

COMPTE RENDU

CONSEIL MUNICIPAL DU 8 AVRIL 2016

01/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-9 et L 123-18 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2014-094 en date du 5 septembre 2014 portant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de MONTAUROUX ;

Monsieur le Maire rappelle en préambule aux membres du Conseil Municipal que par délibération en date du 27 septembre 2014, ils ont prescrit la révision générale du POS approuvé le 10 février 2001 et modifié le 13 janvier 2014 et sa conversion en Plan Local d'Urbanisme (PLU), et pour ce faire ont désigné le Bureau d'études CITADIA Conseil Méditerranée, 45, rue Gimelli à TOULON (Var).

Selon l'article R123 - 1 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Selon l'article L 123 - 1 - 3 du Code de l'Urbanisme, ce PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L 123 - 9 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU.

Les travaux d'élaboration du PLU animés par le cabinet CITADIA Conseil ont démarré en octobre 2014 et ont comporté à ce jour deux phases qui ont fait chacune l'objet d'une concertation destinée à l'ensemble des partenaires institutionnels mais aussi du public :

1-Etablissement d'un diagnostic territorial

qui a permis d'identifier ou de confirmer les enjeux essentiels du futur PLU

- DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES
 - ✓ Une forte attractivité du territoire
 - ✓ Une commune jeune peu touchée par le phénomène de vieillissement de la population
- DYNAMIQUES RESIDENTIELLES
 - ✓ Une augmentation significative et régulière du parc immobilier
 - ✓ Une attractivité résidentielle minorée par la tension foncière
- DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES
 - ✓ Une population active touchée par le chômage
 - ✓ Des emplois sur la commune axés sur le commerce les transports et les services
 - ✓ Une économie générant des déplacements pendulaires
 - ✓ Un secteur présentiel prédominant
- FORME URBAINE
 - ✓ Une urbanisation qui s'est largement développée dans la plaine et sur les flancs de collines
 - ✓ Des densités très faibles observées, notamment dans les zones NB très importantes
- FONCTIONNEMENT URBAIN
 - ✓ Une accessibilité Nord - Sud à améliorer et diversifier
 - ✓ Un stationnement suffisant dans le centre ancien
- PAYSAGE
 - ✓ Préservation des terres agricoles situées au pied du village
 - ✓ Requalification de la RD 562
 - ✓ Préservation des collines boisées
 - ✓ Préservation des espaces verts aux interfaces immédiates du bourg
- ENVIRONNEMENT
 - ✓ Une trame bleue importante
 - ✓ Une richesse biologique, notamment au Sud autour du lac de Saint Cassien
 - ✓ Des risques identifiés, dont le risque inondation dans la plaine
 - ✓ Des corridors écologiques sur le territoire, qui touchent peu la zone urbaine
- TOURISME, AGRICULTURE
 - ✓ Une vocation touristique de plus en plus marquée, à renforcer

- ✓ Un manque de structuration globale des espaces d'activités économiques
- ✓ Un potentiel de développement vers une économie « externe », grâce à des axes de transit importants et en devenir
- ✓ Une agriculture à maintenir

Monsieur le Maire informe l'assemblée que les enjeux du diagnostic territorial ont fait l'objet, le 29 juillet 2015, d'une présentation aux Personnes Publiques Associées et au public. D'autre part, ce diagnostic fait l'objet d'une exposition en mairie, de façon continue depuis le 23 septembre 2015. Il est également disponible sur le site internet de la Commune.

2 – Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

tenant compte des objectifs et des enjeux issus de la phase diagnostic.

Ce document, dont le contenu intégral est annexé, constitue tout à la fois le projet de développement urbain pour la prochaine décennie et l'architecture générale du futur PLU dans ses composantes classiques que sont le Plan de zonage et le Règlement d'urbanisme.

Les 10 orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par le PADD de MONTAUROUX sont définies en 3 axes principaux :

Axe 1 - Protéger les milieux en maîtrisant le développement urbain

- Orientation 1 – Modérer la croissance économique
 - ✓ Orienter intelligemment la croissance démographique
 - ✓ Limiter l'étalement urbain et optimiser « l'urbain » existant
 - ✓ Un développement urbain cohérent vis-à-vis des réseaux
- Orientation 2 – Prévenir les risques et les nuisances
 - ✓ L'agriculture/sylviculture comme interface contre le risque incendie et inondation
 - ✓ La réappropriation des ruisseaux et vallons comme temporisateur du risque ruissellement
 - ✓ Limiter l'exposition aux risques par un arrêt du mitage et une information accrue de la population
- Orientation 3 – Protéger les paysages et la biodiversité
 - ✓ L'agriculture garant du paysage
 - ✓ Valoriser touristiquement et sensibiliser sur l'environnement naturel, patrimonial et agricole
 - ✓ Assurer l'intégration paysagère du mitage actuel et prévenir de son intensification
 - ✓ Préserver les massifs boisés et réservoirs de biodiversité.

Axe 2 – Reconcentrer le développement urbain

- Orientation 1 – L'identité patrimoniale : le village perché
 - ✓ Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces publics
 - ✓ Intensifier « l'urbain de plateau » pour réussir la greffe urbaine et soutenir le centre ancien
 - ✓ Conserver et développer les équipements publics structurants et les services
 - ✓ Réussir la nouvelle accessibilité du centre et du plateau
- Orientation 2 – L'identité contemporaine : la plaine
 - ✓ Revendiquer la plaine comme lieu d'habitat moderne d'une architecture novatrice et éco-performante
 - ✓ Assurer une accessibilité partagée et d'agrément des habitations, commerces et emplois
 - ✓ Implanter des espaces publics de respiration de qualité et investis
 - ✓ Assurer le lien avec le village perché : complémentarité et non compétitivité
- Orientation 3 – L'identité partagée : la cohérence sociale et fonctionnelle
 - ✓ Diversifier le parc de logement
 - ✓ Développer le logement social en cohérence avec les centralités
 - ✓ Favoriser la mixité fonctionnelle

Axe 3 – Renouer avec une économie qualitative et durable

- Orientation 1 – L'économie verte, le nouveau Montauroux
 - ✓ Le lac et le sport, piliers économiques en devenir
 - ✓ L'éco-tourisme, (label station verte de vacances) vecteur de développement communal
 - ✓ L'économie circulaire irriguant un territoire soutenable
- Orientation 2 – L'artisanat d'art, une filière à capitaliser
 - Montauroux ville d'art et d'histoire
 - Identifier et pérenniser les filières d'excellence
 - Soutenir l'entrepreneuriat artisanal et les ateliers collaboratifs
- Orientation 3 – Un projet agricole et alimentaire pour le territoire
 - Une reconquête des espaces agricoles résiduels
 - Un développement local des produits transformés
 - Le commerce de proximité et en circuit court, soutien des productions locales
- Orientation 4 – Une accessibilité à assurer
 - ✓ Une accessibilité numérique de qualité garante du développement économique

- ✓ Repenser les déplacements et le stationnement sur la commune
- ✓ Un accès au territoire à pérenniser et sécuriser

Monsieur le Maire précise que le PADD a été présenté le 22 janvier 2015 :

- ✓ à l'ensemble des personnes publiques associées et n'a pas fait l'objet d'observations négatives et d'opposition sur les options retenues
- ✓ Au public, le 5 février 2015, lors d'une réunion publique d'information et de concertation
- ✓ Il est également disponible sur le site internet de la Commune.

Monsieur le Maire précise que le PADD annexé à la présente a été actualisé suite à la réunion des PPA du 22 janvier 2015.

Monsieur le Maire invite les conseillers municipaux à débattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Monsieur Huet, Maire : Document de développement du territoire devenu indispensable et obligatoire, ce document va nous permettre d'organiser le futur de nos communes et de notre développement démographique, urbanistique avec toutes ses composantes, habitat et infrastructures mais également notre développement économique avec ses composantes commerciales et industrielles.

Les 45 dernières années ont vu une croissance démographique constante, avec pour Montauroux, une croissance annuelle de 4%.

Comme nous l'observons tous, cette croissance n'a pas eu que des effets positifs. Certes elle a permis de sortir notre territoire d'un relatif retard, mais elle a entraîné des difficultés que nous n'avons pas su correctement maîtriser : un mitage du territoire devant l'idéal de la maison individuelle avec piscine, maisons éparpillées çà et là dans des zones jusque là réputées comme naturelles, une concentration des commerces le long de la RD562, sans organisation réelle et responsable de la problématique du trafic routier que nous observons aujourd'hui et une disparition progressive de ce qui faisait la spécificité et l'attractivité de notre territoire que ce soit sur le plan de notre quotidien que sur le plan touristique qui continue à demeurer notre principal potentiel économique.

Notre projet est donc centré sur le fait de concilier des objectifs contradictoires : maintenir notre qualité de vie avec notre attractivité urbanistique, économique, et touristique tout en permettant malgré tout à nombre de personnes et notamment parfois nos propres enfants, de continuer à s'installer comme nous l'avons fait nous mêmes auparavant.

Notre PLU devra se conformer au SCOT du pays de Fayence, dossier dont j'ai la charge de l'élaboration au sein de la communauté de communes.

Ce scot relève d'une association étroite des élus du conseil communautaire qui ont compris le document et l'ont rédigé dans le moindre détail.

. Ce SCOT est le reflet d'une communauté d'élus et de décideurs, et pas un document technocratique. La vision du SCOT (plus d'une vingtaine de réunions à ce jour) est un choix politique partagé et arbitré.

Comme je l'avais promis lors des élections municipale, ce PLU sera le fruit d'une concertation publique innovante avec déjà deux réunions publiques qui se sont déroulées dans une ambiance sereine et qui nous ont permis de préciser nos objectifs sous couvert des remarques des services de l'état et du département, parties prenantes dans ce dossier.

Monsieur Cecchinato relate les 10 orientations classées en 3 axes.

Monsieur Bétheuil : à la page 7 il est écrit « En collectif faire appel à des formes compactes de l'ordre du R+2 à R+3 partiel » qu'entendez vous en nombre de niveaux ? Monsieur Cecchinato indique qu'il s'agit d'un rez de chaussée plus deux voire partiellement trois étages.

Monsieur Bétheuil : à la page 10-11, concernant les risques qu'en est-il des bassins de rétention ? Ils ne figurent pas dans le texte du PADD. Monsieur Cecchinato indique que depuis la circulaire de la DDTM, pour chaque demande de nouvelle construction on doit construire un bassin de rétention des eaux pluviales pouvant retenir environ 100 litres par mètre carré imperméabilisé. Y compris pour les extensions lorsque les terrains n'en étaient pas équipés. Monsieur Gal précise que c'est en vigueur depuis 2012. Monsieur Cecchinato note que c'est à rajouter.

Qu'en est-il de la zone inondable de la plaine ? Monsieur Cecchinato indique que depuis les études des risques géologiques et inondations faites par le Monsieur Campredon en 1990, confirmées par Monsieur Conti en 2000, la DDTM ne reviendra pas sur ce qui a été inscrit même s'il y a de nouvelles analyses au coup par coup. Seule une ré-expertise au niveau de la totalité de la commune serait envisageable. Ceci ne peut être réalisé par faute de temps et d'argent.

Monsieur Bétheuil : Sylviculture ? Monsieur Cecchinato répond que c'est le Préfet qui demande à promouvoir la sylviculture.

Madame Mankai : A la page 19 est indiqué « couvrir le parking de la fontaine », n'est-il pas en zone rouge ? Monsieur le Maire répond que ce n'est pas sur la totalité du parc de stationnement. Monsieur Bétheuil pense qu'il est en zone rouge. Monsieur Cecchinato indique qu'il est en zone marron nécessitant une étude géologique approfondie. Les fondations avaient été calculées à l'époque par un bureau d'étude et permettrait certainement sa surélévation. Monsieur le Maire rétorque que de toute façon de nouvelles études seront entreprises. Monsieur Bétheuil s'étonne de l'étendue des zones en « aléas mouvement de terrain ».

Monsieur Bétheuil : A la page 21 il est question de l'Euro Vélo Route. Il y a des exemples ailleurs intéressants en Europe mais est ce que ce tracé sera entretenu par ma mairie ? A Callian des bouts de chemins de randonnée ont été vendus aux propriétaires. Comment conserver cette voie alors que des parcelles ont été vendues ? Monsieur le Maire répond que cette voie verte est de la compétence du département. Il faut la conserver et indiquer sa position sur nos documents d'urbanisme en créant des emplacements réservés. Monsieur Cecchinato indique que la DDTM demande que tout accès par des véhicules à de nouvelles constructions empruntant cette voie soit étudié de très près et que ces accès pourraient être refusés.

Concernant la route de l'Apier et devant le tri postal la route est défoncée, pourquoi la mairie ne fait pas les réparations ? Monsieur Bottero répond que le propriétaire des bâtiments de l'Apier refait tous les réseaux et que la canalisation de transfert de la nouvelle station d'épuration doit passer devant les bâtiments du tri postal. Les travaux de goudronnage seront faits dès que ces réseaux seront exécutés.

Monsieur GAL : Sur la carte de la page 4 au nord de la départementale 37 figure une large zone de densification à empêcher, pourquoi, puisque tous les réseaux existent ? Monsieur Cecchinato répond qu'effectivement il y a là une

incohérence sur la carte car entre les zones agricoles au sud de la D37 et au dessus de l'ancienne voie ferrée les terrains sont raccordables à tous les réseaux y compris à l'assainissement collectif. Il faudra modifier cela.

Madame Baron demande pourquoi le projet, page 12, préconise de préserver les oliveraies puisqu'il n'en existe que très peu : Monsieur Cecchinato précise qu'il en existe encore beaucoup mais qu'elles ne sont pas entretenues. Il existe un moyen de les protéger en créant des zones No. Monsieur Bétheuil précise que les oliviers sont souvent couverts par les ronces. Madame Baron répond que l'idéal serait de nettoyer toutes ces oliveraies.

Monsieur Bétheuil souhaiterait que soit insérée la notion de monnaie locale qui fait référence au film « demain », dans le cadre de l'économie circulaire. Monsieur le Maire répond qu'il ne voit pas cela nécessaire. Monsieur Bétheuil évoque également une infrastructure numérique en ruine. Monsieur le Maire indique que l'opérateur historique va changer son fusil d'épaule en donnant la préférence aux territoires ruraux dont nous faisons partie. Monsieur Bormida demande si ce seront des réseaux enterrés. Monsieur Théodose précise qu'il s'agit d'ADSL. Monsieur Alfonsi indique que les lignes RTC vont être supprimées.

Monsieur Bottéro demande comment on peut interdire les clôtures. Monsieur Cecchinato répond que dans le règlement on peut demander à ce que certaines soient des haies végétales surtout dans les zones naturelles. Monsieur Laugé répond qu'au sujet des clôtures il existe un règlement et pourtant certaines d'entre-elles dépassent sur la route. Monsieur Theodose : Il y a eu une note et la police est passée pour mettre dans les boîtes aux lettres des personnes concernées la réglementation, sans travaux de leur part la Mairie le fera à leur frais. Monsieur Laugé : Je parle d'anglais qui ne sont jamais là et qui ne paient pas les taxes de séjour. Monsieur Théodose : Nous ferons la note en anglais alors.... Monsieur Coulon : Ce serait bien qu'il y ait un contrôle derrière. Monsieur Cecchinato : Sur le porter à connaissance du département est indiqué qu'il faut débroussailler aux abords des routes.

Madame Mankai : Concernant la page 32 déplacement sur la commune..... ce sera bien quand une ligne entre les communes existera. Monsieur Huet répond que ce projet intercommunal fait partie du SCOT qui est étalé sur 30 ans, il faut espérer car il faut que les finances suivent.

Monsieur Gal : On ne connaît toujours pas le tracé de la RD101. Monsieur le Maire répond que c'est également un projet structurant du territoire donc du SCOT et qu'il y aura un référendum. Monsieur Gal répond que c'est stupide, qu'il n'y croit pas, les gens de Saint Paul se fichent des Estérets. Monsieur le Maire : On me connaît comme le gêneur, et je me mettrai devant les bulldozers s'il le faut. Il y a d'autres passages. La route de contournement n'est pas seulement pour désenclaver la plaine, il y a aussi un projet économique (château Grime). Est-ce que château Grime est vraiment nécessaire ? Il y aura un exposé à la population. Entre nous une troisième voie sur l'échangeur sera difficile. Escota nous dit qu'un autre échangeur serait à notre charge. Chez nous il y a des voies parallèles à faire, à intensifier les voies piétonnes et accentuer la circulation en vélo. La route reste une hypothèse lointaine (15 ans). On essaie de faire le nécessaire pour que les travaux de voies parallèles aillent jusqu'à la Barrière. Le dossier est sur la table. Monsieur Bétheuil demande où en est l'acquisition foncière des voies parallèles. Monsieur le Maire répond que si la route allait du rond point de Fondurane au rond point de la Barrière les propriétaires seraient plus conciliants.

Madame Mankai : Page 31 point « c », est ce que les petites industries « non polluantes » ne seront-elles pas bienvenues ? Monsieur le Maire : Si, si. Nous, on prévoit le développement de petites industries sur le PLU mais cela ne dépend pas de nous. Un projet d'une ressource m'a été proposé.

Monsieur Bottero : Est-ce que l'on ne pourrait pas prévoir l'aménagement du Lac ? Monsieur le Maire répond : Oui mais nous ne sommes pas porteurs de projet économique. Monsieur Cecchinato : On pense à la création des parkings, mais ils doivent se faire en zone A. Il nous faut donc travailler sur les arrêtés préfectoraux pour modifier ou éliminer la zone A. Les parkings réglementaires ne pourraient pas se faire là où ils sont. Nous avons 25 ans de retard sur cette réflexion car rien n'a été fait par les municipalités précédentes. Monsieur le Maire indique qu'il y a déjà une grande avancée concernant la sécurité. Monsieur Bottero : On a laissé faire. Monsieur Laugé rétorque, en complément, cela ne sert à rien de revenir sur le passé. Mais je voulais ajouter que EDF gère ce terrain, ils ont laissé l'eau à SCP. La position de l'EDF de laisser les abords aux communes n'est que très récente. EDF n'était pas d'accord pour laisser faire n'importe quoi autour du Lac.

Madame Baron : Ce PADD est un rêve qui j'espère va se réaliser. Monsieur le Maire : Le PLU sera dans cette ligne là. Seul l'état peut nous faire des remarques. Monsieur Gal : Il faut alors taper du poing sur la table ! Monsieur le Maire : Non ce n'est pas la peine, notre dossier est très bien perçu et s'il faut faire des modifications nous devrons le faire, ils ne nous laisseront pas le choix.

Monsieur Bethueil : Quel est le calendrier ? Monsieur Cecchinato : Le zonage doit être fini fin mai début juin pour la réunion publique. Avant le 15 juillet le PADD passe au CM. Ensuite il y a les commissions et l'enquête publique début décembre. Avant le 27 mars 2017 le PLU doit être fini. Sinon la commune sera couverte par le Règlement National d'Urbanisme, Il n'y aura plus que du vert et du rouge, c'est-à-dire que l'on pourra construire ou non. Monsieur Bethueil : D'où le problème de certains propriétaires.

Monsieur le Maire : Très peu de terrains qui vont passer inconstructibles ont été achetés, les gens ont été prévenus. Par contre certaines personnes vont hériter de terrains inconstructibles certes, mais ils ne perdront pas d'argent ce qui serait différent si vous aviez mis 300 000€ dans un terrain. Monsieur Cecchinato : Avec le PLU certaines personnes divisent leur terrain maintenant et commencent une construction. Monsieur Théodose : On ne fait pas d'omelette sans casser des œufs, c'est la règle du jeu. Monsieur Cecchinato : Dans les zones N on pourra toujours augmenter la superficie de construction de 30% jusqu'à une certaine limite.

Le conseil municipal prend acte de la tenue du débat sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune de MONTAURoux.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)