



MONTAUROUX

REVISION GENERALE



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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



PREAMBULE	4
------------------------	----------

ACCELERER LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE ET ECOLOGIQUE DE MONTAUROUX	7
---	----------

Orientation 1 – Assurer la sobriété dans l’utilisation des ressources naturelles..... 8

Orientation 2 – Viser l'exemplarité dans l'approvisionnement énergétique..... 9

Orientation 3 – Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux..... 10

Orientation 4 – Poursuivre la politique de regain agricole 11

Orientation 5 – Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique..... 12

RENFORCER L'IDENTITE DE TERRITOIRE SOLIDAIRE DE MONTAUROUX ...	14
---	-----------

Orientation 1 – Retrouver un taux de croissance démographique compatible avec les sensibilités de la commune..... 15

Orientation 2 – Miser sur le patrimoine bâti actuel 17

Orientation 3 – Articuler le réseau de déplacements et le stationnement avec les ambitions environnementales de la commune 18

CONFIRMER LE ROLE DE PREMIERE POLARITE ECONOMIQUE ET FONCTIONNELLE DU PAYS DE FAYENCE	<u>2021</u>
--	--------------------

Orientation 1 – (Re)mobiliser le fort potentiel des zones d’activités économiques présentes..... 2123

Orientation 2 – Adapter en anticiper les besoins en équipements à l’échelle locale et intercommunale..... 2224

Orientation 3 – Affirmer le tourisme communal 2325



PREAMBULE

Le PADD, un document stratégique

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme (2024 - 2034), vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement. Le PADD est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques... Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents et strictement conforme avec celui-ci.

mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

Un projet qui s'inscrit dans un cadre réglementaire renouvelé

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit d'un changement de paradigme. Ainsi, la révision du PLU de Montauroux s'inscrit dans un cadre réglementaire renouvelé : lois Grenelle 1 et 2, Loi ALUR, loi LAAF, Loi ELAN, Loi Climat & Résilience... Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix,

Les orientations du PADD abordent ainsi les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, et les besoins en matière de mobilité notamment ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville et la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- La diversification des aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages et la lutte contre le changement climatique.

Axe n°1

**ACCELERER LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE ET
ECOLOGIQUE DE MONTAUX**

Orientation 1 – Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles

Objectif 1

Ménager la ressource en eau et composer avec sa vulnérabilité

- Limiter les besoins en eau potable liées aux logements et aux activités
- Maitriser le développement urbain en cohérence avec la ressource disponible
- Veiller à l'utilisation rationnelle de l'eau notamment en période estivale (période de stress hydrique)
- Accompagner le renouvellement des réseaux d'eau potable pour limiter le gaspillage
- Prendre en compte, dans le zonage et le règlement, les périmètres de protection des ressources en eaux existants en en cours de délimitation, ceci afin de conserver un environnement favorable à la protection des eaux souterraines

Objectif 2

Limiter les besoins énergétiques du territoire

- Miser sur la réhabilitation de l'ancien pour diminuer la facture énergétique ;
- Favoriser une moindre consommation énergétique à travers le choix des morphologies urbaines permettant la limitation des besoins et l'utilisation des modes de déplacements doux ;
- Imposer des exigences élevées en matière de sobriété énergétique pour les opérations de construction

Objectif 3

Mobiliser de manière efficiente le foncier

- Mobiliser en priorité les potentialités foncières situées dans l'enveloppe urbaine (comblement des dents creuses) situés autour du village en priorité
- Optimiser le foncier consommé par des opérations de qualité

Orientation 2 – Viser l'exemplarité dans l'approvisionnement énergétique

Objectif 1

Être moteur dans
l'approvisionnement
énergétique lié à l'énergie
solaire

- Mobiliser ~~l'ancienne carrière~~ [l'ICPE en cours d'exploitation](#) pour la production photovoltaïque
- Permettre le développement des ombrières photovoltaïques en particulier dans les secteurs économique

Objectif 2

Participer à l'engagement
du Pays de Fayence dans
l'approvisionnement en
bois énergie et la
valorisation de biomasse

- Permettre les activités liées à la sylviculture et au bois énergie dans les zones économiques de la commune
- Accompagner l'agriculture dans la transition énergétique

Orientation 3 – Accentuer les dispositions Protectrices des sites et des paysages du territoire de Montauroux

Objectif 1

Limitier l'impact de l'homme sur les espaces à haute valeur écologique

- Protéger strictement des réservoirs de biodiversité communaux
- Confirmer des limites franches à l'urbanisation et stopper le mitage
- Sanctuariser la trame bleue pour son rôle écologique et pour la gestion de la ressource en eau et du risque inondation

Objectif 2

Mettre en valeur le patrimoine paysager : bâti et naturel de la commune

- Miser sur l'agriculture pour la mise en valeur des espaces ouverts et pour l'entretien du paysage local (restanque, oliveraies, points de vue...)
- Identifier et restaurer le bâti patrimonial communal
- Veiller à la conservation des formes urbaines caractéristiques du centre historique et du hameau de Gaudon

Objectif 3

Protéger les corridors écologiques

- Maintenir la perméabilité des espaces urbains sur les espaces de corridor écologique
- Restaurer les corridors écologiques dans la plaine
- Améliorer l'accès aux espaces de Nature en ville par un maillage mode doux

Orientation 4 – Poursuivre la politique de regain agricole

Objectif 1

Protéger les terres agricoles et en assurer leur qualité sur le long terme

- Préserver des espaces agricoles de la pression foncière pour permettre le maintien ou la reconquête agricole
- Retravailler la délimitation des zones agricoles du PLU en cohérence avec le SCoT approuvé du Pays de Fayence
- Favoriser une agriculture durable et biologique permettant le respect des ressources
- Permettre le développement de petites unités de production locales telles que le maraichage
- Miser sur la filière plante à parfums pour reconquérir des friches agricoles

Objectif 2

Mettre en valeur les produits locaux et permettre leur transformation sur le territoire communal

- Permettre la vente directe au sein des exploitations
- Promouvoir une transformation alimentaire artisanale locale, garante d'un savoir-faire reconnu et adapté aux spécificités du terroir

Orientation 5 – Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et aux conséquences du changement climatique

Objectif 1

Anticiper l'aggravation des risques naturels

- Assurer la sensibilisation des habitants aux risques naturels (inondation, incendie de forêt, mouvements de terrains...).
- Maîtriser les risques d'inondations par ruissellement pluvial et débordement de cours d'eau en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les surfaces imperméabilisées par des mesures adaptées
- Maîtriser les risques d'incendie de forêt en limitant l'exposition de nouveaux biens et personnes, liée aux nouvelles constructions, notamment à l'interface des zones boisées
- Protéger la trame bleue (cours d'eaux, vallons, ripisylves ...) pour maîtriser le risque inondation et ruissellement

Objectif 2

Gérer les risques et nuisances liées aux activités

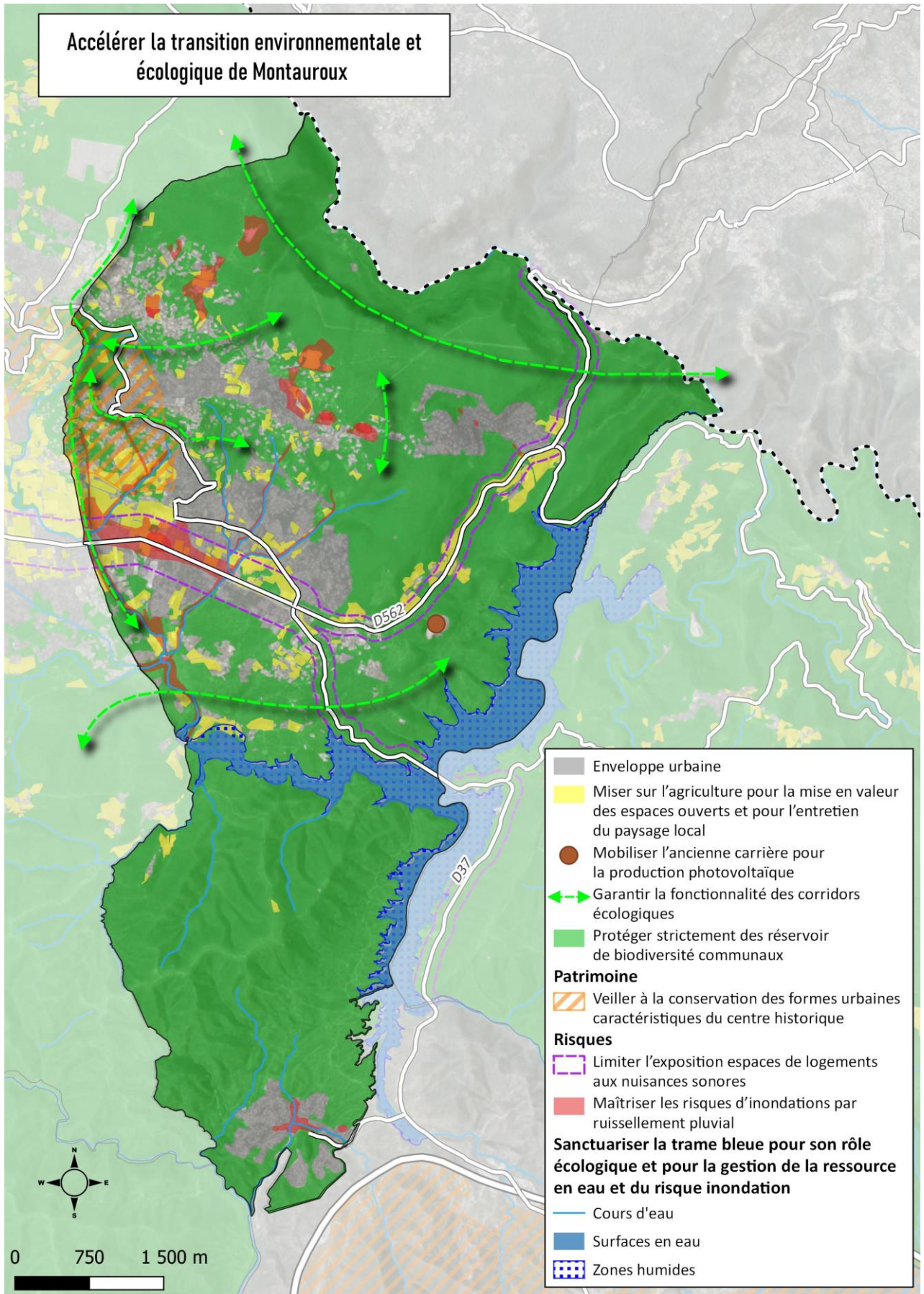
- Limiter les risques de nuisances associées aux activités économiques (dont agricole) vis-à-vis des quartiers résidentiels

Objectif 3

Garantir la qualité du cadre de vie

- Conserver un taux de végétalisation élevé pour préserver le confort climatique
- Limiter l'exposition espaces de logements aux nuisances sonores

Accélérer la transition environnementale et écologique de Montauroux



Axe n°2

**RENFORCER L'IDENTITE DE TERRITOIRE SOLIDAIRE DE
MONTAUROUX**

Orientation 1 – Retrouver un taux de croissance démographique compatible avec les sensibilités de la commune

Les projections démographiques permettent d'envisager la population communale à horizon 2034 et ainsi anticiper les effets et besoins au sein de la commune.

Conformément aux orientations du PAS de la révision générales du SCOT du Pays de Fayence et en lien avec la problématique de la disponibilité de la ressource en eau, le projet communal se base sur une croissance de 0,10% par an sur les 10 prochaines années 2024-2034.

La commune prévoit donc une augmentation de la population d'environ 75 personnes entre 2024 et 2034.

	Estimation Population 2024			Scénario SCOT		
	2019	évolution annuelle	2024	2024	évolution annuelle	2034
Population	6 548	1,9%	7 194	7 194	0,10%	7 270

Les besoins en logements

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

- En réponse à la croissance démographique ;
- Aux besoins du desserrement des ménages (la taille des ménages est de 2,47 en 2019, il est estimé à 2,38 en 2034) ;
- A la réduction du déficit d'offre immobilière et renouvellement du parc ;
- A la présence de résidences secondaires ;

Selon ces estimations et selon le scénario de 0,1%/an de croissance de la population par an sur la période 2024-2034, et en fonction des paramètres de calcul du « point mort », le besoin est estimé à **100 logements** soit 10 logements/an.

	total	/ an
Construction 2024-2030	100	10
Point Mort 2024-2034	70	7
Effet démographique	30	3

Objectif de modération de la consommation foncière

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs... et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de production résidentiel et économique auxquels la commune est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire, conformément aux dispositions de la Loi Climat & Résilience.

Le projet de PLU vise donc à réduire de minimum 50 % sa consommation d'espace par rapport à la consommation foncière observée sur la période 2011-2021 :



Objectif 1

Mobiliser de manière efficiente le foncier

- Stopper l'étalement urbain
- Limiter la densification des tissus pavillonnaires (ZAC des Estérêts), ou l'empêcher (Tournon)
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières situées dans l'enveloppe urbaine (comblement des dents creuses)
- Les extensions et la consommation foncière devra prioritairement être liées aux activités économiques et aux tourisms en compatibilité avec le SCoT

Orientation 2 – Miser sur le patrimoine bâti actuel

Objectif 1

Enclencher une politique de renouvellement urbain et encourager la réduction de la vacance

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

Objectif 2

Mobiliser le patrimoine vacant pour répondre aux besoins

- Agir sur la vacance commerciale en ciblant des polarités à préserver et à développer, notamment dans le centre-village (outils de préemption, définition de linéaires commerciaux dans le zonage, taxer les locaux commerciaux vacants, etc.)
 - Donner la priorité des espaces publics aux fonctions commerciales et artisanales présentes
 - Permettre la mutation des parcelles et biens vacants non stratégiques
-

Orientation 3 – Articuler le réseau de déplacements et le stationnement avec les ambitions environnementales de la commune

Objectif 1

Proposer des alternatives efficaces à la voiture pour les différents motifs de déplacements quotidiens (travail, achats, loisirs, etc.)

- Mettre en place un schéma directeur des modes doux et déplacement alternatifs permettant de mailler tout le territoire entre le village, le Plan et le lac, prenant en considération :
 - o la qualification de l'espace public pour les déplacements piétons, notamment pour leur sécurisation ;
 - o le développement du réseau de pistes cyclables, ainsi que de stationnements pour vélo proches des lieux d'intérêts (équipements et pôles attractifs) ;
 - o de favoriser le partage de la voirie entre les véhicules, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite (création d'espaces partagés...)
- de maintenir et améliorer l'offre et la desserte en transports en commun.
- Faciliter la pratique du covoiturage par l'aménagement des espaces nécessaires
- Permettre le stationnement vélo et trottinettes sécurisé au sein des zones urbaines et dans les opérations de renouvellement urbain et d'amélioration de zones économiques
- Concrétiser le grand pôle multimodal du secteur de la Barrière

Objectif 2

Améliorer les conditions de stationnement

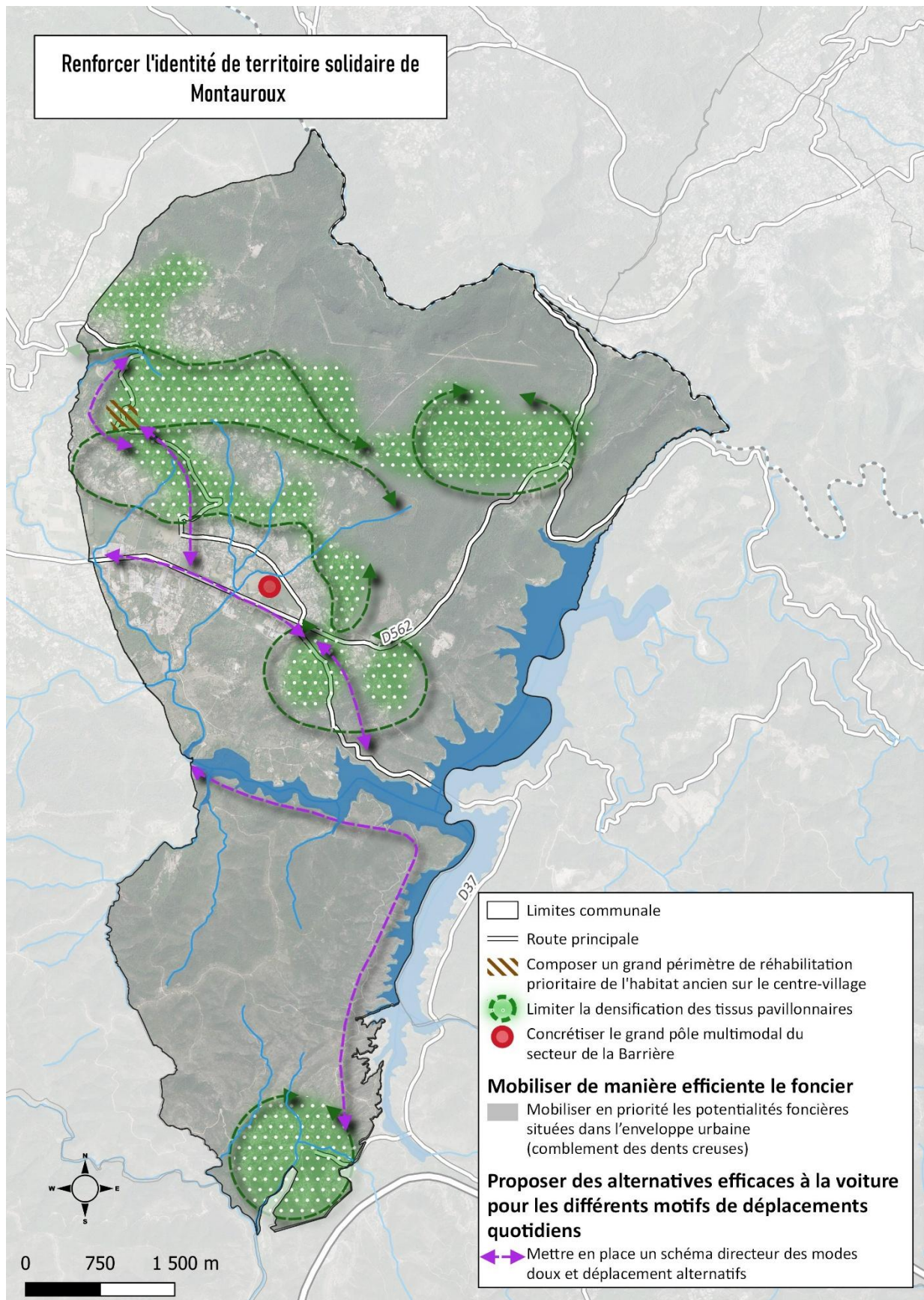
- Finaliser la recomposition de l'offre de stationnement dans le centre villageois
- Développer une offre de stationnement adaptée dans les opérations nouvelles (PMR, visiteurs...)

Objectif 3

Améliorer les conditions de circulation automobile

- Penser un plan de circulation à l'échelle de la ville afin de :
 - o réduire la saturation des deux axes principaux que sont la RD562, et la RD37 (contourner le village pour éviter son engorgement) ;
 - o adapter les voies de desserte locale (élargissements, sécurisation de carrefours, etc.) ;
 - o améliorer les déplacements interquartiers ;
 - o redonner aux piétons une place centrale et aux personnes à mobilité réduite une attention renforcée

Renforcer l'identité de territoire solidaire de Montauroux



Axe n°3

**CONFIRMER LE ROLE DE PREMIERE POLARITE ECONOMIQUE ET
FONCTIONNELLE DU PAYS DE FAYENCE**

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

Orientation 1 – (Re)mobiliser le fort potentiel des zones d'activités économiques présentes

Objectif 1

Mettre en œuvre les objectifs de renouvellement urbain des sites économiques du SCoT

- Renouveler la qualité d'accueil des zones d'activités :
 - o limiter les restrictions de constructibilité
 - o améliorer les espaces publics et les continuités piétonne
 - o améliorer l'accessibilité modale pour intégration au réseau de transport
- Optimiser le foncier d'activité dans les enveloppes existantes
- Les sites économiques prioritaires de renouvellement sont « Saint-Vincent » et « Plan Oriental »
- Permettre le développement de nouveaux secteurs économiques : « Apier Nord » et « Plan oriental Nord » dans les enveloppes foncières définies par le SCoT.
- Poursuivre et programmer la suite du développement de la Très Haute Accessibilité Numérique afin de conserver le tissu d'entreprises

Objectif 2

Donner une identité aux zones d'activités

- Ciblage et développement de spécialisation / labélisation de filière économique
- Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités et de leurs abords
- Attirer de nouvelles filières économiques gravitant autour du numérique, et développer des pôles d'économie numérique innovants (tiers-lieux favorisant des nouveaux modes de travail)

Objectif 3

Maintenir le tissu économique du centre village

- Protéger le tissu commercial et d'activités du centre-ville en limitant le changement de destination
- Accompagner le maintien de l'activité commerciale de proximité par des aménagements ou des circuits de découvertes.

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

Orientation 2 – Adapter en anticiper les besoins en équipements à l'échelle locale et intercommunale

Objectif 1

Adapter en anticiper la création de futurs équipements publics

- Adapter l'offre d'équipements de proximité et de rayonnement intercommunal (lycée...) à chaque situation et anticiper les besoins futurs nécessaires à la commune et à l'ensemble du Pays de Fayence (éducation, culture, santé, sport)
- Créer le pôle du lycée des Esclapières à Montauroux pour l'accueil des élèves à l'échelle intercommunale

Objectif 2

Développer l'accès au numérique

- Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements
- Programmer en amont la desserte très haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement.

Objectif 3

Vie associative et culturelle

- Continuer à agir pour une vie associative et culturelle dynamique et solidaire

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

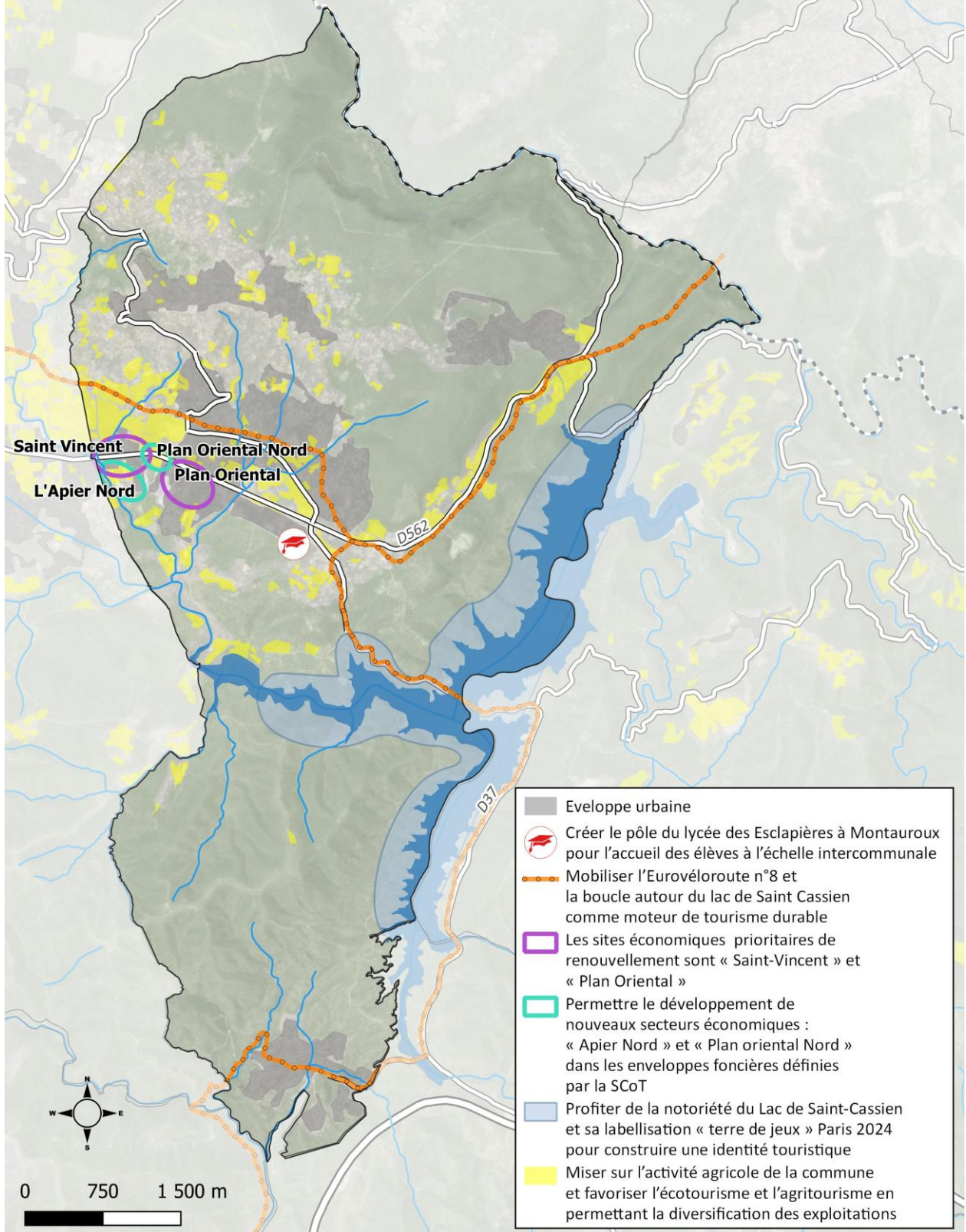
Orientation 3 – Affirmer le tourisme communal

Objectif 1

Confirmer le rôle touristique de la commune et promouvoir le tourisme durable

- Profiter de la notoriété du Lac de Saint-Cassien et sa labellisation « terre de jeux » Paris 2024 pour construire une identité touristique
- Garantir l'accès aux lacs tout en étant vigilant sur la sensibilité de ces espaces
- Mise en valeur de la dimension culturelle et patrimoniale du Pays de Fayence et de l'art de vivre provençal, notamment en faveur du développement des commerces et des activités artisanales qui y sont liées
- Mobiliser l'Eurovéloroute n°8 et la boucle autour du lac de Saint Cassien comme moteur de tourisme durable
- Favoriser l'écotourisme et l'agritourisme en permettant la diversification des exploitations agricoles

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



- Enveloppe urbaine
- 🎓 Créer le pôle du lycée des Esclapières à Montauroux pour l'accueil des élèves à l'échelle intercommunale
- Mobiliser l'Euroveloroute n°8 et la boucle autour du lac de Saint Cassien comme moteur de tourisme durable
- ▭ Les sites économiques prioritaires de renouvellement sont « Saint-Vincent » et « Plan Oriental »
- ▭ Permettre le développement de nouveaux secteurs économiques : « Apier Nord » et « Plan oriental Nord » dans les enveloppes foncières définies par la SCoT
- Profiter de la notoriété du Lac de Saint-Cassien et sa labellisation « terre de jeux » Paris 2024 pour construire une identité touristique
- Miser sur l'activité agricole de la commune et favoriser l'écotourisme et l'agritourisme en permettant la diversification des exploitations