonnes entre les quartiers et futures centralités. Ceux-ci devront être paysagers pour permettre une déambulation aux habitants.

Là encore, le stationnement devra être concentré sur des parkings en ouvrage, situé à l'extérieur des zones de vie ; l'un deux pourra servir de parking de covoiturage. Les espaces gagnés sur la voiture pourront donc être requalifiés en espaces publics ou valorisés pour de l'habitat et/ou de l'activité économique.

Enfin, la réalisation de la contre-allée le long de la RD562 permettra de hiérarchiser les flux, et décanter les flux de transit de ceux relevant de la desserte locale. Cette réorganisation permettra également l'accueil d'un transport en commun desservant la plaine et la reliant aux villages perchés et au lac.

### Actions :

- Assurer la maîtrise foncière pour permettre un maillage mode doux confortable et fonctionnel, notamment est-ouest
- Agrémenter les traversées piétonnes et cyclistes
- Faire des nouveaux quartiers de la plaine le passage et l'escale de l'EuroVélo-route en projet, en soumettant un tracé opérationnel
- Limiter la place du stationnement en surface et le concentrer sur des espaces de stationnement en ouvrage identifiés et dimensionnés préalablement à la réalisation des opérations d'habitat

## C. Implanter des espaces publics de respiration de qualité et investis

Les zones d'activités qui se situent sur la plaine occupent la quasi-totalité du foncier disponible le long de la RD562. Cette disposition organise l'espace semblablement à un couloir, où les coupures d'urbanisation brillent par leur absence et les bâtis se succèdent sans point d'accroche réel.

En arrière de ces zones d'activité, le peu de foncier disponible est réquisitionné par l'automobile, ou est laissé en friche où demeurent matériaux et dépôts d'ordure. Aussi, il manque une réelle trame verte urbaine à ce secteur qui, central, cisaille les espaces naturels boisés et agricoles et se trouve au cœur d'un espace de transition faunistique à reconquérir.

Ainsi, pour assurer un cadre de vie satisfaisant aux futurs habitants des quartiers de la plaine et offrir une place de qualité à la nature en ville, le PADD s'engage à :

### Actions :

- Imposer des coefficients d'espaces verts sur l'ensemble de la zone
- Prévoir des zones tampon paysagères autour des activités productives
- Reconstruire une trame verte urbaine limitant la segmentation des espaces naturels
- Assurer un traitement de l'espace public incitant à l'investissement par les habitants

#### D. Assurer le lien avec le village perché : complémentarité et non, compétitivité

La notion de bipolarité pour Montauroux s'est toujours faite au détriment d'une des deux centralités. Le PADD se doit de poser des principes viables pour réussir la coexistence de deux centralités bien définies et dont le développement s'effectuera en parallèle.

Le village, entité la plus fragile aujourd'hui, doit pouvoir préserver ses commerces et services, tout en évitant d'accueillir des fonctions qui n'ont pas leur place dans un lieu aujourd'hui enclavé et sensible. La plaine, quant à elle, ne doit pas devenir un quartier de second rang pour un habitat et une économie qui n'aurait pas été digne du centre village.

Ces principes de développement sont les suivants :

##### *Actions :*

- Empêcher l'installation d'activités productives et potentiellement nuisibles au confort de vie dans le secteur du centre ancien / plateau
- Limiter l'installation d'équipements et services publics structurants sur la plaine aux seuls équipements en cohérence avec les besoins locaux
- Garantir un accueil du logement social combiné dans la plaine et sur le plateau
- Inciter à l'installation de commerces et services disposant d'antennes sur la plaine et le plateau
- Assurer des liaisons alternatives à l'automobile entre la plaine et le village

## Orientation 3 – L'identité partagée : la cohérence sociale et fonctionnelle

Pour parvenir à un territoire durable et viable sur le long terme, il est important d'assurer une cohérence en termes d'habitat, de services à la population et de diversité de ces services.

Pour ce faire, le territoire doit comprendre et répondre aux attentes de ses habitants. Dans le même temps, ces réponses doivent également prendre en compte des données exogènes agissant sur le territoire, comme la législation ou des systèmes (marché immobilier, écologie, etc.).

### A. Diversifier le parc de logements

Le territoire de Montauroux, comme celui du Pays de Fayence, a connu une des plus importantes augmentations des prix de l'immobilier depuis la dernière décennie. De ce fait, les jeunes actifs peinent de plus en plus à se loger, du fait des prix, mais également d'un profil d'habitat qui ne correspond pas à leur besoin. La problématique se rapproche également de celle des personnes âgées, qui souhaiteraient rester sur le territoire tout en se séparant de leurs logements, devenus difficiles à entretenir.

Pour rappel, le parc d'habitat de Montauroux se compose majoritairement de très grands logements (67,9 % sont des 4 pièces ou plus et 82,7 % des maisons) et le parc locatif dépasse à peine le quart de l'offre de logements.

Afin de permettre un accueil des jeunes actifs en début de parcours résidentiel, ou ne souhaitant simplement pas investir tout de suite, et préparer le vieillissement de la population sur la commune, une diversification du parc de logements est inéluctable. Pour l'atteindre, le PADD fixe comme actions :

#### *Actions :*

- Définir des périmètres où les programmes immobiliers devront intégrer une proportion édictée de petits, moyens et grands logements
- Favoriser les programmes de maisons en bande ou de collectif, plus appropriée aux attentes des jeunes actifs ou des personnes âgées
- Assurer des aménagements garantissant l'accessibilité aux logements par les personnes âgées et/ou à mobilité réduite

## B. Développer le logement social en cohérence avec les centralités

Même si Montauroux n'est pas soumis à l'article 55 de la Loi SRU, qui impose une part de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales, la question du logement pour tous doit tout de même se poser.

En effet, malgré l'apparence que donne Montauroux d'un territoire aisé, le taux de pauvreté atteint tout de même 13,4 %. Celui-ci se trouve être bien plus important chez les locataires, public le plus exposé à la précarité immobilière, où le taux de pauvreté atteint 28,1 %.

Afin d'assurer une équité dans le logement sur la commune, une programmation de logements locatifs sociaux peut tout de même être envisagée. Si celle-ci s'avère pertinente, le PADD l'oriente de telle manière à :

### Actions :

- Préférer des opérations dissoutes dans des opérations d'habitat en accession privée, à des programmes identifiés et concentrés
- Développer le logement social à proximité d'une offre suffisante en services et commerces, sinon, à proximité d'une offre de transport en commun opérationnelle
- Définir des périmètres imposant une part minimale de logement social à produire dans les opérations d'habitat
- Assurer une mixité des formes et des typologies d'habitat dans la production du logement social

## C. Favoriser la mixité fonctionnelle

Garante d'une vie de proximités et d'émancipation de l'habitant par rapport à la voiture, la mixité fonctionnelle est devenue un des piliers du développement urbain. La délimitation assumée entre habitat, services et activité n'est plus envisageable au vu des enjeux d'aujourd'hui en termes de diminution du besoin en déplacements, de viabilité des activités commerciales de détail, de garantie d'une pluralité économique et d'alimentation locale de la ville.

C'est pourquoi la commune s'engage à respecter les principes énoncés ci-après dans l'aménagement de ses futurs quartiers (sauf précisions contraires dans le PADD) :

### Actions :

- Réserver les rez-de-chaussée du bâti donnant sur les axes principaux et les centralités aux activités tertiaires, de commerce et/ou d'artisanat
- Autoriser, dans les zones à caractère urbain, la présence d'usage à destination autre que l'habitat
- Garantir des espaces de séparations entre les activités potentiellement nuisibles au cadre de vie et les lieux d'habitat
- Affecter des espaces à la détente et aux loisirs dans les zones urbanisées, ou en devenir ; la mixité fonctionnelle relevant également des aménités récréatives

Axe n°3

---

## **RENOUER AVEC UNE ÉCONOMIE QUALITATIVE ET DURABLE**



## Renouer avec une économie qualitative et durable

Le développement économique de Montauroux s'est appuyé sur un urbanisme commercial de masse associé à une activité artisanale mêlant activité banale à artisanat d'art. Ces deux étais font aujourd'hui partie d'un schéma économique érodé qu'il faut songer à renouveler.

En effet, l'économie numérique creuse de plus en plus son lit, l'économie verte est plébiscitée par une grande partie de la population, les circuits courts sont une des réponses à la volonté de traçabilité et de solidarité des consommateurs. Il s'agit donc d'inscrire Montauroux dans un nouveau schéma de développement économique, pérenne et viable.

### Orientation 1 – L'économie verte, le nouveau Montauroux

Montauroux, par sa localisation et son occupation des sols, dispose de nombreux atouts pour s'épanouir dans une dynamique d'économie verte. Cette dernière consiste en un développement économique s'appuyant sur les ressources naturelles d'un territoire tout en cherchant à réduire l'empreinte écologique de celui-ci. En aménagement du territoire, cela vise principalement l'économie circulaire et une production propre respectueuse des milieux et de l'intégrité de la biodiversité.

#### A. Le lac et le sport, piliers économiques en devenir

Un des piliers porteurs dans la nouvelle économie est l'économie du sport et des loisirs. Le Pays de Fayence est un territoire qui le démontre parfaitement avec le lac de Saint-Cassien, le golfe de Terre Blanche, le centre de vol à voile et les sollicitations de nombreux porteurs de projet portant sur le tourisme et les loisirs.

La commune doit donc accompagner cette tendance et l'orienter vers les meilleurs atouts dont elle dispose, à savoir le lac de Saint-Cassien, les gorges de la Siagne, la basse montagne et les grands espaces naturels relativement préservés. Le PADD entend donc capitaliser sur ces points, en suivant les actions suivantes :

#### *Actions :*

- Donner au lac de Saint-Cassien une infrastructure nautique, de sport et de loisirs, à la hauteur des fréquentations et du potentiel du lieu
- Amener de nouvelles structures sur des filières peu développées dans le sport, notamment sur la thématique du handisport
- Faire reconnaître Montauroux comme lieu de pratique cycliste, pédestre et équestre de haute qualité

## B. L'éco-tourisme, vecteur de développement communal

En s'appuyant sur les caractéristiques naturelles de son territoire, Montauroux correspond au développement du tourisme vert. Ce tourisme, à la recherche de la découverte de la nature, de l'agriculture voire de l'écologie urbaine, permettrait d'étendre la gamme touristique proposée aux visiteurs, tout en offrant un vecteur de développement économique respectueux des milieux car reposant sur eux.

Pour aider à l'établissement d'un tel tourisme, le PADD propose :

### Actions :

- Inciter à l'installation de programmes touristiques reposant sur le concept de « slow-tourisme », en cohérence avec les milieux naturels (tel l'éco-camping, le ressourcement de soi)
- Mener une réflexion sur la création d'un camping communal
- Inscrire Montauroux dans le circuit des fleurs à parfum, en capitalisant sur la spécificité de la rose de mai, et inciter à la visite d'exploitations agricoles ou d'entreprise de transformation (agro-tourisme)
- Favoriser la diversification de l'activité agricole dans le but de pérenniser l'exploitation agricole concernée
- Recenser les ruines de bastides potentiellement mobilisables comme gîtes ruraux, tout en se conformant au droit de l'urbanisme dans leur réhabilitation (*définition stricte de ruine*)

## C. L'économie circulaire irriguant un territoire soutenable

Autre pan de l'économie verte, l'économie circulaire qui tend à valoriser chaque déchet d'une activité en matière première pour une autre. Cette économie sert de ciment entre divers secteurs : les déchets issus de la consommation serviront au compost pour l'agriculture sur la commune, la sylviculture génère la biomasse valorisée en énergie.

L'économie circulaire prend également en compte l'économie de la fonctionnalité, où un bien n'est plus acheté mais utilisé en échange d'un loyer. Ce volet peut permettre à Montauroux de voir se développer son artisanat par mutualisation et optimisation de nombreux moyens de production. À titre d'exemple fonctionnel, les « fablab » en ville, où les outils sont mis à disposition afin d'aider les personnes à concrétiser leurs projets, voire à démarrer des entreprises.

Montauroux peut donc se positionner comme précurseur de l'économie circulaire, en suivant les actions suivantes :

### Actions :

- Soutenir matériellement, humainement et/ou financièrement des projets relevant de l'économie circulaire
- Accompagner la valorisation de la biomasse par la réalisation d'un chauffage urbain desservant les futurs quartiers de la plaine
- Initier ou faciliter les démarches pour l'installation d'une compostière communale
- Développer l'indépendance énergétique du territoire, notamment grâce au potentiel photovoltaïque
- Conforter l'existence de la déchetterie, sur la route de Grasse, comme lieu de stockage des déchets inertes du BTP

## Orientation 2 – L’artisanat d’art, une filière à capitaliser

Un des piliers économiques actuels de la commune de Montauroux est l’artisanat. Il s’agit d’un savoir-faire qui sait se démarquer des territoires voisins pour certains artisans d’art ou d’activités plus banales pour d’autres. On observe aussi une demande réelle en termes de locaux, voire d’habitat à proximité des locaux, pour de nombreux artisans.

C’est cette dynamique de génération spontanée d’entreprises que la commune entend soutenir par son PADD, mais également l’orienter vers un savoir-faire de qualité et reconnu.

### A. Montauroux, ville d’art et d’histoire

Par son patrimoine existant, son savoir-faire en bâtiment et la volonté de s’inscrire comme un territoire novateur en termes de valorisation du patrimoine et d’architecture novatrice.

Le PADD investit la commune à travers les actions suivantes :

#### Actions :

- Soutenir l’artisanat et plus particulièrement l’artisanat d’art
- Garantir l’accueil des entreprises artisanales liées au bâtiment et au paysage, en cohérence avec le renouveau des zones d’activité de la plaine
- Faire du renouvellement urbain de la plaine un point d’accroche du territoire pour l’architecture contemporaine, véritable laboratoire urbain pour le cadre de vie
- Travailler à la reconquête paysagère du socle du village perché en collaboration avec des entreprises expertes

### B. Identifier & pérenniser les filières d’excellence

L’artisanat d’art concilie tradition et innovation, dans des spécialités telles que la verrerie, l’ébénisterie ou la bijouterie. À ce titre, Montauroux et le Pays de Fayence disposent d’un terreau fertile pour ce type d’artisanat, puisqu’on recense déjà ébénistes, forgerons, tourneurs sur bois, couteliers, dinandiers et, à Montauroux, un verrier d’art.

Cet artisanat de niche, à forte valeur ajoutée, nécessite une valorisation de son savoir-faire par un marketing territorial et une visibilité importante. Pour atteindre un épanouissement et une structuration de la filière, le PADD incite à :

#### Actions :

- Créer des pôles de vente identifiés dans le village, rayonnant de son patrimoine, et dans la plaine, de sa future aura contemporaine
- Communiquer sur un territoire connu et reconnu comme créatif
- Mettre en place un village des artisans d’art, où développer le tourisme « artisanal » qui pourrait être bénéfique à la visibilité et à la reconnaissance des artisans

### C. Soutenir l'entrepreneuriat artisanal et les ateliers collaboratifs

Un des freins à l'installation des artisans est le manque de locaux disponibles et de moyen pour acquérir un matériel de production adéquat.

Ainsi, en poursuivant la logique d'économie circulaire, promouvant l'économie de la fonctionnalité / de partage, des ateliers collaboratifs, identifiés par filière de production, mettant à disposition certains outils ou des espaces de travail partagés, telles que les pépinières d'entreprise, permettraient d'assister des entrepreneurs dans l'amorce de leur projet et inciter à la création d'entreprise. Aussi, il est important de préciser le soutien que la commune porte à l'entrepreneuriat artisanal par les actions ci-après :

#### Actions :

- Mettre à disposition un foncier suffisant et adéquat, répondant aux besoins et aux attentes des artisans, particulièrement en matière de proximité du logement et du lieu de travail
- Soutenir les initiatives d'ateliers collaboratifs, notamment en fournissant des locaux et une animation pour promouvoir la démarche auprès d'acteurs économiques déjà installés ou cherchant à s'installer dans la région
- Revendiquer Montauroux comme territoire incubateur de microentreprises et d'artisanat

## Orientation 3 – Un projet agricole et alimentaire pour le territoire

L'agriculture a été le parent pauvre du développement économique communal récent. Pourtant, la plaine de Montauroux a longtemps été le lieu d'une agriculture nourricière ou de fleurs à parfum. Le projet de la commune est donc de renouer avec une agriculture durable, viable et desservant localement le territoire. Pour atteindre un véritable projet agricole, il faut prendre en compte toutes les dimensions de la filière, de la production à la vente.

### A. Une reconquête des espaces agricoles résiduels

Le projet agricole passe par une reconquête des espaces agricoles, aujourd'hui fragmentés pour la plupart et en friche pour certains. Concernant la taille minimale d'exploitation, il est avéré que des projets agricoles comme le maraîchage, d'un hectare ou moins, sont économiquement viables pour peu que l'exploitation trouve un marché suffisant.

Il convient donc de mettre en place différentes actions pour garantir un foncier agricole suffisant à l'installation d'une diversité agricole qui permettra d'alimenter le territoire :

#### Actions :

- Travailler avec le département et le SCoT pour mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels, afin d'assurer une gestion foncière concertée et initier un programme d'actions dans le but d'atteindre les objectifs fixés de concert entre le SCoT, le département et la commune
- Assurer un zonage agricole ajusté aux réalités agronomiques des sols et aux exploitations existantes
- Mettre en place une animation foncière pour le remembrement de parcelles et/ou pour faciliter la gestion des baux agricoles
- Garantir une agriculture durable et biologique aux interfaces des zones urbaines et agricoles
- Développer le maraîchage sur le territoire communal

## B. Un développement local des produits transformés

Après la production de produits agricoles vient leur valorisation. Pour certains, comme les productions végétales, ils seront orientés directement vers la vente, pour d'autres, comme la viande, la transformation alimentaire est nécessaire. Il est donc logique et incontournable que celle-ci se fasse localement, voire sur la commune.

De plus, cette prise en compte de la filière de transformation alimentaire permet un accroissement de l'emploi lié à l'agriculture, notamment avec les abattoirs ou les conserveries. Pour inscrire la volonté de la commune dans un développement de la filière agricole, le PADD incite à :

### *Actions :*

- Promouvoir une transformation alimentaire artisanale locale, garante d'un savoir-faire reconnu et adapté aux spécificités du terroir
- Valoriser les produits de la commune, ou du Pays de Fayence, par un label permettant au consommateur de se repérer et d'être sensibilisé
- Concerter la production de produits agricoles avec les unités de transformation agro-alimentaire pour assurer un débouché pour la première et une ressource pour la seconde, seule opportunité pour un projet pérenne et disposant de garanties pour réussir

## C. Le commerce de proximité et en circuit court, soutien des productions locales

Dernière strate d'un projet agricole, le débouché économique est primordial pour la viabilité et la pérennité du projet. La commune souhaite donc s'engager sur les circuits courts en montrant l'exemple, notamment par l'achat de produits agricoles pour la cuisine scolaire.

Les circuits courts doivent être une des conditions sine qua non du projet agricole en incitant des partenaires commerciaux, que ce soit les grandes surfaces ou le commerce de proximité. Également, un marché hebdomadaire, en cohérence avec les horaires d'un territoire d'actifs, devrait pouvoir voir le jour sur la plaine et le plateau.

Ainsi la commune se positionne comme facilitateur de la réalisation de ce modèle économique des proximités.

### *Actions :*

- Identifier des espaces pour l'organisation d'un marché hebdomadaire, pouvant couvrir périodiquement le village et la plaine
- Assurer une aide à l'animation auprès des exploitants agricoles pour la valorisation des produits locaux dans les commerces de détail et les grandes surfaces
- Faire de la cuisine scolaire l'un des premiers clients des producteurs locaux

## Orientation 4 – Une accessibilité à assurer

Montauroux joue aujourd'hui le rôle de porte d'entrée du Pays de Fayence, territoire enclavé de réputation. Ce rôle est crucial pour l'économie du canton et de la commune, mais apporte également son lot de contraintes et d'inconvénients.

La RD562 et la RD37 sont souvent saturées aux heures de pointe, drainant une population d'actifs qui en profitent pour s'arrêter aux commerces des zones d'activité de la plaine. Ce flux congestionne également l'accès à la commune et aux secteurs résidentiels. Enfin, le pont sur le lac de Saint-Cassien inquiète du fait de sa fragilité et impacte notamment le développement d'une économie tributaire du transport routier.

### A. Une accessibilité numérique de qualité garante du développement économique

L'enclavement du territoire qui grève le développement économique, c'est aussi l'accessibilité numérique. Les zones d'activité sont aujourd'hui sous équipées par rapport à leurs besoins, le numérique « professionnel » ne s'y intéresse pas, où à des coûts prohibitifs.

Les particuliers ressentent également un délaissement par l'avancée du numérique en France, il s'agit d'une problématique devenant de plus en plus cruciale pour le confort de vie. Le développement de services liés à Internet permettra également de faciliter la vie des Montaurousiens en se passant de l'usage de la voiture.

#### Actions :

- La requalification des zones d'activité passera nécessairement par l'accès au numérique, ainsi les pôles économiques sont une priorité pour le raccordement à la fibre
- Assurer un raccordement au réseau de qualité dans les secteurs à densifier afin d'éviter toute surcharge des infrastructures
- Engager la mairie de Montauroux dans l'ambition « Montauroux, ville numérique » en développant l'accès numérique à des services administratifs de la vie quotidienne (état civil, inscription aux transports scolaires, etc.)
- Veiller à l'application de l'engagement national des opérateurs téléphoniques pour l'apport de la 3G/4G sur l'ensemble du territoire afin d'éviter les zones blanches

### B. Repenser les déplacements et le stationnement sur la commune

Irriguant le territoire, les flux de biens et de personnes sont essentiels à une économie viable. Or aujourd'hui, on observe de nombreux dysfonctionnements routiers sur le territoire communal. Concentrés et visibles, ou diffus mais palpables, ils gangrènent certaines parties du territoire. Une réflexion est donc à mener pour améliorer la desserte de certains secteurs, la durabilité des déplacements des personnes et optimiser la logistique des biens. Pour ce faire, le PADD propose de :

#### Actions :

- Repenser le stationnement en périphérie des centralités existantes ou à venir (cf. actions 2.1.D et 2.2.B)
- Installer un parc de stationnement de covoiturage en sortie est de commune
- Sécuriser les itinéraires modes doux et innover pour l'accessibilité au village perché et au lac
- Accompagner la mise en place d'un transport en commun intercommunal qui desservira la plaine et les villages perchés
- Qualifier le stationnement à proximité du lac de Saint-Cassien par une infrastructure structurante

### C. Un accès au territoire à pérenniser et sécuriser

Afin d'assurer une accessibilité fiable, sécurisée et durable de la commune, et plus généralement du Pays de Fayence, la commune rappelle :

#### *Actions :*

- Veiller à la réalisation de la contre-allée sur la RD562, dans le but d'améliorer la sécurité et la fluidité de l'axe
- Prendre en compte la réflexion en cours sur la desserte du Pays de Fayence
- Travailler à une meilleure desserte du village dans le but d'améliorer le cadre de vie du centre ancien
- Travailler de concert avec le département pour la réalisation de l'EuroVélo-route
- Envisager un contournement du village par le secteur de Tournon