

Objectif 2. Maitriser le développement urbain

La Commune constitue la principale entrée dans le Pays de Fayence depuis les grands axes ou les pôles de communication (Autoroute A8 à 10 minutes, Gare TGV de Saint Raphaël à 25 minutes, Aéroport de Nice Côte d'Azur à 35 minutes). Ces facilités de desserte depuis les grands flux de communication sont à l'origine de l'attractivité résidentielle de la Commune.

Toutefois la capacité de développement urbain des vingt dernières années atteint aujourd'hui ses limites. Les problèmes engendrés quotidiennement par les déplacements sur les RD n° 562 et n° 37 ainsi que dans le village démontrent l'inadaptation des espaces publics existants à accueillir une progression de la population au même rythme que précédemment. La saturation de la circulation à certaines heures, dans la traversée du village ne favorise pas l'attractivité du commerce ou de l'artisanat de création comme sur d'autres lieux touristiques de la Région. Les clientèles préférant souvent faire leurs achats dans la plaine en raison des commodités de stationnement.

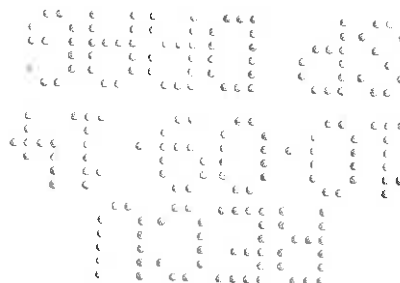
Car la Commune en plus de sa propre population, voit transiter sur les deux RD qui la traverse (RD 562 et RD 37), la première en direction des autres communes du Canton, la seconde en direction de Callian et de Mons les résidents actifs et les touristes se rendant ou en provenance, du bassin d'emploi des Alpes Maritimes. Par ailleurs la concentration des activités le long de la RD n° 562 et leurs conditions d'accès, ne sont pas non plus de nature à y fluidifier le trafic.

La desserte des quartiers de la Commune s'effectue principalement sur un mode « en peigne » ou en « arête de poisson » à partir des deux RD de la route communale reliant le village au lotissement du Domaine de Tournon. Cette ossature viaire aux caractéristiques géométriques souvent insuffisantes, et le développement de l'urbanisation au gré des opportunités foncières, contraint par ailleurs par la topographie accidentée de la Commune, n'ont pu générer une lisibilité dans le fonctionnement urbain. Les voies de desserte souvent en impasse, sans hiérarchie les unes par rapport aux autres, n'ont pas été calibrées pour accueillir la densification qui s'est développée.

Le quartier des Estérets du Lac, conçu dans le cadre d'une ZAC, fait exception à cette logique.

Il est le résultat d'une opportunité et d'une négociation foncière, il a vu le jour dans les années 70 sur des terrains communaux, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A8. A l'époque le produit de la vente de ces terrains par la Commune avait permis à celle-ci d'équiper en réseau d'eau les quartiers situés aux abords du village et sur le plateau qui le domine et de satisfaire ainsi les détenteurs de foncier sur des espaces délaissés par l'agriculture. Un délaissement dû à une morphologie peu favorable à la mécanisation des moyens d'exploitation. Ce quartier excentré vit davantage en relation avec le bassin de vie Cannes – Mandelieu, qu'avec le chef-lieu de la Commune. Il dépend de Montauroux principalement pour les écoles et les services administratifs, une mairie annexe y est implantée à cet effet.

Il possède les caractéristiques d'un village dortoir, mais il bénéficie toutefois d'une activité associative dynamique, qu'il conviendra pour la Commune de soutenir en suivant le turnover des familles composées d'actifs travaillant principalement dans le bassin d'emploi de Cannes – Mandelieu – Sophia Antipolis.



Dans leur ensemble majoritairement, les habitants de Montauroux paraissent souhaiter aujourd'hui, si ce n'est une pause, tout au moins un ralentissement de la progression démographique.

A l'écoute de ce constat sur le fonctionnement de la Commune, la municipalité souhaite pour sa part moins de « quantitatif » et davantage de « qualitatif » :

- Qualitatif en matière de déplacement, d'accessibilité aux lieux de vie, de commodité de stationnement et un développement des modes doux (piétons, cyclables et personnes à mobilité réduite) en particulier dans et aux abords du village ainsi que de part et d'autre des RD. L'équipe pluridisciplinaire devra proposer un schéma des modes doux de déplacement couvrant à la fois les zones urbaines et naturelles. Son objectif favoriser le développement des déplacements non motorisés et des véhicules à moteur électrique non polluant, créer des cheminements urbains facilitant les relations entre les lieux d'habitat et de services ou de commerces, incitant à la convivialité ou encore des itinéraires de randonnée pour touristes ou citoyens. Un schéma de ces itinéraires, dûment organisé et promotionné, élargi à l'ensemble du Pays de Fayence pourrait constituer un produit d'appel pour les clientèles touristiques, et satisfaire en même temps le désir de nature des habitants. Le SCoT pourrait le proposer dans son Document d'Orientation et d'Objectif.
- De la sécurité dans les déplacements et au regard des risques, (inondation – incendie).
- Qualité également dans l'esthétique urbaine en général, les sites, l'architecture, le paysage.
- Qualité et préservation des espaces naturels (trames vertes et bleues) notamment de ceux situés à proximité des lieux de vie, dont certains mériteront d'être pérennisés en vue de leur ouverture au public, ou simplement pour créer des espaces de respiration pour les résidents.
- Qualité, mais aussi quantité suffisante de logements en accession ou en locatif pour les actifs de la Commune, et ce dans un double but : Favoriser d'une part le parcours résidentiel des familles, et d'autre part la mixité sociale en permettant à toutes les couches de population de se loger décemment. Ce que n'a pas favorisé le mode de développement urbain des dernières années sous forme essentiellement d'habitat individuel en accession sur de grandes parcelles. Cet équilibre devra également être recherché à l'échelle du SCoT. Il implique une harmonisation des politiques d'habitat sur l'ensemble des Communes du Canton de Fayence, en relation avec la politique de déplacement et de développement des activités économiques. Il en va de l'identité de la Commune et du Pays de Fayence et d'un ancrage des populations qui sont venues s'y implanter au cours de la période récente. Le projet de territoire communal devra proposer un rattrapage du retard accumulé en matière de logements pour actifs, ainsi que leur répartition et leur localisation. Une politique foncière active devra précéder et accompagner la politique du logement.
- Qualité dans la réhabilitation du patrimoine villageois en mettant en avant les performances énergétiques et environnementales en veillant au maintien de la mixité sociale, pour éviter que Montauroux ne devienne un village musée.
Sur la partie historique ancienne du village une réflexion sur les fonctionnalités et l'architecture, sur les couleurs des façades devra être engagée, en vue de déterminer les conditions d'une meilleure attractivité pour l'habitat, le commerce et l'artisanat d'art et pour la revalorisation du patrimoine. A cet effet une concertation avec l'ABF, les Architectes et les bureaux d'études locaux pourra utilement être organisée sur la base du diagnostic du PLU.

Il est par suite demandé à l'équipe pluridisciplinaire qui sera retenue de compléter et d'affiner sur chaque quartier ces premiers constats, afin de déterminer dans le PADD et les documents prescriptifs du PLU, les conditions d'une meilleure structuration urbaine et d'un équilibre social des populations résidentes.

Pour ce faire, l'équipe pluridisciplinaire devra intégrer dans sa réflexion les évolutions

législatives de la loi ALUR et en particulier les conséquences de la suppression des COS et des surfaces minimales de terrains qui jusqu'ici avait conditionné le développement de l'urbanisation, dont il est permis d'apprécier les effets induits.

Sur les zones urbaines du PLU, à partir de l'analyse de la trame foncière et de l'occupation du sol, à l'aide de la photo aérienne, l'équipe pluridisciplinaire devra proposer par secteur homogène qu'il lui conviendra d'identifier et d'indiquer sur les documents graphiques :

- La vocation du secteur
- Les emplacements réservés pour équipements publics à prévoir,
- Les formes urbaines à rechercher en travaillant : les prospects, les hauteurs, les emprises au sol, les coefficients de biotope ou de perméabilité des sols.

Sur les lotissements existants en fonction des règles qui s'y appliquent ou ne s'y appliqueront plus compte tenu des dispositions de la loi ALUR, l'équipe d'études devra proposer le cas échéant de nouvelles règles afin de préserver le caractère paysager des zones concernées.

- Sur certains secteurs de renouvellement urbain ou à forte sensibilité paysagère, notamment en co-visibilité avec le village, ou en vitrine sur les Routes Départementales, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** pourront être proposées au terme du diagnostic territorial après concertation avec la Commune et l'ABF.

Sur ces OAP, devront figurer les voiries tous modes confondus, les équipements d'infra et de superstructures, les réseaux ; pluvial, d'eaux usées, d'électricité et de télécommunication. La localisation préférentielle ou imposée du bâti, ses formes, ses conditions d'implantation. Les nouveaux équipements publics à créer devront être estimés approximativement, afin de permettre à la Commune de définir les participations financières à mettre à la charge des pétitionnaires en vue de la réalisation des équipements publics (Taxe d'Aménagement éventuellement majorée, PVR, PUP).

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU devra être précédée d'une OAP en temps opportun.

Ces OAP dont la localisation ne peut être connue avant les conclusions du diagnostic territorial feront l'objet de tranches conditionnelles et d'avenant à la mission d'élaboration du PLU, si elles sont étudiées avant l'arrêt du projet. Leurs localisations seront précisées sur les documents graphiques du PLU, mais elles pourront le cas échéant être mises à l'étude de façon différée, après approbation du PLU. Dans ce cas elles devront faire l'objet d'une nouvelle consultation de bureaux d'études.

Principes de traitement des anciennes zones NB.

Leurs 355 hectares doivent obligatoirement disparaître en tant qu'appellation et être converties, soit en :

- **Zone urbaines U**
- **Zone 1AU, ou 2AU** à règlement strict
- **Zone agricole A** si leur vocation d'origine est agricole et qu'elles ne bénéficient pas d'équipements suffisant pour être classées différemment le cas échéant.
- **Zone naturelle N**, notamment celles anciennement classées au POS en zone NBa. Sur ces zones toute extension du bâti existant sera interdit conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars dernier. Cette disposition est conforme à la volonté confirmée par les législateurs successifs depuis la loi SRU, de stopper la consommation de l'espace par l'urbanisation et de désormais faire porter les efforts d'équipement sur les zones urbaines ou de renouvellement urbain. Elle va également dans le sens de la pause urbaine souhaitée par la Commune. Leur nouveau classement et leur gestion risque néanmoins de poser problème, dans certains cas elles pourront s'apparenter à des lotissements défectueux en cas d'insuffisance d'équipement et engager la responsabilité de la Commune en cas d'accident ou de risques liés à cette insuffisance, dans la mesure où des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ont été délivrées par celle-ci.

Même si l'urbanisation est dans le futur stoppée dans ces zones, les difficultés d'accès ou de desserte, ainsi que de protection notamment en cas d'incendie y subsisteront. La Commune ne pourra en conséquence pas totalement se dégager dans ces anciennes zones NB, de ses obligations d'assistance pour la protection des biens et des personnes. Lors des réunions de concertation avec le public ces questions ne manqueront pas d'être abordées.

Au stade du diagnostic territorial, l'équipe d'études devra préparer la discussion sur le reclassement de ces zones en proposant à l'aide d'un fond de plan du POS ou mieux d'un orthophotoplan, une délimitation :

- o des zones urbaines desservies par les équipements
- o des zones naturelles que la commune n'envisage pas d'équiper et qui doivent en toute logique être préservées de toute urbanisation pour des raisons d'ordre environnemental, écologique ou paysager.
- o Des zones enfin dont le reclassement mérite réflexion en vue de son classement en zones U, AU, A ou N.

Le traitement des anciennes zones NB nécessitera concertation avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées et le public concerné. Cette problématique, est probablement l'une des principales qui occuperont les réunions thématiques et les groupes de travail en raison des enjeux fonciers qu'elle recouvre.

Vérifier la faisabilité du Projet communal

Le réalisme des propositions d'aménagement et de développement contenues dans le PLU devra être vérifié par l'équipe pluridisciplinaire qui aura en charge son élaboration.

En premier lieu les objectifs Politiques de la Commune exprimés dans le présent CCTP, devront être confrontés aux obligations juridiques imposées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ou à venir, au cours de l'élaboration du projet de PLU en tenant compte des éléments du Porter à Connaissance de l'Etat.

L'équipe d'études devra signaler à la Commune les obstacles éventuels à la mise en œuvre des objectifs de son projet Politique.

Dans un second temps la traduction de ces objectifs sur l'espace dans le PADD, devra être confrontée à son tour de nouveau aux obligations d'ordre juridique de niveau supérieur tels que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ou le Plan Climat Energie Territorial (PCET), ainsi qu'aux impératifs techniques tels que :

Respect des servitudes d'utilité publique

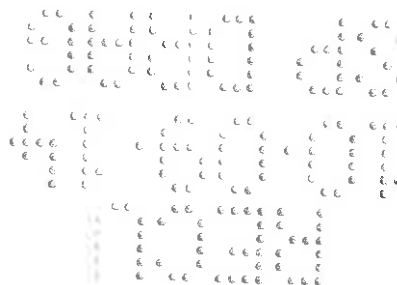
Prise en compte des données du SAGE

Risques technologiques, d'inondations, de mouvements de terrains, d'incendies ...

Capacités des réseaux de voirie, d'eau, d'assainissement d'eau pluviale et d'eaux usées à les desservir.

Compatibilité avec le SCoT si celui-ci est approuvé avant l'arrêt du projet de PLU, ou cohérence avec lui en fonction de son état d'avancement.

De ses analyses découleront in fine leur traduction en termes réglementaires dans le projet de PLU.



Objectif 3. Structurer et dynamiser l'économie

La Commune entend affirmer sa vocation de Porte d'entrée Est du Pays de Fayence depuis l'autoroute A8 et les Alpes Maritimes par la RD n° 562 avec le Lac de Saint Cassien comme première vitrine des richesses du Canton.

La Commune de Montauroux au-delà de son attractivité résidentielle, a vocation à jouer un rôle d'accueil pour des populations touristiques de passage ou de courts séjours, qui fuyant les zones saturées du littoral, viennent rechercher dans cet arrière-pays immédiat, un calme davantage propice au ressourcement et à la remise en forme.

Deux secteurs concentrent l'essentiel des activités de la Commune :

- le Village historique, chef-lieu de la Commune avec la Mairie
- La zone d'activités économiques située au sud et le long de la RD n° 562

Tourisme

La Municipalité élue en mars 2014 souhaite développer un tourisme « vert » en profitant de ses potentialités et de celles des autres Communes du Pays de Fayence.

Une politique touristique performante ne peut se concevoir et se mettre en œuvre qu'à cette échelle, en mutualisant les moyens des collectivités et en coordonnant les actions d'animations, ainsi que les modes d'hébergement et leur gestion, en fonction des cibles de clientèles que l'on souhaite accueillir. Une réflexion devra par suite être menée en ce sens dans le cadre de la Communauté de Communes et se traduire dans le futur SCoT. Elle permettra de révéler les besoins d'équipements induits à terme et leur meilleure localisation possible sur l'ensemble du bassin de vie.

Les atouts et les raisons de l'attractivité touristique de la Commune comme des autres Communes du Pays de Fayence résident dans :

- La qualité et la diversité de ses paysages, de plaines, de collines et de coteaux bien exposés au sud.
- Celle de son patrimoine naturel et architectural, de son vieux village en particulier
- La présence du plan d'eau du Lac de Saint Cassien avec toutes les activités qui s'y développent (sports nautiques, baignades, activités halieutiques, accueil restauration... L'Aviron attire des équipes du monde entier pour des entraînements, toutefois les compétitions n'y sont pas possibles en raison des dimensions de son plan d'eau.
- La présence de son Office de Tourisme pour l'accueil et l'information des clientèles en matière d'hébergement et d'animation (culturelle, sportive et de loisirs).

Ses handicaps :

- Une insuffisance de lisibilité et de communication, notamment en ce qui concerne la mise en valeur et la promotion de ses atouts. En particulier en ce qui concerne l'accessibilité au cœur du village (déficit de cheminements sécurisés et apaisés pour les chalands, insuffisance des places de stationnements aux abords, notamment inadaptation de l'accueil des transports collectifs et celui des autocaristes).
- L'insatisfaction des touristes de passage et de courts séjours concernant la mixité en nombre et l'insuffisance des formes et des types d'hébergement, de l'hôtellerie en particulier, de résidences de tourisme ou de villages de vacances de types parc résidentiel de loisirs (PRL).
- Absence de mise en valeur du patrimoine naturel et d'information sur ses conditions d'accès (Portes des massifs difficilement repérables, chemins de promenade et de randonnée mal balisés, mesures de protection des richesses environnementales peu évidentes, absence d'actions pédagogiques à l'adresse des usagers sur la préservation de la flore et de la faune, ou encore sur les réflexes à avoir au regard des risques d'incendies...).
- Une image peu esthétique de son urbanisation dans la plaine, première vision en entrée du Pays de Fayence en venant de l'Est, depuis l'autoroute A8 ou par la RD n° 562.

Consciente de ses atouts et de ses handicaps, la Municipalité, tirant les leçons de l'histoire du Pays et de ses activités passées, souhaite développer un **tourisme durable** conciliant à la fois le

respect et la mise en valeur de l'environnement, avec le développement et la relance des activités rurales, agricoles et sylvo-pastorales. La Commune espère de la sorte promouvoir un agrotourisme intégré à la nature, grâce à des activités « vertes » au contact des massifs boisés et des espaces agricoles existants ou à reconquérir. Dans le respect des richesses qui seront repérées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, l'équipe pluridisciplinaires qui sera retenue devra à cet effet démontrer les conditions d'une ouverture au public des grands sites naturels communaux à des fins de loisirs, situés autour du Lac de Saint Cassien et dans le bois du Défens.

Ce faisant les espaces naturels devront dans le futur être considérés comme une partie intégrante du Projet de développement communal.

Par ailleurs en corollaire, la Municipalité souhaite proposer au travers du PLU, **une offre d'hébergement touristique** compatible avec un développement durable, en complétant parallèlement les équipements sportifs existants et en aménageant des activités de plein air, s'appuyant sur le potentiel forestier de la Commune et ses espaces naturels (Parcours VTT, circuits de randonnée balisés, l'ensemble coordonné à l'échelle de la Commune et plus largement du Pays de Fayence dans son ensemble. Le touriste qui vient séjourner sur la Commune ne réduisant pas son champ d'activités ludiques aux limites communales. Ce type de tourisme souhaité par la Commune, a pour objectif de soutenir les efforts des professionnels de l'agriculture en vue du maintien et d'une relance de leurs activités, comme de ceux de l'économie artisanale de création, de transformation ou de conditionnement à partir des produits du terroir.

Le PADD devra justifier les types d'équipements à réaliser pour la promotion de ce type d'activités ludiques et touristiques et leurs localisations. En conformité avec les dispositions législatives et réglementaires de niveau supérieur, les prescriptions à imposer en conséquence seront précisées dans le règlement et sur les documents graphiques du PLU.

Structurer la politique culturelle et événementielle de la Commune en concertation avec celle des autres Communes du Pays de Fayence.

L'animation de la Commune contribue à son attractivité touristique. Les équipements doivent être pensés avec ce double objectif. Le diagnostic territorial devra recenser les équipements culturels existants, analyser leur capacité d'accueil au regard des prévisions démographiques envisagées ou souhaitables.

Des réunions thématiques seront organisées en vue de doter la Commune d'équipements de superstructures en veillant à éviter leur surdimensionnement et leur concurrence par rapport à ceux des communes voisines du Pays de Fayence. Des choix seront à opérer pour définir les types d'équipements manquant ou à redimensionner, voire à localiser le cas échéant, ceux à vocation communale et ceux à vocation intercommunale, ainsi que leurs localisations respectives en concertation sur l'ensemble du Pays de Fayence.

Globalement l'économie touristique est une économie transversale, elle ne doit pas être dissociée des autres formes d'économie. L'attrait touristique passe par celui du commerce, des services, de l'agriculture, de l'animation culturelle et sportive, de l'offre de loisirs, de la communication événementielle, et surtout de la préservation des sites et des paysages, ainsi que de la mise en valeur des richesses naturelles et patrimoniales.

Agriculture

L'espace agricole de la Commune a fortement été consommé par l'urbanisation, qu'il s'agisse des coteaux délaissés en raisons des difficultés d'exploitation liées à la topographie (murs de restanques, pentes trop fortes) ou des zones de plaine déstructurées au fil des partages et des successions. Cependant sur certains secteurs, notamment sur des ensembles de taille suffisante, des exploitations ont bien résisté aux pressions de l'urbanisation, c'est le cas en particulier le long de la RD n° 562. Des anciennes friches agricoles subsistent cependant, la Commune souhaite y mener une politique de reconquête en collaboration avec la profession et la Chambre d'Agriculture. Des réunions thématiques spécifiques devront être organisées à cet effet avec les intéressés (propriétaires, exploitants potentiel) au cours de la phase du diagnostic territorial.

Sur les espaces à potentiel agricole, une politique foncière appuyée par les organismes institutionnels (SAFER, Région, Département) pourrait y être mise en place en vue de faire baisser

les pressions urbaines et de redynamiser l'économie agricole, ou le développement de l'agrotourisme.

La Commune envisage d'y promouvoir le maraîchage dans un esprit de culture raisonnée ou biologique, notamment grâce au potentiel en eau brute susceptible d'être tirée de la nappe phréatique.

L'objectif est ici de favoriser des circuits courts de distribution, en proposant des produits de qualité, accessibles aux résidents, aux cantines y compris sur les Communes voisines.

Par ailleurs la filière **plantes à parfums** très prospère au siècle dernier, semble de nouveau intéresser l'industrie des parfums.

La Commune de Montauroux désire également encourager l'entretien des oliveraies, inciter leurs propriétaires à apporter leur récolte au **moulin communal**. Les nouvelles dispositions imposées en matière de coefficient de biotope suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR pourraient intégrer à l'article 13 du règlement du PLU, la prise en compte et la préservation des oliveraies.

Organiser et promouvoir l'attractivité du Village

Le développement des activités dans la Plaine, en vitrine le long de la RD n° 562, grâce à leur commodité de desserte et de stationnement a attiré sur ce secteur des commerces d'aide à la maison et à la personne. Ce développement s'est effectué comme sur les autres villages voisins au détriment de leur cœur historique.

C'est la raison pour laquelle, la Commune souhaite à présent rééquilibrer l'économie et redynamiser l'animation du Village en y attirant des **commerces, de l'artisanat de création et des services de proximité**, complémentaires et non concurrentiels à ceux de la Plaine, ainsi que des activités culturelles (salle d'exposition de tableaux, d'objets d'art, etc ...), ou encore une restauration de qualité et de l'hébergement pour touristes de passage.

Compte tenu du fonctionnement actuel du Village dont les espaces publics sont restés les mêmes depuis son origine, à une époque où la population communale était cinq fois moins importante, à l'évidence cet objectif de redynamisation par le commerce, l'artisanat et les services ne pourra être atteint qu'à la condition de revoir en particulier son accessibilité, le stationnement, les modes de déplacement et la circulation. Cette objectif de restructuration devra pour la Commune s'accompagner nécessairement d'une politique d'intervention foncière en faisant notamment jouer son droit de préemption, de manière à anticiper les évolutions urbaines en termes de contenant et de contenu.

Elaborer un plan de référence sur le village et ses abords

L'équipe pluridisciplinaire devra en conséquence étudier et proposer à la Commune de nouvelles fonctionnalités pour le village. Une commission de travail sous forme d'ateliers participatifs, regroupant des Elus, des professionnels et l'ABF, sera créée à cet effet au cours de la phase du diagnostic. L'équipe d'études devra travailler en concertation avec cette commission, tirer une synthèse de ses travaux et proposer un **plan de référence** des actions à mener sur le Village. Ce plan de référence devra être assorti de stratégies de mise en œuvre, notamment au plan foncier (achat, échanges, emplacements réservés pour équipement ou pour voies et espaces publics).

Il devra aborder, outre les aspects fonctionnels, également les questions d'esthétique, de publicité, de sécurité, d'architecture, de volumétrie et de couleur des façades et des menuiseries. Ce plan devra permettre d'estimer les coûts engendrés par le remodelage des espaces bâtis et non bâtis, afin pour la Commune de phaser dans le temps les réalisations de travaux en fonction de ses capacités financières.

Parallèlement il conviendra de veiller à l'amélioration des relations fonctionnelles et la greffe entre le cœur historique et ses quartiers périphériques (accès par les transports collectifs, autocars, bus de ramassage scolaire, aires de stationnement, cheminement sécurisés pour les piétons et les vélos, notamment sur la RD n° 37 dans la traversée du village).

Soutenir les activités existantes Commerces, Artisanat, Activités tertiaires de la Plaine et y améliorer les fonctionnalités, tout en préservant le potentiel agricole.

Le développement des activités le long de la RD n° 562 entre le Carrefour de la Colle Noire (croisement des RD n° 37 et RD 562) est le résultat d'une pression foncière qui s'est manifestée depuis les années 60. Les activités attirées à cette porte d'entrée du Pays de Fayence en vitrine sur le grand axe de desserte et de transit de Draguignan à Grasse, s'y sont implantées au hasard des opportunités foncières.

Cette zone d'activités pour l'essentiel au sud de la RD n° 562 a souffert jusqu'à aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements (desserte non sécurisée et inaboutie, absence de règlement de publicité, cohérence et harmonie architecturale non étudiée, point de traitement paysager de la façade sur la RD, desserte interne qui laisse à désirer avec des voies privées en impasse, une absence de maillage mal sécurisé sur certains débouchés en attente de création de giratoires ou de finition de contre-allée ...).

Cette zone par sa situation en entrée du Pays de Fayence reste très attractive malgré les handicaps qui précèdent. La Commune entend y soutenir son activité économique dans sa diversité. Une restructuration d'ensemble sera pour cela nécessaire, dans le but d'y améliorer ses fonctionnalités, et surtout son esthétique en particulier celui de sa vitrine commerciale.

Elle constitue pour les visiteurs et les touristes la première image carte postale qu'ils retiendront du Pays de Fayence. Par suite son traitement urbanistique constitue un enjeu fort pour l'avenir de la Commune et du Pays.

C'est la raison pour laquelle la Commune souhaite dans la Plaine et le long de la RD 562 :

- Engager sur la durée une politique de restructuration de la zone d'activités,
- 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**.
- Préserver, remettre en culture, voire sanctuariser les espaces agricoles et stopper leur consommation par l'urbanisation. Activités économiques et agricoles devront dans le futur cohabiter de manière pérenne. Les espaces agricoles et naturels qui seront préservés devront être considérés et traités comme une composante du projet urbain.

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 dans le PLU d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation**. Son contenu sera précisé au terme de la phase diagnostic, elle donnera lieu à un avenant en **tranche conditionnelle**.

Il serait souhaitable que le futur SCoT coordonne et spécifie les vocations des différentes zones d'activités du Canton, afin d'éviter entre elles des concurrences stériles, et au contraire favoriser des synergies. Une politique globale de communication et de promotion des zones d'activités serait par suite bienvenue à l'échelle du Pays de Fayence en collaboration avec le CCI 83.

Enseignement et formation

Ils sont le corollaire indispensable du développement économique.

Aujourd'hui la Commune bénéficie d'équipements scolaires de niveau satisfaisant, du premier degré, de la maternelle à l'entrée au Collège. Avec Fayence, Montauroux bénéficie également d'un Collège. En revanche aucun Lycée n'est pour l'instant mis à la disposition des familles de la Communauté de Communes du Pays de Fayence, dont les enfants sont dirigés vers Saint Raphaël – Le Muy et Draguignan.

Cette carence en enseignement de second degré ne favorise pas une sédentarisation des familles, ni leur parcours résidentiel sur le territoire de vie et par voie de conséquence l'attractivité économique du Pays de Fayence. Les analyses démographiques des tranches d'âges produites par l'INSEE en porte témoignage.

Le Plan Local d'Urbanisme devra tenir compte des localisations des établissements d'enseignement pour en améliorer à leurs abords, leur accessibilité ainsi que la sécurité des accompagnants et des enfants.

Les relations entre les lieux d'enseignement et de formation, ceux d'habitat – de commerces – de services – et d'activités de loisirs sportives et culturelles devront être revisités et hiérarchisés pour la satisfaction des usagers. Ces relations devront être traitées dans le schéma de circulation et de déplacement sur le territoire communal en cohérence avec celui des communes voisines (Callian en particulier), des emplacements réservés seront si nécessaire proposés. Ce schéma devra être intégré au PADD.

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 locatif
- Requalifier 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'activités 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.