

2014/094

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE MONTAUROUX

Département du Var

Arrondissement de DRAGUIGNAN

SEANCE DU 5 SEPTEMBRE 2014

Le Conseil Municipal de Montauroux, régulièrement convoqué, en session ordinaire, s'est réuni le 5 Septembre 2014 à 18 H 00 au nombre prescrit par la loi, en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur HUET Jean-Yves, Maire.

OBJET : Elaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

ETAIENT PRESENTS : 25

HUET Jean-Yves, THEODOSE Christian, CECCHINATO Robert, DURAND-TERRASSON Philippe, DUFOUR Michèle, BOTTERO Jean-Antoine, MANKAI Marie-José, STURM Aurore, BARON Michèle, CECCHINATO Michèle, COULON Christian, COATHALEM Jean-Yves, DELCOURTE Sophie, BORMIDA Jean-François, FABRE Joëlle, LANGLOIS Serge, GRAILLE Aurélie, PENEZ Yvette, LAUGE Jacques, GAL Eric, MELON Eric, DE SCHACHT Annick, ALFONSI Pierre-Jean, BETHEUIL Eric, SIMON Marie-Hélène.

POUVOIRS : 4

DURAND Laurence pouvoir à GRAILLE Aurélie
ELOY Michaël pouvoir à CECCHINATO Robert
RIBEIRO GONCALVES Valérie pouvoir à THEODOSE Christian
DALMASSO Baptiste pouvoir à HUET Jean-Yves.

Vu le Code de l'Urbanisme et en particulier les articles L 122-2 et L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25, ainsi que les articles L 111-1-4 et L 300-2
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Environnement et notamment le Chapitre III du Livre I,
Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
Vu la loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et son Décret d'application n° 2001-260 du 27 mars 2001,
Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004,
Vu la loi dite Grenelle 2 n° 2010-788 en date du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application notamment les décrets n° 2012-616 et 2012-995 des 2 mai et 23 août 2012 relatifs aux évaluations environnementales,
Vu l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et son décret d'application n°2011-2054 du 29 décembre 2011 ;
Vu l'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme et son décret d'application n°2012-274 du 28 février 2012 ;
Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et ses décrets d'application ;
Vu la loi ALUR n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 ;
Vu le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 février 2001 ;
Vu la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2014 ;

Monsieur le Maire expose, que compte tenu :

- D'une part de l'ancienneté du POS opposable à ce jour, approuvé le 10 février 2001 à la veille de l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, et de la parution depuis cette date de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR du 24 mars 2014,
- D'autre part conformément à l'engagement pris par la municipalité précédente dans la délibération approuvant la modification du POS en date du 13 janvier 2014,
- Par ailleurs, suite à deux réunions de travail de la Commission Municipale d'Urbanisme en date des 11 et 29 juillet 2014, composée de représentants de la majorité et de l'opposition au sein du Conseil Municipal,

Il est proposé au dit Conseil Municipal par la présente délibération de prescrire le Plan Local d'Urbanisme, en conformité avec les lois et règlements en vigueur, en remplacement du POS approuvé en 2001, tout en veillant à la compatibilité du futur PLU avec les orientations du SCoT du Pays de Fayence en cours d'élaboration.

Les deux réunions de la Commission Municipale d'Urbanisme, composée de représentants de la majorité et de l'opposition au sein du Conseil Municipal, ont été l'occasion de dégager **trois principaux objectifs** en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal.

- 1. Préserver le cadre de vie et l'environnement**
- 2. Maîtriser le développement urbain**
- 3. Structurer et dynamiser l'économie**

Ces trois objectifs sont développés en annexe à la présente délibération, ils expriment dans leur ensemble le Projet Politique de la Commune en matière d'Urbanisme et d'Aménagement. Ils sont destinés à guider dans les dix prochaines années les stratégies et les actions d'aménagement de la Commune. Ils devront naturellement être replacés dans le contexte institutionnel de la Communauté de Communes du Pays de Fayence, car à l'évidence certains d'entre eux, ne trouveront de réponses concrètes que positionnées à cette échelle, notamment dans les domaines du logement, de l'emploi, des déplacements et du tourisme. Ils seront rappelés et développés dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières qui engagera l'équipe pluridisciplinaire en charge de l'élaboration du PLU. Celle-ci devra en conséquence s'attacher à favoriser leur mise en œuvre au travers du futur document d'urbanisme de la Commune et veiller à la compatibilité des

documents composant le dossier de PLU avec les orientations du SCoT du Pays de Fayence en cours d'élaboration.

Ces trois objectifs qui par leur développement, expriment le Projet Politique de la Commune en matière d'Urbanisme et d'Aménagement, sont soumis à votre validation au travers de la présente délibération.

Le Projet Politique de la Commune pourrait se résumer ainsi :

- Doter la Commune d'un document d'urbanisme adapté aux exigences actuelles de l'aménagement de son territoire.
- Favoriser la préservation du cadre de vie, des paysages, de l'environnement.
- **Préserver une identité rurale et affirmer la vocation agricole de la Commune.**
- Soutenir et relancer une activité maraîchère de qualité, respectueuse de l'environnement, en privilégiant les circuits courts et une agriculture de proximité à l'échelle du Pays de Fayence.
- Développer un tourisme « vert » bénéficiant des potentiels du pôle de loisirs existant.
- Protéger et mettre en valeur les éléments et sites patrimoniaux, culturels, culturels et naturels, témoins de l'histoire, et de la mémoire des générations passées.
- Stopper l'étalement urbain en veillant à une utilisation économe de l'espace, maîtriser le développement urbain et répondre aux besoins des populations locales, mais aussi à l'accueil de nouveaux arrivants actifs permanents.
- Equilibrer l'offre de logement local
- Réqualifier et hiérarchiser le réseau routier en tenant compte des modes de déplacement (Autocars - Autos - Motos - Vélos - Piétons - PMR - circuits de randonnée).
- Favoriser l'assainissement collectif et celui des eaux pluviales.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques.
- Conforter l'attractivité du village en améliorant ses fonctionnalités, son accessibilité, son animation, en y favorisant l'implantation de commerces et d'activités.
- Restructurer, requalifier et embellir la zone d'activité située le long de la RD n° 562 en entrée Est du Pays de Fayence.
- Soutenir et promouvoir l'activité des entreprises locales et les créations d'emploi.

Sur la base des trois objectifs développés dans le Projet Politique, en matière d'Urbanisme et d'Aménagement, il est proposé au Conseil Municipal après leur validation, de prescrire la mise en œuvre de la procédure d'élaboration du PLU, d'organiser la concertation avec le public, et à cette fin de donner mandat à Monsieur le Maire, de procéder à une consultation de bureaux d'études pluridisciplinaires couvrant les compétences nécessaires à l'élaboration du dossier de PLU, en vue de désigner celui à qui sera confiée l'élaboration du dit dossier.

Les compétences devant couvrir les thématiques suivantes :

Urbanisme réglementaire

Urbanisme conceptuel

Droit de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Construction

Patrimoine architectural et historique (culturel, culturel et naturel)

Environnement (flore, faune, biodiversité, trame verte et bleue, évaluation environnementale)

Site et Paysage

Transports et déplacements (pour hiérarchisation des voiries)

Ingénierie VRD (notamment pour chiffrage des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le dossier de consultation des bureaux d'études sera composé des pièces suivantes :

- Règlement de consultation
- Acte d'engagement
- Cahier des Clauses Techniques et Administratives
- Cahier des Clauses Techniques Particulières
- Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF)

Conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation avec le public se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, jusqu'à son arrêt par le Conseil Municipal. Elle associera notamment les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Monsieur le Maire propose par suite au Conseil Municipal, d'organiser la concertation avec le public de la manière suivante :

- 1. La concertation débutera à compter de ce jour et se développera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, jusqu'à son arrêt par le Conseil Municipal. Un bilan de la concertation sera tiré lors de la séance du Conseil Municipal au cours de laquelle sera arrêté le projet de PLU et préalablement à l'arrêt du projet.**
- 2. Elle donnera lieu à deux expositions / concertations avec débat public. La durée de l'exposition / concertation sera fixée par arrêté de Monsieur le Maire. Une présentation des documents sera effectuée le jour de l'ouverture, un débat contradictoire avec le public, aura lieu le dernier jour de l'exposition / concertation.**
 - La première exposition – concertation s'effectuera sur la base des analyses des données de l'état des lieux, du diagnostic territorial, ainsi que de l'expression des enjeux, des problématiques du territoire mises en évidence par le diagnostic et d'hypothèses d'aménagement et de développement durable.**
 - La seconde sur la base du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) proposé et préalablement débattu en Conseil Municipal, ainsi que de sa déclinaison en termes règlementaires (notamment documents graphiques, règlement, éventuellement Orientations d'Aménagement et de Programmation, annexes) dont les justifications seront développées dans le rapport de présentation du PLU.**

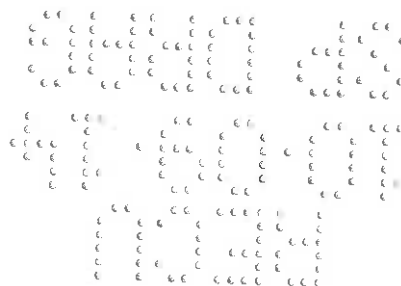
Les documents exposés seront également consultables sur le site web de la Commune accessible au public.

Les dates, horaires et lieux des deux expositions / concertations avec débat public seront fixés par arrêté de Monsieur le Maire et annoncées par voie de presse dans deux journaux (locaux et régionaux), ainsi que par affichage en mairie et en mairie annexe du quartier des Estérets du Lac.

Le public aura la faculté d'adresser par écrit ses remarques ou suggestions ou de venir en mairie s'informer auprès des services compétents sur l'avancement du PLU, ou encore de consulter le site web de la Commune dédié au PLU.

Deux registres avec pages numérotées, seront à compter de ce jour, tenus à la disposition du public, l'un en mairie Place du Clos, le second en mairie annexe des Estérets du Lac aux heures d'ouverture des bureaux. Un registre sera également mis à la disposition du public lors des expositions / concertations. Le public aura ainsi la faculté de s'exprimer pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU.

Par ailleurs, un débat aura lieu en Conseil municipal (article L 123-9 du code de l'urbanisme) sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au moins deux mois avant l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal et avant la seconde Exposition -Concertation avec le public.



Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix :

- **Valide les objectifs de la Commune en matière d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire, développés en annexe à la présente délibération.**
- **Prescrit le Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire de la Commune de MONTAUROUX.**
- **Approuve les modalités de la concertation telles que décrites dans la présente délibération.**
- **Donne mandat à Monsieur le Maire pour organiser une consultation de bureaux d'études pluridisciplinaires en vue de sélectionner celui qui apparaîtra le plus apte à mener à bien l'élaboration du dossier de PLU et le suivi de sa procédure jusqu'à son approbation.**

La présente délibération sera notifiée pour information à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Président du Conseil Régional
- Monsieur le Président du Conseil Général
- Messieurs les Présidents des Organismes Consulaires (CCIV, Chambre des Métiers ; Chambre d'Agriculture),
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Fayence, EPCI en charge de l'élaboration et de la gestion du SCoT du Pays de Fayence,
- Les Maires des Communes limitrophes,
- Les services déconcentrés de l'Etat suivants :
 - o La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
 - o L'Agence Régionale de Santé (ARS)
 - o La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

La présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois, elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le Département (article R 123- 25 du code de l'urbanisme). Elle sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Elle sera exécutoire à compter de la date de la dernière des mesures de publicité ci-après :
Réception en Préfecture,
Premier jour d'affichage en Mairie,
Mention dans un journal diffusé dans le Département.

Fait et délibéré les jour, mois et an Susdits
Pour copie conforme,
Le Maire,

HUET Jean-Yves



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication et transmission au représentant de l'Etat.

Commune de Montauroux

Plan Local d'Urbanisme

Objectifs de la Commune - Expression du Projet Politique

Annexe à la délibération prescrivant l'élaboration du PLU

en date du 5 septembre 2014

Les raisons de la prescription du PLU :

- 1° de l'ancienneté du document d'urbanisme actuellement en vigueur approuvé en 2001 et des évolutions législatives intervenues depuis son approbation à savoir principalement :
 - Loi n° 2000-1208 dite loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001.
 - Loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle II, dans son article 19 modifié par l'article 20 de la loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit européen.
 - Loi ALUR n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, qui met les Communes en demeure de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme avant le 27 mars 2017, soit trois ans après l'entrée en vigueur de la dite loi, au risque d'être soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) et par suite de se voir dessaisir de la compétence en matière d'urbanisme.
- 2° de l'évolution du contexte institutionnel du territoire, avec la création, par le Préfet du Var de la "Communauté de Communes du Pays de Fayence" en date du 21 août 2006 regroupant les huit communes du Canton de Fayence, plus la Commune de Bagnols en Forêt depuis le 1^{er} janvier 2014.
- 3° de la prescription du SCoT du Pays de Fayence par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 mars 2006, dont l'emprise initiale va désormais s'étendre à la Commune de Bagnols en Forêt. Une prescription qui conduit désormais les Communes à penser leur développement en cohérence avec leurs voisines et non séparément les unes des autres comme auparavant.
- 4° des conséquences de l'étalement de l'urbanisation sur le territoire communal et notamment sur les finances communales et le cadre de vie des habitants.

Pour ces raisons, le Conseil Municipal élu en mars 2014, au lendemain de l'entrée en vigueur de la loi ALUR compte tenu des contraintes de délais qu'elle impose, a souhaité engager sans plus tarder l'élaboration du PLU communal, afin d'éviter notamment que la Commune ne soit soumise aux prescriptions du Règlement National d'Urbanisme après le 26 mars 2017. Ce faisant la Municipalité souhaite résolument mettre en œuvre une politique de développement durable.

Formulation du Projet Politique

Une prise de conscience

Avant que ne soit engagée la procédure d'élaboration du futur PLU, la Commune a souhaité exprimer les objectifs et les ambitions de son projet Politique, afin que la réglementation du futur PLU se place au service de celui-ci, et que l'équipe pluridisciplinaire qui sera retenue, vérifie sa faisabilité préalablement à son formalisme, et cela en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur de niveau supérieur.

A l'image des trois autres villages perchés (Callian, Turrettes et Fayence) qui dominent la plaine de Fayence, le village de Montauroux subit aujourd'hui les conséquences d'une importante

urbanisation résidentielle grande consommatrice d'espace, implantée au cours des 50 dernières années, au hasard des opportunités foncières, sur les coteaux et le plateau qui le domine. En corollaire, bénéficiant de l'effet vitrine sur la RD n° 562 se sont implantés de part et d'autres de celles-ci, des services, des activités tertiaires et des équipements, induits par cette urbanisation, souvent au détriment de terres agricoles. Ces zones d'activités se sont ainsi développées, également en fonction des opportunités foncières, sans structuration d'ensemble préalable et parfois même en concurrence d'une commune à l'autre.

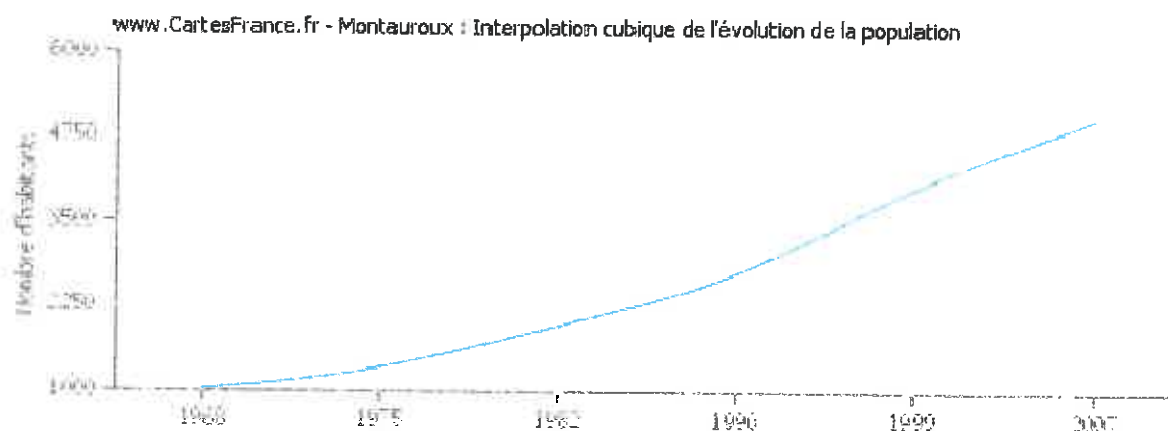
La population de la Commune a doublé en une vingtaine d'années. Durant cette période, les tranches d'âges supérieures tendaient à se stabiliser, alors que les tranches de 0 à 14 ans et de 30 à 45 ans connaissaient un important taux d'accroissement, similaire à celui de la population.

L'attractivité pour ces tranches d'âges s'expliquant notamment par la proximité du bassin d'emploi de l'agglomération Cannes – Grasse – Antibes – Sophia Antipolis, sur lequel les actifs accédant à la propriété rencontrent des difficultés pour se loger, en raison des niveaux de prix des marchés foncier et immobilier. Le quartier des Estérêts du Lac à proximité du péage autoroutier des Adrets de l'Estérel en porte témoignage.

Population de Montauroux de 1968 à 2013 d'après l'INSEE

Le graphique ci-dessous reprend l'historique de la population de Montauroux de 1968 à 2013

- Population de Montauroux en fin 2013 : 6 013 habitants
- Population de Montauroux en 2009 : 5 599 habitants
- Population de Montauroux en 2007 : 5 048 habitants
- Population de Montauroux en 1999 : 4 019 habitants
- Population de Montauroux en 1990 : 2 773 habitants
- Population de Montauroux en 1982 : 1 997 habitants
- Population de Montauroux en 1975 : 1 375 habitants
- Population de Montauroux en 1968 : 1 053 habitants



L'accueil de ces populations s'est principalement réalisé sous forme d'un habitat individuel grand consommateur d'espaces, en partie sur des parcelles de 2500 m² en zone NB et 5000 m² en zone NBa. Les zones NB à elles seules totalisent 355 hectares, soit sensiblement dix fois plus que la partie dense du village. A ces zones NB d'habitat diffus il convient d'ajouter les 407 hectares de zones UC et UD, également génératrices d'habitat individuel sur des parcelles de 1200 m² minimum en zone UC et 800 m² en zone UD.

Le territoire communal urbanisé s'apparente aujourd'hui à un vaste lotissement réalisé spontanément au prorata des unités foncières au détriment des espaces naturels et agricoles. Ce type d'urbanisation outre son coût pour la collectivité en termes d'équipements, a eu pour effet une dégradation du grand paysage. Parallèlement, l'afflux de circulation qu'il a entraîné a mis en évidence un certain nombre de dysfonctionnements : voiries de desserte insuffisantes, réseau pluvial inorganisé, sous capacité de certains réseaux, stationnement et espaces publics en cœur de village sous dimensionnés et inadaptés pour l'accueil des services et des commerces nécessités par cet afflux de population. Déport le long de la RD n° 562 par voie de conséquences de nouvelles zones d'activités et de commerces plus accessibles, bénéficiant de l'effet vitrine sur le

grand axe structurant du Pays de Fayence, mais inorganisées, inesthétiques et peu sécurisées au débouché sur la RD.

Objectifs pour la Commune et recommandations

Face à ce constat qui méritera d'être affiné dans le diagnostic du PLU, la Commune entend désormais au travers de celui-ci, se donner les moyens de maîtriser les évolutions de son territoire en vue de :

- Assurer une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale
- Préserver ses richesses environnementales, ses espaces agricoles potentiels, ainsi que la biodiversité, la flore et la faune de ses espaces naturels, sans pour autant en faire systématiquement des sanctuaires,
- Se doter d'une politique globale de déplacement tous modes confondus, en vue d'améliorer les relations entre les lieux d'habitat, de travail, de services, de commerces et de loisirs. Cela à l'échelle à la fois de la Commune et du Pays de Fayence.
- Soutenir et développer ses activités économiques dans le village et le long de la RD n° 562.

Trois objectifs principaux guideront les actions de la Commune :

- **Préserver le cadre de vie et l'environnement**
- **Maîtriser le développement urbain**
- **Structurer et dynamiser l'économie**

Ces objectifs de la nouvelle municipalité, sont à replacer dans le contexte institutionnel de la Communauté de Communes du Pays de Fayence, car à l'évidence certains d'entre eux, ne trouveront de réponse concrète que replacés à cette échelle, notamment dans les domaines du logement, de l'emploi, des déplacements et du tourisme.

Objectif 1. Préserver le cadre de vie et l'environnement

La Commune entend au travers du futur PLU :

- **Au plan paysager**
 - Préserver les paysages en stoppant l'étalement de l'urbanisation, tout en restructurant le tissu existant dans les zones de renouvellement urbain.
 - Préserver le potentiel agricole résiduel et sanctuariser les espaces agricoles exploités et cultivés, qui outre leur fonction économique, participent à la qualité paysagère de la Commune.
 - Protéger les espaces naturels en affirmant leur inconstructibilité, à l'exception des équipements nécessités par leur gestion et leur exploitation ou pour les activités de loisirs qui y seraient admises. Le PLU devra assurer la préservation des continuités écologiques (trames vertes et trames bleues) en cohérence avec le SRCE et le SCoT. Il devra également identifier les ZNIEFF et

les zones NATURA 2000 et prendre en compte l'arrêté de biotope sur le secteur de Fondurane signé par le Préfet en date du 19 septembre 1988. Cette approche environnementale fera l'objet de concertation avec la profession agricole, la Chambre d'Agriculture et le Département.

- Restructurer la zone d'activité située le long de la RD n° 562, retravailler ses fonctionnalités (voies de maillage interne, contre-allées, carrefour aux débouchés), améliorer son esthétique au plan architectural et paysager en veillant notamment strictement à l'application du règlement local de publicité.

Du carrefour de la Colle Noire à l'est jusqu'à la limite de commune avec Callian à l'ouest, une étude dite « Entrée de ville » dans l'esprit de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme devra être envisagée pour servir de guide aux évolutions qualitatives et fonctionnelles de cette zone d'activités. Cette étude prendra ainsi en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, celle de l'urbanisme et des paysages. Elle pourra faire l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** dans le PLU. Il serait souhaitable que les autres communes Callian, Tournettes et Fayence aient la même démarche sur leur territoire et qu'une harmonie d'ensemble soit recherchée tout au long de la RD, pour la valorisation de l'image du Pays de Fayence. Le Département devra être associé à ces réflexions auxquelles pourront être conviés à l'initiative de la Commune, le CAUE et l'ABF.

Enfin, le PLU devra comporter une évaluation environnementale conformément aux dispositions des articles L 113-3, L121-10 à L121-15, L123-12-2, L123-13-1 du code de l'urbanisme et L122-1 à L122-12 du code de l'environnement

- **En matière de protection contre les risques naturels et technologiques**

- **Lutter contre le ruissellement et le risque incendie** en limitant l'urbanisation périphérique notamment en classant en zone N les anciennes zones NBa du POS, ainsi que sur certains secteurs sous équipés en infrastructure, lesquels devront être identifiés au cours de la phase diagnostic.

Le diagnostic territorial devra décrire les dysfonctionnements en la matière et alerter sur les risques encourus. Une concertation avec le SDIS devra être organisée afin que sur les zones d'urbanisations existantes ou à renforcer, des mesures de prévention soient mises en œuvre et chiffrées (réseaux et poteaux d'incendie, création d'aires de retournement ou de voies périmétrales, ou voirie de caractéristiques suffisantes pour le passage des engins de lutte contre les incendies, suppression dans la mesure du possible des voies en impasse, création de voies nouvelles de désenclavement ou de maillage avec emplacements réservés au PLU).

En particulier, afin d'éviter la pollution de la nappe phréatique, la Commune entend, en conformité avec les lois et règlements en vigueur, s'opposer aux opérations de forage par fracturation hydraulique, pour la préservation plus générale de la qualité de l'air, de l'eau, des paysages et des espaces naturels. Mention devra en être faite dans les dispositions générales du règlement du PLU.

- **Limiter les surfaces imperméabilisées** en zones urbaines, en incorporant à l'article 13 du règlement du PLU un coefficient dit de biotope en plus de celui d'emprise au sol de l'article 9.

Du fait de la suppression des COS et des surfaces minimales de terrain par la loi ALUR, ces dispositions réglementaires seront indispensables pour maîtriser dans le futur l'impact de l'urbanisation dans le site, organiser et apaiser les rapports de voisinage, ainsi que pour anticiper les besoins en équipements et leur financement.

Le diagnostic territorial devra mettre en évidence les zones urbaines du PLU, exposées aux risques de ruissellement ou d'inondation, et susceptibles d'en entraîner sur les parties situées en aval. Sur ces zones des études hydrauliques devront être réalisées. Dans la mesure où elles ne peuvent être identifiées a priori, ces études feront l'objet d'avenants en tant que de besoin. Leurs conclusions conditionneront les prescriptions à imposer aux aménageurs ou constructeurs au plan technique et financier.

- Le PLU devra prendre en considération les plans de **risques mouvements de terrains**. Pour faciliter l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol, le plan des risques de mouvements de sols devra constituer une couche informatisée superposable au plan de zonage du PLU.

- Pour se prémunir contre les **risques d'insalubrité** la station d'épuration commune à Callian et Montauroux devenue sous dimensionnée va être déplacée dans le secteur de Fondurane. Un nouveau réseau va être réalisé. Les opérations d'ensemble devront obligatoirement y être raccordées, possibilité sera accordée aux constructions des quartiers existants qui seront traversés de s'y raccorder également. Le plan des futures installations et du nouveau réseau sera communiqué à l'équipe lauréate.

- **En matière de préservation des sites et du patrimoine**

La Commune possède un riche patrimoine bâti, historique et culturel ou cultuel, mémoire de la vie locale au cours des siècles passés depuis l'antiquité.

Le diagnostic devra s'efforcer de l'identifier en concertation avec l'ABF, les associations locales, les particuliers, à partir de monographies ou de bibliographies ou encore de photographies aériennes de l'IGN, éclairant sur l'histoire et les modes de vie ruraux de la Commune, avant sa période d'expansion urbaine du début des années 1960 à nos jours.

Le rapport de présentation et les plans de zonages devront permettre d'identifier les sites pittoresques, monuments ou objets de patrimoine par des étoiles (*).

Le règlement et le rapport de présentation du PLU devront indiquer les prescriptions à imposer pour les protéger et les mettre en valeur (Architecture, traitement paysager des abords, préservation par cônes de vue, zones non aedificandi ou non altius tolendi, accessibilité, mise en valeur par des actions pédagogiques QR code par exemple ...).

A l'initiative de la Commune, le CAUE du Var pourrait être associé à la démarche, ainsi que les enfants des écoles avec l'assentiment de leurs enseignants. Ces richesses patrimoniales constituent des parcelles de l'identité communale. Par leur assemblage elles participent à son fondement et par là même à l'enracinement des jeunes générations dans le terroir du Pays de Fayence.

De la sorte les périmètres de protection du patrimoine historique seront respectés et le patrimoine vernaculaire recensé et protégé (édifice religieux, moulins, lavoirs, fontaines, murs de restanques en pierres sèches ...).

A ce patrimoine historique viendront s'ajouter les richesses du patrimoine naturel préservé qui doit être considéré comme une composante du développement durable de la Commune pour le bien-être et la santé des populations. Alors que le POS dissociait dans ses approches l'urbain et le rural, le PLU au travers des évolutions législatives récentes, grâce à la primauté accordée à l'environnement tend à les associer de façon irréversible.

L'ensemble devenant source de valorisation pour l'attractivité et l'image de la Commune. Le PLU ne restera toutefois principalement qu'un moyen d'identification de ces richesses, il devra nécessairement être accompagné de mesures de gestion, d'actions pédagogiques et de promotion et de communication.

