



PROJET ARRETE DU SCOT DU PAYS DE FAYENCE

AVIS DU CONSEIL RÉGIONAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

Février 2018

PREAMBULE :

Cet avis porte sur le Schéma de Cohérence et d'Organisation Territoriale (SCoT) du Pays de Fayence arrêté le 19 décembre 2018 par le Conseil communautaire.

Ces documents constitutifs du SCoT ont été élaborés avec le concours du bureau d'études Citadia Conseil et du bureau d'études Mosaique-environnement pour l'évaluation environnementale.

Compte tenu,

- des grandes orientations poursuivies par la Région à travers l'ensemble des politiques sectorielles et des schémas dont elle est en charge, dont la lutte contre l'étalement urbain, une dynamique économique innovante, la préservation du foncier agricole et des espaces naturels, la production de logements, notamment sociaux, un cadre de vie harmonieux pour chacun, l'articulation efficace entre transport et urbanisation, la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, la réduction des consommations d'énergie et le développement des énergies renouvelables,
- que, les SCoT constituant une référence, déterminante et opposable, de l'avenir des territoires, la Région entend à ce stade, produire un avis approfondi pour s'assurer de la prise en compte des grands enjeux régionaux, et qu'elle est particulièrement attentive à ce que ces enjeux, articulés avec les spécificités du territoire, se traduisent dans les projets de SCoT en objectifs ambitieux, avec un volet prescriptif détaillé, facteur de réussite de la mise en œuvre des orientations,

la Région s'est particulièrement attachée à regarder :

- les objectifs chiffrés de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- les objectifs d'offre de nouveaux logements, notamment sociaux, ventilés le cas échéant par EPCI et par commune et les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc public ou privé en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs ;



- les modalités de détermination des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, qui peuvent être localisés ou délimités ;
- les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques ;
- les prescriptions apportées en termes d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et de limitation de l'étalement urbain ;
- la cohérence de la politique des transports et déplacements ;
- le caractère prescriptif sur les documents devant être compatibles avec le SCoT dont notamment les PLU ;
- la prise en compte de la problématique de l'aménagement commercial.

AVIS DE LA REGION

La forme choisie pour la présentation du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et du Document d'orientations et d'objectifs (DOO), les rappels réguliers des objectifs du PADD dans le DOO facilitent leur lecture et leur cohérence. Ils permettent également, grâce à des propos synthétiques, de bien appréhender les enjeux qui caractérisent ce territoire, situé à l'Est du Département du Var et les réponses que la communauté de communes du Pays de Fayence souhaite leur apporter.

a) Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

La dynamique du SCoT du Pays de Fayence repose sur une double volonté :

- de garder un développement démographique supérieur à celui du Var avec un taux de 1,3 % de croissance annuelle sur la période 2017-2035 (soit + 7 500 habitants en 2035),
- de porter un développement économique endogène du territoire porteur et créateur d'emploi (3460 emplois à créer).

Le PADD s'articule autour de deux axes principaux :

- un axe environnemental « maîtriser les équilibres » visant à la fois à la maîtrise et la gestion des paysages, des espaces naturels et agricoles, de la biodiversité, des ressources (eau, énergie) et la prévention des pollutions (déchets),
- un axe économique « développer le territoire » visant au développement du territoire autour d'un tourisme culturel, sportif et environnemental (et de la préservation des richesses patrimoniales, porteuses de l'attractivité touristique du territoire), d'un redéploiement de l'agriculture, de la requalification des zones d'activité.

Ce projet de développement, tout en se voulant endogène, n'ignore pas la nécessité de développer les partenariats et les complémentarités avec les territoires voisins.

Ce développement nécessite aussi de renforcer l'attractivité de ce territoire en améliorant l'accessibilité et en renforçant l'offre d'équipements (scolaires, culturels et sportifs).

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur
Délégation Connaissance Planification Transversalité
Service Planification régionale et territoriale

Le PADD mise aussi sur un développement démographique important (avec un taux de croissance de 1.3 %) par an.

Le choix d'un développement démographique soutenu est justifié (dans le DOO) par une volonté de rééquilibrage visant à donner à ce territoire un niveau d'équipement suffisant afin de mieux répondre aux besoins et aspirations de la population actuelle.

Cette croissance démographique est très en retrait par rapport à celle constatée par l'INSEE sur la période 2008-2013 (1.97 % annuel), elle-même bien supérieur à celui de l'ensemble du département (0,54 % par an sur la même période).

Pour mémoire, l'INSEE prévoit un accroissement de 60 000 personnes sur l'ensemble du Var pour la période 2015-2035 (soit un taux d'environ 0.3 % par an).

Le projet démographique conduirait ce territoire, qui représente 2,5 % de la population varoise, à absorber 12,5 % de l'accroissement de la population de ce département à l'horizon 2035.

Cette hypothèse de développement est fortement portée par le fait que ce territoire est proche de centres économiques (tels que la CASA et/ou le Golfe de Saint-Tropez) sur lesquels l'offre immobilière est bien inférieure aux besoins et que le niveau de prix du foncier et de l'immobilier (même s'il a connu une nette progression) y reste encore acceptable pour des populations qui ne peuvent plus trouver à acheter sur les Alpes-Maritimes et le littoral.

Toutefois, même si ce taux est cohérent au regard des études de projection démographique de l'INSEE avec les ambitions affichées dans le cadre de l'élaboration de son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) la Région souhaite alerter sur ce taux de croissance démographique particulièrement ambitieux. La mise en place d'un suivi régulier de la population permettrait d'accompagner l'évolution démographique par une ouverture progressive des espaces à l'urbanisation conforme à l'ambition affichée dans le SCoT de limiter la consommation foncière.

La poursuite d'une croissance démographique forte, interroge le choix de continuer à accueillir des résidences secondaires (1000 à l'horizon 2035 soit 16 % des nouvelles constructions) et le projet d'élargir la saison touristique pourrait inciter à rechercher de nouvelles formes pour l'offre d'hébergement touristique en complément des lits proposés par le secteur marchand, en prenant aussi en considération les évolutions de la demande en matière de tourisme (recherche d'authenticité, RB&B, greeters).



b) Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO)

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés

La consommation d'espace :

Sur les douze dernières années (1999-2011) la **consommation annuelle** était en moyenne d'environ **50 ha**. Le projet de SCoT affiche un **objectif** de moins de **7 ha/an (soit une division par 7 de la consommation d'espace par rapport à la période précédente)**, une consommation totale de 121 ha (dont 28 au sein de l'enveloppe urbain et 93 en extension de celle-ci) sur 18 ans. Ce projet s'accompagne d'une volonté de favoriser le renouvellement urbain et la densification des espaces bâtis ; le développement du territoire se fera donc aussi largement en « construisant la ville sur la ville » puisque le renouvellement urbain portera sur 117 ha ; le SCoT précise les zones pouvant faire l'objet d'un renouvellement (que ce soit pour l'habitat ou pour l'activité).

La volonté affichée dans ce SCoT d'une diminution de la consommation d'espace doit être saluée.

Toutefois, à la lecture du DOO, il apparaît que les opérations de moins de 0,5 ha (5 000 m²) ne seront pas comptabilisés dans l'atteinte de cet objectif, ainsi que divers projets :

- le projet de doublement des accès routiers D37 et D562 pour améliorer l'accessibilité au Pays de Fayence depuis les Adrets (dont on peut estimer, en l'absence d'élément plus précis, qu'il devrait concerner au moins une quinzaine d'hectares environ),*
- le projet du Château de Grime qui représente à lui seul potentiellement 300 ha soit une consommation supérieure à celle inscrite dans le SCoT.*

Bien que le DOO annonce pour ce projet du château de GRIME une vocation intercommunale dépassant les limites de Pays de Fayence et que le DOO apporte peu de précision sur la nature même de ce projet, le SCoT doit afficher clairement une position sur ce projet et intégrer les conséquences en termes de consommation d'espace, et ce d'autant plus que la mise en œuvre de ce projet risque de générer des besoins en infrastructures.

Par conséquent, on ne peut que s'interroger sur la mise en œuvre réelle et le réalisme de cet objectif de consommation d'espace inférieur à 7 ha par an sur la période 2017-2035.



L'urbanisation

Le PADD et le DOO prône un urbanisme avec des formes urbaines favorables à la densité dans une logique de réduction de la consommation foncière.

La densité est déjà importante dans les noyaux villageois, et le SCoT prévoit le maintien d'une certaine densité dans la zone de renouvellement urbain (70 logements/ha).

On ne peut que saluer la volonté manifestée dans le DOO d'un urbanisme dense économe en espace ; toutefois divers éléments présents dans le DOO semblent limiter cette ambition telle l'absence de densité moyenne minimale imposée dans les sites de développement à vocation d'habitat, le faible taux minimum d'habitat collectif...

Le modèle de la maison individuelle reste assez majoritaire dans les projets urbains (pouvant aller jusqu'à 60 % des constructions, le taux minimum pour le collectif et l'habitat intermédiaire restant à 20 %) alors que le territoire souffre déjà d'un développement de l'urbanisation peu structuré et maîtrisé en pied des villages perchés avec un mitage des anciens espaces agricoles par l'habitat individuel.

Le projet de SCoT de renforcer l'axe de la plaine de Fayence (habitat et tertiaire) pourrait s'accompagner de la définition d'un véritable projet urbain : localisation d'équipements, structuration de l'espace public, qui nécessiterait certainement un interventionnisme plus fort de la part de la collectivité pour imposer des formes architecturales permettant une plus forte densité, voire la mise en œuvre de procédures d'urbanisme opérationnel plus coercitives (ZAC intercommunale, réserves pour équipements....) que ce soit pour les zones d'habitation ou d'activités.

Ainsi, le SCoT pourrait esquisser ou définir plus précisément pour ces espaces (et notamment la plaine de Fayence) les formes d'urbanisation attendues pour amorcer la réflexion sur la densification et acquérir une fonction pédagogique plus forte.

De même, le SCoT pourrait également engager une réflexion sur la localisation des équipements publics et des services au public dans le cadre de la création de nouvelles « centralités ». Par exemple, le choix de localisation du terrain proposé par la communauté de commune pour l'implantation d'un lycée ne risque-t-il pas d'amplifier le phénomène de diffusion de l'urbanisation ?.

2. Les orientations et principes de la politique de l'habitat

a) La démographie



Le SCoT repose sur une hypothèse démographique forte avec une croissance de 1,3 % par an conduisant à un accroissement de la population de 7 500 habitants et une population totale de 32 800 habitants.

Les évolutions de populations sont difficilement estimables par l'INSEE dans le cadre de son modèle de projection « Omphale » pour les territoires d'une population inférieure à 50 000 habitants ; on peut toutefois faire l'hypothèse de similitudes entre les évolutions du Pays de Fayence et la Dracénie voisine ; dans ce cas, le scénario le plus optimiste de l'étude INSEE (celui retenu actuellement par la Région pour l'élaboration du SRADDET), la population du Pays de Fayence atteindrait environ 31 750 habitants en 2030 et 32 700 habitants en 2035. L'hypothèse du SCoT est donc relativement supérieure à celle du scénario « hypothèse haute » de l'étude « Omphale ».

	Hypothèse haute		Scénario central		Hypothèse basse	
	Pop	% variation annuelle	Pop	% variation annuelle	Pop	% variation annuelle
2013	27 114		27 114		27 114	
2030	31 750	1,00 %	30 900	0,81 %	30 150	0,64 %
2050	35 700	0,82 %	33 000	0,56 %	30 600	0,33 %

Même si des volontés d'une croissance démographique soutenue à l'échelle régionale sont présentes dans le SRADDET, des interrogations se font jour au regard de l'ensemble des études conduites au niveau national. Ces hypothèses doivent donc être prises avec une certaines réserves et il serait souhaitable que les ouvertures à l'urbanisation des espaces s'accompagnent d'une observation de l'évolution démographique du territoire.

Cette prévision démographique est aussi à mettre en regard avec les contraintes d'accès que connaît ce territoire.

La Région alerte sur les objectifs démographiques particulièrement ambitieux du SCoT et invite à mettre en place un dispositif de suivi des évolutions de la population et réviser si nécessaire les objectifs du SCoT ;

b) Les besoins en logements

Le SCoT évalue les besoins en logements à 5300 logements supplémentaires.

La Région souhaite avoir des compléments d'informations sur le mode de calcul des besoins en logement.

Ce chiffre paraît donc élevé ; en effet :

- A l'échelle de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'après les estimations de l'INSEE (2014) pour répondre aux évolutions démographiques, renouveler le parc



Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur
 Délégation Connaissance Planification Transversalité
 Service Planification régionale et territoriale

existant et intégrer la demande de résidences secondaires, il faudra construire entre 30 600 et 36 400 logements chaque année à l'horizon 2030. A titre d'information, transposé sur le SCoT Pays de Fayence, dont la population était en 2014 de 27 366 habitants (32 800 habitants projetés en 2035 selon les hypothèses démographiques du SCoT) cela donne une production annuelle comprise entre 185 et 220 logements par an en prenant en compte les prévisions démographiques du Pays de Fayence, ce qui est bien inférieur (1/3 environ) à l'objectif 300 logements par an affiché par le SCoT.

- Le parc de résidence a évolué de la façon suivante entre 1999 et 2013 (données INSEE) :

	nb de logements	nb de résidences principales	nb de rés. sec. et logts occas	nb de logements vacants
1999	12 873	8 177	3 964	732
2008	15 632	10 192	4 502	937
2013	17 340	11 321	4 802	1 216

Soit compte tenu de la population en 2013 (27 114 habitants), une taille des ménages de 2,39 personnes

En poursuivant les tendances enregistrées sur les périodes précédentes, on peut estimer le parc existant à :

	nb de logements	nb de résidences principales	nb de rés. sec. et logts occas	nb de logements vacants
2017	18 700	12 200	5 000	1 500

- Sur la base d'une population de 32 800 habitants et d'une taille moyenne des ménages de 2,24 personnes (telle que prévue au SCoT), le besoin en logements est donc de 14 650 logements soit un besoin de 2 450 logements nouveaux (ou réhabilités). Ce chiffre correspond aux besoins de nouveaux habitant et aux besoins de cohabitation.
- Les besoins de logements pour la fluidité du marché (environ 7 % du parc de résidences principales) représentent 1 000 logements. Le parc vacant actuel, estimé de 1 500 logements, est donc théoriquement suffisant, il faut toutefois considérer qu'une partie de celui-ci (1 000 logements ?) ne correspond plus aux besoins du marché immobilier et nécessitera donc soit une réhabilitation lourde soit fera l'objet d'une démolition-reconstruction. On peut considérer qu'il n'est pas souhaitable de voir le nombre de logements vacants augmenter.
- Les résidences secondaires représentent plus d'un ¼ du parc immobilier. La poursuite de ce taux conduirait à l'implantation de 1 000 nouvelles résidences secondaires. Le maintien d'un tel taux de résidences secondaires doit toutefois être analysé au regard des ambitions de développement touristique et des formes de tourisme souhaitées pour ce territoire.



Compte tenu des projections démographiques du SCoT, les besoins de nouvelles résidences principales en 2035 (y compris un taux de vacance minimal pour la fluidité du marché) peuvent être estimés à 2 500 logements auxquels viendront s'ajouter environ (et sous réserve) 1 000 résidences secondaires ; un millier de logements vacants mériteront aussi probablement une réhabilitation plus ou moins importante ou feront l'objet d'une démolition-déconstruction

Soit, compte tenu du parc vacant, un total arrondi à 3 000 logements à créer d'ici 2035 et 1000 logements à réhabiliter.

Ce chiffre reposant sur une hypothèse démographique forte devra toutefois être ajusté dans le temps au regard de l'évolution démographique constatée sur le territoire.

Il convient aussi de considérer les risques liés à une surestimation des besoins en logements, car même si le SCoT propose avant tout d'intervenir dans les zones de renouvellement urbain, il est probable que c'est sur ces secteurs que la « dureté » du foncier est la plus forte et que l'urbanisation risque de se développer en premier lieu sur des zones d'extension de l'urbanisation, moins contraintes et répondant mieux à la demande « traditionnelle » en matière d'habitat, c'est-à-dire la maison individuelle avec jardin, fortement consommatrice de foncier.

Le SCoT devrait donc rappeler la priorité de localiser les prochaines constructions au sein de l'enveloppe urbaine et préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des espaces hors de cette dernière.

Ce territoire souffre d'un déficit important de logement sociaux et comptait seulement 257 logements en 2011 (selon les données les chiffres de la DDTM) soit une part de 2,4 % du parc de résidences principales).

Bien que l'on puisse regretter que la question du logement social soit notamment absente du PADD, celle-ci est présente dans le DOO avec des objectifs de mixité sociale (au moins 20 % de logements sociaux dans les opérations neuves de plus de 10 logements) et un objectif 900 logements sociaux ou intermédiaires sur le Pays de Fayence à l'horizon de 2035 (soit près de 30 % des besoins de nouveaux logements annoncés au SCoT) dont 600 au sein de l'axe central (Plan de Fayence en renouvellement Urbain sur les 5 Communes) sur lequel le SCoT prévoit la construction de 1 400 logements.

Si ces chiffres globaux de construction doivent être pris avec quelques réserves, l'ambition de porter le taux de logements sociaux à 30 % est à saluer.

Toutefois, les difficultés de mise en œuvre de ces ambitions en matière de logements sociaux ne devront pas être négligées notamment au vu des difficultés, en termes de contraintes de gestion, que représentent pour les bailleurs, les petites opérations dans ce type de contexte territorial.



3. Les objectifs relatifs au développement économique, touristique et commercial

Plusieurs axes sont proposés pour ce développement :

- Le tourisme déjà présent sur le territoire ; celui-ci dispose d'atouts : des villages de qualité, le lac de Saint-Cassien, des artisans d'art, un golf de réputation internationale.

Le projet de SCoT est de renforcer la marque touristique du territoire, en complémentarité avec les territoires voisins (eux-mêmes porteurs de développement touristique) : Pays de Grasse, Cannes, CAVEM, Golfe de Saint-Tropez...) dans une optique d'élargissement de la saison touristique.

A ce titre, 7000 lits supplémentaires sont prévus dans le SCoT à l'horizon 2035, dont seulement 1/3 en secteurs marchands ; un cinquième du foncier opérationnel étant réservé aux nouvelles unités touristiques).

- L'industrie du parfum : cette activité est déjà présente sur le territoire (production de matière première pour l'industrie de la parfumerie avec FIRMENICH). Elle devrait s'accompagner de remise en culture de certaines terres (terrasses de culture) pour la production florale. La ZA de Broves notamment, devrait accueillir ces activités.
- Les métiers d'art : le SCoT mise aussi sur l'attractivité des métiers d'art (en relation avec le tourisme).

Le projet du SCoT s'accompagne aussi d'une volonté de requalifier les zones d'activités qui aujourd'hui souffrent d'une absence de cohérence, de qualité architecturale, de difficultés de desserte routières...

Il s'accompagne aussi du développement de l'offre numérique et du très haut débit. Le SCoT prévoit le développement de nouvelles zones d'activités.

Le projet de développement économique du territoire rejoint deux des opérations d'intérêt régional (OIR) proposées par la Région dans le cadre du Schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDEII). Toutefois, la réussite de ce développement tiendra à la capacité de ce territoire d'une part, à renforcer l'attractivité des zones d'activité par une amélioration qualitative, et d'autre part, à développer les partenariats et les coopérations avec les territoires voisins ; des contrats de réciprocité seraient peut-être à envisager avec ces territoires, notamment du fait que le Pays de Fayence représente pour eux un réservoir d'eau (Lac de Saint Cassien), une zone d'habitat pour les actifs (notamment pour les Alpes-Maritimes) et que ce territoire devrait abriter à terme un important centre de stockage et d'enfouissement des déchets ultimes (à vocation interdépartementale).

En matière d'aménagement des nouvelles zones d'activités, on peut regretter que le SCoT,



- *d'une part, ne fixe pas de conditions préalables de densification des zones de renouvellement urbains et/ou des zones d'urbanisation nouvelle d'accompagnement ;*
- *d'autre part, définit pour les zones d'activité des objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementale.*

4. Les orientations relatives à la redynamisation de l'agriculture et la valorisation de la forêt

Le chapitre présentant les orientations relatives à la redynamisation de l'agriculture et la valorisation de la forêt (page 55 à 61) est particulièrement détaillé et ambitieux. Il se décline en 3 orientations complémentaires :

- La première vise à protéger les grands espaces agricoles structurants (soit près de 1 170 hectares) avec des actions précises : intégrer ses surfaces agricoles au PLU avec un zonage et règlement adapté, mettre en place des démarches de protection spécifique, encadrer les nouvelles constructions agricoles en recourant aux démarches de type « hameaux agricoles » et mettre en place des emplacements réservés pour des équipements agricoles collectifs et/ou publics.
- La seconde concerne le potentiel de terres qui peuvent être reconquises par l'agriculture, et notamment les friches agricoles. Sur ce sujet, il est également prévu des actions de type : inventaire exhaustif des friches, recours à la procédure des biens vacants et sans maître, usage adaptée dans les PLU de la servitude « Espace boisée classée ».
- Enfin, la dernière orientation porte sur le sylvo-pastoralisme et l'agroforesterie, pour lequel le territoire envisage un regain. De la même manière, des actions très opérationnelles sont envisagées : réalisation de schéma de desserte, prise en compte des plans d'orientations pastorales intercommunaux, soutien à l'émergence de filières d'avenir comme la subériculture, la castanéculture, la filière bois-énergie...

Le SCoT affiche un objectif de maintien de 3 100 ha de terres agricoles à l'horizon 2035, le classement dans les documents d'urbanisme de 1 170 ha des espaces agricoles structurants en les dotant de périmètres de protection.

Un inventaire des zones agricoles historiques sera réalisé et reporté dans les PLU. Le DOO ouvre la possibilité au déclassement dans les PLU de zones d'interdiction absolue (espaces boisés classés, zones naturelles).

Le DOO mentionne à plusieurs reprises la mise en œuvre de démarches spécifiques, sous-entendu la mise en place de zones agricoles protégées (ZAP) ou de Périmètres de protection des espaces agricoles et naturels (PAEN), sans toutefois en préciser les modalités de leur mise en œuvre.



Les PLU permettent le développement d'exploitations agricoles nouvelles et la multi activité.

Le SCoT prévoit une forte réduction de la consommation du foncier. Toutefois, près de 120 ha seront consommés principalement sur les 3089 ha des terres agricoles restantes (soit une perte d'environ de 3 à 4 % des terres agricoles). On peut supposer que le maintien des 3 100 ha de zones agricoles dans les documents d'urbanisme se fera donc par le transfert de zones « redevenues » naturelles vers les zones agricoles dont on peut toutefois s'interroger sur leur réelle valeur agricole et les motifs qui ont poussé à leur abandon.

Bien que le taux de consommation des terres agricoles soit relativement faible, celles-ci s'inscrit dans un contexte global d'inquiétudes quant aux possibilités des territoires ruraux de continuer à assurer une production alimentaire suffisante pour les zones urbaines (notamment dans un contexte de croissance démographique au niveau mondial. Et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a mis au cœur de son projet de SRADDET, la gestion économe du foncier et la protection des terres agricoles.

Une plus forte réduction de la consommation ne pourrait-elle être envisageable par l'application d'une plus forte densification des zones d'urbanisation nouvelle et le recours à des espaces verts partagés plutôt que des jardins individuels (pour les zones d'habitat individuel), le choix d'implantation des nouveaux espaces d'urbanisation sur des zones moins propices à l'agriculture ?

Par ailleurs, le SCoT évoque le principe d'une compensation ; celle-ci ne doit pas se faire par une simple compensation à l'hectare près, mais doit intégrer la valeur pédologique et agricole, l'existence et/ou la possibilité d'irrigation, les facilités d'accès avec des engins motorisés des terres concernées afin de conserver une réelle équivalence par rapport aux sols initiaux.

La protection des terres agricoles passe aussi (peut-être prioritairement) par une politique de soutien à l'activité agricole avec le développement de circuit courts pour le maraîchage l'encouragement à la pluriactivité (agro-tourisme...), qui mériteraient de figurer dans ce DOO.

La Région privilégie la mise en place de démarches de protection des terres agricoles à l'échelle intercommunales, s'inscrivant d'ailleurs en cohérence avec les récentes évolutions législatives et réglementaires apportées sur ces outils :

- les zones agricoles protégées (ZAP) peuvent être engagées par l'organisme en charge de l'élaboration du SCoT (article L112-2 du Code rural et de la pêche maritime) ;

- les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) prévus à, l'article L.143-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et les programmes d'action qui les accompagnent, peuvent également être initiés par les syndicats de SCoT (il s'agit là d'une nouveauté de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt).



Dans le même objectif, il est rappelé que l'article L141-10 du Code de l'Urbanisme ouvre expressément la possibilité de définir dans le SCoT, les sites agricoles à protéger, notamment les continuités agricoles définies dans la trame agricole, à l'échelle du cadastre.

Enfin pour mémoire, il faut souligner que les espaces agricoles, en interface forêt / urbanisation, contribuent à la limitation du risque incendie.

5. Les orientations de la politique des transports et de déplacements

Le territoire souffre d'un enclavement important et le réseau routier insuffisant connaît malgré le caractère rural de ce territoire des saturations régulières (importance des navettes domicile-travail) notamment sur l'axe de la D562. Par ailleurs, la desserte des zones d'activité par les poids lourds s'avère parfois délicate.

Le SCoT envisage donc la création d'un nouvel axe pour relier le territoire à l'autoroute, la reconfiguration de la D562 en boulevard urbain, la localisation et la création d'infrastructures et un aménagement urbain destiné à favoriser les modes actifs adaptés aux déplacements courts.

Un réseau de transport en commun, et la création d'infrastructure dédiées aux modes actifs doivent relier les communes de ce canton en proposant des alternatives à l'automobile.

L'accroissement démographique prévu au SCoT risque fort de renforcer les difficultés d'accès que connaît ce territoire.

Au-delà de la notion de territoire des courtes distances, le projet de SCoT ne doit pas ignorer les alternatives aux déplacements (télétravail) ainsi que les solutions visant à limiter le nombre de véhicules (transports en commun sur le pays, covoiturage pour les navetteurs travaillant hors du territoire de SCoT) et les équipements subséquents (parking relais, aires de co-voiturage, site internet de covoiturage).

6. Les grands projets d'équipements et de services et les orientations pour la gestion des ressources

L'évolution démographique doit s'accompagner de la création équipements (santé, enseignement, sport, accès, commerce). Ce développement aura des impacts certains sur les ressources en eau (prélèvements sur les réserves et augmentation des rejets en eaux usées), les consommations d'énergie et l'augmentation des trafics (fret et transport de voyageurs).

Ainsi, le DOO intègre des objectifs de gestion économe des ressources et de requalification des espaces par les nouveaux équipements.



Les équipements publics

Le SCoT envisage la création de divers équipements dont un lycée.

La programmation d'un nouveau lycée sur le Pays de Fayence et son inscription dans le plan pluriannuel d'investissement n'ont pas encore été confirmées par la Direction des lycées de la Région.

Il serait souhaitable que les nouveaux équipements viennent conforter le renforcement ou la création de pôles de centralités, dans une logique de concentration urbaine favorable à la stratégie d'un territoire des courtes distances inscrite au SCoT, et n'empiètent pas sur les espaces agricoles structurants.

La gestion économe et rationnelle de l'eau

Le projet de SCoT fixe des objectifs de protection de la ressource en eau et de diversification de l'approvisionnement notamment par l'utilisation des droits d'eau sur le lac de Saint-Cassien. Il invite aussi à mettre en place des incitations pour les bâtiments et un urbanisme plus économe en eau.

Le SCoT anticipe la pérennité de la fiabilité des réseaux et du traitement des eaux usées, les possibles pollutions des eaux et les risques liés aux eaux pluviales et aux fortes précipitations.

Cependant, le SCoT pourrait peut-être être plus précis dans les moyens de mise en œuvre : par exemple il ne donne aucune indication sur les moyens pour atteindre l'objectif de territoire à basse consommation d'eau. Or aujourd'hui les consommations d'eau constatées varient de façon très forte selon la type de logement (maison individuelle, habitat collectif, le niveau d'équipement, les aménagements extérieurs et paysagers, etc.) et la consommation par habitant en région Provence-Alpes-Côte d'Azur (255 l/jour/habitant) est supérieure de 50 % à la consommation moyenne nationale (150 l/jour/habitant).

Le Scot n'apporte pas d'informations quantitatives sur la consommation en eau de ce territoire et il serait souhaitable que le SCoT définisse des objectifs moins généraux et quantifiés ; les études pour un plan de gestion de la ressource en eau dans le cadre du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau de la Siagne (bassin versant sous tension) en cours d'élaboration apporteront probablement des éléments d'information sur ce point et permettront de fixer des objectifs plus précis...

Dans l'attente, le SCoT pourrait envisager la mise en place d'un observatoire pour le suivi des consommations d'eau.

Le SCoT cherche à anticiper les impacts de l'urbanisation sur les réseaux et les possibles conséquences en termes de pollutions (ex saturations des stations d'épuration des eaux usées : STEP) et de risques inondation en cas de fortes précipitations ; il prône diverses techniques : amélioration et entretien des réseaux, limitation de l'imperméabilisation des sols, solution de stockage à grande échelle, développement de techniques alternatives...



Le Scot pourrait dans cette partie rappeler les orientations retenues en matière de prévention des risques relative à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et/ou de l'opération dans le cas d'aménagement de zones ou sites (cf. point IX), ayant aussi pour conséquences de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les réseaux et les équipements de traitement des eaux usées.

Cette réflexion doit de plus intégrer dès à présent l'impact des évolutions climatiques et des forts risques d'allongement des périodes de sécheresse qui risque d'influer lourdement sur la gestion des conflits d'usage.

La gestion des déchets

Le Pays de Fayence propose d'implémenter une gestion intercommunale des déchets, avec la promotion d'actions de prévention (cf. lutte contre les dépôts sauvages...), une incitation forte à une revalorisation locale des déchets (compostage, recyclage etc...) via la création de nouvelles unités de valorisation et le lancement d'une réflexion sur la mise en place d'une tarification visant à inciter au tri.

Cet objectif est décliné à travers la volonté d'accompagner l'émergence d'un vaste projet d'économie circulaire sur l'ensemble de l'Est-Var.

Celui-ci se traduira notamment par :

- La création de plusieurs équipements pour la valorisation des déchets :
 - le site de valorisation dit « SITE 4 » de Bagnols en Forêt,
 - le futur pôle environnemental de Fonsante à Tanneron,
 - les plateformes de tri et de ré-usage dans les agglomérations.
- Le développement de la collecte sélective et la multiplication des points de collecte et d'apport,
- L'invitation à créer des espaces réservés à la gestion des déchets au sein des nouvelles opérations immobilières à vocation résidentielle ou économique,
- L'obligation de créer une unité locale de tri pour chaque projet structurant et une unité de pré-collecte,
- Le développement de filières de collecte et de traitement des déchets,
- La création de déchetteries,
- La création d'installations de stockage pour les déchets non dangereux et les déchets issus du BTP.

Les efforts dans le domaine de la prévention, de la collecte et du traitement des déchets faisant l'objet d'une orientation à part entière, méritent d'être soulignés. Toutefois, les actions de sensibilisation des publics constituent une condition de la réussite de politiques publiques dans ce domaine et doivent accompagner celles-ci.



L'approche énergétique

Le SCoT évoque les questions de la qualité environnementale des bâtiments, des normes énergétiques, de la valorisation des énergies.

Le DOO envisage de consacrer une partie des zones sous optimisées ou sous bâties pour la production d'énergies renouvelables.

La réhabilitation thermique du parc ancien est évoquée dans le DOO.

La question énergétique est essaimée dans l'ensemble du document, toutefois le volet consacré à l'énergie est réduit à la question de la production d'énergies renouvelables et de mutualisation des équipements d'approvisionnement.

Cette approche parcellaire empêche d'affirmer une véritable ambition sur le sujet qui pourrait permettre de fixer des objectifs globaux de consommation d'énergie et de limitation des gaz à effet de serre sur l'ensemble du territoire en lien avec le projet de plan climat-air-énergie territorial (PCAET) que ce territoire du Pays de Fayence doit mettre en œuvre conformément aux termes de la loi relative à la transition pour la croissance verte (LTECV).

Il convient aussi de rappeler

- *D'une part, que le respect des normes énergétiques en vigueur (cf. encadré « mixité sociale » page 32 du DOO) ne saurait être un objectif, c'est une obligation légale, il en est de même pour le raccordement des bâtiments neufs aux réseaux de chaleur existant ayant fait l'objet d'un classement. Donc, seule la recommandation, en page 35 du DOO, de bâtiments à énergie positive (allant au-delà de la réglementation thermique actuelle) est un objectif réel.*
- *Que la performance énergétique des bâtiments est liée à la conception bioclimatique des bâtiments et que l'orientation et l'exposition des terrains, l'ensoleillement sont des facteurs déterminants qui méritent de figurer dans les documents et règlements d'urbanisme. Le SCoT pourrait inciter à ce que ces éléments figurent dans les PLU et soit pris en compte dans le positionnement et l'organisation des nouvelles zones d'urbanisation.*

En matière de réhabilitation, il serait souhaitable que le DOO dessine les moyens qui seront utilisés pour mobiliser les propriétaires privés sur cet enjeu (OPAH ; OPATB... ?).

Par ailleurs, l'existence de réseaux de chaleur sur ce territoire sera fortement dépendant de la volonté des collectivités de mettre ceux-ci en œuvre et donc de l'inscription réelle de ceux-ci dans le DOO comme condition du développement des nouvelles zones d'urbanisation et de dispositions favorisant des formes d'habitat suffisamment denses pour une rentabilité des raccordements aux réseaux, voire de la prise de l'initiative de la réalisation de ces réseaux de chaleur par la puissance publique.

La filière bois (énergie et potentiellement bois d'œuvre) mériterait certainement de faire l'objet d'un développement spécifique sur ce territoire, notamment en lien avec des projets de réseaux de chaleur.



L'utilisation de foncier pour la production d'énergies renouvelables, constitue une artificialisation du sol et devra être prise en considération comme telle dans les calculs de consommation d'espace (ce point devrait être précisé dans le DOO) ; on peut regretter que les encouragements aux énergies renouvelables ne visent pas plus la mise en œuvre de systèmes intégrés au bâti (exemple : obligation d'utilisation des toitures des bâtiments de plus de X m² au sol et d'utilisation des systèmes photovoltaïques en ombrière des parkings des zones d'activité et commerciales) ou à l'implantation sur des terrains ne pouvant plus faire l'objet d'une utilisation agricole ou d'une urbanisation (anciennes carrières ou décharges...).

Par ailleurs, une politique énergétique territoriale ambitieuse repose sur des objectifs globaux de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre et sur un ensemble de facteurs : amélioration du bâti, réduction des déplacements motorisés (personnes et fret), formes urbaines et présence du végétal en ville, favorisant qualité de l'air et réduction des îlots de chaleur (et donc des besoins en rafraîchissement).

Le territoire souffre d'une absence de desserte par le chemin de fer, toutefois le renforcement de l'offre de transport en commun, le développement des espaces de télétravail (associé au renforcement du très haut débit).

L'ensemble de ces points constituent des axes de réflexion pour une politique énergétique globale permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le Schéma régional climat air énergie (SRCAE) auquel le SCoT devrait faire référence.

7. Les orientations en matière de protection et mise en valeur des habitats et des continuités écologiques

La biodiversité est bien présente dans le DOO qui insiste sur la nécessité de préserver les zones d'habitat et de restaurer les corridors.

L'enjeu prioritaire dans ces domaines est parfaitement identifié dans l'axe 1 du PADD (« Maîtriser les équilibres »), « Dans certains secteurs, l'étalement des constructions et le délaissement des espaces s'est traduit par une érosion importante des terres agricoles, de la qualité des paysages et potentiellement de la biodiversité » et dès les premières pages de ce DOO, la communauté de communes du Pays de Fayence affirme sa volonté, via le SCoT, de « rétablir les équilibres du territoire, tant sur les dimensions environnementales, qu'écologiques, agricoles, paysagères et de prévention du risque [...]. S'appuyant sur les grands plans et programmes (SDAGE, SRCE, SRCAE, PGRI...), cette étape est incontournable pour réussir les fondations d'un développement soutenable et cohérent du territoire ».

Le DOO affirme vouloir « reprendre à son compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique » et il identifie et distingue plusieurs espaces à protéger : réservoirs de biodiversité, espaces de perméabilité agricole, corridors écologiques terrestres, trame bleue et corridors écologiques aquatiques...

Si la volonté de préserver l'environnement (paysage, biodiversité...) doit être saluée, il est toutefois regrettable que les objectifs d'une recherche de remise en état optimal



de certaines zones d'habitat et corridors, inscrits dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ne figurent de façon explicite dans ce document et sa cartographie. (Voir en annexe : extrait de la carte 3 planche 7/10 du SRCE)

De plus, le DOO renvoie la définition précise des limites de chacun de ces espaces à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme. Il ouvre, également, pour ces espaces des possibilités de valorisation, qui peuvent paraître incompatibles avec une volonté affirmée de protection stricte. Ces espaces pourront ainsi « accueillir des projets légers d'équipement ou d'aménagement à vocation touristique et de loisirs, éducatif ou pédagogique, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité et la fonctionnalité des réservoirs ». Une définition de la notion d'équipement ou d'aménagement « léger » serait opportune, ainsi que la définition des conditions d'analyse de l'impact de ces équipements.

Le DOO indique que « tout projet d'infrastructure de transport impactant un réservoir de biodiversité devra être aménagé, afin d'intégrer les besoins de déplacement des espèces ». On peut supposer que cette rédaction vise notamment le nouvel axe routier projeté qui permettra le doublement de la jonction avec l'axe autoroutier vers Les Adrets. Toutefois, il reste évident que ce projet devra s'accompagner d'une évaluation environnementale et de la définition de mesures permettant de limiter au maximum ses impacts.

Par ailleurs, la lecture des autres chapitres du PADD, comme du DOO, qui ne sont pas liés au thème de la biodiversité, fait, effectivement, naître quelques interrogations, voire montre des contradictions, entre la volonté de préserver et valoriser la trame verte et bleue (T.V.B.) et les paysages et le scénario de développement retenu ; en effet, si le PADD confirme « une érosion de la qualité paysagère et de la biodiversité du fait d'un mitage et d'une urbanisation effrénée ces dernières décennies », PADD et DOO affichent des objectifs quantitatifs, en matière de croissance démographique, qui peuvent être encore très élevés pour parvenir à une réelle rupture avec le développement passé.

Une rédaction plus directive, voire contraignante, des recommandations et prescriptions du DOO mériterait d'être examinée, afin de renforcer, plus encore, la préservation de la T.V.B et d'assurer une plus grande concordance entre les ambitions affichées et les moyens d'y parvenir.

En matière d'urbanisme, la conciliation des objectifs environnementaux et de développement ne pourra certainement se faire que par des options fortes en matière de localisation des zones ouvrables à l'urbanisation, de formes urbaines visant à limiter l'étalement urbain, et d'organisation des corridors dans ces zones.

La protection de la biodiversité passe aussi par une politique de connaissance de celle-ci par l'ensemble des acteurs et de la population, une politique d'information visant à favoriser la biodiversité dans les aménagements urbains (haies, jardins), sans oublier un soutien à la biodiversité domestique (maintien des variétés anciennes et traditionnelles, création de jardins partagés...). Dans le même ordre d'idée, le SCoT ne pourrait-il inciter au renforcement des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (limitation des pesticides) ?



8. Les objectifs relatifs à la valorisation des paysages et la mise en valeur des entrées de ville

La qualité paysagère du territoire est fortement revendiquée par le SCoT qui intègre la protection des espaces remarquables, des silhouettes des villages perchés et des cônes de vue, traitement des entrées de ville.

Si le Pays de Fayence revendique la qualité paysagère comme un atout pour ce territoire, il ne doit pas négliger les faiblesses résultant d'une absence passée de maîtrise de l'aménagement et de l'urbanisation de certaines zones. Les paysages sont en perpétuelle évolution et peuvent être soumis à une érosion notamment liée aux aménagements : bâtiments d'activité, mitage pavillonnaire, aménagements routiers, affichages publicitaires... particulièrement en entrée de ville et en périphérie des noyaux villageois.

Ce sujet rejoint donc fortement la question du choix des formes urbaines pour les nouveaux projets et les renouvellements urbains.

Du fait de la dimension intercommunale du paysage, il serait important que le DOO identifie les éléments structurants du paysage (grands espaces agricoles, les éléments liés à la présence de l'eau, les alignements d'arbres...) qu'il convient de préserver et d'intégrer dans l'organisation de la trame urbaine.

L'aménagement de la plaine de Fayence mériterait aussi que le SCoT en définisse plus explicitement les lignes directrices et organise la cohérence entre les communes.

Le SCoT ne pourrait-il préciser les grandes lignes relatives :

- aux règlements des zones d'activité en entrée de ville qui devront intégrer des dispositions sur la qualité architecturale du bâti et des clôtures, la création de marges de recul, l'organisation d'espaces de stockage et de stationnement ;*
- à la gestion des transitions entre espaces naturels et agricoles et espaces urbains, la qualité des espaces urbains contemporains.*

9. Les orientations en matière de prévention des risques et nuisances

Le SCoT intègre bien la question des risques.

Le territoire du Pays de Fayence collabore aux mesures choisies pour le traitement du risque inondation à l'échelle du bassin versant de l'Argens, de la Siagne, de l'Argentière et du Verdon.

Le DOO évoque la question de l'imperméabilisation des sols contre le risque inondation et la nécessité de prévoir l'ensemble des dispositions (équipements, voiries...) nécessaire à la gestion des situations de crise.

Le DOO souligne l'importance de la gestion forestière contre le risque incendie ainsi que le rôle positif du sylvo-pastoralisme.

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur
Délégation Connaissance Planification Transversalité
Service Planification régionale et territoriale

Le SCoT aborde l'ensemble des risques naturels et technologiques présents sur le territoire du Pays de Fayence.

Toutefois, on pourrait envisager que le SCoT (et notamment le PADD) implique plus la communauté agricole dans la gestion du risque inondation en encourageant la mise en œuvre de pratiques visant à permettre le ralentissement du ruissellement des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales et éviter le lessivage et l'érosion des sols, conformément aux fiches bonne pratique du PAPI de l'Argens.

Cette sollicitation est aussi liée à la capacité du territoire à développer les partenariats entre monde rural et urbain.

Dans le domaine urbain, le DOO pourrait être plus exigeant en matière de gestion des eaux pluviales (par exemple en imposant un objectif de zéro rejet à la parcelle dans les projets urbains, la formulation actuelle laissant une marge d'interprétation sur le choix des objectifs quantitatifs).

De même, il conviendrait tant sur le plan paysager que sur celui de la gestion du risque inondation de s'interroger sur la préservation des terrasses de culture notamment lors des opérations de construction (mais aussi autant que possible dans les pratiques agricoles) ; ces terrasses contribuant à la qualité paysagère mais aussi grandement au ralentissement d'écoulement des eaux pluviales et favorisant leur infiltration.



SYNTHESE

Le SCoT du Pays de Fayence affiche une volonté forte pour maintenir la consommation foncière tout en voulant promouvoir un développement de ce territoire afin d'améliorer la qualité de vie de ces habitants.

A ceci s'ajoute incontestablement, des ambitions environnementales tant dans le domaine de la prévention, de la gestion et du traitement des déchets, de la préservation de la biodiversité que de protection de la surface agricole utile et des paysages et de la gestion des risques naturels qui sont à saluer et qui soulignent la volonté des acteurs locaux de faire de ce territoire un modèle « exemplaire » de développement soutenable.

Toutefois, un certain nombre d'éléments présents dans le DOO peuvent réduire ces ambitions voire être contradictoires avec celles-ci, et une attention particulière sur les axes ci-dessous doit permettre que les ambitions affichées trouvent leur pleine application.

- **La mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace**

Les surfaces de consommations foncières affichées dans le SCoT doivent prendre en considération l'ensemble des projets identifiés et souhaités pour ce territoire.

Les ambitions de limitation de la consommation foncière de ce territoire doivent tenir compte et intégrer l'ensemble des projets présents sur la Pays de Fayence quelle qu'en soit la nature : projets immobiliers (résidentiels, touristiques ou économiques) et infrastructures et poser dès aujourd'hui les options de développement pour les projets dont le pays souhaite la réalisation et pouvoir accompagner ces projets des équipements éventuellement complémentaires.

Elles doivent aussi s'accompagner d'une part d'une réflexion sur des formes urbaines suffisamment denses et d'autre part d'une volonté de contrôle des ouvertures à l'urbanisation favorisant d'abord l'utilisation des réserves foncières situées au sein de l'enveloppe urbaine, pour permettre de répondre aux objectifs de développement démographique, de qualité paysagère et de préservation des terres agricoles les plus productives, de préservation des ressources naturelles.

- **La prise en compte de la qualité paysagère et environnementale à l'échelle intercommunale**

Ce territoire mise en grande partie son développement (démographique et économique) sur la qualité de ses paysages mais souffre d'un mitage important des zones agricoles en pied des villages perchés et d'une absence de maîtrise de l'urbanisation des zones d'urbanisation de ces dernières décennies.

La préservation de la qualité paysagère de ce territoire, mais aussi le renforcement de son attractivité (notamment touristique et dans le domaine de l'économie) sont ainsi conditionnées par un renforcement de la structure urbaine des zones d'activité et des



zones pavillonnaires afin de recréer des nouvelles centralités qui permettront de retisser et recoudre les divers tissus urbains et leur redonner une cohérence.

Ce développement qui doit permettre d'accueillir de nouvelles populations et activités mais aussi d'améliorer l'accessibilité de ce territoire doit concilier les objectifs du développement durable évoqués ci-dessus.

- **La démographie et les objectifs de construction de logements**

Du fait des options démographiques et de développement retenues dans le SCoT, le risque d'observer un décalage entre les ambitions affirmées aujourd'hui et les réalités qui seront constatées en 2035 est loin d'être négligeable.

De plus, ces options, influençant les besoins en logements (qui par ailleurs semblent surévalués et dont le calcul mériterait d'être plus détaillé et justifié), conditionnent les besoins d'ouvertures de nouveaux espaces à l'urbanisation.

Ces options du SCoT que ce soit en termes de démographie ou de constructions de logements orientant les options qui seront prises dans les prochains PLU des communes, conditionnent donc fortement les formes que prendra l'évolution de ce territoire et la consommation d'espace.

Elles mériteraient que les acteurs locaux s'interrogent sur les implications en termes d'aménagements de ces choix démographiques et dotent le SCoT d'orientations suffisamment fortes pour un développement urbain maîtrisé, structuré, cohérent, priorisé permettant de tenir compte de l'évolution réelle de la population et respecter les objectifs de limitation de la consommation d'espace.

Le SCoT doit donc poser fermement les bases de ce nouvel essor. A cette fin, il est proposé d'enrichir ce document par des éléments permettant :

- o d'intégrer dans les tableaux de consommations foncières l'ensemble des projets dont la communauté de communes souhaite voir la réalisation : projet du château de GRIME, doublement des accès routiers D37 et D562, etc. ;
- o la Région alerte sur les objectifs démographiques particulièrement ambitieux du SCoT et invite à mettre en place un dispositif de suivi des évolutions de la population et réviser si nécessaire les objectifs du SCoT ;
- o compte-tenu des ambitions démographiques particulièrement fortes de ce SCoT, de bien articuler extensions urbaines et accroissement de populations dans le respect des objectifs de « maîtrise des équilibres » tel qu'annoncés et notamment de :
 - renforcer dans le document d'objectifs et d'orientations (DOO), les préconisations en matière de densité urbaine notamment en fixant des objectifs de densité moyenne dans les zones d'extension d'urbanisation et de limiter dans ces dernières les surfaces destinées à l'habitat individuel et de



- favoriser des formes urbaines, permettant de concilier densité et qualité de vie, tout en étant moins consommatrices d'espaces;*
- *préciser et détailler le mode de calcul afin d'affiner besoins en logements en tenant compte des données actualisées de l'INSEE ;*
 - *rappeler la nécessité dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) d'une part, de prioriser la localisation des nouvelles constructions à l'intérieur des enveloppes urbaines et/ou dans les nouveaux pôles de centralités, et d'autre part l'obligation de justifier les ouvertures à l'urbanisation des zones d'extension urbaine ;*
 - *fixer des règles d'ouverture à l'urbanisation des unités nouvelles d'urbanisation à vocation économique ainsi que des objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementale*
- o *dans un objectif de renforcer la qualité paysagère, urbanistique et des espaces publics, d'organiser les extensions urbaines sous forme de nouveaux pôles de centralité regroupant des équipements structurants et les nouveaux équipements en se dotant éventuellement des outils de maîtrise foncière et d'aménagement permettant de définir un véritable projet urbain, notamment pour la plaine de Fayence et les entrées de ville ;*
 - o *de rappeler les liens entre le projet de développement économique du territoire et le Schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) ;*
 - o *de renforcer les démarches de préservation et valorisation des ressources naturelles et environnementales par :*
 - *l'identification et la protection des éléments participant à la qualité paysagère de ce territoire*
 - *des objectifs globaux en matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de Serre, compatible avec le Schéma régional climat air énergie (SRCAE) et sa déclinaison pour ce territoire jointe en annexe, impliquant les domaines de transports, de l'habitat et des activités économique qui pourront trouver leur transcription dans le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de ce territoire ;*
 - *la mise en place d'un observatoire pour le suivi des consommations en eau dans une perspective de réduction des consommations et d'une gestion durable de la ressource ;*
 - *l'intégration des objectifs préservation et de remise en bon état des corridors et des réservoirs de biodiversité définis dans le Schéma régional de cohérence écologique et d'y associer des recommandations et prescription plus directives voire contraignantes ;*
 - *la définition des conditions d'analyse de l'impact d'implantation d'équipements légers dans les corridors et réservoirs de biodiversité ;*

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur
Délégation Connaissance Planification Transversalité
Service Planification régionale et territoriale

- *la mise en place d'une politique de communication et de sensibilisation de la population et des acteurs économiques sur l'ensemble des problématiques environnementales (déchet, biodiversité, climat...);*
- *la mise en place de dispositifs de protection des espaces agricoles à l'échelle intercommunale ;*
- o *de renforcer la prévention des risques naturels par :*
 - *des objectifs précis et quantifiés en matière de gestion et de rétention des eaux pluviales ;*
 - *la recherche et la mise en place avec le mode agricole de bonnes pratiques en vue de réduire le ruissellement des eaux pluviales, le lessivage des sols sur les espaces cultivés....*